

Bebauungsplan

„Großberg Nord“

Begründung (Teil D)



Gemeinde Pentling

Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm

Am Rathaus 5

93080 Pentling

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung vom __. __ 2022

Inhaltsverzeichnis Begründung

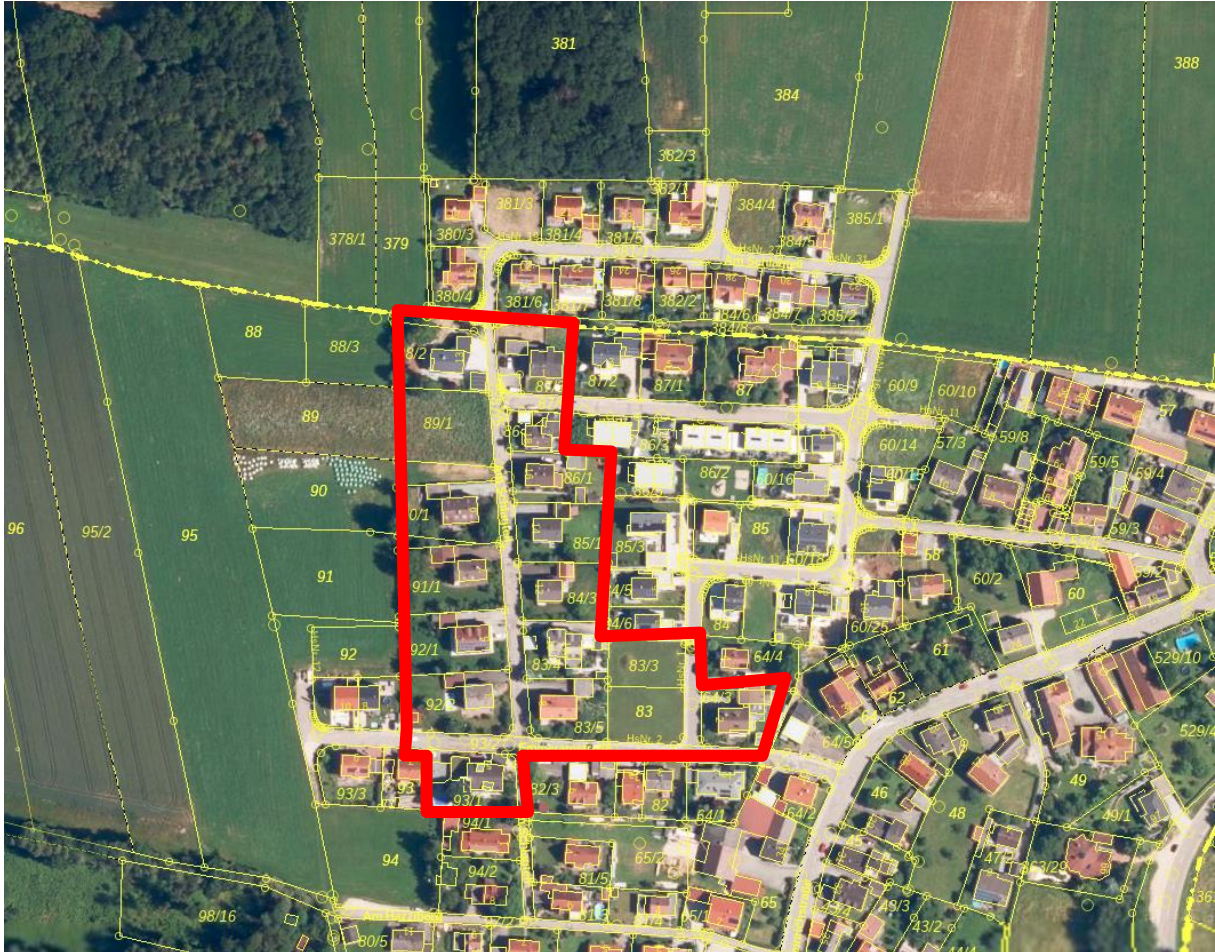
1.	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.1.1	Lage und Dimension, Ausgangssituation.....	4
1.2	PLANUNGRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	5
1.2.1	Landes- und Regionalplanung/Raumordnung	5
1.2.2	Regionalplan.....	6
1.2.3	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot	6
2.	Ziel und Zweck der Planung	6
2.1	Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung	6
2.2	Bedarfsdarlegung	7
2.3	Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre	7
2.4	Planungsalternativen	7
3.	PLANUNGSKONZEPTION	7
3.1	Inhalt der Planung und Regelungsumfang	7
3.2	Erschließung, Infrastruktur	7
3.2.1	Straßenverkehrsanlagen, Verkehrliche Anbindung	7
3.2.2	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgungstrassen	8
3.3	Denkmalschutz	8
3.4	Belange des Umweltschutzes	8
3.5	Gebietsschutz „Natura 2000“, sonstige Schutzgebiete	8
3.6	Städtebauliche Eingriffsregelung	8
4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, BODENORDNUNG	9
5.	ANLAGE: UMWELTBERICHT	10
5.1	Beschreibung der Planung	10
5.1.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	10
5.1.2	Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	10
5.1.3	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen	10
5.1.4	Ziele der Landesplanung / Regionalplanung	11
5.1.5	Ziele des Grünordnungsplans.....	11
5.1.6	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne.....	11
5.1.7	Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes	11
5.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	12
5.2.1	Schutzgut Mensch	12
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	12
5.2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	12
5.2.4	Schutzgut Wasser	12
5.2.5	Schutzgut Klima/Luft	13
5.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	13
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
5.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
5.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	13
5.4	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	13
5.5	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	13

5.6	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen.....	13
5.7	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	13
5.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	14
5.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	14
5.8.2	Maßnahmen zur Kompensation	14
5.9	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	14
5.10	Zusätzliche Angaben	14
5.10.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren	14
5.10.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	14
5.10.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	15
5.11	Zusammenfassung	15

1. ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG

1.1 Ausgangssituation

1.1.1 Lage und Dimension, Ausgangssituation



Bei der Planungsfläche handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet im Norden der Ortschaft Großberg in der Gemeinde Pentling.

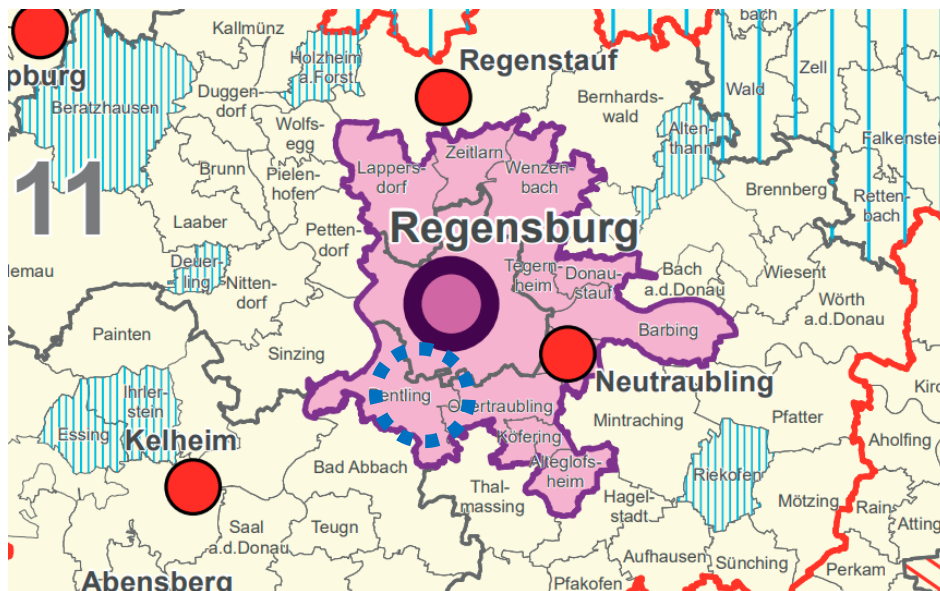
Nachdem keine ausreichende Sicherheit über die Wirksamkeit einer ehemals im Planungsbereich begonnenen Bebauungsplanung besteht, ist zur geordneten Entwicklung noch unbebauter Parzellen und zur Klarheit hinsichtlich der Zulässigkeit in bestehenden, bebauten Grundstücken die Neuauflistung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Geltungsbereich beträgt rund 20.750 m².

1.2 PLANUNGRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

1.2.1 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) (Stand 2020) wird die Gemeinde Pentling innerhalb der Planungsregion Regensburg (Nr. 11) dem Verdichtungsraum zugeordnet.



Auszug LEP 2020, Anhang 2 - Strukturkarte, o.M.

Flächensparen

Grundsatz 3.1 LEP: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den landesplanerischen Zielen entsprochen. Der Bebauungsplan dient dem Vorrang der Innenentwicklung, die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann durch die vorliegende Planung vermieden werden.

1.2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Pentling liegt laut Regionalplan der Region Regensburg als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Regensburg. Damit übernimmt die Gemeinde zentralörtliche Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Laut Ziel A III 1.3.1 des Regionalplans sollen die Siedlungsschwerpunkte in ihren Versorgungs- und raumstrukturellen Ordnungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Planungsfläche selbst liegt außerhalb von Bereichen mit regionalplanerischen Vorgaben.

Aber nördlich der Planungsfläche ist ein Trenngrün und regionaler Grünzug dargestellt, sowie grenzt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Süden an.

1.2.3 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot

Die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes werden nicht geändert. Der Planungsbereich ist bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Am Hauptort Pentling und in den Ortschaften der Gemeinde besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Die Gemeinde bemüht sich einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Entsprechend den baugesetzlichen und landesplanerischen Vorgaben sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Um die allgemeinen Ziele der Innenentwicklung zu erreichen, sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung sowie Anpassung und Umbau vorhandener, bebauter Bereiche geeignet.

Im Bereich der Straße „Am Schlagteufel“ haben sich in Großberg in letzter Zeit Wünsche zu innerörtlichen Neuentwicklungen ergeben.

Mit dem Ziel einer Innenentwicklung sind insbesondere auch Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile möglich. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und des Umbaus vorhanden Ortsteile haben die Bedeutung der Bauleitplanung für die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung hervor. Hierbei ist auch auf die Aufgaben der Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen, somit auch das in die Abwägung einzustellende Gewicht der vorhandenen Verhältnisse hinzuweisen.¹

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, den Bereich städtebaulich klarzustellen und neu zu ordnen. Durch das Nichtvorliegen eines wirksamen Bebauungsplans sind in diesem Bereich nur Einfügungen im Rahmen des § 34 BauGB möglich. Die Bebauung des Baugebietes erfolgte ab den 1960er Jahren mit Grundstücken zum Teil von über 1.000 qm. Im Zuge einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sieht die Gemeinde Pentling das Erfordernis auf den bebauten und nicht bebauten Grundstücken durch Festsetzungen eine Nachverdichtung zu ermöglichen, welche im Sinne des § 34 BauGB nicht möglich wären.

Da das Ziel auch durch einen einfachen Bebauungsplan nicht zu erreichen gewesen wäre, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar BauGB § 13a Rn. 26 ff

Die hohe Wohnbaulandnachfrage veranlasst die Gemeinde Pentling zu diesem Schritt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 2,1 ha.

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist somit gesichert.

2.2 Bedarfsdarlegung

Da es sich um ein bestehendes allgemeines Wohngebiet handelt, welches bereits überwiegend bebaut ist, ist eine konkrete Bedarfsdarlegung entbehrlich.

2.3 Vorrang der Innenentwicklung, Umwidmungssperre

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Neuaufstellung im Bereich eines bestehenden Baugebietes handelt, werden keine Außenbereichsflächen beansprucht.

2.4 Planungsalternativen

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Bestandsgebiet ergeben sich keine weiteren Planungsalternativen.

Bei Nichtaufstellung würden sich hinsichtlich der zulässigen Nutzung und Nachverdichtungen unklare Situationen ergeben. Eine Reduzierung des Festsetzungsumfangs wurde geprüft, im Sinne einer planungsrechtlichen klar vorgegebenen Zulässigkeitsregelung jedoch nicht weiterverfolgt.

3. PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Inhalt der Planung und Regelungsumfang

Wesentlicher Inhalt ist die Regelung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,5 in einer offenen Bauweise mit Festsetzung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen in Abhängigkeit zu anschließenden Verkehrsfläche. In Teilbereichen ist durch die bestehende Bebauung der Orientierungswert von 0,4 für ein WA überschritten. Für einen Bestandserhalt und für eine Nachverdichtung im Planungsgebiet wurde insgesamt eine GRZ von 0,5 zugelassen.

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen wurden großzügige Baufenster festgesetzt. Die Anordnung des Abstandsflächenrechts nach BayBO sichert die nachbarlichen Belange.

Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen, sowie die Dachformen wurden in Anlehnung an die Bestandsgebäude festgesetzt.

Regelungen zu Nebenanlagen wurden nicht getroffen.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es für die Gemeinde Pentling nicht erforderlich, weitergehende Regelungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

Die Art der baulichen Nutzung ist übereinstimmend mit den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pentling.

3.2 Erschließung, Infrastruktur

3.2.1 Straßenverkehrsanlagen, Verkehrliche Anbindung

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine geänderte Situation.

3.2.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgungstrassen

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich keine geänderte Situation.

3.3 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet liegen die keine Boden- oder Baudenkmäler:

3.4 Belange des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung in der Anlage.

3.5 Gebietsschutz „Natura 2000“, sonstige Schutzgebiete

In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg“. Der Bereich ist bereits bebaut. Von einer Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan wird deswegen nicht ausgegangen.

Ansonsten sind innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren Schutzgebiete vorhanden.

3.6 Städtebauliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zwischen Baurecht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung geregelt:

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.

Für den Geltungsbereich wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Wirksamkeit nicht endgültig klärbar ist. Ein Bebauggebiet ist in dem Bereich bereits seit Jahrzehnten entwickelt. Da für die Bebauung Bestandsschutz gilt, ist damit der Eingriff als bereits abgegolten anzusehen. I.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist damit ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der vorliegenden Planung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans in einem bebauten Bereich fördert vorrangig die Innenentwicklung und Nachverdichtung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V. mit § 34 Abs. 1 BauGB.

Eine etwas höhere Verdichtung des allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der Zulässigkeit der BauNVO als bisher ist durch den Bebauungsplan zu erwarten, da eine Nachverdichtung angestrebt wird.

Jedoch ist durch die vorliegende Satzung von keinen wesentlichen zusätzlichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, als bisher zulässig, auszugehen.

Zudem wäre die Planaufstellung auch ohne Eingriffsregelung nach § 13a BauGB möglich.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, BODENORDNUNG

Die möglichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) beschrieben. Erhebliche Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die privaten Belange der Grundstückseigentümer sind nicht in erheblichem Umfang zu erwarten.

Bodenrechtliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

5. ANLAGE: UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrade Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

5.1 Beschreibung der Planung

5.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung hat zum Ziel in einem Bebauungsplan die Zulässigkeiten von Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Wand- und Gebäudehöhen und Bauweise zu regeln. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,1 ha.

5.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes würden durch das Einfügegebot des § 34 BauGB im Baugebiet restriktivere Vorgaben gelten.

Eine Verwirklichung zeitgemäßer städtebaulicher Ziele ohne Bebauungsplan ist nach Sicht der Gemeinde Pentling nicht möglich, da bereits bei vielen der bereits ausgeführten Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt wurde. Im Gegensatz dazu besteht eine hohe Nachfrage nach Lockerungen der Festsetzungen und Vergrößerung der Baugrenzen für Einfamilienwohnhäuser, Garagen und Nebengebäuden.

5.1.3 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern

sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftigen Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch § 1a BauGB greift den Schutzzweck des Schutzgutes Boden auf, da generell mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

5.1.4 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Die Gemeinde Pentling liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2020 im Verdichtungsraum von Regensburg.

Regionale Grünzüge, Trenngrün und landschaftliche Vorbehaltsgebiete des Regionalplanes liegen nur angrenzend vor.

5.1.5 Ziele des Grünordnungsplans

Ein Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ist in diesem integriert vorliegend.

5.1.6 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Fachplanungen des Wasser-, Abfallrechts sind im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. dem Verfasser nicht bekannt.

Gemeindliche Satzungen sprechen nicht gegen die vorliegende Bauleitplanung.

5.1.7 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt im Bereich der Nordwestecke des Geltungsbereiches. Das Grundstück das berührt wird, ist bereits bebaut.

Weitere Schutzgebiet befinden sich in einer Entfernung von mind. 1,1 km.

Kartierte Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet oder im Anschluss.

5.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

5.2.1 Schutzgut Mensch

Im gesamten Umgriff des Geltungsbereiches existieren Wohnnutzungen.

Der Planungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Grünflächen und Spielplätze sind im weiteren Umgriff des bestehenden Wohngebietes vorhanden.

Der Planungsbereich ist bisher im Wesentlichen durch die bestehenden Nutzungen geprägt. Zu diesen gehören das allgemeine Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen, und private Grünflächen.

Ein schalltechnisches Gutachten ist nicht vorgesehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm und Erholungsnutzung zu erwarten.

Nachbarliche Belange wurden durch die Vorgaben des Bebauungsplanes und insbesondere durch das geltende Abstandsflächenrecht ausreichend gewahrt.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planungsflächen sind überwiegend bebaut, nur einzelne Parzellen sind derzeit unbebaut. Es befinden sich keine Gehölzbestände auf den nicht bebauten Grundstücksflächen.

Erhebungen zu vorhandenen Tieren sind derzeit nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tier- bzw. Pflanzenwelt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da auch nach der Änderung die zulässige Art der baulichen Nutzung durch die Vorschriften des BauGB geregelt ist. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der vorhandenen Nutzung im direkten Umgriff.

5.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Planungsflächen sind bisher überwiegend bebaut und einem Wohngebiet entsprechend versiegelt. Es ist ein naturnaher Bodenaufbau zu erwarten. Schützenswerte Bodenarten sind auszuschließen. Aussagen über den Bodenaufbau und möglicherweise Belastungen durch Auffüllmaterial oder Altlasten sind dem Planverfasser derzeit nicht bekannt. Im Rahmen des Umweltberichtes sind derzeit keine gesonderten Bodengutachten vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht eine geringfügige Regelung zur Nachverdichtung vor, es wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 geringfügig erhöht. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. In Teilbereichen ist durch die bestehende Bebauung der Orientierungswert von 0,4 für ein WA bereits überschritten.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen.

Ein wassersensibler Bereich liegt nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da bereits bisher ein vermutlich nicht gültiger Bebauungsplan in diesem Bereich vorlag und eine Bebauung bereits bisher zulässig war.

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Im Rahmen des Umweltberichtes sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

5.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Es liegt keine kleinklimatisch besonders beachtenswerte Topographie vor.

5.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Planungsfläche liegt weder exponiert noch fernwirksam. Das Umfeld ist durch den Gebäudebestand geprägt.

Da die städtebaulichen Ziele im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes bereits erreicht sind, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit grundlegenden Festsetzungen nicht zu erwarten.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmale oder Baudenkmäler im Aufstellungsbereich und im weiteren Umfeld vorhanden. Angaben über weitere, beachtenswerte Güter liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen anzunehmen.

5.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem allgemeinen Wohngebiet ist nicht von übermäßigen Emissionen auszugehen. Der Bereich ist bereits überwiegend bebaut.

5.4 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Es sind nur haushaltsübliche Abfälle zu erwarten. Eine Änderung der Schmutzwasserbeseitigung erfolgt nicht. Der Bereich ist bereits überwiegend bebaut.

5.5 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Die Nutzung und Erzeugung von erneuerbaren Energien ist im Geltungsbereich zulässig.

5.6 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Derzeit keine Auswirkungen erkennbar.

5.7 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Alarmschwellen oder Grenzwertüberschreitungen nach 39.BImSchVO zu erwarten.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

5.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

5.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Da im Planungsbereich bereits ein allgemeines Wohngebiet besteht sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

5.8.2 Maßnahmen zur Kompensation

Da im Planungsbereich bereits ein allgemeines Wohngebiet besteht sind die Eingriffe bereits abgegolten. Die geringfügige Erhöhung der GRZ um 0,1 hat keine wesentlichen Auswirkungen und kann damit als unerheblich betrachtet werden. Die GRZ entspricht der vor Ort in Teilbereichen bereits tatsächlich vorhandenen Versiegelung/Überbauung.

5.9 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Nicht notwendig, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.10 Zusätzliche Angaben

5.10.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Zu den Schutzgütern wurden aufgrund des Regelungsinhaltes des Bebauungsplanes keine gesonderten Gutachten angefertigt.

Die Umweltauswirkungen wurden zu den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des Vorentwurfes der genannten Erhebungen verbal bewertend beschrieben.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgte eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der baulichen Nutzung.

5.10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Derzeit keine.

5.10.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Nicht notwendig, es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.11 Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.