

**Gemeinde Roßdorf
Ortsteil Gundernhausen**

4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Bahnhofstraße“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Januar 2005

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Tim Schwarz
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Städtebauarchitekten
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de

INHALT	Seite
1. Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	3
3. Planungsgrundlagen	4
3.1 Rechtsgrundlagen	4
3.2 Regionalplan Südhessen.....	4
3.3 Flächennutzungsplan	4
3.4 Landschaftsplan	4
3.5 Bebauungsplan.....	4
4. Städtebauliche Situation	5
5. Belange der Wasserwirtschaft	5
5.1 Wasserversorgung.....	6
5.1.1 Derzeitige Versorgungssituation	6
5.1.2 Wasserqualität.....	6
5.1.3 Sparmaßnahmen.....	6
5.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz.....	6
5.3 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser	6
5.4 Abwasser.....	6
5.5 Oberirdische Gewässer	6
5.6 Altlasten	6
6. Städtebauliches Konzept	6
7. Immissionen - Emissionen	7
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
8.1 Art der baulichen Nutzung	8
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
8.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8
8.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	8
8.3 Bauweise	8
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
8.5 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen	8
8.6 Stellplätze und Garagen	8
8.7 Nebenanlagen.....	9
8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
8.8.1 Versickerung von Niederschlagswasser	9
8.8.2 Oberflächenbefestigung	9

8.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
8.9.1	Grundstücksfreiflächen.....	9
8.9.2	Wall.....	9
9.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
9.1	Dächer	10
9.2	Sichtschutzanlagen	10
9.3	Gestaltung von Carports.....	10
10.	Begründung der Hinweise und Empfehlungen.....	10
10.1	Schallimmissionen durch Sportanlagen.....	10
10.2	Verwendung von Niederschlagswasser.....	10
10.3	Bodendenkmäler.....	10
10.4	Artenempfehlung.....	10
11.	Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG	11
12.	Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB.....	11
12.1	Versiegelung der Grundstücksflächen	11
12.2	Begrünung der Grundstücksflächen.....	11
12.3	Ortsbild	11
12.4	Ausgleichserfordernis	12
13.	Zusammenfassung	12

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst zwei Grundstücke mit zusammen etwa 1.000 m² Fläche am südöstlichen Rand des Ortsteils Gundershausen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ ist die Errichtung von Wohnhäusern zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Gundershausen. Dadurch soll der erhöhte Bedarf insbesondere junger Familien an kostengünstigen Eigenheimen gedeckt werden. Damit wird den Planungsleitlinien in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Bebauung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Baustruktur einfügen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Gundershausen, Flur 2 die Flurstücke 267/1 und 267/2.

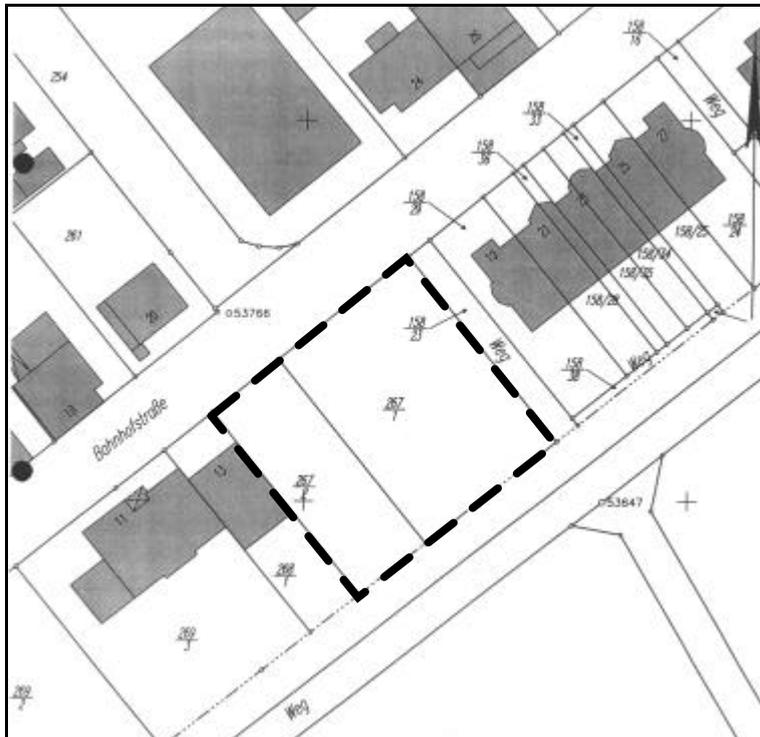


Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“

3. Planungsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand Juli 2004)

- ?? **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
- ?? **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- ?? **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- ?? **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)
- ?? **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
- ?? **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)
- ?? **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch das achte Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 18.12.2002 (GVBl. I, S. 10 ff.)
- ?? **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

3.2 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als Siedlungsbereich, Bestand dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Gemischte Baufläche, Bestand dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf stellt das Plangebiet als Grünlandbrache dar. Im Süden grenzt ein Graben an das Plangebiet, der sich in einem bedingt naturnahen Zustand befindet.

3.5 Bebauungsplan

Die Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnhofstraße SRO 7“. Dieser setzt die Fläche als Fläche für Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB fest. Am Rand der Fläche ist eine Bepflanzung mit Laubbäumen zur Überstellung der Stellplätze vorgesehen.

Entlang des Grabens ist eine mehrreihige und flächige Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Gundershausen und umfasst zwei unbebaute Grundstücke an der Bahnhofstraße. Derzeit wird der vordere Teil des Grundstückes in einer Tiefe von ca. 18 m als Stellplatzfläche genutzt. Der hintere Teil umfasst eine ca. 15 m tiefe Rasenfläche. Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße.

An das Plangebiet schließen westlich und östlich Wohnbebauungen an. Die nähere Umgebung des Grundstückes ist durch Zeilenbauten in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern und Einfamilienhäusern gekennzeichnet.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben. Jenseits des Grabens befindet sich die ehemalige Bahntrasse der Bahnlinie zwischen Darmstadt und Groß-Zimmern. Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.11.2003 ist die Bahntrasse in einer Breite von 15 m von Bebauung bzw. in den Bereichen in denen die Trasse bereits bebaut ist, eine verschobene Ersatzlage freizuhalten.

Jenseits des Grabens befinden sich die Sportflächen von Gundershausen.

Siehe hierzu auch Kapitel 7 „Immissionen-Emissionen“.



Abb. 2: Lage des Plangebietes

Aufgrund des geringen naturräumlichen Potenzials des Plangebiets entfällt eine detaillierte Beschreibung des Bestandes und der Bewertung der Naturraumpotentiale.

5. Belange der Wasserwirtschaft

Nach dem Gemeinsamen Erlass vom 23. Juni 1997 der zuständigen Ministerien (St.Anz. 25/1997 S. 1803) müssen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden. Auf Grundlage der im o.g. Gemeinsamen Erlass enthaltenen Gliederung werden im folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange dargestellt.

5.1 Wasserversorgung

5.1.1 Derzeitige Versorgungssituation

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Gemeindewerke der Gemeinde Roßdorf.

Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

5.1.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

5.1.3 Sparmaßnahmen

Als vorgesehene Sparmaßnahme wird empfohlen, das Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser zu nutzen.

5.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt in keinem Schutz- und Sicherungsgebiet nach dem Hessischen Wassergesetz.

5.3 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, auf den Grundstücken zu versickern ist.

Weiterhin sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen.

5.4 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

5.5 Oberirdische Gewässer

Als oberirdisches Gewässer befindet sich im Süden außerhalb des Plangebietes ein bedingt naturnaher Graben.

5.6 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nach Auskunft der Gemeinde Roßdorf nicht bekannt.

6. Städtebauliches Konzept

Auf den bisher unbebauten Grundstücken ist beabsichtigt, zweigeschossige Wohnhäuser zu errichten. Damit entspricht die geplante Bebauung der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Bebauung westlich und östlich des Plangebietes.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück entlang der Bahnhofstraße angeboten. Die Freiflächen orientieren sich nach Süden zur offenen Landschaft.

7. Immissionen - Emissionen

Schallimmissionen durch Sportanlagen

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch die südlich angrenzenden Sportflächen ein.

Es ist davon auszugehen, dass die betriebsbedingten Schallimmissionen mit Spitzenauslastungen bei schönem Wetter, tagsüber (9.00-20.00 Uhr) zu Überschreitungen der in der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der Freizeitlärm-Richtlinie festgelegten Immissionsrichtwerte führen.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Sportanlagen und den dadurch auftretenden Lärmimmissionen vorbelastet.

Im Bebauungsplan ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen zwar anzustreben, dies lässt sich aber wegen der Vorbelastung hier nicht erreichen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat keine Bedenken gegen eine in einem vorbelasteten Bereich heranrückende Wohnbebauung, wenn die Zumutbarkeitsschwelle des § 5 Abs. 1 BImSchG (schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft dürfen nicht hervorgerufen werden) eingehalten wird und die Wohnnutzung keiner stärkeren Vorbelastung ausgesetzt sein wird als eine bereits vorhandene Wohnnutzung (BVerwG, U. vom 30.09.1983 - 4 C 74.78).

Zur Unterrichtung der vom Bebauungsplan betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln, wird das Plangebiet entsprechend gekennzeichnet. Dadurch wird sichergestellt, dass bekannt ist, dass in der Nachbarschaft der Sportflächen mit Schallimmissionen zu rechnen ist, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung und der Freizeitlärm-Richtlinie und damit zur Einschränkung der Wohnqualität führen werden.

Die besondere Lärmsituation wird im Plan und in den textlichen Festsetzungen kenntlich gemacht, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können.

So obliegt in einem durch das Vorhandensein eines Sportplatzes vorbelastet entstandenen Wohngebiet den Bauwilligen, durch Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück, Grundrissgestaltung und andere ihm mögliche und zumutbare Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ die gebotene Rücksicht darauf zu nehmen, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelästigungen von Seiten der Sportplatznutzung ausgesetzt wird. (BVerwG, U. vom 23.09.1999 – 4 C 6.98)

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO eingehalten.

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 beschränkt. Diese Festsetzung stellt sicher, dass sich das Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügt und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft entsteht. Der Dachausbau wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

8.3 Bauweise

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine flexible Bebauung zu ermöglichen, wird ein Baufenster mit einer Tiefe von 15,00 m festgesetzt, dass zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 5,00 m einhält. Durch die Tiefe des Baufensters ist bei Hausgruppen oder Doppelhäusern ein Versatz der Haushälften möglich.

8.5 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Um ein energiesparendes Bauen zu ermöglichen, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Wintergärten oder Anlagen regenerativer Energieversorgungssysteme ausnahmsweise zugelassen. Damit soll erreicht werden, dass die Wohngebäude mit diesen baulichen Teilen zur Steigerung der Wohnqualität und zur Ausnutzung der Solarenergie versehen werden können.

8.6 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Grundstücken zwischen der Bahnhofstraße und der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Auf den sonstigen Freiflächen und insbesondere auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind keine Stellplätze und Garagen erwünscht.

8.7 Nebenanlagen

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den Grundstücken entsprechen dem Ursprungsplan.

8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.8.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

8.8.2 Oberflächenbefestigung

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglich gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Danach sind befestigte nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser dieser nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann.

Wenn das Oberflächenwasser in angrenzenden Freiflächen versickern kann, dürfen auch andere Materialien zum Einsatz kommen. Mit dieser Regelung wird dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Materialwahl eingeräumt, und dennoch sichergestellt, dass das Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation geleitet wird, sondern im natürlichen Wasserkreislauf verbleibt.

8.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.9.1 Grundstücksfreiflächen

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet ein Minimum an Durchgrünung der Privatgrundstücke und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße festgesetzte Quantität der Durchgrünung sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belässt den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

8.9.2 Wall

Die als Wall festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als maximal 1,00 m hoher Erdwall auszubilden und mit Sträuchern zu bepflanzen, um eine Abgrenzung der Grundstücke von dem südlich gelegenen Graben zu schaffen. Weiter trägt diese Festsetzung zur Ortsrandeingrünung bei.

9. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Dächer

Zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung sind im Plangebiet nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

Um ökologischen Zielsetzungen gerecht zu werden, sind Anlagen zur solaren Energieversorgung und Dachbegrünungen auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig. Um Einträge von Schadstoffen über Dachflächen in das Grundwasser zu vermeiden werden unbeschichtete metallische Dachflächen ausgeschlossen.

9.2 Sichtschutzanlagen

Durch die Zulässigkeit eines seitlichen Sichtschutzes wird bei Reihen- oder Doppelhäusern die Privatsphäre gewahrt und die Wohnqualität verbessert.

Die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Abfalltonnenabstellplätzen trägt zur positiven Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet bei.

9.3 Gestaltung von Carports

Um eine gestalterische Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch geschlossenen Garagenbauten an der Grundstücksgrenze zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen nur als Carports zulässig sind, bei denen die seitlichen und die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten offen zu halten sind.

Die Festlegung bestimmter Materialien bei der Ausführung der Carports erfolgt zur Sicherung bzw. Wahrung einer einheitlichen Gestaltung im Plangebiet.

Die anzupflanzenden Kletterpflanzen an Carports tragen zur Belebung und Begrünung des Erschließungsraumes und der Verbesserung des Kleinklimas bei.

10. Begründung der Hinweise und Empfehlungen

10.1 Schallimmissionen durch Sportanlagen

Siehe hierzu Kapitel 7 „Immissionen – Emissionen“.

10.2 Verwendung von Niederschlagswasser

Die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser trägt zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und damit zur Vermeidung von Hochwasserspitzen in Vorflutern bei. Außerdem wird mit einer ökologischen und nachhaltigen Wasserwirtschaft zur Schonung der Ressource Wasser beigetragen.

10.3 Bodendenkmäler

Dieser Hinweis beruht auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes. Da im Plangebiet jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können, sind diese auf Grundlage von § 20 HDSchG unverzüglich den zuständigen Denkmalschutzbehörden zu melden.

10.4 Artenempfehlung

Zur Bewahrung und Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt ist teilweise die Verwendung von heimischen Pflanzen festgesetzt. Die beigefügten Artenempfehlung stellt eine Auswahl der wesentlichen, z.Zt. in Baumschulen erhältlichen heimischen, standortgerechten Arten zusammen.

11. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 1.013 m² und einer zulässigen Grundfläche von 405 m² weit unterhalb des Wertes, den das UVPG als Schwellenwert für die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung vorsieht.

Somit fällt das Vorhaben nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes.

12. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Nach heutiger Rechtslage ist im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigte Änderung keinen zusätzlichen Eingriff ermöglicht, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

12.1 Versiegelung der Grundstücksflächen

Der bestehende Bebauungsplan setzt den Änderungsbereich als Fläche für Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB fest. Am Rand der Fläche ist eine Bepflanzung mit Laubbäumen zur Überstellung der Stellplätze vorgesehen. Aussagen zur Oberflächenbefestigung oder Niederschlagswasserversickerung werden im bestehenden Bebauungsplan nicht getroffen. Daher ist davon auszugehen, dass nach dem bestehenden Bebauungsplan eine hohe Versiegelungsrate möglich ist.

Durch die Festsetzung des vorgesehenen Baufensters in Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 kann nur noch 40% der Grundstücksfläche versiegelt werden. Hinzu kommen Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze und Nebenanlagen um 50% der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Dadurch ergibt sich eine maximale Versiegelung von ca. 60% der gesamten Fläche des Plangebietes. Aufgrund von Festsetzungen zur Oberflächenversiegelung und zur Versickerung ist jedoch von einem niedrigeren Versiegelungsgrad der Fläche auszugehen.

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan ist damit die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser gleichgestellt, wenn nicht sogar verringert. Hinzu kommen Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünungen, die sich positiv auf andere Schutzgüter, insbesondere das Klima auswirken.

12.2 Begrünung der Grundstücksflächen

Die Regelung zur Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen stellt im Vergleich zur bisherigen Festsetzung als Stellplatzfläche eine Verbesserung der Durchgrünung dar, da weniger Fläche versiegelt und der Grünanteil erhöht wird.

Der Wegfall der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzbegrünung kann durch die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen aufgewogen werden. Insofern findet durch den neuen Bebauungsplan kein weitergehender Eingriff statt.

Dadurch bewirken die Änderungen eine Verbesserung für den Naturhaushalt und insbesondere für die Naturgüter Boden und Klima und stellen somit keinen zusätzlichen Eingriff gegenüber der alten Rechtslage dar.

12.3 Ortsbild

Im bestehenden Bebauungsplan ist keine Bebauung der Fläche vorgesehen. Für die Eingrünung des Ortsrandes ist eine flächige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern am südlichen Plangebietsrand festgesetzt.

Durch den neuen Bebauungsplan wird eine zweigeschossige Bebauung des Grundstücks möglich. Diese Bebauung passt sich jedoch in ihrer Höhenentwicklung an die im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Bebauung im Westen und Osten entlang der Bahnhofstraße an. Im neuen Bebauungsplan ist außerdem am südlichen Ortsrand ebenfalls eine flächige Bepflanzung festgesetzt.

Diese Änderungen stellen damit keinen zusätzlichen Eingriff in das Ortsbild gegenüber der alten Rechtslage dar.

12.4 Ausgleichserfordernis

Wie zuvor beschrieben, ist durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplan bei qualitativer Betrachtung kein stärkerer Eingriff in Natur und Landschaft möglich, als bisher durch den bestehenden Bebauungsplan.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichskompensation muss für den Bebauungsplan daher nicht geleistet werden. Nach § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Damit entfällt die Notwendigkeit zur Schaffung eines Ausgleiches.

13. Zusammenfassung

An der Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ besteht aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten Ziele ein öffentliches Interesse.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die Ausweisung von Wohnhäusern soll der erhöhte Bedarf insbesondere junger Familien an kostengünstigen Eigenheimen gedeckt werden. Damit wird den Planungsleitlinien in § 1 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Weiterhin wird durch die geplante verdichtete Bebauung die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt.

In Abwägung mit den Belangen der Deckung des Wohnbedarfs, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Förderung kostensparenden Bauens sowie die Belange des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien haben die Belange von Natur und Landschaft bei dieser Bebauungsplanänderung ein geringeres Gewicht.

Aus diesen Gründen ist der Eingriff im Plangebiet nicht vermeidbar.

Dennoch entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet wieder kompensiert werden.

Die Minimierung bzw. Kompensation der negativen Eingriffsfolgen wird im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Begrünung der Privatgrundstücke.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Herstellung von befestigten Flächen anstelle von Vollversiegelungen.
- Versickerung von Niederschlagswasser.
- Gestaltung von straßenseitigen Einfriedungen.
- Festsetzungen zu energiesparenden Fassaden (Wintergärten).
- Möglichkeit zur Brauchwassernutzung.

Durch diese Maßnahmen ist ein funktionaler Ausgleich der Eingriffe auf den jeweiligen Grundstücken möglich.