

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 8 A „Balzenberg - Schulzentrum“

7. Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 8 A
„Balzenberg - Schulzentrum“
7. Änderung

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsübersicht:

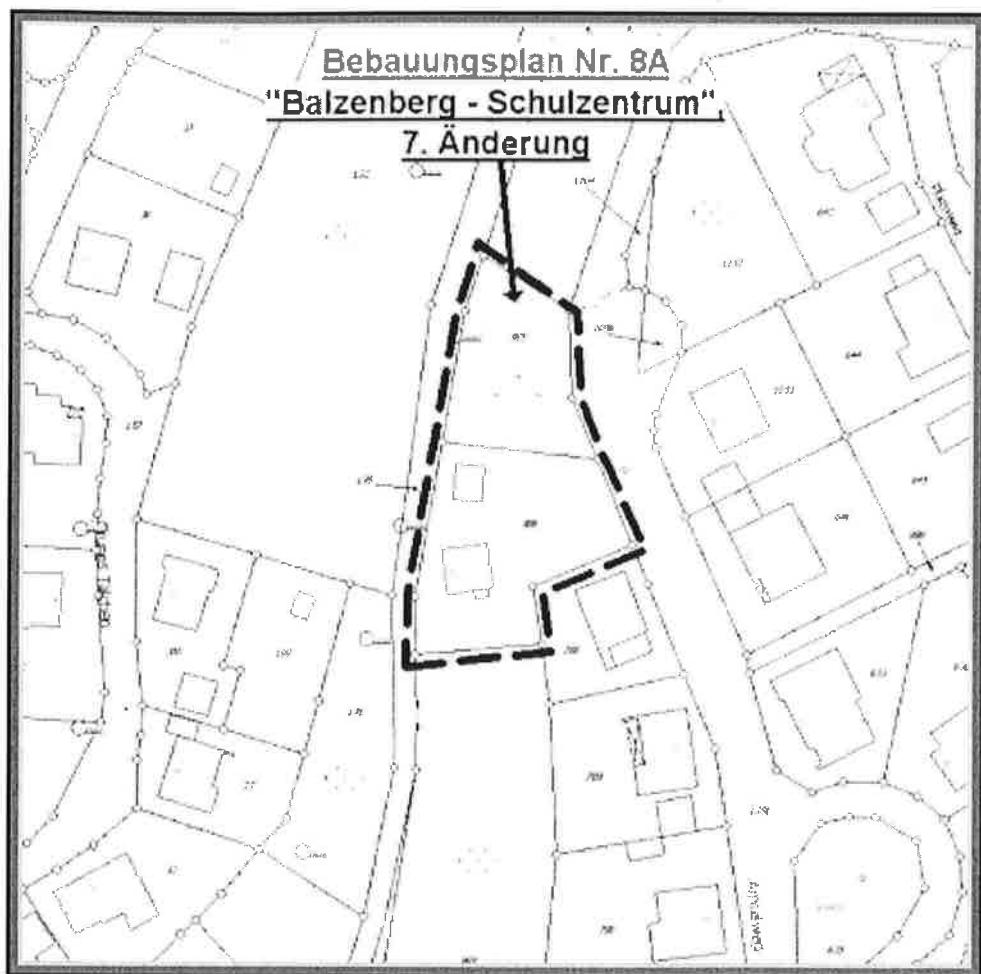
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Ziel und Inhalt der Planänderung
4. Erschließung
5. Umweltverträglichkeitsprüfung
6. Grünordnung – Eingriff in Natur und Landschaft
(§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)
7. Verfahrenshinweise

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 4, Flurstücke 985 und 986.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind aus den nachfolgenden Kartenausschnitten ersichtlich.



2. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 8 „Balzenberg – Schulzentrum“	<u>rechtskräftig seit:</u>
	16.12.1974
1. Änderung -Neuaufage- Bebauungsplan Nr. 8A	26.01.2000
2. vereinfachte Änderung	08.11.1982
3. Änderung	21.12.1992
4. vereinfachte Änderung	27.12.1995
5. Änderung	15.06.1999
6. Änderung	13.12.2000

3. Ziel und Inhalt der Planänderung

Im Bereich des Grundstücks Gemarkung Wenden, Flur 4, Flurstück 985 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienwohnhauses geschaffen werden. Auf dem Flurstück 986 wird der vorhandene Eichenbestand im Bereich des Amselwegs durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unverändert festgesetzte Wohnbaufläche im Bereich der Straße „Am Schlegelsberg“ wird den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des zusätzlichen Bauplatzes erfolgt über den Amselweg; eine Anbindung an die als Fußweg festgesetzte Verkehrsfläche „Am Schlegelsberg“ ist nicht vorgesehen. Für die Energie- und Wasserversorgung sollen die vorhandenen Anlagen im Amselweg genutzt werden.

Die Abwasserbeseitigung kann entweder über den vorhandenen und genehmigten Mischwasserkanal im Amselweg oder den vorhandenen und genehmigten Mischwasserkanal im Fußweg „Am Schlegelsberg“ erfolgen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann nur zusammen mit dem Schmutzwasser einem der an das Grundstück angrenzenden, genehmigten Mischwasserkänele zugeführt werden, da bei einer Grundstückstiefe von ca. 27 m und einer Höhendifferenz von ca. 11 m zwischen den angrenzenden Verkehrsflächen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass eine dauerhaft schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, zumal das unmittelbar südlich angrenzende, tiefer liegende Grundstück bereits bebaut ist.

Eine ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in ausreichend aufnahmefähiges Gewässer wäre wegen der Entfernung (ca. 300 m bis zum jenseits der Uferstraße liegenden Wendebach) nur mit einem nicht vertretbaren technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 3b Abs. 1 Satz 1 UVPG besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Sind Leistungs- oder Größenwerte angegeben, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn diese Werte erreicht oder überschritten werden (Satz 2).

Die relevanten bauplanungsrechtlichen Vorhaben sind in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nr. 18 aufgeführt.

Da der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, sondern im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. Bebauungsplan Nr. 8 A „Balzenberg – Schulzentrum“, liegt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Eine förmliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens nicht erforderlich, da die maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m² ist.

6. Grünordnung – Eingriff in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG)

Um den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch diese Bebauungsplanänderung hervorgerufen wird, sachgerecht beurteilen zu können, ist es erforderlich, neben dem bestehenden Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch die aufgrund von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes legalisierte (bauliche) Nutzung auf dem Flurstück 986 als Bestand zu beurteilen. Die im Bebauungsplan als Insel in der Grünfläche festgesetzte Wohnbaufläche (ca. 160 m²) entsprach schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht dem Bestand und wäre in der Realität auch in der festgesetzten Form nicht nutzbar (z. B. Grundflächenzahl, Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche).

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen wurde nicht die Größe der als Bauland festgesetzten Grundstücksfläche herangezogen, sondern die Größe des Gesamtgrundstücks.

Bei der Bestandsbewertung wird das Grundstück in zwei Teilflächen gegliedert:

1. Der zum Amselweg gelegene Bereich wird entsprechend der Festsetzung und der Bestandsaufnahme durch das Büro Forst- und Landschaftsplanung Antonius Klein als Grünfläche mit bodenständigen Laubgehölzen (Laubwald und Feldgehölz), geringes bis mittleres Baumholz mit bedingt naturnahem Unterwuchs eingestuft.
2. Ein 420 m² großer Bereich des Grundstücks entlang des Weges „Am Schlegsberg“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 eingestuft, während eine 198 m² große Teilfläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünfläche – Gartennutzung eingestuft wird.

Während der auf dem Flurstück 986 vorhandene Eichenbestand im Bereich des Amselwegs durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert wird, soll für den auf dem Flurstück 985 wegfallenden „jüngeren“ Baumbestand der auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 1388 vorhandene Fichtenbestand in einen Laubholzbestand umgewandelt werden.

Flächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 8 A „Balzenberg - Schulzentrum“, 7. Änderung							
Bestand				Planung			
Nutzung	FW	m ²	FWF	Nutzung	FW	m ²	FWF
Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,4 (gesamt: 420 m ²) - überbaubar -	0	168	0	Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,4 (gesamt: 773 m ²) - überbaubar - mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, u. ä. bebaubar (0,2)	0	309	0
- nicht überbaubar*	5	252	1.260	- nicht überbaubar	10	155	1.550
Grünfläche: Zweckbestimmung: Parkanlage (ohne Pflanzgebot)	70	865	60.550	Grünfläche: (gesamt: 710 m ²) mit Erhaltungsgebot (mit Pflanzgebot)	60	323	19.380
Nutzung: Gartenfläche	10	198	1.980	(ohne Pflanzgebot)	40	134	5.360
Summe BESTAND		1.483	63.790	Summe PLANUNG		1.483	34.720
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe BESTAND			
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Bilanz FWF			

* es gilt die BauNVO von 1968 – keine Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Garagen u. ä.

** es gilt die BauNVO 1990

Der durch diese Bebauungsplanänderung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird weitgehend durch die Umwandlung des vorgeschädigten Fichtenbestands (ca. 80 % der Stämme sind rotfaul) auf dem nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden gemeindeeigenen (Schul-) Grundstück in einen Laubholzbestand (Eichen) ausgeglichen.

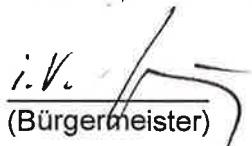
Bestandsbewertung Ausgleichsfläche auf dem				
Bestand		Planung		
Nutzung	FW	m ²	FWF	Nutzung
Nadelwald mit nicht bodenständigen, aber heimischen Baumarten, geringes bis mittleres Baumholz mit bedingt naturnahem Unterwuchs	60	1.411	84.660	Laubwald und Feldgehölz bodenständiger Baumarten, geringes bis mittleres Baumholz mit natürlichem oder naturnahem Unterwuchs
Summe BESTAND		1.411	84.660	Summe PLANUNG
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe BESTAND
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Bilanz FWF
				-84.660
				28.220

7. Verfahrenshinweise

Da für diese Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen der Übergangsregelung des § 244 Abs. 2 BauGB zutreffen, wird dieses Änderungsverfahren nach der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.

Diese Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A „Balzenberg - Schulzentrum“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2006 gebilligt.

Wenden, 21.06.2006


(Bürgermeister)


(Schriftführer)