Landkreis Esslingen
Gemeinde Lenningen
Gemarkung Unterlenningen

Begründung - *ENTWURF*

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Schwertlesgärten – 3. Änderung“

gefertigt:

Nürtingen, 25.09.2019

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

anerkannt:

Lenningen,

Michael Schlecht
Bürgermeister

Planverfasser:

MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Ehemals Ingenieurbüro Kuhn

Inhaltsverzeichnis

A Planungsgegenstand 3

1. Anlass und Erfordernis der Planung 3

2. Ziele der Planung 3

3. Beschreibung des Plangebietes 3

4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben 3

4.1 Regionalplan 3
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 4
4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse 5
4.4 Schutzgebiete 5
4.5 Hochwassergefährdung 5
4.6 Verkehrslärm 7

5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB 7

B Planinhalt 7

1. Vorbemerkung 7

2. Begründung der Festsetzungen 8

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 8
2.2 Örtliche Bauvorschriften 9

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung 10

3.1 Verkehrserschließung 10
3.2 Entwässerungskonzeption 10
3.3 Versorgungsleitungen 10
3.4 Flächen für die Feuerwehr 10

C Umweltbelange 11

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung 11

2. Artenschutz 12

D Maßnahmen zur Verwirklichung 13

1. Kostentragung 13

2. Bodenordnende Maßnahmen 13

Anlagen:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Büro StadtLandFluss Nürtingen, vom 09.09.2019

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinde liegt eine Vorhabenplanung für den Planbereich zur Erstellung eines Bürogebäudes mit einer Wohnung, Garagen, Stellplätzen und der längerfristigen Option für ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich, Flst. Nr.2941/1 vor.

Die Planung sieht mehreren Überschreitungen und Abweichungen von Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Schwertlesgärten“ vor. Die Untere Baurechtsbehörde ist in einer ersten Einschätzung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Summe der Verstöße gegen den Bebauungsplan und die damit erforderlichen Befreiungen kritisch zu sehen sind. Insbesondere durch die vorgesehene dreigeschossige Bebauung entlang der Kirchheimer Straße wird das Maß der baulichen Nutzung überschritten, wodurch die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes berührt sind.

Die Gemeinde befürwortet die geplante Bebauung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das Vorhaben fügt sich noch in die bestehende Bebauung, die talseits teilweise dreigeschossig in Erscheinung tritt ein. Daher muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer gemischten Bebauung im Planbereich. Entlang der Kirchheimer Straße soll eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Im rückwärtigen Bereich soll eine an die Umgebungsbebauung angepasste Bebauung im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Unterlenningen an der Kirchheimer Straße und umfasst die unbebauten Flurstücke Nr. 151, 2941/1, 2941/2, 2941/3. Es wird wie folgt begrenzt:

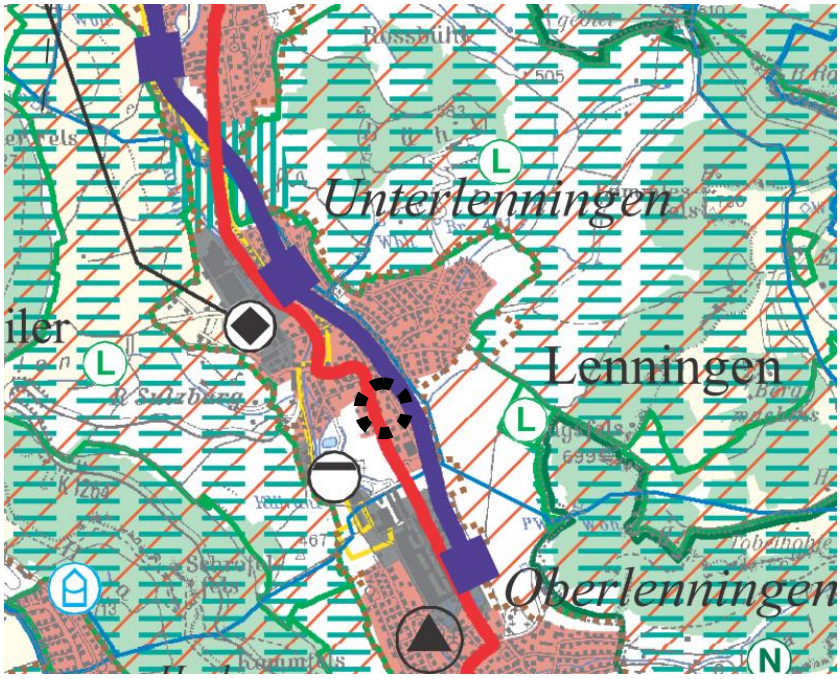
- Im Norden durch das Grundstück Flst. Nr. 154 und Brühlstraße 10,
- Im Osten durch das Grundstück Brühlstraße 12
- Im Süden durch die Grundstücke Kirchheimer Straße 20 und 20/1,
- Im Westen durch die Kirchheimer Straße, B465

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,13 ha.

4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

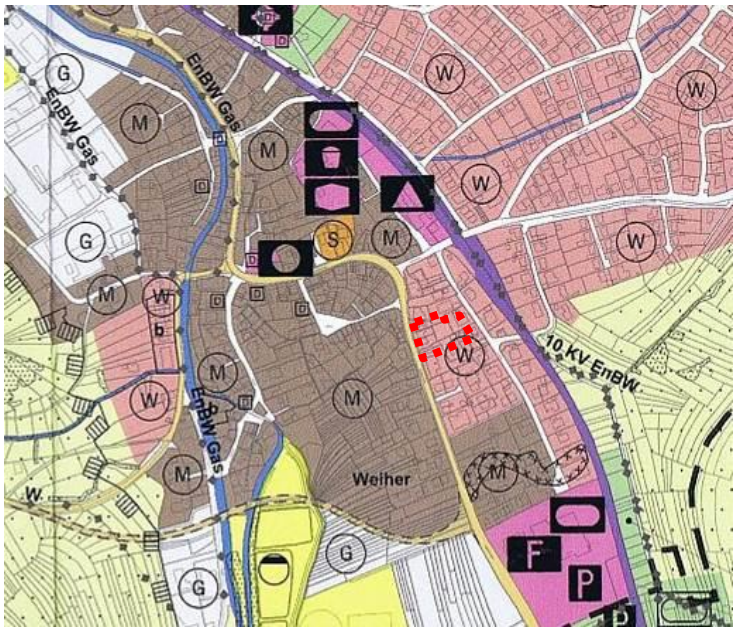
Die Gemeinde Lenningen ist als Kleinzentrum und als Gemeinde mit Eigenentwicklung gemäß Plansatz 2.4.2 ausgewiesen. Der Planbereich ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes als Teil der Siedlungsfläche dargestellt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (unmaßstäblich)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

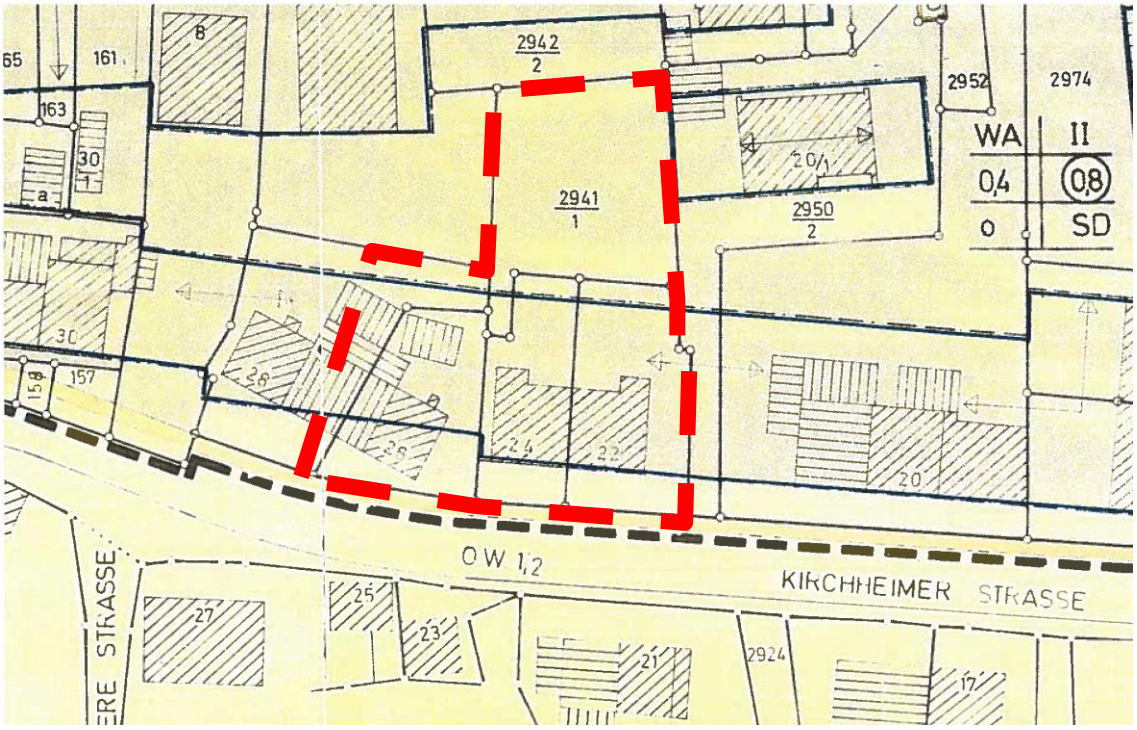
Der räumliche Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Geplant ist aber eine gemischte Nutzung mit Bürogebäude und Wohnnutzung. Die Bebauung entlang der Kirchheimer Straße ist geprägt durch gemischte Nutzungen, so dass die geplante Nutzungsdurchmischung im Planbereich sich trotz der Ausweisung als Wohnbaufläche in die Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt von Unterlenningen einfügt. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Planbereich, die geordnete städtebaulich Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt und der Flächennutzungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt ist.
Der Flächennutzungsplan ist gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Planungsbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Schwertlesgärten“, rechtskräftig seit 06.08.1970 mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 20.01.1972 und 2. Änderung, rechtskräftig seit 03.02.1995. Der ursprüngliche Bebauungsplan und dessen 1. Änderung werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch das Änderungsverfahren aufgehoben. Die 2. Änderung, die die Zulassung von Dachaufbauten regelt, wird nicht aufgehoben und gilt weiterhin.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Schwertlesgärten“, rechtskräftig seit 06.08.1970 mit Darstellung des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung (unmaßstäblich)

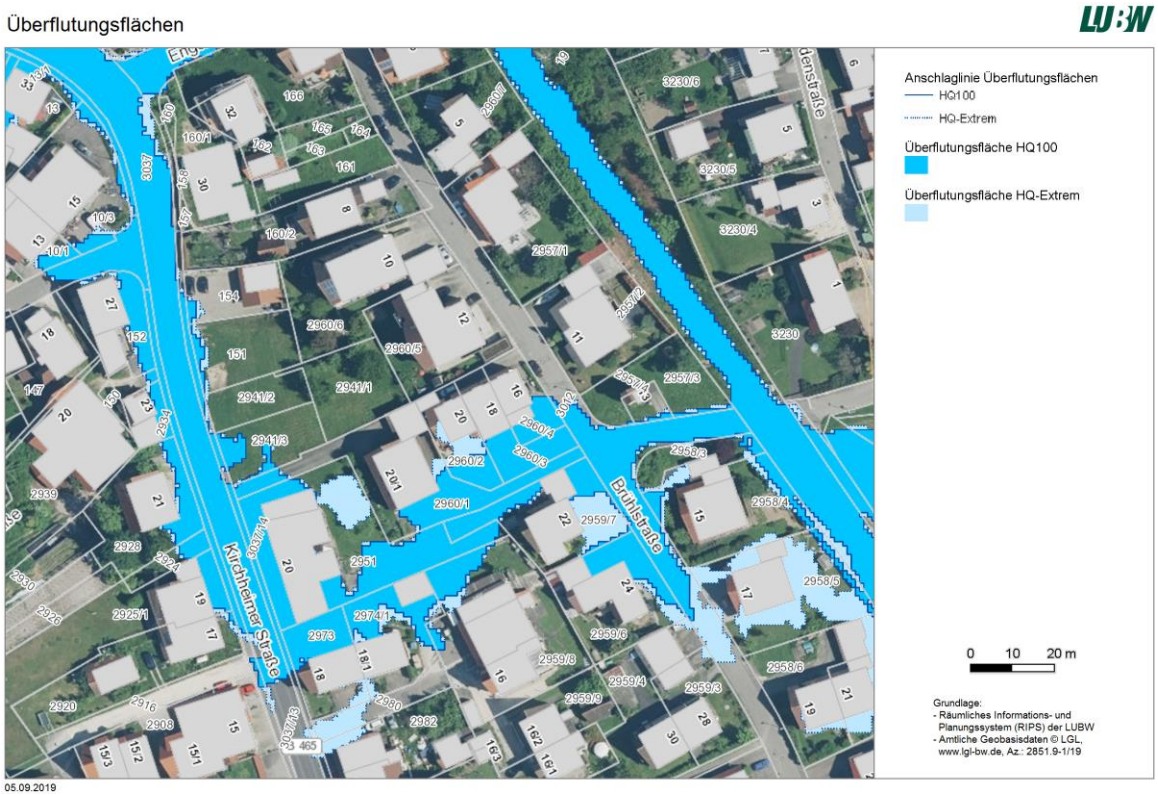
4.4 Schutzgebiete

Festgesetzte Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

4.5 Hochwassergefährdung

Nach der Hochwassergefahrenkarte für Lenningen ist die Kirchheimer Straße bei HQ100 und HQextrem als überflutungsgefährdet dargestellt. Dies betrifft weitestgehend die öffentlichen Flächen der Kirchheimer Straße, jedoch auch den äußersten südwestlichen Bereich des Vorhabengrundstücks mit Überschwemmungstiefen bei HQ100 und HQ extrem von 0,1-0,2m.

Nach §78 Wasserhaushaltsgesetz i.V. mit §65 Wassergesetz BW gilt für Flächen im HQ100 Bauverbot.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, LUBW Stand 05.09.2019 (unmaßstäblich)

Die Hochwassergefahrenkarte wurde durch das Büro Fritz Planung überprüft. Diese Untersuchung kommt für die den Planbereich betreffenden Überflutungsflächen zu folgendem Ergebnis:

Verdolung des Brühlbachs: Die vorhandene Verdolung hat überwiegend einen Durchmesser von DN 700, auf einem kurzen Stück sogar nur DN 600. Am Einlauf hat die Verdolung eine Sohlhöhe von 433,19 m üNN. Am Zusammenfluss der Leitung mit der Verdolung des Ehnisbaches weist der Kanal eine Sohlhöhe von 425,86 m üNN auf. Die Länge der Verdolung beträgt 340m. Daraus ergibt sich ein mittleres Gefälle von 2,18%.
Würde man auch diese Leitung im Druckabfluss betreiben, könnten ca. 1,5 m/s abgeführt werden. Das bedeutet, dass die Verdolung schon bei einem 10-jährlichen Hochwasser voll ist. Da aber auch hier das Wasser am Anfang auf Grund des Eintrittsverlustes nicht komplett in den Kanal einströmt, kommt es durch den Brühlbach schon bei kleineren Ereignissen zu Überflutungen.
Das zeigt, dass der Brühlbach ein größeres Gefahrenpotential aufweist als der Ehnisbach. Zur Verbesserung der Hochwassersituation kommt hier der Bau einer neuen Verdolung DN 1000 oder eines Hochwasserrückhaltebeckens in Frage. Beide Varianten sind nicht einfach umzusetzen und vor allem sehr kostenintensiv.
Um die Bebaubarkeit von Flächen im Überschwemmungsbereich zu ermöglichen„ könnte auch hier eine Retentionsfläche geschaffen werden. Diese führt aber nur zu einer minimalen Verbesserung der eigentlichen Hochwassergefahr.

Entsprechend der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes wird im betreffenden Bereich auch weiterhin eine überbaubare Fläche festgesetzt. Eine Bebauung dieses Bereiches könnte aus planerischer Sicht erfolgen, wenn die baulichen Anlagen entsprechend vor Hochwasser geschützt werden und ein Retentionsraumausgleich erfolgt, bzw. eine Bebauung mit Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) vorgesehen wird, durch die keine Reduzierung des Retentionsraumes erfolgt.

4.6 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die direkt westlich angrenzende B465 als lärmvorbelasteter Bereich anzusehen. Die Straßenlärmkartierung der LUBW weist für den Planbereich einen nächtlichen Verkehrslärm von 50 bis 65 dB/A aus. Vergleichbare Werte sind entlang der Ortsdurchfahrten der B465 in Lenningen zu verzeichnen. Wohn- und Büroräume sind durch bauliche Maßnahmen (Lärmschutzfenster, nicht öffenbare Fenster in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen) zu schützen. Aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder –wand) scheiden aus städtebaulichen Gründen im bebauten Bereich aus.

5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die Nachnutzung und Nachverdichtung der Grundstücke im Bereich eines bestehenden Bebauungsplanes im Sinne der Innenentwicklung erreicht. Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Der Planbereich umfasst lediglich eine Fläche von 0,13 ha, so dass diese Voraussetzung eingehalten ist.

Die weiteren Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Dennoch sind die Belang des Umweltschutzes bei der Abwägung zu berücksichtigen.

B Planinhalt

1. Vorbemerkung

Der bisher gültige Bebauungsplan weist eine aus heutiger Sicht vergleichsweise geringe Festsetzungsdichte auf. Enthalten sind Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und Stellung baulicher Anlagen. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung sind bislang nicht getroffen.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zur Dachgestaltung und zu Einfriedigungen.

Die Festsetzungen des Änderungsplanes orientieren sich teilweise an den bisherigen Festsetzungen um ein bestmögliches Einfügen in die Umgebung zu erreichen, werden aber zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten vollständig neu getroffen und an heutige Erfordernisse angepasst.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung für die Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Wohnung und einen weiteren Wohnhaus als längerfristige Option wird ein Mischgebiet festgesetzt. Damit wird insbesondere die Nutzung als Bürogebäude ermöglicht. Die gemischte Bebauung entspricht weiten Teilen der Bebauung entlang der Kirchheimer Straße in Unterlenningen und fügt sich damit in die Ortsentwicklung ein. Zum bestmöglichen Einfügen in die Umgebungsbebauung, für die im Bereich des Bebauungsplanes „Schwertlesgärten“ weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, werden Nutzungen mit hohem Störpotential wie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Zulässigkeit insbesondere von gewerblichen Nutzungen auch nach §15 BauNVO richtet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und von Gebäudehöhen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan und der Festsetzung der Umgebungsbebauung im Bebauungsplan „Schwertlesgärten“ mit 0,4 festgesetzt. Damit wird ein bestmögliches Einfügen der künftigen Bebauung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche in die Umgebungsbebauung erreicht.

Um für das Mischgebiet dennoch eine höhere bauliche Dichte zu erreichen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen definiert. Damit wird insbesondere die Möglichkeit für die Erstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen eröffnet.

Gegenüber der bisherigen Festsetzung wird entlang der Kirchheimer Straße eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zur besseren baulichen Nutzung zugelassen. Die dreigeschossige Bebauung wird durch die Festsetzung der Traufhöhe näher definiert. Unter Beachtung der Hanglage entspricht die Festsetzung der Traufhöhe den in der Umgebung teilweise vorhandenen talseitig dreigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden. Die Festsetzung der Firsthöhe begrenzt die giebelständig zur Kirchheimer Straße geplante Bebauung und bleibt im Ergebnis noch unter der Firsthöhe des bestehenden Gebäudes Kirchheimer Straße 20.

Im rückwärtigen Bereich entspricht die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Bezugshöhe dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe. Entlang der Kirchheimer Straße orientiert sich die Bezugshöhe an der Höhenlage der vorgelagerten Verkehrsfläche. Im rückwärtigen Bereich erfolgt eine Anpassung an die mittlere Höhenlage des bestehenden Geländes. Eine Bindung der künftigen EFH an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen, so dass eine flexible innere Nutzung des Gebäudes erfolgen kann.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbaubare Grundstücksfläche wird entlang der Kirchheimer Straße entsprechend

der bisherigen Festsetzung als durchgängiger Baustreifen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich war bislang keine überbaubare Fläche festgesetzt. Im Sinne der Nachverdichtung wird in Anlehnung an die bestehende 2.-Reihe-Bebauungen südlich des Planbereiches ebenfalls eine überbaubare Fläche festgesetzt.

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen können im Sinne der bestmöglichen Flächennutzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass über die Zulassung trotz der getroffenen Festsetzungen weiterhin die Untere Baurechtsbehörde entscheidet.

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Zum Erhalt einer durchlässigen Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte Firstrichtung entlang der Kirchheimer Straße trägt mit der giebelständig zur Straße vorgesehenen Ausrichtung zur Auflockerung der Bebauung bei und unterstreicht die offene Bauweise. Im rückwärtigen Bereich wir eine an die Topografie angepasste hangparallele Firstrichtung vorgesehen.

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

Zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf und zur Minderung der Bodenversiegelung werden wasserdurchlässige Beläge für PKW-Stellplätze festgesetzt. Die Festsetzung zur Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen mindert die Versiegelungswirkung und wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt durch die Rückhaltefunktion des Gründaches aus.

Grünordnung

Die Pflanzgebote für Bäume sichern ein Mindestmaß an Begrünung der Baugrundstücke und dienen als Ersatz für entfallende Bepflanzung im rückwärtigen Bereich.

Höhenlage des Geländes

Das Gelände auf den Privatgrundstücken ist an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzupassen. Die betrifft den Bereich entlang der Kirchheimer Straße. Damit wird ein verträglicher Übergang vom öffentlichen Raum zu den Privatgrundstücken ohne Geländeversätze erreicht.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsfestsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gewährleisten.

Als typische Dachform der Umgebungsbebauung wird das Satteldach mit ortstypischer Ziegeleindeckung zugelassen. Die Dachneigung mit 25-30° orientiert sich an der bisherigen Festsetzung der Dachneigungen im Bestand mit ca. 30°. Eine größere Dachneigung wird zur Vermeidung einer weiteren höheren Gebäudeentwicklung nicht vorgesehen. Garagen oder überdachte Stellplätze, sollen aus gestalterischen Gründen gegenüber Hauptgebäuden untergeordnet in Erscheinung treten und sind daher mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach mit Dachbegrünung vorgesehen.

Thermische Sonnenkollektoren und Fotovoltaikelemente sind als in das Dach integrierte Anlagen oder auch in Form von reinen Energiedächern denkbar. Sofern sie auf das Satteldach aufgesetzt werden, ist aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die Dachneigung erforderlich. Ein Aufständern ist maximal entsprechend der notwendigen Konstruktionshöhe möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Schwertlesgärten - 2. Änderung“, rechtskräftig seit 03.02.1995 wurden für den gesamten Planbereich Dachaufbauten zugelassen. Diese Regelungen können für den vorliegenden Änderungsbereich beibehalten werden. Damit wird eine bessere Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht.

Durch die Abstandsfestsetzung von toten Einfriedigungen soll das Lichtraumprofil im öffentlichen Raum erhalten werden.

Aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen. Unbepflanzte Steingärten, die lediglich aus Schotterflächen bestehen sollen damit vermieden werden.

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen, pulsierender oder wechselnder Beleuchtung sind zur Vermeidung von Blendwirkung gegenüber dem Straßenverkehr auf der B465 ausgeschlossen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist von der Kirchheimer Straße aus gewährleistet.

3.2 Entwässerungskonzeption

Die Entwässerung erfolgt über bestehende Anlagen in der Kirchheimer Straße.

Gemäß Niederschlagswasserverordnung wäre eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasserableitung vorzusehen. Eine wirksame Versickerung scheidet aufgrund der anstehenden Böden jedoch erfahrungsgemäß aus. Eine getrennte Ableitung ist aus planerischer Sicht nicht möglich, da kein Regenwasserkanal in der Kirchheimer Straße verlegt ist.

3.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgung erfolgt ausgehend von bestehenden Leitungen in der Kirchheimer Straße.

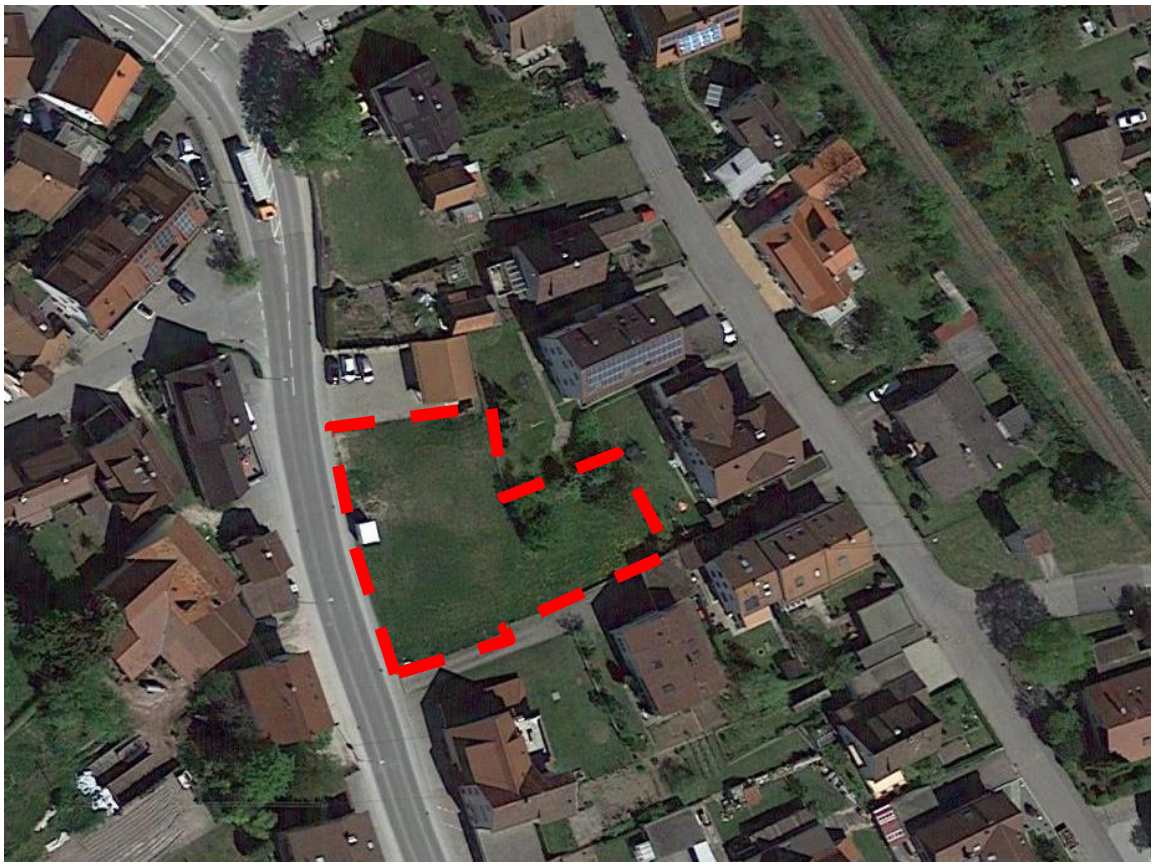
3.4 Flächen für die Feuerwehr

Die Zufahrt zum Planbereich ist für Feuerwehrfahrzeuge über die Kirchheimer Straße gewährleistet. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr und Rettungswege auf den Privatgrundstücken sind im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „Schwertlesgärten“, rechtskräftig seit 06.08.1970 bereits vollständig enthalten und bebaubar und war früher schon bebaut. Im rückwärtigen Bereich auf Flurstück Nr. 2941/1 war jedoch bislang keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Auf die Darstellung des bisherigen Bebauungsplanes in Ziffer A.4.3 dieser Begründung wird verwiesen. Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen waren bislang aber nicht ausgeschlossen.



Bestandsdarstellung des Planbereiches (unmaßstäblich)

Infolge der Planung werden die überbaubaren Flächen ausgeweitet, so dass eine Bebauung im gesamten Planbereich erfolgen kann. Jedoch wird die maximal zulässige Grundfläche gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan nicht erhöht. Nebenanlagen waren nach bisherigem Bebauungsplan und der früheren BauNVO nicht anzurechnen. Eine Begrenzung der Nebenanlagen war somit nicht gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan lässt Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zu. Eine zulässige Mehrbebauung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan lässt sich nicht quantifizieren. Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

	Bestand	Planung
Baugrundstücksfläche	ca. 1.330 m²	ca. 1.330 m²
überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 626 m²	ca. 1.019 m²

max. zulässige Grundfläche: ca. 1330m² x 0,4 = ca. 532 m²	ca. 532 m²	ca. 532 m²
max. zulässige Grundfläche incl. Nebenanlagen: ca. 1330m² x 0,7 = ca. 931 m²	Keine Anrechnung	ca. 931 m²

Neben der zusätzlichen Bebauung des rückwärtigen Bereiches entfallen dort bestehende Gehölze.

Im Sinne der Innenentwicklung erfolgt eine bessere Grundstücksnutzung durch die Möglichkeit zur Überbauung des rückwärtigen Bereiches. Zur Minderung dieser zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche werden Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von PKW-Stellplätzen und zur Begrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen getroffen. Pflanzgebote für Bäume sind als Ersatz für entfallende Gehölze zu sehen. Eingriffsmindernde Festsetzungen, bzw. grünordnerische Festsetzungen waren im bisherigen Bebauungsplan nicht enthalten.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass insbesondere aufgrund der früher bestehenden Bebauung und der durch den bisherigen Bebauungsplan „Schwertlesgärten“ zulässigen Bebauung im Planbereich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen. Bezüglich Artenschutzrechtlicher Belange wird auf wird auf Ziffer C.2 dieser Begründung verwiesen.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

2. Artenschutz

Zur Prüfung, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind wurde eine faunistische Relevanzprüfung durch das Büro StadtLandFluss erstellt. Der Bericht vom 09.09.2019 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für die Artengruppen der Vögel werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt. Eine vertiefende Untersuchung der Artengruppe der Vögel im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht erforderlich. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln sind Gehölzrodungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes und für Gutachten werden durch den Bauherrn getragen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren erforderlich, da die betroffenen Grundstücke einem Eigentümer gehören.