

# **BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNGEN**

*'Mühlborn-Bangert / Gänsklauer-Brühl –  
Neufassung und Erweiterung'*

**(1. Änderung)**

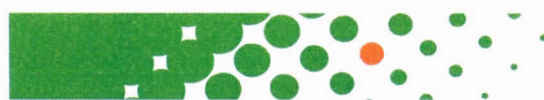
**sowie**

*'Westerberg' (8. Änderung)*

**Stadt Gau-Algesheim**

## **BEGRÜNDUNG**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 30.01.2019



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

**AUSFERTIGUNG**

<b><u>INHALT:</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	7
4.2 Schutzgebiete .....	9
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose .....	10
<b>5. Standortalternativen .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Erschließung .....</b>	<b>12</b>
6.1 Ver- und Entsorgung .....	12
6.2 Verkehr .....	13
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3 Bauweise / Hausformen .....	15
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	16
7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	17
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
7.8 Sonstige Anpflanzungen .....	17
7.9 Immissionsschutz .....	18
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz .....</b>	<b>20</b>
9.1 Beschreibung und Bewertung des Geltungsbereiches aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes .....	21
9.1.1 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht .....	21
9.1.2 Beschreibung des Plangebietes (Bestand Biotoptypen und Vegetation) .....	22
9.1.3 Artenschutz .....	23
9.2 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung .....	24
9.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter .....	25
9.4 Abweichung von den Inhalten der Landschaftsplanung .....	28
<b>10. Umsetzung der Planung .....</b>	<b>29</b>
10.1 Eigentumsverhältnisse .....	29
10.2 Bodenordnung .....	29
10.3 Kosten, Finanzierung .....	29

### **Anlagen:**

- **Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

VRIDITAS (2018): *Stadt Gau-Algesheim - Änderung des Bebauungsplanes 'Mühlborn-Bangert / Gänsklauer-Brühl. Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Stand: 20.07.2018. Weiler bei Bingen.*

## Begründung gemäß § 2a BauGB:

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

#### 1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Zur dringend benötigten Schaffung von Wohnbauland ist die Stadt Gau-Algesheim bemüht, vor der Ausweisung von Neubaugebieten so weit wie möglich die innerstädtischen Nachverdichtungspotenziale in bereits erschlossenen Gebieten auszuschöpfen, soweit diese zu diesem Zwecke verfügbar sind.

Dazu bietet sich u. a. eine kleine Fläche westlich des Kreuzweges im Osten des Siedlungsgebietes an (Lage im Stadtgebiet siehe Übersichtskarte in der Planfassung), die bislang überwiegend als Gartenland für zwei bereits bebaute Grundstücke dient, welches in der aktuellen Größe von den jeweiligen Grundstückseigentümern nicht mehr benötigt wird.

Diese sind daher bereit, entsprechende rückwärtige Teilflächen ihrer Grundstücke abzugeben, aus denen ein neues Wohnbaugrundstück entwickelt werden kann.

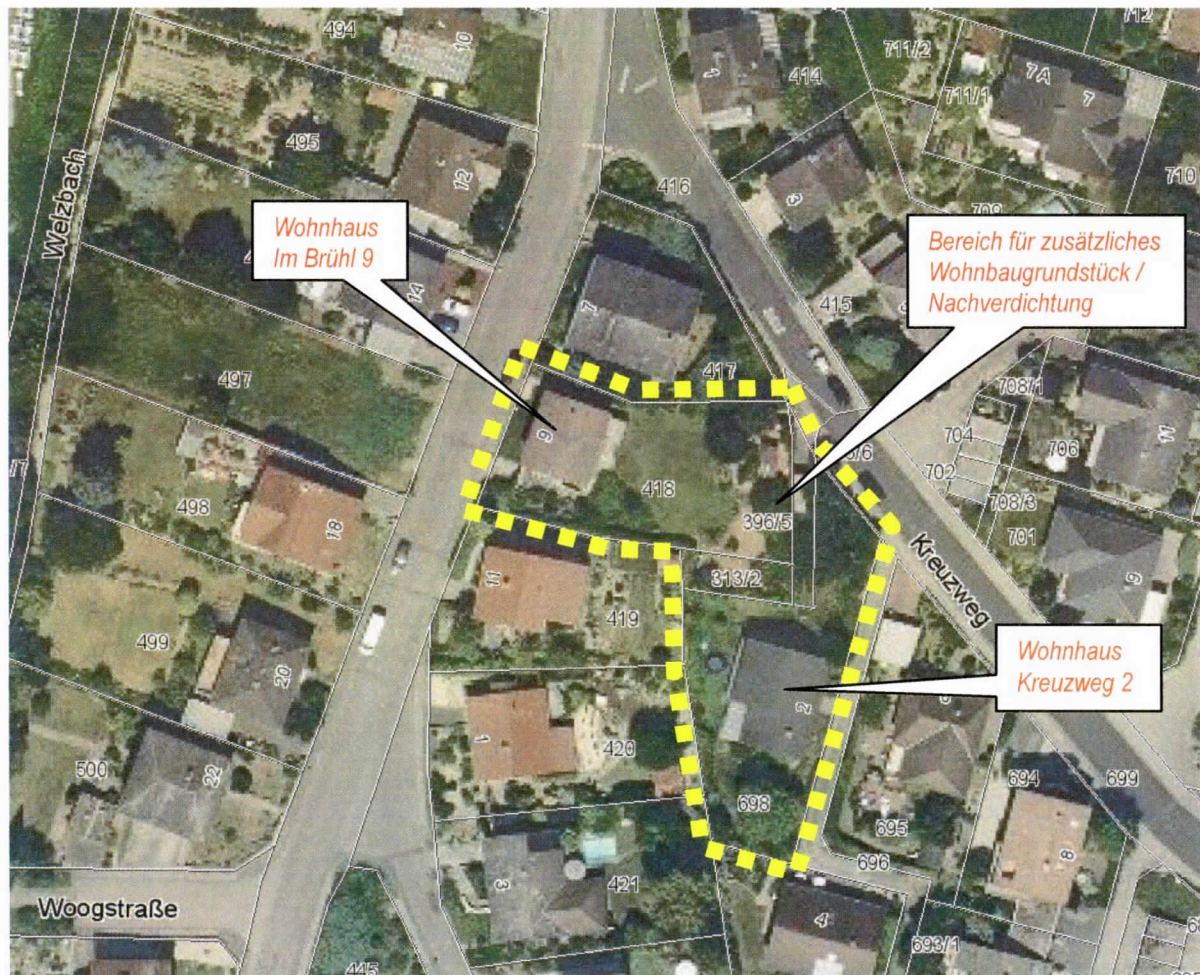


Abb. 1: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz  
([http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

Das Vorhaben kann jedoch nicht nach § 34 BauGB (als Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) umgesetzt werden, da das für die Neu-Bebauung vorgesehene Gebiet bereits durch verbindliche Bauleitpläne gemäß § 30 BauGB überplant ist, durch deren Festsetzungen (insbesondere zu den überbaubaren Flächen) diese Nachverdichtung nicht zulässig ist.

Da die Planfläche sogar an der Grenze von zwei unterschiedlichen Bebauungsplänen liegt, kann das Vorhaben nur über die entsprechende Änderung dieser Bebauungsplanungen planungsrechtlich gesichert werden.

Betroffen sind die Bebauungspläne

- 'Mühlborn-Bangert / Gänsklauer-Brühl / Neufassung und Erweiterung' (der hierdurch seine 1. Änderung erfährt; in nachfolgender Abb. 2 unten, schwächer koloriert) sowie
- 'Westerberg' (der seine 8. Änderung erfährt, in nachfolgender Abb. 2 oben, stärker koloriert).

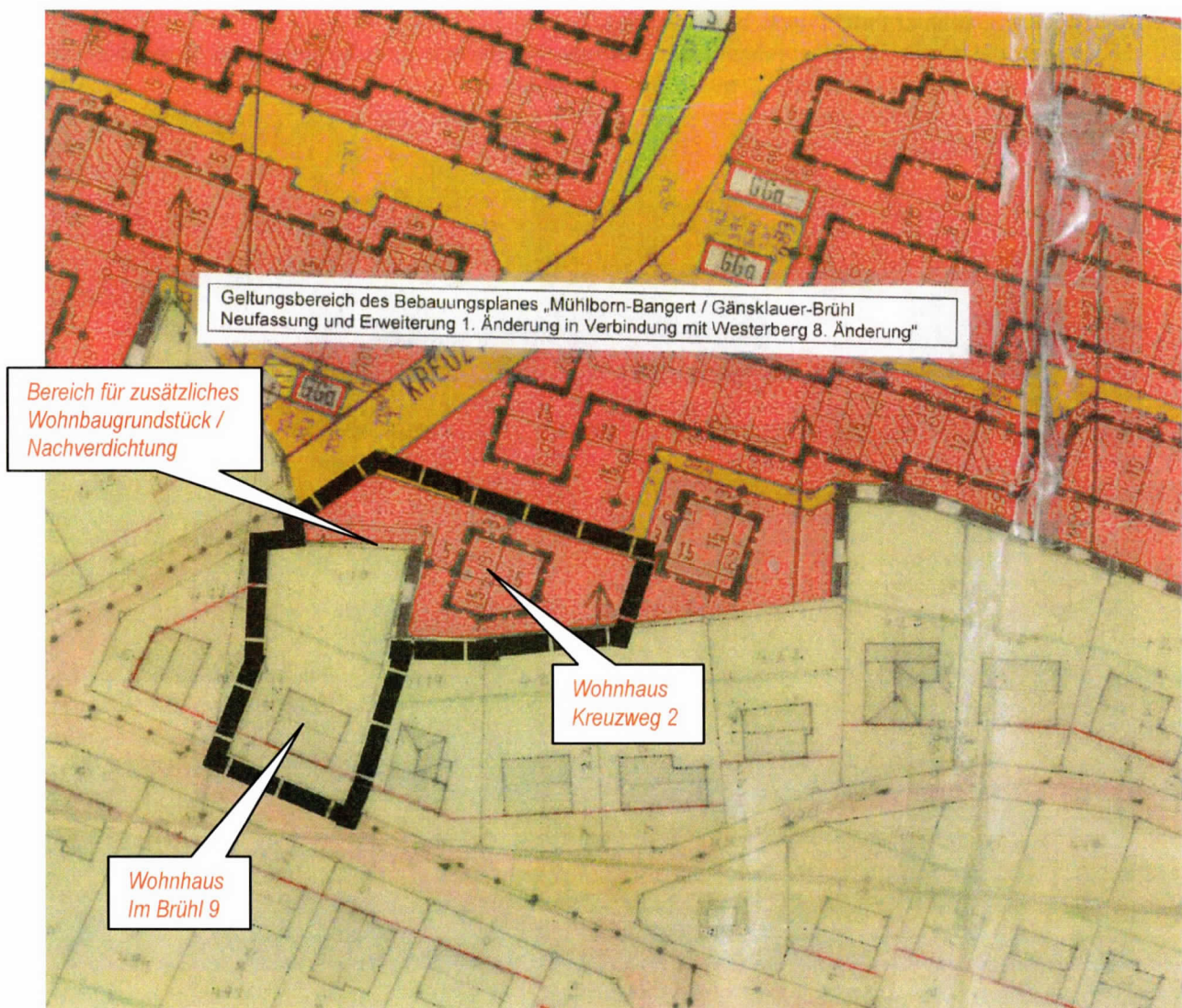


Abb. 2: „Verschnitt“ der rechtskräftigen Fassungen der zu ändernden Bebauungspläne mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung (unmaßstäblich, nicht genordet).

[Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim; aus der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss; hier ergänzt].

Somit sind mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB)

- „2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(...),*
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...)*“.

Schließlich sind im Rahmen der vorliegenden Planung aber auch die Belange

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB),*

in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Nachverdichtungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, dieses kleine Gebiet nun städtebaulich im Sinne der Stadt zu ordnen, da .....

- .... durch die Umnutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Wohnbebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z. B. des LEP IV; Stichwort *'Innenentwicklung vor Außenentwicklung'*),
- .... für die benötigte Schaffung von Wohnraum im Innenbereich zumindest weniger Flächen in unerschlossenen Randbereichen des Siedlungsgebietes bzw. „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen,
- .... die oben bereits erwähnte Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum – nach den Vorstellungen der Stadt (als Planungsträger der Bauleitplanung und Vertragspartner des Trägers), gleichzeitig aber in finanzieller Vorleistung durch einen Erschließungsträger - realisiert werden kann,
- .... die Nähe zum Stadtzentrum (ca. 380 m fußläufig bis zum Marktplatz, Schule und Turnhalle noch näher, ca. 800 m Luftlinie zum Bahnhof etc.) für eine Nachverdichtung an diesem Standort spricht,
- .... zumindest der mit dem geplanten Neubau einhergehende Rückbau der alten Garage auch stadt- bildästhetisch keinen Verlust darstellt,
- .... der mit Nachverdichtungen in bisherigen Gartenbereichen zumeist einhergehende Verlust von Vegetationsbestandes zwar als Nachteil zu werten ist, an dieser Stelle aber vertretbar erscheint,
- .... und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Änderung sprechen.

## 2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Wie bereits erwähnt, muss das geplante Vorhaben über die Änderung der zwei betroffenen Bebauungsplanungen in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Da der Bebauungsplan somit eine Nachverdichtung und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

Zudem kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

**Der Rat der Stadt Gau-Algesheim hat daher am 21.03.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der vorliegenden Bauleitplan-Änderung gefasst, welche (in einem gemeinsamen Verfahren) die 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Mühlborn-Bangert / Gänsklauer-Brühl – Neufassung und Erweiterung' sowie die 8. Änderung des Bebauungsplanes 'Westerberg' beinhaltet.**

## 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Da die Planung zwei bereits bebaute Wohnbaugrundstücke betrifft, ist es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung geboten, nicht nur den neu abgegrenzten Teilbereich, in dem das neue Wohnbaugrundstück entstehen soll, zu überplanen, sondern auch die Grundstücke, deren rückwärtige Bereiche nun verringert werden (wodurch sich ja u. a. auch Bezugsgrößen ändern etc.).

Der in den Abbildungen 1 und 2 bereits erkennbare Änderungs-Geltungsbereich besteht somit aus den Parzellen 418, 313/2, 396/5 und 698 in Flur 26 der Gemarkung Gau-Algesheim.

Er ist demnach voraussichtlich ca. 1.914 qm groß.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Das Plangebiet umfasst somit die Anwesen des Hauses Im Brühl 9 sowie des (zurückgesetzten) Hauses Kreuzweg 2.

Im Osten stellen der hier nach Südosten ansteigende Kreuzweg sowie ein gepflasterter Fußweg die Plangebietsgrenze dar. Die südlichen und die westlichen Grenzen des Änderungsgebietes werden durch Wohnbaugrundstücke sowie durch die Straße Im Brühl gebildet, während die nördliche Grenze an das Mehrfamilienhaus Im Brühl 7 angrenzt, welches hier auf der Ecke zum Kreuzweg steht. Rundum liegen ausschließlich Wohnbaugrundstücke, wobei 2,5-geschossige Häuser dominierend sind; aufgrund der relativ starken Hanglage weisen zahlreiche Häuser aber de facto 3 oder gar 4 genutzte Geschosse auf. Die umgebenden Wohnhäuser werden überwiegend von Zier-, Freizeit- und Nutzgärten begleitet. Größere Bereiche der Wohngrundstücke sind zudem mit versiegelten Hof- und Parkflächen versehen.

Der engere Bereich des neuen Wohnbau-Vorhabens wird überwiegend von zwei Hausgärten gebildet, wobei vom Kreuzweg aus eine ca. 3 m breite und ca. 5-6 m lange Zufahrt nach Süden eine alte, knapp 6 m lange Garage erschließt, die auf drei Seiten von Gehölzbestand umgeben ist. Westlich dieser Garage liegt zudem ein kleines Gartenhäuschen, dem südwestlich eine ca. 25 qm große Betonplattenfläche vorgelagert ist. Von der Garagenzufahrt verläuft zudem ein schmaler Plattenweg nach Westen in den dortigen Garten hinein.

Der östliche Teil des geplanten neuen Baugrundstückes ist durch ein dichtes Strauchgehölz gekennzeichnet, welches in Richtung Norden durch einen Gehölzbestand mit Ziergehölzen abgelöst wird. Im südöstlichen Eck steht ein großer Kirschbaum, der im Unterwuchs einen ausdauernden Ruderalbestand aufweist, der südlich in eine Rasenfläche übergeht.

Der westliche Teil des neu vorgesehenen Baugrundstückes wird durch Scherrasen und eine Wiese geprägt. Hier finden sich unterschiedliche Aufwuchshöhen und in Richtung der Gehölzbestände einige Ablagerungen aus Gartenabfällen.

*[Die genauen Flächennutzungen sind in der Karte 1 „Bestand Biototypen“ der Anlage 1 (Artenschutzrechtliche Beurteilung) erkennbar; s. außerdem nähere Erläuterungen zu den Flächen bzw. Biototypen in Kap. 9.1.2].*

## 4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Landesplanung** (Landesentwicklungsprogramm - LEP IV):

- Raumstrukturgliederung der Landesplanung

Die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim wird im LEP IV bereits den Verdichtungsräumen, und zwar den 'verdichteten Bereichen' mit konzentrierter Siedlungsstruktur' (d. h. Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren  $\geq 50\%$ ), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.

Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u. a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

Die VG Gau-Algesheim liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine 'hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl' aufweist.

– Allgemeine Vorgaben zur Siedlungsentwicklung

Zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist anzustreben, die „*quantitative Flächenneuanspruchnahme (...) landesweit zu reduzieren sowie die ggf. notwendige Flächenneuanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauG ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.*“ (Ziel 31 in Kap. 2.4.2; Wortlaut der letzten beiden Sätze gemäß der 2. Änderung des LEP IV vom 21.07.2015).“

In den Regionalplänen sind dazu „*mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen*“ (Ziel 32 in Kap. 2.4.2).

- *Diesem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird durch die vorliegende Bebauungsplanung, welche eine innerörtliche Gartenfläche für eine Nachverdichtung aktiviert und eine bauliche Arrondierung in einem rundum von Wohnbebauung umgebenen kleinen Bereich sichert, in idealer Weise Rechnung getragen.*

• **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015):

- Gemäß RROP liegt der Geltungsbereich in einer großflächigen 'Siedlungsfläche Wohnen'.
- Auch gemäß der Raumstrukturgliederung des RROP wird die Verbandsgemeinde Gau-Algesheim zu den verdichteten Räumen gezählt.
- Die Stadt ist (kooperierendes) Grundzentrum. „*Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, soweit dies für deren Tragfähigkeit und zur Entwicklung des Nahbereichs erforderlich ist. Sie haben die Funktion in den ländlichen Räumen das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern, besondere Funktionen für ihren Nahbereich zu übernehmen und damit zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beizutragen*“ (RROP 2015, S. 31).
- Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich in ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben. Der Stadt Gau-Algesheim werden folgende besondere Funktionen zugewiesen:
  - Besondere Funktion Wohnen (Gemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll; diese Gemeinden müssen dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen).
  - Besondere Funktion Gewerbe (Gemeinde, in der über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausgewiesen und erschlossen werden sollen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden soll).

Als **Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung** ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:

- "Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung“.

Dieser Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde im neuen RROP – auf Grundlage der diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV und des Baugesetzbuches – noch stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt.

- *Der Besonderen Funktion Wohnen sowie dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung wird durch die vorliegende Bebauungsplanung, welche eine innerörtliche Gartenfläche für eine wohnbauliche Nachverdichtung des Innenbereiches aktiviert, Rechnung getragen.*

- **Flächennutzungsplanung:** Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Teil des ausgedehnten Wohnbauflächen-Bereiches, welcher sich ab am Fuß des Westerberges zwischen dem Welzbach im Westen und der Bebauung der Straße 'Im Hippel' im Osten bis zum südlichen Siedlungsrand erstreckt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen). Im vorliegenden Fall ist jedoch keine Abweichung zu konstatieren.

- **Landschaftsplanung:** dazu s. Kap. 9.4.
- **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen für das Plangebiet bekannt.

## 4.2 Schutzgebiete

- **NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):  
Es sind keine NATURA2000-Gebiete in der näheren Umgebung von der Planung betroffen.
- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**  
Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "*Rheinisches Rheingebiet*", das von Worms bis Bingen reicht. Schutzzweck des LSG ist nach § 3 der Verordnung vom 17.03.1977 (veröffentlicht im Staatsanzeiger von Rheinland-Pfalz vom 28.03.1977, Nr. 12 S: 227)
  - *"die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren, die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen;*
  - *die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft;*
  - *die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt".*Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden und somit auch die Fläche des Geltungsbereiches, von der Schutzverordnung ausgenommen.
- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**  
Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.
- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**  
Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.
- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**  
Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

### 4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Hangstabilität / Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt in einem großflächigen vermuteten Rutschgebiet, welches u. a. den gesamten östlichen Siedlungsrand Gau-Algesheims und somit auch die gesamte Wohnbebauung zwischen dem Welzbach im Westen und dem Westerberghang im Osten umfasst [Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau - [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)].

Sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut dem genannten Kartenviewer bisher nicht verzeichnet.

- **Baugrund / Böden**

Spezielle Erkenntnisse zum Baugrund sind – mit Ausnahme derjenigen aus den Realisierungen der umgebenden Bebauungsstrukturen, wonach auch das Plangebiet trotz der vorstehenden Aussage relativ problemlos bebaubar sein dürfte - nicht bekannt. Es wird jedoch im Hinblick auf die o. g. geologische Besonderheit des vermuteten Rutschgebietes eine Baugrunduntersuchung empfohlen, um bspw. verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung, zur Wasserhaltung etc. zu erhalten (dazu s. auch letzter Satz in Kap. 6.1). Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz zu sichern, wird diese Empfehlung auch in den Bebauungsplan-Text (unter 'Hinweise') aufgenommen.

Generell sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Bauherrn zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt Gau-Algesheim, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im Bebauungsplan-Text entsprechend ausgeführt.

• **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern. Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke  $\geq 20$  cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die gemäß der o. g. Karte hier vorhandene Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrüzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden

kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de), Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:

[http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf).

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de), Telefon: 06131 / 9254-0).

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Bebauungsplan-Text (unter 'Hinweise') aufgenommen.

## 5. Standortalternativen

Angesichts des in Kap. 1 erläuterten Planungsziels der Nachverdichtung zur Schaffung eines neuen Wohnbaugrundstückes und der Wohnbaufläche-Darstellung im Flächennutzungsplan sind an dieser Stelle keine Aussagen zu Standortalternativen erforderlich.

## 6. Erschließung

### 6.1 Ver- und Entsorgung

Die für den angestrebten Zweck erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom- und Wasserversorgung; Abwasser) sind im Rahmen eines Bauantrages nachzuweisen. Durch die seit langem vorhandene Infrastruktur sämtlicher Leitungen der Versorgung (Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation) und Entsorgung (Abwasser) in den angrenzenden Straßentrassen (hier insbesondere im erschließenden Kreuzweg) sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhandene und allenfalls durch neue Hausanschlüsse auf dem neuen Wohnbaugrundstück anzubinden.

Das innerörtliche Grundstück ist auch bereits in den hydraulischen Berechnungen der Abwasserbeseitigung enthalten. Dennoch soll die abzuleitende Oberflächenwassermenge generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrich-

tung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen minimiert werden. Allerdings ist - im Hinblick auf die lediglich mögliche Schaffung eines einzigen zusätzlichen Gebäudes und einer rechnerisch maximal möglichen Mehrversiegelbarkeit von lediglich ca. 153 qm gegenüber dem Status quo (dazu s. Kap. 9.2) – keine nennenswerte Mehrbelastung zu verzeichnen.

Anfallendes Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

Die Abwasserbeseitigung kann somit als gesichert angesehen werden, wobei aber im Falle der Ableitung zuvor rückhaltende Maßnahmen vorgenommen werden sollten. Die Untere Wasserbehörde weist allerdings darauf hin, dass in Hanglagen auf Versickerungsanlagen gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA A 138 möglichst verzichtet werden sollte, was im vorliegenden Fall auch durch die Lage in einem vermuteten Rutschgebiet verstärkt wird, sodass eine Versickerung allenfalls auf Grundlage genauerer, fachlich fundierter Untersuchungen ins Auge gefasst werden sollte.

## 6.2 Verkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Grundstückes ist durch den östlich angrenzenden, in hinreichender Breite ausgebauten Straßenabschnitt des Kreuzweges gesichert. Neue Zu- und Ausfahrten erfordern voraussichtlich noch nicht einmal eine Absenkung des tangierten Bordsteinabschnittes, der hier bereits sehr flach ausgebildet ist und daher auch an sonstigen Zufahrten nicht verringert werden musste.

Ein straßenbegleitender Gehweg grenzt an das Plangrundstück an, sodass auch eine gefahrlose fußläufige Anbindung gesichert ist.

Überörtliche Straßen oder entsprechende landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszonen etc.) werden von der Planung nicht berührt.

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Vorgaben der „Satzung der Stadt Gau-Algesheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze“ vom 31.05.1999 (in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung) zu erbringen.

Dabei ist auch der nun entfallende Stellplatz (Garage) zu berücksichtigen, soweit dieser einem bisherigen Stellplatznachweis diente.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planurkunde und in den Textfestsetzungen orientieren sich naturgemäß stark an den in den beiden zu ändernden Bebauungsplanungen getroffenen Festsetzungen. Grundsätzlich wurde angestrebt, diese weitgehend unverändert zu belassen, um zu gewährleisten, dass sich die Bebauung auf dem neu gebildeten Plangrundstück so gut wie möglich in das gewachsene Wohnbaugebiet einfügt.

Da das neu bebaubare Grundstück nicht nur vom Kreuzweg aus verkehrlich angebunden ist, sondern sich auch optisch künftig in die Bebauung der südwestlichen Seite dieser Straße einfügen wird, lehnen sich die Festsetzungen für diese Fläche im Zweifelsfalle eher an denen des Bebauungsplanes 'Westerberg' an (*Grenze zwischen den Bebauungsplanungen siehe Abb. 2 sowie Planzeichnung*).

In der Planurkunde werden drei unterschiedliche Baugebiets-Teilbereiche festgesetzt – je eines für das neue Grundstück (Teilgebiet **WA<sub>3</sub>**) sowie für die beiden verbleibenden Grundstücke: Das Teilgebiet **WA<sub>2</sub>** umfasst das Anwesen Kreuzweg 2 im Süden des Änderungs-Geltungsbereiches, das nun am bisherigen Nordostrand verkleinert wird. Das Teilgebiet **WA<sub>1</sub>** umfasst das Anwesen Im Brühl 9 im Nordwesten des Änderungs-Geltungsbereiches, dessen rückwärtiger (östlicher) Gartenbereich dem neuen Baugrundstück zugeschlagen wird.

Die Vorgaben für die beiden Teilgebiete mit den bereits bestehenden Wohnhäusern, die eben unterschiedlichen B-Plänen mit unterschiedlichen Festsetzungen entstammen, sollen aus den o. g. Gründen, aber auch zur Wahrung des Gleichbehandlungsgebotes, grundsätzlich beibehalten werden, zumal für diese beiden Grundstücke kein größerer Änderungsbedarf besteht (Einschränkung dazu siehe Kap. 7.2, Unterpunkt GRZ / GFZ).

Um das Ziel des bestmöglichen „Einfügens“ in die nähere Umgebung aber tatsächlich zu sichern, müssen allerdings ausdrücklich einige von den bisherigen Vorgaben abweichende Festsetzungen getroffen werden, um veränderten rechtlichen und sonstigen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen; diese Änderungen werden bei den in den folgenden Unterkapiteln aufgeführten Erläuterungen zu den getroffenen Festsetzungen jeweils begründet.

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Analog zu den bisherigen Festsetzungen der beiden zu ändernden Bebauungsplanungen für den Geltungsbereich (und die diesen umgebenden Flächen) sowie im Hinblick auf die inzwischen hier realisierten Nutzungsstrukturen wird auch für das gesamte Änderungsgebiet unverändert ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Es ist kein Erfordernis für eine Abweichung gegeben.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die dazu in den bisher rechtskräftigen Planungen getroffenen Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren bestimmt.

### • Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.

Zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches in Siedlungsrandbereichen wird in allen drei WA-Teilgebieten der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein WA von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient insbesondere dem Ziel der Beschränkung unmaßstäblicher, das Ortsbild beeinträchtigender Baukörper, wobei jedoch auch hier ausreichende Spielräume für verschiedenartige Nutzungs- und Wohnformen gewährleistet werden. Bei hoher Ausschöpfung der möglichen Grundflächen werden Beschränkungen der Baukörper-Kubatur in den Geschossen erforderlich; bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme kann die Grundfläche hingegen auch in den Geschossen ausgeschöpft werden.

Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung mit 2 Vollgeschossen und die o. g. GRZ wird hier eine GFZ von 0,8 als angemessen erachtet.

- Diese beiden Maße hatten auch bisher für den hier betroffenen Teil im Bebauungsplan 'Mühlborn – Bangert ...' gegolten, sodass die verbleibende Fläche im Teilgebiet **WA<sub>1</sub>** weiterhin mit diesem Maßen bebaut werden kann. Die Einschränkung, die der Grundstückseigentümer dadurch erfährt, dass sich die Bezugsgröße für diese beiden Maßfaktoren (durch die Verteilung auf das neu geplante Baugrundstück) verkleinert, ist unvermeidbar, da dies eben der maximale Wert gemäß der BauNVO ist; zudem verbleibt in diesem Teilgebiet auf dem Anwesen Im Brühl 9 aber auch noch eine ausreichend hohe Grundstücksgröße / Bezugsfläche für bauliche Spielräume, sodass eine Überschreitung städtebaulich auch kaum begründbar wäre.
- In dem ebenfalls zu ändernden Bebauungsplan 'Westerberg' waren für das hier betroffene Teilgebiet bisher jedoch eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt, was angesichts der relativ

großen Baugrundstücke auch völlig ausreichend war. Da sich nun aber diese Bezugsgröße verkleinert, ist es geboten, die beiden Maße entsprechend zu erhöhen. Wie die Bilanzierung in Kap. 9.2 zeigt, kann dadurch der Eigentümer des Anwesens Kreuzweg 2 (Teilgebiet **WA<sub>2</sub>**) künftig genau so viel überbauen / versiegeln wie bisher – dies aber auf einem entsprechend verkleinerten Grundstück. Nicht nur zur Ermöglichung eines sinnvoll ausnutzbaren Nachverdichtungs-Baugrundstückes (**WA<sub>3</sub>**), sondern auch, um bei dem Grundstückseigentümer im Teilgebiet **WA<sub>2</sub>** keine nennenswerten Nachteile gegenüber dem bisherigen Status quo – bspw. bei einem möglichen Anbau oder gar Neubau – hervorzurufen, ist die Erhöhung in diesem Teilgebiet sinnvoll. Anzumerken ist dabei auch, dass etwa die (westliche) Hälfte des neuen Baugrundstückes im Teilgebiet **WA<sub>2</sub>** ja bisher auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Mühlborn – Bangert ...' liegt, sodass also für diesen Bereich bereits die GRZ von 0,4 gegolten hatte und die Erhöhung nur den östlichen Teil sowie das bebaute Anwesen Kreuzweg 2 betrifft.

Trotz der daraus resultierenden (geringfügig) höheren Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient diese indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf zumindest teilweise an dieser bereits erschlossenen und von umgebender Bebauung geprägten Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für bauliche Entwicklungen in Ortsrandbereichen wieder (zumindest um einen Bauplatz) gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauherren möglichst wenig eingeschränkt werden.

#### • Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß für alle drei **WA**-Teilgebiete - unverändert - auf maximal II festgesetzt.

Auch hierzu ist kein Erfordernis für eine Abweichung gegeben, zumal eben auch beide betroffenen Bebauungsplanungen dieses Maß im Änderungsgebiet als Höchstmaß vorgegeben hatten. Das Ziel der Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum kann damit in einer der Umgebung angemessenen Weise erreicht werden. Die meisten Wohnhäuser in der Umgebung weisen zwei Vollgeschosse auf; in unmittelbarer Nähe des neuen Baugrundstückes haben lediglich die beiden Anwesen Kreuzweg 2 (Teilgebiet **WA<sub>2</sub>**) und 6 dieses Maß bisher nicht ausgeschöpft. Da diese allerdings jeweils höher liegen und das neue Wohngebäude zudem nördlich bis nordwestlich von diesen liegen wird, können hier auch nennenswerte Beeinträchtigungen (durch Beschattung o. ä.) ausgeschlossen werden.

### 7.3 Bauweise / Hausformen

Im Bebauungsplan 'Mühlborn – Bangert ...' ist für das hier betroffene Teilgebiet die ausschließliche Einzelhaus-Bebauung zulässig, während der Bebauungsplan 'Westerberg' im Änderungsgebiet Einzel- und Doppelhäuser zugelassen hat.

Um dies daher auf dem neuen Bauplatz an diesem Straßenabschnitt am Kreuzweg weiterhin zu gewährleisten, wird diese bereits für das Teilgebiet **WA<sub>2</sub>** gültige Festsetzung [**ED**] auch für das Teilgebiet **WA<sub>3</sub>** übernommen, während im Teilgebiet **WA<sub>1</sub>** weiterhin die Einzelhaus-Vorgabe [**E**] bleibt.

Mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden hinreichende Spielräume zur Erfüllung des unterschiedlichen Nachfrage-Bedarfes belassen, ohne jedoch eine zu hohe Verdichtung - mit einer dann zu erwartenden Verkehrs- bzw. Fahrzeugdichte - zu forcieren, die v. a. durch Hausgruppen entstehen könnte, die hier – nicht zuletzt auch im Hinblick auf die umgebende Bebauung - unangemessen erscheinen.

Da diese Festsetzungen Unterarten der offenen Bauweise [**O**] sind, gilt diese ebenfalls unverändert weiter, sodass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur und ein hinreichender Grad an Durchlüftungsmöglichkeiten - trotz der angestrebten Erfüllung des Nachverdichtungsgebotes - weiterhin gewährleistet sind.

## 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die straßenseitige Bebauungsgrenze im Teilgebiet **WA<sub>1</sub>** wird unverändert durch die im Plan eingezeichnete **Baulinie** bestimmt, welche in der Planzeichnung durch die Gebäudegrenze bestimmt wird. Dies wurde im Bebauungsplan 'Mühlborn – Bangert ...' in allen der Erschließungsstraße zugewandten überbaubaren Flächen der näheren Umgebung (Im Brühl, Kreuzweg, Kaiser-Karl-Straße etc.) zur Sicherung einer weitgehend strukturierten Straßenflucht so festgelegt.

Alle sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungs-Geltungsbereich werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Um möglichst viele Spielräume für die Anordnung der Baukörper – sowohl des neuen im Teilgebiet **WA<sub>3</sub>**, als auch für mögliche An-, Um- oder Neubauten in den bebauten Teilgebieten **WA<sub>1</sub>** und **WA<sub>2</sub>** zu belassen, werden fast durchgehend 3,0 m breite Abstände zu Nachbargrundstücken festgesetzt. Lediglich am Südrand des Anwesens Kreuzweg 2 wird ein Abstand von 10 m festgesetzt, was für dieses (über 35 m tiefe) Grundstück als ausreichend erscheint und eine von Baukörpern freie Fläche an der dortigen Ecke des Fußweges sichert.

## 7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu für einen Baukörper können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Dazu hatte der Bebauungsplan 'Mühlborn – Bangert ...' keine Aussage getroffen.

Im Bebauungsplan 'Westerberg' hingegen waren Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als „unzulässig“ festgesetzt worden. Allerdings wurden „*hiervon ausgeschlossen*“ ausdrücklich „*die Errichtung von Schwimmbecken, Gartenpavillons und ähnlichen Anlagen*“.

Da diese Festsetzung somit zum einen relativ große und außenwirksame Anlagen durchaus ermöglicht (und somit eines der mit dem grundsätzlichen Ausschluss verfolgten Ziele, ortsbildästhetisch oder den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigende Anlagen zu minimieren, zumindest infrage stellt) und zum anderen nicht hinreichend bestimmt ist („... *ähnliche Anlagen*“), wird sie für den vorliegenden Änderungsbereich nicht übernommen. Außerdem erscheint diese Festsetzung der Unzulässigkeit von Nebenanlagen auch unangemessen restriktiv, da es sich hierbei gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ja bereits ausdrücklich um „untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen“ handelt, „*die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen*“ – diese sollten doch allenfalls in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen ausgeschlossen werden, die hier aber nicht erkennbar sind.

Auch zu Garagen hatte der Bebauungsplan 'Mühlborn – Bangert ...' keine Aussage getroffen.

Im Bebauungsplan 'Westerberg' hingegen waren einige Textfestsetzungen zu Garagen getroffen worden, die hier teilweise – soweit städtebaulich nach heutigen Maßstäben und im Hinblick auf die Planungsziele vertretbar und sinnvoll - übernommen werden.

- So sind Garagen zwar - gemäß den landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben und der üblichen Bauweise in den seitlichen Bauwischen etc. - auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen aber in den Teilgebieten **WA<sub>2</sub>** und **WA<sub>3</sub>** einen Abstand zur Erschließungsstraße / Gehweg von mindestens 5,0 m wahren, um einer dem Orts- und Straßenbild abträglichen Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen.. Dies gilt auch für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports), nicht aber für (nicht überdachte / uneingehauste) Stellplätze. Dies war sinngemäß so auch im Bebauungsplan 'Westerberg' festgesetzt.

Für das Teilgebiet **WA<sub>1</sub>** gilt diese Vorgabe nicht. Am betroffenen Haus Im Brühl Nr. 9, für das eine derartige Festsetzung ja auch bisher nicht galt, beträgt der Abstand der Garage zur Straße zudem auch nur ca. 4 m.

- Außerdem wird die textliche Festsetzung aus dem Bebauungsplan 'Westerberg' unverändert übernommen, dass Garagen nur in Massivbauweise zulässig sind. Dies wird für den gesamten Geltungsbereich übernommen, da auch die Garage des Hauses Im Brühl 9 so errichtet wurde. Damit sollen in diesem Gebiet, in dessen Umgebung auch bisher keine unansehnlichen Garagen (in Blech- oder ähnlicher Bauweise) vorhanden sind, derartige bisweilen störend in den öffentlichen Raum hinein wirkenden Bauwerke ausgeschlossen werden.

Die nicht schlüssig begründbare pauschale Unzulässigkeit von Kellergaragen hingegen wird ebenso wenig übernommen wie das festgesetzte Mindestverhältnis zwischen Wohneinheiten und Stellplätzen, das in der in Kap. 6.2 benannten (seinerzeit noch nicht existierenden) Verwaltungsvorschrift hinreichend geregelt wird.

## 7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die für das neu bebaubare Teilgebiet **WA<sub>3</sub>** festgesetzte Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d. h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte) dient einer angemessenen Auslastung des kleinen Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz.-Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum 'reinen' Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

Für die beiden übrigen Teilgebiete galten bisher keine derartigen Beschränkungen. Daher wird für diese weiterhin auf eine derartige Vorgabe verzichtet, um die Bestands-Anwesen im Hinblick auf dieses Kriterium nicht schlechter zu stellen als bisher bzw. als die Eigentümer der sie umgebenden, bebauten Grundstücke.

## 7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es wird, gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als artenschutzrechtlich begründete Maßnahme, festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig ist.

Diese auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (dazu siehe Kap. 9.1.3) geforderte Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.

## 7.8 Sonstige Anpflanzungen

Durch die festgesetzte Vorgabe, im neu bebaubaren Teilgebiet **WA<sub>3</sub>** mindestens 1 standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, soll ein Beitrag zu den daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen geleistet und

eine Mindestbegrünung des neuen Baugrundstückes gesichert werden. Dies kommt nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch dem angrenzenden öffentlichen Raum im Kreuzweg sowie den benachbarten Wohngrundstücken zugute. Diese Festsetzung soll aber auch der Teil-Kompensation für die entfallenden Gehölze im engeren Eingriffsgebiet dienen (auch wenn diese formal nicht erforderlich ist; dazu s. Kap. 9).

## 7.9 Immissionsschutz

Abwägungsrelevante Belange des Immissionsschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

Die Überplanung der bisherigen WA-Fläche in Form der Beibehaltung der WA-Fläche zum Zwecke der Nachverdichtung des Innenbereiches kann diesbezüglich – trotz der Vergrößerung der tatsächlich überbaubaren Flächen - kein nennenswertes Konfliktpotenzial für die nähere Umgebung aufweisen.

Andererseits sind hier auch keine Emissionsquellen in der Umgebung des Geltungsbereiches vorhanden, welche signifikante nachteilige Auswirkungen auf den möglichen neuen Bauplatz haben könnten.

## 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden einige gestalterische Festsetzungen getroffen.

Auch diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich die neue Bebauung auf dem neu gebildeten Plangrundstück so gut wie möglich in das gewachsene Wohnbaugebiet einfügt. Auch hier wurden die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungsplanungen zu Rate gezogen, die durch den vorliegenden Geltungsbereich überplant werden.

Hierbei ist allerdings anzumerken, dass der Bebauungsplan 'Mühlborn – Bangert ...' – mit Ausnahme der Festsetzung eines Spektrums der Dachneigung – überhaupt keine gestalterischen Vorgaben getroffen hat.

Im Bebauungsplan 'Westerberg' hingegen wurden einige bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen getroffen, die aus unterschiedlichen Gründen (so z. B. fehlende Rechtsgrundlage, Abweichung zur Planzeichnung, widersprüchliche Aussage o. a.) nicht unverändert übernommen werden können; gleichwohl wurden sie bei den im Folgenden begründeten Festsetzungen berücksichtigt.

Daher wurden mehrere Festsetzungen getroffen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen aus der näheren Umgebung fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherren allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben. Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (so insbesondere Dächer der Hauptgebäude) beschränkt, während den künftigen Eigentümern die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

Außerdem wird, zur Vermeidung von unangemessenen Einschränkungen für rechtmäßig errichtete Bebauung, ausdrücklich festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an Gebäuden und baulichen oder sonstigen Anlagen gelten, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (30.05.2018) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

### • Dachgestaltung Hauptgebäude

Es erscheint sinnvoll, insbesondere die Vorgaben zur **Dachform** und zur **Dachneigung**, die in beiden rechtskräftigen Planungen festgesetzt wurden und die für die Außenwirkung des Baukörpers bzw. die gestalterische Einbindung in die umgebende Bebauung prägend sind, zu übernehmen (in den beiden bebauten Teilgebieten **WA<sub>1</sub>** und **WA<sub>2</sub>**) bzw. für das neu bebaubare Teilgebiet **WA<sub>3</sub>** zu definieren.

- Daher gilt für das Teilgebiet **WA<sub>1</sub>** wie bisher die im rechtskräftigen B-plan 'Mühlborn – Bangert ...' festgesetzte Dachneigung von 23°-35°, während dort die Dachform nicht vorgegeben war, was für das bebaute Grundstück (Im Brühl 9) auch nicht verändert werden soll.
- Auch für das Teilgebiet **WA<sub>2</sub>** wird die wie bisher die im dafür geltenden rechtskräftigen B-plan 'Westerberg' festgesetzte Dachneigung beibehalten, die hier im Spektrum von 10° bis 30° vorgegeben war. Außerdem wird hier die in diesem B-plan festgesetzte Dachform auch weiterhin festgesetzt. Laut der Planurkunde waren für das betroffene Grundstück (sowie für die südlich bis südöstlich folgenden Teilgebiete des B-planes) nur Satteldächer [SD] zugelassen. Laut der Neufassung der textlichen Festsetzungen im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes waren allerdings Sattel- und Walmdächer [SD und WD] zulässig. Dies wird für das betreffende Teilgebiet nun auch so festgesetzt, zumal das unmittelbar östlich angrenzende Wohnhaus Kreuzweg 6 (für das laut Planurkunde ein SD vorgegeben war) auch ein solches Walmdach aufweist, das sich nicht nur gestalterisch ohnehin nur sehr gering von einem Satteldach unterscheidet, sondern auch laut Planurkunde für die nördlich bis östlich folgenden B-plan-Flächen zulässig war.
- Für das neu bebaubare Teilgebiet **WA<sub>3</sub>** werden diese Dachneigung und die Dachform des südlich angrenzenden, ebenfalls vom Kreuzweg aus erschlossenen und wahrnehmbaren Teilgebietes daher so übernommen. Flach- oder Pultdächer, die zunehmend nachgefragt werden, würden in dieser rundum bereits vorhandenen Bebauung gestalterisch zu sehr abheben und könnten angesichts der sonstigen Dachlandschaft daher als störend empfunden werden. Dennoch sind hinreichende Spielräume für die neuen Bauherren gegeben.

Diese Vorgaben zur Dachform und zur Dachneigung gelten aber lediglich für Hauptgebäude, während die Dachgestaltung für die deutlich weniger außenwirksamen Nebengebäude freigestellt bleibt.

### • Festsetzungen zur solaren Energiegewinnung auf Dächern

Generell ist jedoch – unabhängig von evtl. sonstigen Restriktionen - die Installation von **Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren** zulässig, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als stadtgestalterischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei flachen oder flach (bis maximal 8°) geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Diese müssen dann aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um eine optisch mglw. nachteilige Außenwirkung zu minimieren.

## 9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich** – sofern ein solcher auf Grundlage einer Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung hier überhaupt erforderlich würde (dazu s. nachfolgende Erläuterungen) - **nicht erforderlich**.

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen "(...)

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
  - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
  - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
  - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
  - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
  - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
  - f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
  - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
  - h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
  - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
  - j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, (...)"*.

## 9.1 Beschreibung und Bewertung des Geltungsbereiches aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes

### 9.1.1 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Im Folgenden werden zunächst Aussagen zum Plangebiet aus Verordnungen, Fachplanungen oder sonstigen Vorgaben, die aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht für die Plan-Änderung von Bedeutung sein könnten (und noch nicht bereits in Kap. 4.2 erläutert wurden), aufgeführt und im Hinblick auf die Berücksichtigung in der Planung bewertet.

#### \* Schutzgebiete nach internationalem Recht / Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura2000-Gebieten (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Der Geltungsbereich liegt weit außerhalb von NATURA2000-Gebieten.

- *Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura2000-Gebieten werden durch die sehr kleinräumige Bebauungsplanung mit den (allenfalls) geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit gegenüber dem aktuellen „34er-Status“ (wonach hier Wohnbebauung zulässig wäre) auf dem Standort im Siedlungsinnenbereich sowie in hinreichendem Abstand zu den Schutzgebieten nicht beeinträchtigt.*

#### • Nationale Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "Rheinhes-sisches Rheingebiet", das von Worms bis Bingen reicht. Der Schutzzweck wurde bereits in Kap. 4.2 zitiert.

Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung bleiben alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden und somit auch die Fläche des Geltungsbereiches, von der Schutzverordnung ausgenommen.

- *Es wäre aber unabhängig davon auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.*

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete / -objekte nach nationalem oder internationalem Naturschutzrecht betroffen.

#### • Schutzgebiete nach Wasserrecht:

Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.

#### • Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:

Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

#### \* Biotopkataster Rheinland-Pfalz (OSIRIS):

Das Änderungsgebiet und seine Umgebung tangieren keine biotopkartierte oder sonstige Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz.

- \* **Landschaftsplanung:** Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (1996) war das längst durch die beiden Bebauungsplanungen überplante und damals auch bereits bebaute Plangebiet als (Wohn-)Baufläche dargestellt worden. Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von dieser baulichen Nutzung ausging (dazu siehe auch Kap. 9.4).

**\* Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**

In der VBS wurden keine Flächen in der näheren Umgebung als Bestand erfasst. Es wurden auch keine Zielvorstellung für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung formuliert.

**9.1.2 Beschreibung des Plangebietes (Bestand Biotoptypen und Vegetation)**

*(dazu siehe auch Anlage 1)*

Im Folgenden erfolgt zunächst eine Beschreibung der vorhandenen Biotoptypen und der Vegetation (teilweise bereits mit Hinweisen zu tierökologischen Aspekten), soweit dies für die Abwägung im vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan erforderlich ist.

Dies wird zitiert aus Kap. E. „*Biotoptypenausstattung*“ des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, welcher Anlage<sup>1</sup> zur vorliegenden Begründung ist.

*(Der im Folgenden textlich erläuterte Bestand an Biotoptypen ist auch kartografisch in der Karte „Bestand Biotoptypen“ im Maßstab 1:250 dargestellt, welche (als Bestandteil des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages) Anlage zur vorliegenden Begründung ist]. Die Erfassung erfolgte in Form einer GPS-gestützten Begehung am 09.04.2018 sowie von zwei weiteren Begehungen am 16.05. und am 18.06.2018).*

„Die Biotoptypen im Vorhabensbereich sind zu 100 % den Siedlungsgebieten zuzurechnen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes läuft von dem Fußweg in Richtung Süden eine versiegelte Fläche zu einer Garage. Westlich der Garage liegt ein Gartenhäuschen, welches vorgelagert mit Betonplatten begleitet wird. Nördlich der Bereiche verläuft ein Weg mit Betonplatten in Richtung des Fußweges am Kreuzweg.

**Scherrasen**

Der westliche Teil des Plangebietes ist mit Scherrasen bewachsen. Die Bestände sind der Gänseblümchen-Gesellschaft (*Belidatum*) zuzurechnen. Hier finden sich in artenarmer Ausprägung häufig Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*).

**Ruderal Wiese**

Im südwestlichen und zentralen Bereich des Plangebietes liegt eine etwa 100 m<sup>2</sup> große ruderale Wiese, welche als Beifuß-Glatthaferwiese (*Artemisia vulgaris*-*Arrhenatherum elatius*-Gesellschaft) entwickelt ist. Neben den beiden namensgebenden Arten Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) wachsen hier Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum Sect. Ruderalia*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*) und stellenweise Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) sowie Topinambur (*Helianthus tuberosus*).

**Ruderalbestand mittlerer Standorte**

Im Unterwuchs der Gehölze, unterhalb der großen Kirsche im Südosten sowie in den Randbereichen des Gartenhäuschens wachsen ausdauernde Ruderalbestände mittlerer Standorte. Die Bestände sind der Efeu-Gundermann-Gesellschaft (*Hedera helix*-*Glechometalia*-Gesellschaft) zuzurechnen. Hier wachsen neben einzelnen Exemplaren der Großen Brennnessel (*Urtica dioica*) nährstoffbedürftige Arten wie Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Echte Nelkwurzel (*Geum urbanum*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Massen von Gewöhnlichem Efeu (*Hedera helix*), Krause Distel (*Carduus crispus*) und Kletten-Labkraut (*Galium aparine*). Als Gräser treten Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) hinzu.

<sup>1</sup> VIRIDITAS (2018): Stadt Gau-Algesheim - Änderung des Bebauungsplanes 'Mühlborn-Bangert / Gänsklauer-Brühl. Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Stand: 20.07.2018. Weiler bei Bingen.

#### *Strauchgehölz*

Im zentralen und östlichen Teil des Vorhabensgebietes wachsen dichte Strauchbestände mit vereinzelt Ziersträuchern. Die Bestände sind dem Holundergebüsch (*Sambucus nigra*-*Prunetalia*-Gehölz) zuzurechnen. Die strauchdominierten Flächenanteile werden durch Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gewöhnlichen Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingrifflichen Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*) und überwiegend Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*) aufgebaut. Stellenweise sind die Ziersträucher Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*) sowie Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*) beigemischt.

Zusätzlich treten erste Bäume wie Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Pflaumen-Wildlinge (*Prunus domestica*) hinzu.

Der Unterwuchs wird von schattentoleranten, nährstoffzeigenden Arten wie Efeu (*Hedera helix*), Echte Nelk-wurz (*Geum urbanum*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Kratzbeere (*Rubus caesius*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) gebildet.

#### *Ziergehölz*

Das Ziergehölz liegt im Norden des Plangebietes und löst das Strauchgehölz mit überwiegend standorttypischen Arten ab. Hier stehen vermehrt standortfremde Nadelgehölze sowie rotblättrige Zierformen der Hasel.“ (VIRIDITAS 2018, S. 4-5).

### 9.1.3 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht weist die Fläche aufgrund der innerörtlichen Lage in einem rundum bebauten Gebiet, des damit verbundenen Störpotenzials sowie der Größe des Änderungsbereichs eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung auf. Dennoch können Beeinträchtigungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde daher die oben bereits genannte *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung* durch das Büro VIRIDITAS erstellt, die Gegenstand der Anlage 1 ist, auf die hiermit verwiesen wird. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Erhebungen zusammenfassend wiedergegeben.

Aus gutachterlicher Sicht sind die Artengruppen der Reptilien, der Fledermäuse und Vögel potenziell planungsrelevant und wurden daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen (VIRIDITAS 2018, S. 2f.).

Zu den einzelnen Ergebnissen der Untersuchungen und der daraus resultierenden Bewertungen sei auf die Erläuterungen in der Anlage verwiesen.

Darauf basierend, kommt der Gutachter in Kap. I. seines Fachbeitrages zu folgender artenschutzrechtlichen Beurteilung:

*„Aufgrund der Biotoptypenausstattung des Gebietes bietet der Bereich lediglich eine eingeschränkte Grundlage als Lebensraum für streng bzw. besonders geschützte Arten. Die durchgeführten Erfassungen der Vögel bestätigten dies.*

*Im Naturraum muss man von mindestens 14 Fledermausarten ausgehen. Aufgrund der Habitatausstattung sowie des Fehlens geeigneter Quartiermöglichkeiten kann das Vorkommen und somit eine Betroffenheit der Fledermausarten negiert werden. Da durch die Planung keine Quartiere betroffen sind, kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote hinsichtlich dieser Artengruppe ausgeschlossen werden.*

*Für den Großteil der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten ist die Planungsabsicht von sehr geringer Bedeutung. Der überwiegende Teil nutzt das Gebiet lediglich als Nahrungshabitat. Unter den Vögeln mit Brutverdacht finden sich im Gebiet nur Freibrüter (Arten, die ihre Nester frei anlegen, das heißt nicht in Höhlungen oder Nischen), die nicht an spezielle und persistierende Nistplätze gebunden sind. Die Gebüsch- bzw. Bodenbrüter legen jährlich neue Nester an. In der relativ kleinstrukturierten Flur im Bereich des Vorhabens in Gau-Algesheim finden die Arten Ausweichquartiere in ausreichender Zahl und Qualität. Unter der Voraussetzung, dass Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit erfolgen, sind diese Arten durch die beabsichtigte Rodung des Geländes nicht im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG von der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten betroffen.*

Die gezielte Überprüfung der Artengruppen, brachte keinen Hinweis auf das Vorkommen bzw. die artenschutzrechtliche Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten.

Die Untersuchungen zeigten, dass das Plangebiet aufgrund der geringen Größe, der Lage im bebauten Bereich sowie der insgesamt überschaubaren Habitatausstattung des Gebietes keinen streng bzw. europarechtlich geschützten Arten als Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat dient.

**Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG realisierbar.**

Die Gehölze sind außerhalb der Brutzeit in der Winterperiode (Oktober bis Februar) zu roden.

Diese Artenschutzrechtliche Beurteilung basiert auf einer querschnittsorientierten Begehung des Geländes und der Ermittlung und Analyse der dort vorkommenden Biotoptypen. Zusätzlich wurden die Avifauna und die Herpetofauna erfasst, da das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aus diesen Gruppen nicht auszuschließen war.“ (VIRIDITAS 2018, S. 9-10).

Die für diese Bewertung einzuhaltende Rodefrist wird als textliche Festsetzung in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung übernommen (dazu s. Kap. 7.7).

Damit sind die (zwingend einzuhaltenden und nicht der kommunalen Abwägung unterliegenden) artenschutzrechtlichen Erfordernisse gewahrt.

## 9.2 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

Zur sachgerechteren Bewertung des durch die Bebauungsplanung tatsächlich bewirkten Eingriffes - welcher auch ohne formalen Ausgleichsbedarf in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen ist - soll an dieser Stelle zunächst eine (grobe) Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf den Bodenhaushalt erfolgen, welche die Neuversiegelung als Maßstab ansetzt.

### ➤ Zulässige Neuversiegelung infolge der getroffenen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung :

Bisher galt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Mühlborn – Bangert ...' eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die nun im gesamten Änderungs-Geltungsbereich festgesetzt wird, sodass sich für dieses Grundstück (bisherige Parzelle 418) nichts ändert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Westerberg' hingegen ist für das überplante Teilgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, die nun auf 0,4 erhöht wird. Dies betrifft die bisherigen Flurstücke 698, 313/2 und 396/5, die insgesamt 1.018 qm groß sind. Diese Fläche darf nun um 15% mehr versiegelt werden (GRZ + 0,1 zzgl. gemäß 50% für die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche), sodass sich durch die Änderungen der beiden Bebauungspläne eine **zulässige Mehrversiegelung von ca. 153 qm** ergibt.

### 9.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung und der zuvor aufgeführten Erläuterungen zum Zustand der Fläche und zu artenschutzrechtlichen Belangen wird die Betroffenheit der genannten Belange durch die Planung in folgender Tabelle stichwortartig erörtert.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial / <u>Vegetation</u>	<p>Die vorliegende Bebauungsplanung ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung auf einem Teil-Grundstück, durch die der gesamte in Kap. 9.1.2 erläuterte Vegetationsbestand verloren geht. Dies betrifft u. a. auch den großen Kirschbaum im Südosten, dessen grundsätzlich anzustrebender Erhalt an diesem Standort den geplanten Neubau unverhältnismäßig für die erwünschte Nachverdichtung / Ausnutzung erschweren würde; daher wird er nicht zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt (dafür wird die Pflanzung eines neuen standortgerechten Hochstamm-Laubbaumes auf dem neuen Baugrundstück als Teil-Kompensation vorgegeben).</p> <p>Dieser Verlust wird zur Schaffung eines neuen Wohnbaugrundstückes im Siedlungs-Innenbereich in Kauf genommen.</p>
Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial / <u>Tierwelt</u>	<p>Die aktuelle Bedeutung des Geltungsbereiches für die Tierwelt ist aufgrund der innerörtlichen Lage in einem bebauten Gebiet, des damit verbundenen Störpotenzials, der in Kap. 9.1f. sowie in Anlage 1 erläuterten Habitatausstattung sowie der Größe des Änderungsbereichs als vergleichsweise gering zu bewerten. Es kann lediglich eine Bedeutung als Teillebensraum für mehr oder weniger stark siedlungsangepasste Allerwelts-Arten zugesprochen werden. Diese Arten sind jedoch in der Lage, Lebensraumverluste durch Abwandern in angrenzende Siedlungsbereiche zu kompensieren, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind. (Weitere Erläuterungen dazu siehe Kap. 9.1.3).</p> <p>Dennoch kommt es, wie auch in Anlage 1 ausgeführt, „im Zuge der Baumaßnahmen (...) zu einer temporären Beeinträchtigung angrenzender Kontaktbiotop durch Lärm und visuelle Störungen. Hiervon sind in erster Linie störempfindliche Vögel und Kleinsäuger im Bereich der angrenzenden Gärten betroffen.</p> <p><i>Im Vorgriff auf die Baumaßnahmen ist der gesamte Vegetationsbestand im Bereich des Plangebietes zu beseitigen. Hierdurch kommt es zur Tötung der dort lebenden Pflanzen und wenig mobiler Tiere, die nicht flüchten können.</i>“ (VIRIDITAS 2018, S. 5). Auch diese im Falle einer Bebauung in der Regel stets unvermeidbaren Folgen werden für die angestrebte Nachverdichtung in Kauf genommen.</p> <p>Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete und dadurch geschützte Arten, auf pauschal geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder sonstige naturschutzrechtlich begründete Gebiete sind auszuschließen.</p>
Auswirkungen auf Fläche / Boden	<p>Wie in Kap. 9.2 erläutert, kann durch die vorliegende Planung eine Fläche von maximal ca. 153 qm mehr versiegelt werden (rechnerischer Wert; jeweils Maximalausschöpfungen der zulässigen Versiegelungen vorausgesetzt).</p> <p>Der Verlust dieses Bodens mitsamt seinen Gunstwirkungen ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar, denn Boden ist nicht beliebig vermehrbare, sondern braucht sehr lange Entstehungszeiträume.</p> <p>Dennoch wird dies für den Gewinn eines neuen Baugrundstückes in Kauf genommen, zumal ansonsten der Wohnraumbedarf an anderer Stelle in bisher unerschlossenen Siedlungsrandbereichen gedeckt werden müsste.</p>

<b>Belang</b>	<b>Situation im Plangebiet</b>
Auswirkungen auf Wasser	<p>Gewässer oder wasserwirtschaftlich begründete Schutzgebiete sind, wie erläutert, nicht betroffen.</p> <p>Da aus den bereits genannten Gründen die Versiegelbarkeit durch die Planung nur relativ geringfügig (rein rechnerisch um maximal ca. 153 qm mehr) erhöht wird, wird die neue Planung auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht somit keine nennenswerte Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan bewirken. Das Grundstück ist in den hydraulischen Berechnungen der Ortskanalisation seit langem enthalten. Zudem können rückhaltende Maßnahmen auf dem Grundstück (wie in Kap. 6.1 erläutert) den potenziellen Eingriff weiter mindern.</p>
Auswirkungen auf Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das nun neu bebaubare innerstädtische, rundum von Bebauung und / oder Straßen umgebene Grundstück stellt eine „grüne Insel“ dar, die allerdings bereits aufgrund der geringen Größe nur eine vergleichsweise geringe siedlungsklimatische Bedeutung aufweist.</li> <li>- Dennoch erfolgt im Falle der Nachverdichtung eine (gleichwohl geringfügige) Erhöhung der Wärmebelastung ('Stadtklima') im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch Windverfrachtung von Emissionen aus zusätzlichem Verkehr und aus der Nutzung von Brennstoffen,</li> <li>• durch den Verlust von Kaltluft produzierenden und durchlassenden Freiflächen,</li> <li>• durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen, die nun in größerem Umfang zulässig und geplant sind, und</li> <li>• durch die entfallenden Gehölzstrukturen.</li> </ul> </li> <li>- So bedeutet insbesondere die Entfernung der Laubgehölze einen Verlust der lokalklimatisch günstig wirkenden laubreichen Grünstrukturen (Anreicherung der Umgebung mit Sauerstoff, Förderung der Temperatur ausgleichenden Wirkung sowie der Staub- und Schadstofffilterung etc.) in diesem bebauten Siedlungsbereich. Diese kann nur teilweise durch das Pflanzgebot für einen Laubbaum ausgeglichen werden, wobei aber noch weitere Grünstrukturen von privater Seite zu erwarten sind.</li> <li>- Infolge der geringen Grundstücksgröße sowie der festgesetzten Beschränkungen der Maße der baulichen Nutzung kann allerdings kein massiver Baukörper entstehen, der nennenswerte klimaökologische Nachteile (wie z. B. Hinderniswirkungen für Kaltluftabflüsse, die inmitten der Bebauung hier ohnehin kaum gegeben sind) zur Folge haben könnte.</li> <li>- Somit bewirkt die Bebauungsplanung aus den genannten Gründen insgesamt keine nennenswerte oder gar erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut Luft / Klima.</li> <li>- Im Falle eines Neubaus sind - begrenzt auf die Bauzeit - Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten.</li> </ul>
Auswirkungen auf Landschaft	<p>Der Geltungsbereich stellt eine innerörtliche Fläche dar, die rundum von Wohnbebauung und Straßen bzw. Fußwegen (mit dann wiederum folgender Bebauung) umgeben ist. Allerdings stellt sich das neu bebaubare Teilgebiet aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen aus siedlungsästhetischer Sicht eine auflockernde Grünstruktur inmitten der Siedlung dar, wobei aber die Garage diese „Grüninsel“ unterbricht.</p> <p>Die künftig zulässige Nutzung wird demgegenüber wohl als Verschlechterung zu werten sein (Baukörper statt Grünstruktur), auch wenn die Fläche doch</p>

	<p>relativ klein ist und die festgesetzte Mindest-Begrünung oder die im Falle eines Neubaus zu erwartende randlichen Eingrünungen hier etwas mindernd wirken können. Mit der vorgesehenen offenen Bebauung und der in Anlehnung an den umgebenden Bestand festgesetzten Vorgaben ist auch eine unauffällige Eingliederung in das Stadtbild zu erwarten, zumal die Wahrnehmbarkeit der Fläche auf die nähere Umgebung beschränkt ist. In diesem Zusammenhang sei auch nochmals auf die städtebaulichen Erläuterungen in Kapitel 7.2 ('Maß der baulichen Nutzung') verwiesen.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Im Hinblick auf umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ist auch hier grundsätzlich festzustellen, dass die Bebauungsplanung diesbezüglich auch keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Status quo bewirkt. Die geplanten bzw. die künftig zulässigen Nutzung einer weiteren Wohnnutzung inmitten von Wohnnutzung kann keine nennenswerten oder gar erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zur Folge haben.</p> <p>Die Veränderung des Ortsbildes (Neubau Wohnhaus anstelle einer Gartenfläche) wird auch Auswirkungen auf den benachbarten Bau-Bestand haben, da hier Ausblicke betroffen sein könnten. Dazu sei auf die obigen Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ verwiesen. Potenzielle Beeinträchtigungen entsprechen somit weitgehend nur dem üblichen und zweifellos vertretbaren Maß, das bei jeder Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Ortslage zugunsten eines weiteren Bauplatzes auftritt.</p>
Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den vorstehend genannten Parametern	<p>Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.</p>
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	<p>In dem innerörtlichen und auf zwei Seiten von Straßen sowie rundum von mehr oder weniger dichter Besiedlung umgebenen Gebiet dieser Größe weist der Geltungsbereich im Hinblick auf dieses Kriterium eine äußerst ungünstige Lage auf, zumal Vernetzungs- und Austauschbeziehungen stark eingeschränkt (bzw. fehlend) sind, sodass diesbezüglich keine (gar erheblichen) Auswirkungen zu erwarten sind. Hierzu sei auf die obigen Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten- und Biotoppotenzial“ verwiesen sowie auf die Erläuterungen in Kap. 9.1.3 und in Anlage 1.</p>
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	<p>Von der Planung sind keine NATURA2000-Gebiete betroffen (dazu s. Kap. 9.1).</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Es befinden sich keine Kulturdenkmäler in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus sind auch keine weiteren Kulturgüter und auch keine Sachgüter von der Planung betroffen.</p>
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Erschließungsplanung des Bauherrn zu gewährleisten. Ansonsten kein Einfluss durch die Planung, der über das übliche Maß eines Vorhabens in dieser Art und Dimensionierung hinausgeht.</p>

Belang	Situation im Plangebiet
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Ist grundsätzlich Ziel des Planungsträgers; kein Einfluss durch die Bauleitplanung.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind nicht gegeben, da diese bereits von einer (wohn-)baulichen Nutzung ausging (dazu s. Kap. 9.4). Darüber hinaus werden keine Zielaussagen von Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts oder von sonstigen Plänen tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch RVO zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europ. Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nicht betroffen.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf vorstehende Belange	Nicht betroffen.

Wie bereits in Kap. 1 erwähnt, handelt es sich um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (bereits die Größe des Geltungsbereiches und somit auch die zulässige Grundfläche bzw. die versiegelbare Fläche liegen deutlich unter 20.000 qm). Daher gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB **Eingriffe**, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**.

Ein **umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Ausgleich** ist aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **nicht erforderlich**.

#### 9.4 Abweichung von den Inhalten der Landschaftsplanung

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind *"in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen"*.

Zur Zeit der Erstellung des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan (FNP) war das relativ Plangebiet im FNP bereits als Teil einer großräumigen Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit wurde die Fläche auch im Landschaftsplan als innerörtliche Siedlungsfläche aufgenommen und bewertet. Daher wurden im Landschaftsplan auch keine flächenspezifischen Zielvorstellungen für das Plangebiet vorgegeben, welche über die allgemeinen Ziele für die innerörtlichen Bauflächen (wie v. a. weitest mögliche Erhöhung des Grünanteils; weitest mögliche Beschränkung des Versiegelungsanteils aus ökologischen Gründen etc.) hinausgehen.

Abweichungen von den Inhalten der Landschaftsplanung sind durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung somit nicht gegeben.

## **10. Umsetzung der Planung**

### **10.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung befinden sich in Privateigentum. Die Eigentümer haben eine Neuaufteilung der Grundstücke zur Schaffung des geplanten zusätzlichen Baugrundstückes bereits vertraglich geregelt, die Änderung der Eigentumsverhältnisse wird entsprechend notariell bekundet.

### **10.2 Bodenordnung**

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse und der vertraglichen Regelungen ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

### **10.3 Kosten, Finanzierung**

Die Kostentragung für sämtliche Planungen, Gutachten etc. sowie für die Realisierung sämtlicher Erschließungs- und Bauvorhaben im Geltungsbereich wurde durch einen Städtebaulichen Vertrag auf einen privaten Erschließungsträger übertragen.

Abgesehen von den unumgänglichen Mindestleistungen der Verwaltungsmitarbeiter im Rahmen der planungshoheitlichen Tätigkeiten (so insbesondere im Rahmen des nicht vollständig delegierbaren Bauleitplanverfahrens etc.) fallen für die Stadt als Planungsträger keine Kosten an, zumal auch keine öffentlichen Erschließungsanlagen neu hergestellt werden müssen.