

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Im Ohl“

9. Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

incl.

Umweltbericht

gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 15
„Gewerbegebiet Im Ohl“
9. Änderung

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
incl.
Umweltbericht
gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

Teil 1:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Anlass und Ziel der Planänderung
4. Erschließung
5. Grünordnung – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anhang: Karte und Daten zur Geländeauffüllung

Teil 2:

Umweltbericht:

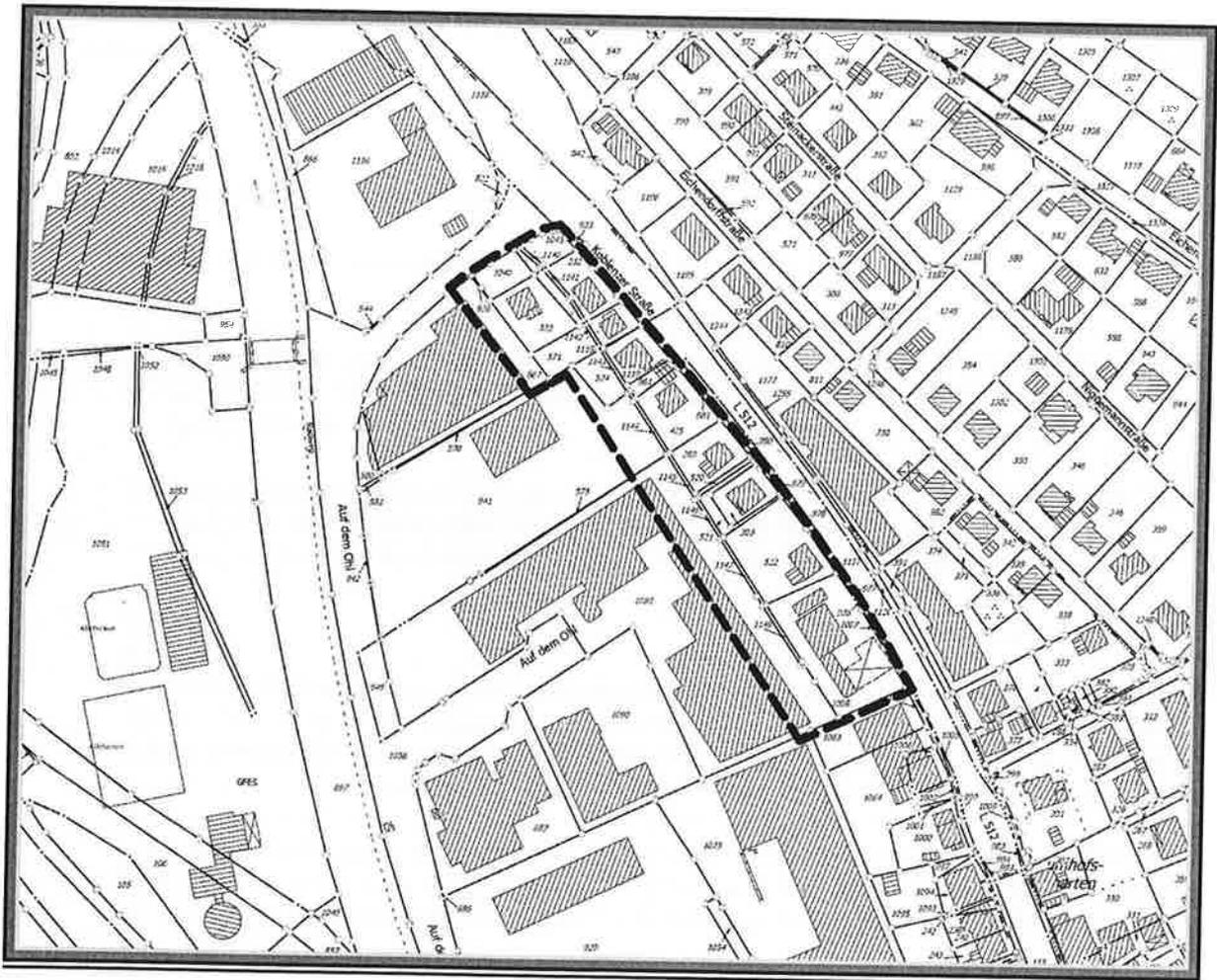
1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung hat eine Größe von ca. 10.500 m² und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 2,

Flurstücke: 232, 289, 303, 322, 425, 520, 521, 522, 571, 573 (tlw.), 574, 867 (tlw.), 926, 941 (tlw.), 961, 1008, 1040, 1041, 1089 (tlw.), 1118, 1119 und 1140 bis 1148.

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs sind aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich.



2. Bestehendes Planungsrecht

	<u>rechtskräftig seit:</u>
Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Im Ohl“	29.09.1975
1. Änderung	27.11.1976
2. Änderung	18.07.1972
3. Änderung	nicht rechtskräftig
4. Änderung	10.07.1978
5. Änderung	aufgeteilt in 6. und 7. Änderung und Ergänzung
6. Änderung und Ergänzung	28.12.1990
7. Änderung und Ergänzung	10.12.1997
8. Änderung	Aufstellungsbeschluss: 14.05.2003

3. Anlass und Ziel der Planänderung

Dieser Bebauungsplanänderung liegen zwei Anträge zugrunde:

1. Aufhebung des festgesetzten, in der Örtlichkeit aber nicht vorhandenen Fußweges zwischen dem Mischgebiet entlang der Koblenzer Straße und der festgesetzten Grünfläche entlang der Gewerbeflächen im Bereich des Grundstücks „Koblenzer Straße 10“,
2. Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze auf dem Grundstück „Koblenzer Straße 20“ in Richtung Gewerbegebiet, so dass sie eine Linie mit der rückwärtigen Baugrenze des Grundstücks „Koblenzer Straße 22“ (Tankstelle) bildet.

Zu 1.:

Der festgesetzte Fußweg kann seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 N am 30.09.1988 nicht in der ursprünglich vorgesehenen Form realisiert werden, da die hierfür erforderliche Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 N als „Mischgebiet“ überplant und eine Alternativtrasse nicht festgesetzt wurde. Aus heutiger Sicht ist ein Fußweg an dieser Stelle auch nicht erforderlich, so dass die Festsetzung eines Fußweges im gesamten Geltungsbereich dieser Änderung ersatzlos entfallen kann. Daher wird diese Fläche entsprechend der bisher ausgeübten Nutzungen als Mischgebiet („Nicht überbaubare Grundstücksfläche“) bzw. als Grünfläche (ohne Pflanzbindung) ausgewiesen.

Da in diesem Bereich ein gemeindlicher Abwasserkanal verläuft, ist es erforderlich, die unmittelbare Leitungstrasse zu sichern und die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Zu 2.:

Im gesamten Geltungsbereich dieser Änderung sind die rückwärtigen Baugrenzen fast unmittelbar an der jeweiligen Gebäuderückseite festgesetzt, so dass bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäude nicht möglich sind. Dieses gilt auch für das „Tankstellengrundstück“; da die Bebauung aber fast an der rückwärtigen Grundstücksgrenze liegt, ist die festgesetzte Bebauungstiefe auf diesem Grundstück erheb-

lich größer als auf allen anderen Grundstücken. Um auf den Grundstücken, die die erforderliche Grundstückstiefe aufweisen, die Möglichkeit zu einer sinnvollen baulichen Erweiterung zu schaffen, wird die rückwärtige Baugrenze unter Berücksichtigung des Abwasserkanals in Richtung Gewerbegebiet verschoben und an die Baugrenze auf dem Tankstellengrundstück angepasst (Begradigung).

Die vordere Baugrenze entlang der Koblenzer Straße wird so begradigt, dass auf allen Grundstücken ein Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal 2 Vollgeschossen wird unverändert beibehalten. Es ist jedoch zu beachten, dass bei der Berechnung der Grundflächenzahl die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO (1990) zu berücksichtigen ist.

Durch die „Begradigung“ der rückwärtigen Baugrenze im Mischgebiet würde der bisherige Minimalabstand von 20 Metern zum bislang festgesetzten Gewerbegebiet nicht verringert

Über die beantragten Änderungen hinaus ist es aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. der tatsächlichen Nutzung angebracht, die festgesetzte Gewerbefläche in den Bereich der bisher festgesetzten Grünfläche zu erweitern. Hierdurch verringert sich der Abstand zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem festgesetzten Mischgebiet, was jedoch keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit ausgeübter bzw. möglicher Nutzungen hat.

Die bisher festgesetzte Grünfläche bleibt im reduzierten Umfang als Abgrenzungsrückgrün zwischen den Nutzungen erhalten, wird jedoch zusätzlich mit einer Festsetzung zum Erhalt bzw. zur Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung ergänzt.

Eine vollständige Aufhebung dieser Festsetzung ist nicht angebracht, da die Grünfläche auch bei reduzierter Breite weiterhin als eindeutige Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet entlang der Koblenzer Straße und dem Gewerbegebiet dienen soll.

4. Erschließung

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen, alle erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden.

5. Grünordnung – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da es sich hier um einen vollständig beplanten Bereich handelt, richtet sich die Bestandsbewertung nach dem „planungsrechtlich Möglichen“ bzw. „bauordnungsrechtlich Genehmigten“.

Die vorhandene Vegetation ist nicht durch Rechtsvorschriften geschützt. Dies gilt auch für den Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Eine Vernetzung mit Grünbereichen im Außenbereich ist nicht gegeben. Daher erfolgt die Grundbewertung dieser Fläche ohne Vorgaben für die Bepflanzung mit 15 Punkten.

Die Neufestsetzung der Grünfläche wurde im Rahmen der Anpassung des Planungsrechts an die örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Damit diese Grünfläche die Funktion als Abgrenzungs- und Gliederungsgrün zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ohne Einschränkung weiter erfüllen kann, wird für diesen Bereich die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) getroffen, un-

abhängig davon, ob es sich um bodenständige Gehölze handelt oder nicht. Unbepflanzte Bereiche sowie Abgänge sollen jedoch mit bodenständigen Gehölzen aufgefüllt und ergänzt werden, so dass mittel- bis langfristig ein Gehölzstreifen aus bodenständigen Pflanzen entsteht. Aufgrund der „Insellage“ zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet erfolgt die Grundbewertung dieser Fläche mit 20 Punkten.

Auf die Festsetzung von Vorgaben für die Niederschlagswasserbeseitigung oder für die Dacheingrünung von Nebenanlagen u. ä. wird verzichtet, da es sich hier um eine Überplanung eines fast vollständig bebauten Bereichs handelt. Da wegen der vorhandenen Bebauung sowie der relativ geringen Grundstücksgrößen keine Festsetzung für eine „Mindestbepflanzung“ erfolgt, werden die nur mit Nebenanlagen u. ä. bebaubaren Flächen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen jeweils nur mit 50 % der Maximalpunktzahl bewertet.

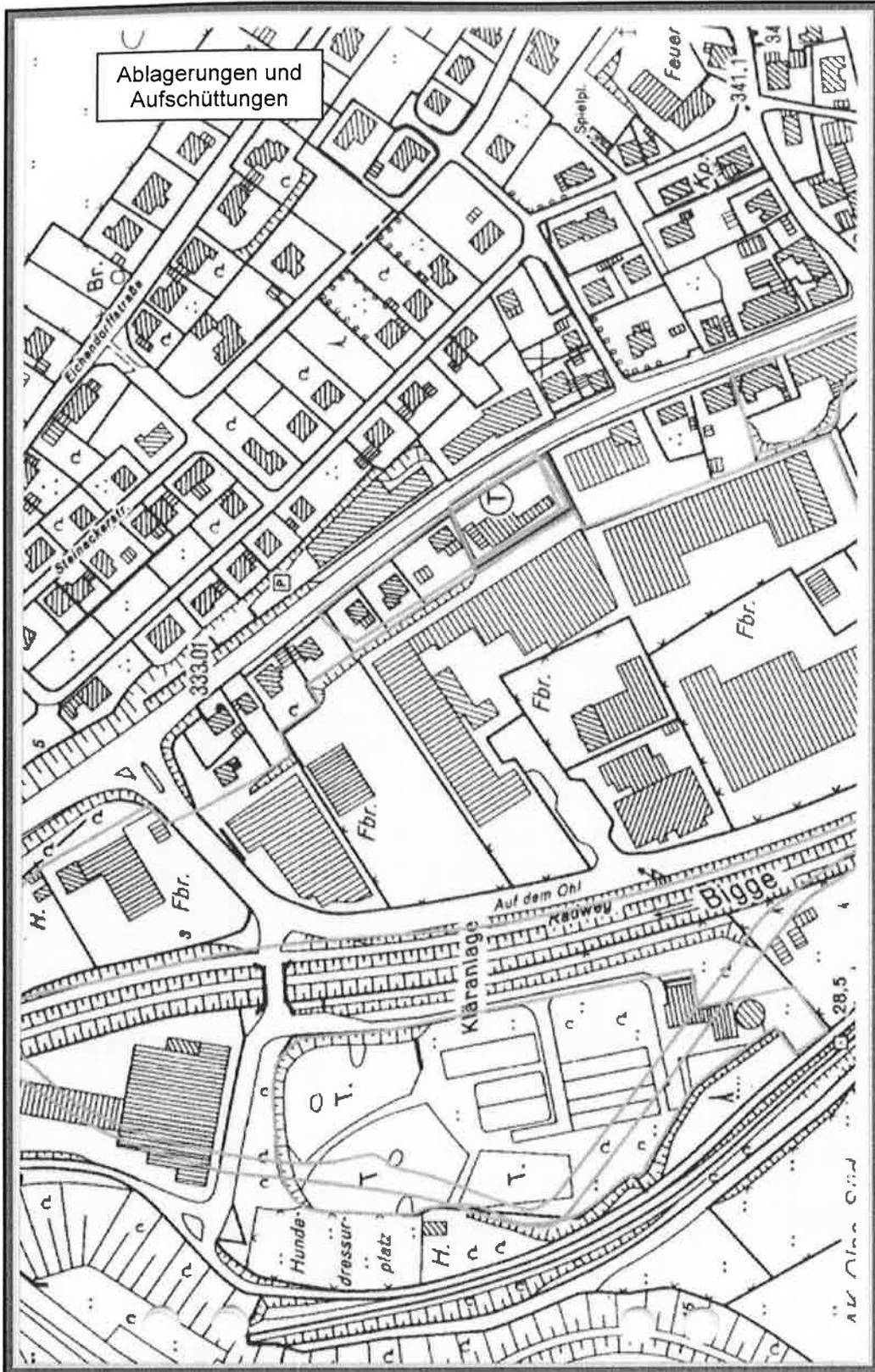
Trotz einer Vergrößerung des Mischgebiets um fast 13 % und der Neuausweisung von 775 m² Gewerbefläche ergibt sich eine positive Bilanz. Wichtig ist dabei, dass für den Geltungsbereich dieser Änderung bisher die BauNVO von 1968 anzuwenden war.

Bei Anwendung der BauNVO von 1968 werden die mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen u. ä. überbaubaren Flächen bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl nicht berücksichtigt, so dass theoretisch eine vollständige Versiegelung des Grundstücks möglich wäre. Seit 1990 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für derartige bauliche Anlagen nur bis maximal 50 % der zulässigen Grundflächenzahl möglich, allerdings nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Außerdem entfällt die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg). Praktisch hätte diese Fläche vollständig versiegelt werden können.

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeindeeigenen Bewertungssystems, dass in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde aus der „**E Reg Stra - Eingriffsregelung Straße**“ (**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bundesfern- und Landesstraßen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW**) entwickelt wurde.

Die detaillierte Bilanzierung kann dem Umweltbericht unter Nr. „3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ entnommen werden.



Geo_Id	NUM	Lfd_Nr	u_G_Nr	u_DGK_Nr	u_DGK_Bez	u_Rechtswert	u_Hochwert	u_Art	u_Stadt_Gemeinde	u_Ortsteil	u_von	u_bis	u_Material	u_Menge	u_Armerkungen	vorl_Nr	num_Q	raumzeitliche_Entwicklung	aktNutz_Bewuchs	aktNutz_Bebauung	Ablagerungstyp	Ablagerungsklasse	AA_AS_AA	Mächtigkeit	vonLE	bisLE	U_gebiet	Info Tool	Info Tool	Info Tool	Altstandorte_Komplettladen
1850-01-1447	1850 010	1.447		1850	Gerlingen	3.418.306,07576	5.651.047,18286		Wenden	Gerlingen						1850-010	1850 010	1973 Basisautschützung (L)	normal 40 - 80 % (L)	Gewerbe/Industrie	Wohnen (L)		a	1 - < 3 m (L)	1973	1993	F	<<	>>	List	Altstandorte_Komplettladen
1850-01-1459	1850 022	1.459		1850	Gerlingen	3.418.926,81685	5.651.017,19028		Wenden	Gerlingen						1850-022	1850 022	1973 Tankstelle (L)					AS	1973	1979	F	<<	>>	List	Altstandorte_Komplettladen	
1850-02-4368	1850															1966			Schutz												Altstandorte_Komplettladen

Info Tool [X]

Geo_Id: 1850-01-1446
INUM: 1.850.009
Ltd_Nr: 1.446
u_G_Nr:
u_DGK_Nr: 1850
u_DGK_Bez: Gerlingen
u_Rechtswert: 3,418 822,02251
u_Hochwert: 5,651 006,72189
u_Art:
u_Stadt_Gemeinde: Wenden
u_Ortsteil: Gerlingen
u_von:
u_bis:
u_Material:
u_Menge:
u_Anmerkungen:
von_Nr: 1850-009
inum_2: 1.850.009
raumzeitliche_Entwicklung: 1979 Basisaufschüttung (L), DD1999 Erweiterung nach Norden (L)
aktNutz_Bewuchs: spärlich < 40 % (L)
aktNutz_Bebauung: Gewerbe/Industrie (L)
Ablagerungstyp: Aufschüttung
Ablagerungsklasse: a
AA_AS: AA
Mächtigkeit: 1 - < 3 m (L)
vonLB: 1979
bisLB: 1999
U_gebiet: F

<< >> List **Altablagerung_Komplettdaten**

1. Allgemeines

Das Baugesetzbuch (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB) sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB) im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen **erheblichen** Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gilt dieses auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und der Bereich fast vollständig bebaut ist, ergeben sich die relevanten Umweltauswirkungen, die durch dieses Bauleitplanverfahren vorbereitet werden, aus der Differenz des bisher planungsrechtlich Möglichen bzw. bauordnungsrechtlich Genehmigten und dem, was zukünftig planungsrechtlich möglich ist.

1.1 Anlass und Ziel der Planänderung

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des seit dem 29.09.1975 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Im Ohl“.

Dieser Bebauungsplanänderung lagen zwei Änderungsanträge zugrunde

1. Aufhebung des festgesetzten, Fußweges zwischen dem Mischgebiet entlang der Koblenzer Straße und der festgesetzten Grünfläche entlang der Gewerbeflächen im Bereich des Grundstücks „Koblenzer Straße 10“,
2. Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze auf dem Grundstück „Koblenzer Straße 20“ in Richtung Gewerbegebiet, so dass sie eine Linie mit der rückwärtigen Baugrenze des Grundstücks „Koblenzer Straße 22“ (Tankstelle) bildet.

Der festgesetzte Fußweg kann seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15 N am 30.09.1988 nicht in der ursprünglich vorgesehenen Form realisiert werden, so dass die Festsetzung eines Fußweges im gesamten Geltungsbereich dieser Änderung ersatzlos entfallen und das bestehende Mischgebiet um diese Fläche („Nicht überbaubare Grundstücksfläche“) erweitert kann.

Da in diesem Bereich ein gemeindlicher Abwasserkanal verläuft, ist es erforderlich, die unmittelbare Leitungstrasse zu sichern und die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.

Im gesamten Geltungsbereich dieser Änderung sind die rückwärtigen Baugrenzen unabhängig vom Abstand zu der Gewerbefläche fast unmittelbar an der jeweiligen Gebäuderückseite festgesetzt. Um auf den Grundstücken, die die erforderliche Grundstückstiefe aufweisen, die Möglichkeit zu einer sinnvollen baulichen Erweiterung zu schaffen, wird die rückwärtige Baugrenze unter Berücksichtigung des Abwasserkanals in Richtung Gewerbegebiet verschoben und an die Baugrenze auf dem Tankstellengrundstück angepasst (Begradigung). Hierdurch wird der bisherige Minimalabstand von 20 Metern zum bislang festgesetzten Gewerbegebiet nicht verringert.

Die vordere Baugrenze entlang der Koblenzer Straße wird begradigt, dass auf allen Grundstücken ein Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal 2 Vollgeschossen wird unverändert beibehalten. Es ist jedoch zu beachten, dass bei der Berechnung der Grundflächenzahl die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO (1990) zu berücksichtigen ist.

Da bisher festgesetzte Gewerbefläche an den Bestand angepasst wird, reduziert sich die Grünfläche auf der Seite des Gewerbegebietes, bleibt jedoch als Abgrenzungsräume zwischen den Nutzungen erhalten und wird mit einer Festsetzung zum Erhalt bzw. zur Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung ergänzt.

2. Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Die grundsätzlichen Ziele und Leitbilder des Umweltschutzes sind in den verschiedenen Fachgesetzen und Verordnungen auf Bundes- und Länderebene formuliert.

Entsprechend des Inhalts und des Geltungsbereichs finden diese grundsätzlichen Ziele und Leitbilder Eingang in das jeweilige Bauleitplanverfahren.

<u>Schutzgut</u>	<u>Einzelbelange</u>	<u>Quelle</u>	<u>Bezugsstelle</u>	<u>Zielaussage</u>
<u>Mensch</u>	Vermeiden von Emissionen (Lärm, Licht, Wärme, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Strahlen,...)	BauGB <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB	die Vermeidung von Emissionen
<u>Flora und Fauna</u>		BauGB <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 1a Abs. 2 BauGB	Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)
			§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
		Bundesnaturschutzgesetz	(§1) BNatSchG § 2 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG	Natur und Landschaft schützen, pflegen und entwickeln, sowie, soweit erforderlich, wiederherstellen, dass Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume auf Dauer gesichert sind; Belange des Arten- und Biotopschutzes berücksichtigen

Schutzgut	Einzelbelange	Quelle	Bezugsstelle	Zielaussage
		Landschaftsgesetz NRW	LG NRW	Natur und Landschaft schützen, pflegen und entwickeln, sowie, soweit erforderlich, wiederherstellen, dass Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume auf Dauer gesichert sind
Boden		BauGB <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB	(...) sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser
			§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. (Bodenschutzklausel)
			§ 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffs-/Ausgleichsregelung
		Bundesbodenschutzgesetz	(§1) BBodSchG	langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt (Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Grundwasserschutz, Archiv für Natur- und Kulturschicht, Rohstofflagerstätte, „bauliche“ Bodennutzung), Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen, Förderung der Bodensanierung
		Bundesnaturschutzgesetz	§ 2 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können; Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen; Vermeidung von Bodenerosionen
Wasser	Oberirdische Gewässer Grundwasser	BauGB <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB	(...) sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser
			§ 1 a Abs. 3 BauGB	Eingriffs-/Ausgleichsregelung
			Landeswassergesetz incl. Verordnungen	LWG, z. B. GrVV

Schutzgut	Einzelbelange	Quelle	Bezugsstelle	Zielaussage	
		Bundesnaturschutzgesetz	§ 2 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG	Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln und wieder herstellen; Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden; Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.	
Luft und Klima	Luft	BauGB <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege	
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB	Vermeidung von Emissionen	
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
			§ 1 a Abs. 3 BauGB	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	
	Klima	BauGB <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 5 BauGB	„Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ als Planungsgrundsatz	
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege	
		Landschaftsgesetz NRW	LG NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage	
		Bundesnaturschutzgesetz	§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas, besonders regenerative Energienutzung; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen	
	Landschaft		BauGB <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 5 BauGB	Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln
				§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege
Kultur- und Sachgüter		BauGB <i>bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange</i>	§ 1 Abs. 5 BauGB	Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln	
			§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB	Benennung als Schutzgut/Belang des Umweltschutzes mit Naturschutz und Landschaftspflege	

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig beplanten, bis auf wenige „Restflächen“ bebauten und erschlossenen Bereich. Daher erfolgt die Bestandsaufnahme und Bewertung anhand des planungsrechtlich Möglichen bzw. bauordnungsrechtlich bereits Genehmigten.

Wie auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Im Ohl“ sind die Bauflächen entlang der Landesstraße L 512 „Koblenzer Straße“ als Mischgebiet festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt, die sich insbesondere im rückwärtigen Bereich eng an der schon zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorhandenen Bebauung orientiert.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Kennzahlen:

- Grundflächenzahl: 0,4,
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Vollgeschosse: max. 2.

Es ist jedoch zu beachten, dass bei der Berechnung der Grundflächenzahl Nebenanlagen i. S. d. § 14 sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können (z. B. Stellplätze und Garagen), nicht zu berücksichtigen sind (BauNVO 1968).

Das Mischgebiet wird im „Ursprungsbebauungsplan“ gegenüber dem westlich gelegenen Gewerbegebiet „Im Ohl“ durch die Festsetzung eines Radweges sowie einer Grünfläche **ohne** Vorgaben für eine Bepflanzung abgegrenzt.

Im Bereich des Gewerbegrundstücks Gem. Wenden, Flur 2, Flurstück 1089 reicht die Bebauung in einem nicht unerheblichen Maß in die festgesetzte Grünfläche hinein, so dass die Festsetzung in diesem Bereich nicht mehr realisierbar ist.

3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Zu bewerten sind nur die durch diese Bebauungsplanänderung hervorgerufenen Umweltauswirkungen; d. h. es ist ein Abgleich zwischen dem bisher „planungsrechtlich Möglichen“ sowie „bauordnungsrechtlich Genehmigten“ und dem nach Inkrafttreten dieser Änderung „planungsrechtlich Möglichen“ erforderlich.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Da der Änderungsbereich überwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kommt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine besondere Bedeutung zu. Durch die Erweiterung der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche wird weder eine zusätzliche, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Nutzung zugelassen noch wird der Minimalabstand zur Gewerbefläche reduziert. Auch wird das Maß der Nutzung gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert, sondern es wird lediglich der Bereich erweitert, in dem die „bauliche Hauptnutzung“ möglich ist (Flexibilisierung). Dem gegenüber wird die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen u. ä. durch die Anwendung der BauNVO 1990 eingeschränkt.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen ist eine Anpassung an den Bestand und keine Folge dieser Bebauungsplanänderung.

3.2.2 Schutzgut Flora und Fauna

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des bebauten Bereichs des Ortsteils Gerlingen. Unbebaute Freiflächen beschränken sich auf die Bereiche der Nutz- und Ziergärten sowie der vorhandenen Grünfläche zwischen den Baugebieten. Eine Vernetzung mit Grünbereichen im Außenbereich ist nicht gegeben.

Die vorhandene Vegetation ist nicht durch Rechtsvorschriften geschützt. Dies gilt auch für den Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Erst durch diese Änderung wird für diesen Bereich die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) getroffen, unabhängig davon, ob es sich um bodenständige Gehölze handelt oder nicht. Unbepflanzte Bereiche sowie Abgänge sollen jedoch mit bodenständigen Gehölzen aufgefüllt und ergänzt werden, so dass mittel- bis langfristig ein Gehölzstreifen aus bodenständigen Pflanzen entsteht.

Die positiven Auswirkungen dieser Festsetzung auf das Schutzgut Flora und Fauna ist insgesamt aber ebenso gering einzustufen wie die flächenmäßige Beschränkung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen u. ä. auf den Mischgebietsgrundstücken.

3.2.3 Schutzgut Boden

In einem großen Bereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich ein Teil einer mit unbekanntem Material erfolgten, umfangreichen Basisaufschüttung mit einer Mächtigkeit zwischen 1 bis unter 3 m. Hiervon ist teilweise auch der von der Verschiebung der hinteren Baugrenze betroffene Bereich berührt. Hinweise, dass diese Auffüllung mit belastetem Material erfolgte, liegen nicht vor.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird der versiegelbare Flächenanteil gegenüber dem planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestand verringert, so dass auf einer größeren Fläche der Boden die Funktion für den Naturhaushalt (z. B. Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Grundwasserschutz, ...) zur Verfügung steht.

Durch die Verschiebung und Begradigung der Baugrenzen wird die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke nicht erhöht, sondern lediglich flexibler gestaltet.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Reduzierung der potentiell versiegelbaren Flächen erhöht sich die Menge des Niederschlagswassers, das unmittelbar über die (belebte) Bodenzone versickern kann und zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Dieser Art der natürlichen Vermeidung von „Niederschlagsabwasser“ kommt hier eine besondere Bedeutung zu, da dieser Bereich im Mischsystem entwässert wird und das dem Abwasserkanal zugeführte Niederschlagswasser über eine Pumpstation in die Kläranlage gelangt.

3.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Die neue Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie die Verpflichtung zur Ergänzung des Gehölzbestands beeinflussen das Mikroklima (Regulierung von

Temperatur und Luftfeuchtigkeit) und die Luftqualität (Bindung von Luftschadstoffen) in diesem Bereich positiv, allerdings nur in begrenztem Ausmaß.
Auch die Reduzierung der potenziell versiegelbaren Flächen hat lediglich geringe positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

3.2.5 Schutzgut Landschaft

Die Erweiterung der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche hat keinen Einfluss auf das Ortsbild, da sie sich überwiegend auf den rückwärtigen Bereich der Mischbaugrundstücke bezieht.

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung des Gehölzbestands zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet sichern und verstärken zwar den Gliederungseffekt der Grünfläche, sind aber vom öffentlichen Verkehrsraum kaum wahrnehmbar. Die positiven Auswirkungen auf das Ortsbild fallen daher nur sehr beschränkt auf.

3.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung befinden sich keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter.

3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich hier um einen vollständig beplanten Bereich handelt, richtet sich die Bestandsbewertung nach dem „planungsrechtlich Möglichen“ bzw. „bauordnungsrechtlich Genehmigten“.

Die vorhandene Vegetation ist nicht durch Rechtsvorschriften geschützt. Dies gilt auch für den Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Eine Vernetzung mit Grünbereichen im Außenbereich ist nicht gegeben. Daher erfolgt die Grundbewertung dieser Fläche ohne Vorgaben für die Bepflanzung mit 15 Punkten.

Die Neufestsetzung der Grünfläche wurde im Rahmen der Anpassung des Planungsrechts an die örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Damit diese Grünfläche die Funktion als Abgrenzungs- und Gliederungsgrün zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ohne Einschränkung weiter erfüllen kann, wird für diesen Bereich die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) getroffen, unabhängig davon, ob es sich um bodenständige Gehölze handelt oder nicht. Unbepflanzte Bereiche sowie Abgänge sollen jedoch mit bodenständigen Gehölzen aufgefüllt und ergänzt werden, so dass mittel- bis langfristig ein Gehölzstreifen aus bodenständigen Pflanzen entsteht. Aufgrund der „Insellage“ zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet erfolgt die Grundbewertung dieser Fläche mit 20 Punkten.

Auf die Festsetzung von Vorgaben für die Niederschlagswasserbeseitigung oder für die Dacheingrünung von Nebenanlagen u. ä. wird verzichtet, da es sich hier um eine Überplanung eines fast vollständig bebauten Bereichs handelt. Da wegen vorhandener Bebauung sowie der relative geringen Grundstücksgrößen keine Festsetzung für eine „Mindestbepflanzung“ erfolgt, werden die nur mit Nebenanlagen u. ä. bebaubaren Flächen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen jeweils nur mit 50 % der Maximalpunktzahl bewertet.

Trotz einer Vergrößerung des Mischgebiets um fast 13 % und der Neuausweisung von 775 m² Gewerbefläche ergibt sich eine positive Bilanz. Wichtig ist dabei, dass für den Geltungsbereich dieser Änderung bisher die BauNVO von 1968 anzuwenden war.

Bei Anwendung der BauNVO von 1968 werden die mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen u. ä. überbaubaren Flächen bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundflächenzahl nicht berücksichtigt, so dass theoretisch eine vollständige Versiegelung des Grundstücks möglich wäre. Seit 1990 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für derartige bauliche Anlagen nur bis maximal 50 % der zulässigen Grundflächenzahl möglich, allerdings nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Außerdem entfällt die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg). Praktisch hätte diese Fläche vollständig versiegelt werden können.

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeindeeigenen Bewertungssystems, dass in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde aus der „**E Reg Stra - Eingriffsregelung Straße**“ (**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bundesfern- und Landesstraßen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW**) entwickelt wurde.

Flächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Im Ohl“, 9. Änderung							
Bestand				Planung			
Nutzung	FW	m ²	FWF	Nutzung	FW	m ²	FWF
Mischgebiet* GRZ: 0,4 (gesamt: 6.850 m ²) - überbaubar -	0	2.740	0	Mischgebiet** GRZ: 0,4 (gesamt: 7.735 m ²) - überbaubar	0	3.094	0
- nicht überbaubar	5	4.110	20.550	- mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, u. ä. bebaubar (0,2)	5	1.547	7.735
Grünfläche	15	2.353	35.295	- nicht überbaubar	10	3.094	30.940
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: hier Fußweg	0	1.310	0	Grünfläche (gesamt: 2.003 m ²) - ohne Pflanzgebot	15	478	7.170
				- mit Pflanzgebot	20	1.525	30.500
				Gewerbegebiet GRZ: 0,8 (gesamt: 775 m ²) - überbaubar	0	620	0
Summe BESTAND		10.513	55.845	- nicht überbaubar	10	155	1550
FW: Funktionswert der Nutzung				Summe PLANUNG		10.513	77.895
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				Abzüglich Summe BESTAND			-55.845
				Bilanz FWF			22.050

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

** es gilt die BauNVO 1990

4. Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit

Die räumliche Flexibilisierung der baulichen Nutzbarkeit im Bereich der Mischgebietsgrundstücke, die Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche sowie die Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes haben zwar geringe positive Auswirkungen auf die unter Nr. 3.2 aufgeführten Schutzgüter, sind aber auch in ihrer Gesamtheit nicht als erheblich zu bewerten.

Dieses spiegelt sich auch in der Bilanzierung zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung wieder (vgl. Nr. 3.3).

4.1 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Beibehaltung des ursprünglichen Planungsrechts hängt davon ab, ob und in welchem Umfang die Grundstückseigentümer die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten ausnutzen.

Der für den Umweltzustand ungünstigste Fall wäre:

- die Grünfläche wird in eine reine Zierrasenfläche umgewandelt
- der Radweg wird als asphaltierte Trasse erstellt,
- die überbaubare Grundstücksfläche wird in maximalem Umfang genutzt,
- die nicht überbaubare Grundstücksfläche in größtmöglichen Umfang für die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 sowie baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können (z. B. Stellplätze und Garagen) genutzt wird, da diese nicht bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden dürfen (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1968).

4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung ist in jedem Fall positiver zu bewerten als bei der Beibehaltung des ursprünglichen Planungsrechts, da

- der Radweg nicht erstellt werden kann (keine Flächenversiegelung),
- der Gehölzbestand erhalten und ergänzt werden muss,
- die nichtüberbaubare Grundstücksfläche nur bis zu 20% der Gesamtgrundstücksfläche für die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 sowie baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können (z. B. Stellplätze und Garagen) genutzt werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1990)
- durch die Erweiterung der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche wird die bauliche Ausnutzbarkeit flexibler, aber nicht erweitert.

4.3 Kompensationsmaßnahmen

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erforderlich.

5. Monitoring

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge, so dass Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich werden.

6. Zusammenfassung

Durch diese Änderung ergibt sich für den Bereich des Mischgebiets eine flexiblere bauliche Ausnutzbarkeit für die Baugrundstücke, wobei Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten bleibt. Durch die Anwendung der BauNVO 1990 ergibt sich jedoch für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten „Nebenanlagen“, dass diese nur noch in beschränktem Umfang errichtet werden dürfen.

Durch den Wegfall des festgesetzten Fußweges und die erstmalig eingeführten Regelungen zum Erhalt und zur Ergänzung des Gehölzbestandes wird die geringfügige Verbesserung des Umweltzustands im Änderungsbereich zusätzlich vorbereitet und gefördert.

Diese Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet im Ohl“ einschließlich des Umweltberichts wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2007 gebilligt.

Wenden, 20.03.2007



(Bürgermeister)



(Schriftführer)