

BEBAUUNGSPLAN

„Pferdgrund und Geisberg, 4. Änderung“

**im beschleunigten Verfahren nach § 13 a
BauGB**

nach § 1 Abs. 8 BauGB

mit textlichen Festsetzungen und Gestaltungs-
satzung nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6
LBauO

Verbandsgemeinde Landau-Land

OG Leinsweiler

Januar 2019

**RECHTSPLAN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE
BEGRÜNDUNG
AUSZUG BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

Planungsbüro WOLF

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf

Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.

Weberstraße 27

67655 Kaiserslautern

Bearbeitet von: B.Sc. N. Müller,

B. Sc. K. Hoffmann

Proj.-Nr.: 518

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „Pferdgrund und Geisberg, 4. Änderung“ -
Ortsgemeinde Leinsweiler

Inhalt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 – 7 BauGB)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

C HINWEISE

D RECHTSGRUNDLAGEN

E VERFAHRENSVERMERKE

F BEGRÜNDUNG

G AUSZUG BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

A 4. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS „PFERDGRUND UND GEISBERG“ - 3 ÄNDERUNG UND 3. ERWEITERUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplans - „Pferdgrund und Geisberg“ 3. Änderung und 3. Erweiterung - bleiben weiterhin bestehen. Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 4. Änderung und ändern die Festsetzungen der 3. Änderung Nr. 2 und Nr. 5. Die Nr. 3 Versorgungsleitung ist eine Ergänzung bzw. neue Festsetzung der 4. Änderung.

2. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird mit max. zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

10. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei der Erschließung des Baugebiets werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitung zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden.

~~**3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**~~

~~Je Wohneinheit müssen mindestens zwei Stellplätze als nicht gefangene Stellplätze nachgewiesen werden.~~

11. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die ordnungsmäßige Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers sowie eine Wasserversorgung auf dem Grundstück - Flur 3243 Nr. 7 - zu gewährleisten, wurden zu belastende Flächen im Plan mit Leitungsrecht festgesetzt. Der Eigentümer vom Grundstück - Flur 3243 Nr. 8 - ist verpflichtet, die Unterhaltung des Abwasserkanals sowie die Verlegung von Leitungen zu dulden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

C HINWEISE

DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Im Plangebiet der Änderung sind keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Um eventuell vorhandene prähistorische Denkmale zu sichern, sind folgende Punkte zu beachten:

1. Bei der Vergabe von Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Bauträger/Bauherrn haben die Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Bei Antreffen archäologischer Objekte ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
5. Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihren angestammten, historischen Standort entfernt werden.

BODEN UND BAUGRUND

Boden und Baugrund: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau RLP teilt mit: „Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.“

Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass Langzeitmessungen erforderlich sind, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons sehr schwankt. Unter Berücksichtigung besonderer Witterungseinflüsse wie zum Beispiel Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur können aussagekräftige Messergebnisse

erzielt werden. Die geplanten Messungen müssen gleichzeitig durchgeführt werden. Die Arbeiten sollten von einem fachkundigen Ingenieurbüro ausgeführt werden und folgende Aspekte enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Das Landesamt bittet, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, den spezifischen Randbedingungen und den Zielsetzungen nach § 55 WHG umzusetzen.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse frühzeitig mit der SGD SÜD Regionalstelle Wasserwirtschaft abzustimmen.

GRUNDWASSER

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

ALTABLAGERUNGEN

Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Ihnen später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

AUFFÜLLUNGEN IM RAHMEN VON ERSCHLIESSUNGEN

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGATR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 12.11.1998, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F. v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss am 24.01.2018
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. am 10.05.2018
3. Entwurfsbeschluss am _____
4. Bekanntmachung der Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 13a Abs. 3 Ziff. 2 BauGB am _____
5. Auslegung vom _____
bis _____
6. Trägerbeteiligung mit Schreiben vom _____
Mit dem Hinweis, dass eine Stellungnahme gem. §13a i.V.m. § 4 Abs. 2
BauGB bis zum _____ abgegeben werden kann.
7. Abgabe der Stellungnahmen öffentlicher Träger bis am _____
8. Beschluss über Bedenken und Anregungen am _____
9. Satzungsbeschluss am _____
Aufgrund des § 24 GemO in Verbindung mit den §§ 1 bis 4 und 8 bis 10
BauGB wurde in der Sitzung am _____ dieser Bebauungsplan
als Satzung beschlossen.
10. Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Orts-
gemeinde Leinsweiler überein.

Leinsweiler, den

(Thomas Stübinger)
Ortsbürgermeister
11. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie Ort und Zeit sei-
ner öffentlichen Auslegung sind gemäß § 10 BauGB am _____
ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die
Satzung in Kraft.

F BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3 Planungsgrundlagen
- 1.4 Lage und Größe des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich
- 1.5 Bestandssituation
- 1.6 Topographie

2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

- 2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- 2.2 Ziel und Zweck der Planung

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

- 3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen
- 3.2 Erschließung Verkehr
- 3.3 Geplante Bebauung
- 3.4 Versorgung
- 3.5 Umweltverträglichkeit/ Umweltbericht

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

6. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Leinsweiler hat in seiner Sitzung am _____ gemäß §1 Abs. 3 und Abs. 8, und § 2 Baugesetzbuch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Pferdgrund und Geisberg" in einem Änderungs-Verfahren beschlossen. Mit der Änderung werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit gesunden Arbeits- und Lebensbedingungen
- Schaffung von geordneten, vermarktbaaren Bauflächen
- Zusätzliches Ausschöpfen innerörtlichen Baupotentials

Die Bebauungsplanänderung betrifft ein Baufenster im östlichen Abschnitt des Bebauungsplans „Pferdgrund und Geisberg, 4. Änderung“ und berührt die Grundstücke 3243/7, 3243/8, 3243/9, 3250/7 und 3250/8. Das vorhandene Baufenster wird um die Grundstücke 3243/7, 3250/7 und 3250/8 erweitert, damit zwei weitere Bauplätze entstehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Pferdgrund und Geisberg" dient der Innenentwicklung und Wohnnutzung. Gleichzeitig wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht erreicht. Deshalb wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt: Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung, sowie eine bessere Vermarktung der entstehenden Grundstücke.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als Wohnbaufläche, erfasst. Die Änderung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und ist aus diesem entwickelt.

1.3 Planungsgrundlagen

Im Wesentlichen wird auf die nachfolgenden Planungsgrundlagen für die Bebauungsplanänderung zurückgegriffen:

- Der rechtskräftige Bebauungsplan „Pferdgrund und Geisberg – 3. Änderung und 3. Erweiterung“, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Die aktuellen, digitalen Katastergrundlagen für die Ortsgemeinde, bereitgestellt durch die Verbandsgemeinde Landau-Land
- Kartengrundlagen aus LANIS, dem Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

1.4 Lage und Größe des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortsgemeinde Leinsweiler und hat eine Größe von etwa 2.267 m².

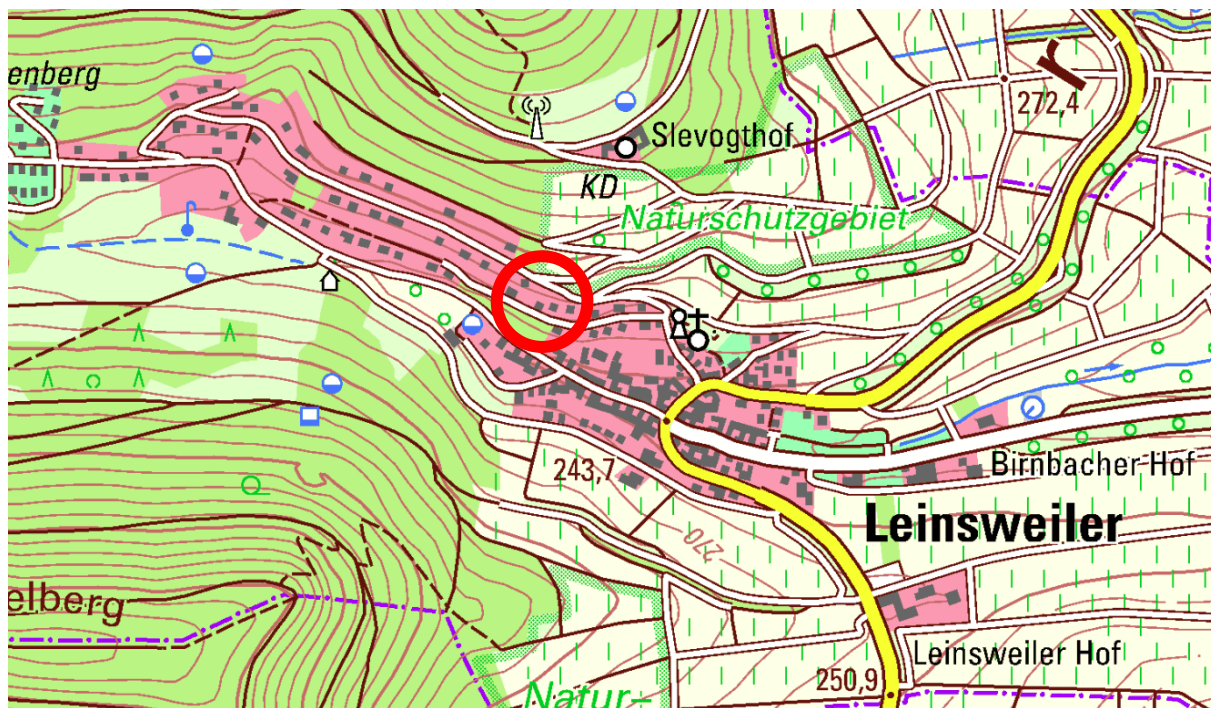


Abbildung: Lage des Plangebiets
 Quelle: <http://map1.naturschutz.rlp.de/>

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- Im Norden durch die Slevogtstraße.
- Im Osten die Grundstücke 3244/1.
- Im Süden durch die Straße „An der Halde“.
- Im Westen durch die Grundstücke 3236/3 und 3281/7.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann dem zugehörigen Planwerk entnommen werden.

1.5 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 3243/7, 3243/8, 3243/9, 3250/7 und 3250/8. Auf dem Grundstück 3250/8 befindet sich derzeit ein Weinstand der Ortsgemeinde. Das Grundstück 3243/8 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Die übrigen Grundstücke sind unbebaut.

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

1.6 Topographie

Im Plangebiet ist das Gelände von Süden nach Norden hin ansteigend mit einem Höhenunterschied von ca. 20 m (Höhe Straße „An der Halde“ 267 m ü. NN, Höhe Slevogtstraße 287 m ü. NN).

Aufgrund des Geländeverlaufes sind Abgrabungen und Aufschüttungen beim Bau erforderlich. Zur Verdeutlichung des Geländeverlaufes wurde ein Systemschnitt angefertigt.

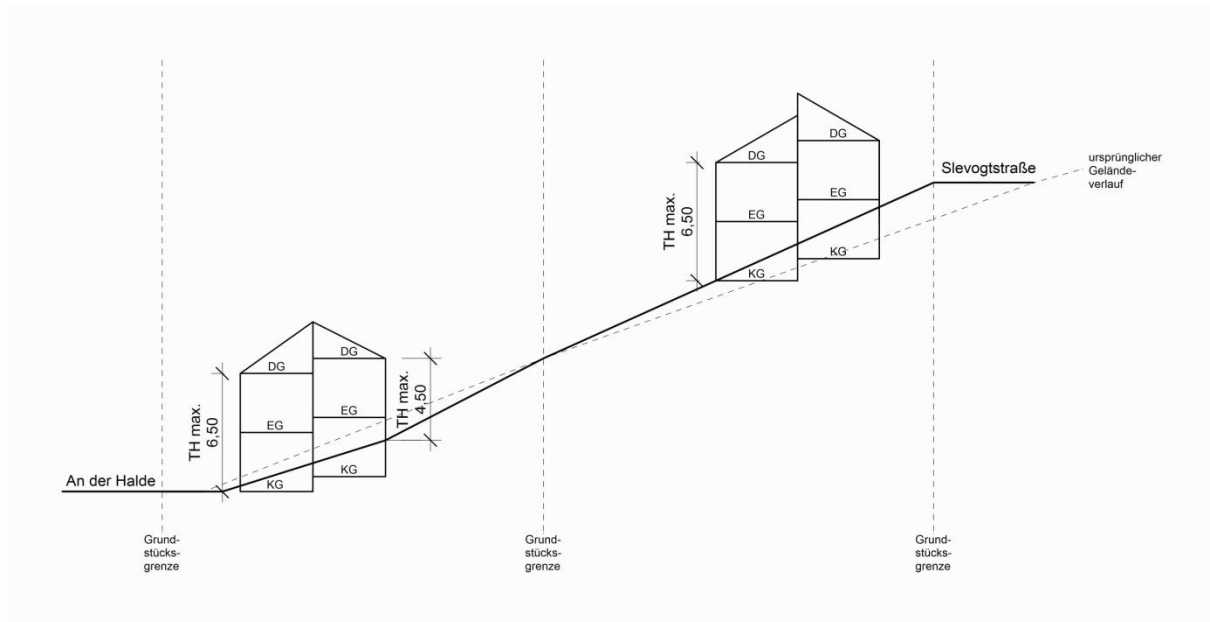


Abbildung: Geländeschnitt Süd-Nord
Quelle: Eigene Darstellung

2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Grundstücke unterhalb der Slevogtstraße sind derzeit mangels überbaubarer Fläche nicht bebaubar. Anhand der Grundstückstiefe und des Bestandes ergeben sich allerdings weitere Möglichkeiten zur Bebauung. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, soll durch die Erweiterung des Baufensters zusätzliches Baupotential geschaffen werden.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes "Pferdgrund und Geisberg" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Flächen einer neuen geordneten Nutzung zuzuführen und diese städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen

Es wurden mehrere Varianten der Bebaubarkeit der Grundstücke entwickelt. Der Gemeinderat will die aufgezeigten Möglichkeiten der Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser) zulassen.

3.2 Erschließung Verkehr

Die beiden Grundstücke im nördlichen Bereich der Änderung sind über die „Slevogtstraße“ erschlossen, die beiden Grundstücke im südlichen Bereich über die Straße „An der Halde“.

3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept ermöglicht offene Bebauung und sieht Wohnbebauung vor.

3.4 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz gesichert. Gleiches gilt für die Stromversorgung und die Entwässerung. Die Entsorgung erfolgt über die bestehenden Kanäle.

Das Oberflächenwasser für Bebauung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

3.5 Umweltverträglichkeit/ Umweltbericht

Da die grundlegende Planung gegenüber der 3. Änderung nicht berührt wird, werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt.

Die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung untersuchten Schutzgüter werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Erweiterung des Baufensters ergeben sich keine grundlegenden Änderungen der Gebietsnutzung. Es ergeben sich somit keine Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan und auch keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Erweiterung des Baufensters keine Nachteile.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zwar zur teilweisen Versiegelung der Bodenfläche, allerdings wird aufgrund der Wiedernutzbarmachung der Flächen im Innenbereich dem Grundsatz Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Außerdem wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Die Flächenversiegelung wird somit auf das notwendige Maß beschränkt. Es besteht somit keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versiegelung von Flächen kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan das notwendige Maß zu beschränkt werden; so können u. a. Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise gestaltet werden, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen.

Es besteht somit keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser durch die Planung.

Schutzgut Klima und Luft

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie in der Nachbarschaft befinden sich weder Luftaustauschbahnen noch klimatische Wirkungsräume. Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst.

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb der bebauten Ortslage besteht durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Fläche weist außerdem keinerlei Erholungswert auf.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich selbst sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Wirkungsgefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben, es können aber auch positive Effekte durch die Wechselwirkungen auftreten. Zusammenhänge bestehen vor allem zwischen Boden und Wasserhaushalt. Durch die Versiegelung und Verdichtung des Bodens kann die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung behindert werden. Beispielsweise durch eine Herstellung der Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise können Versickerung und Wasserspeicherung im Boden begünstigt werden. Dies kann positive Auswirkungen auf die Vegetation und Fauna aufweisen.

Auch bestehen bei der Planung keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Daneben bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 lit. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

4. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

Zur Schaffung von geordneten, vermarktbareren Bauflächen sowie dem Ausschöpfen des innerörtlichen Baupotentials wird das Baufenster entsprechend angepasst.

Um die im Baugebiet gewachsene Struktur nicht zu durchbrechen, werden die Bauweise, die Anzahl der Wohnungen begrenzt sowie die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes im Änderungsbereich sind bodenordnenden Maßnahmen durch freiwillige Umlegung erforderlich.

6. ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die bestehenden Gutachten aus der 3. Änderung und Erweiterung „Pferdgrund und Geisberg“ werden übernommen und sind zu berücksichtigen.

G AUSZUG BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

§ 3 BauNVO - Reine Wohngebiete (WR)

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

§ 4 BauNVO - Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.