

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße

im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und
der Agnes-Wyssach-Schule für die FINr. 1980/5, 1980/14 bis
1980/22 und 1982/2;

- Teil II -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a

Begründung mit Umweltbericht

21.07.2022

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung	3
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
FNP / LP	3
1.2 Plangebiet.....	3
Lage / Größe.....	3
Topographische und hydrologische Verhältnisse	4
1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	4
Städtebauliche Situation - Bestand	4
Erfordernis der Planung	4
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
Städtebaulicher Entwurf	6
Art und Maß der baulichen Nutzung	6
Bauweise.....	7
Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports.....	7
Grundstücksgrößen.....	8
Versorgungsflächen	8
Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen, Versorgungstationen	9
Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasseranlagen und des Wasserabflusses, bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Verringerung von Hochwasserschäden, für natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehaltene Flächen.....	9
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	9
Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	9
Örtliche Bauvorschriften	10

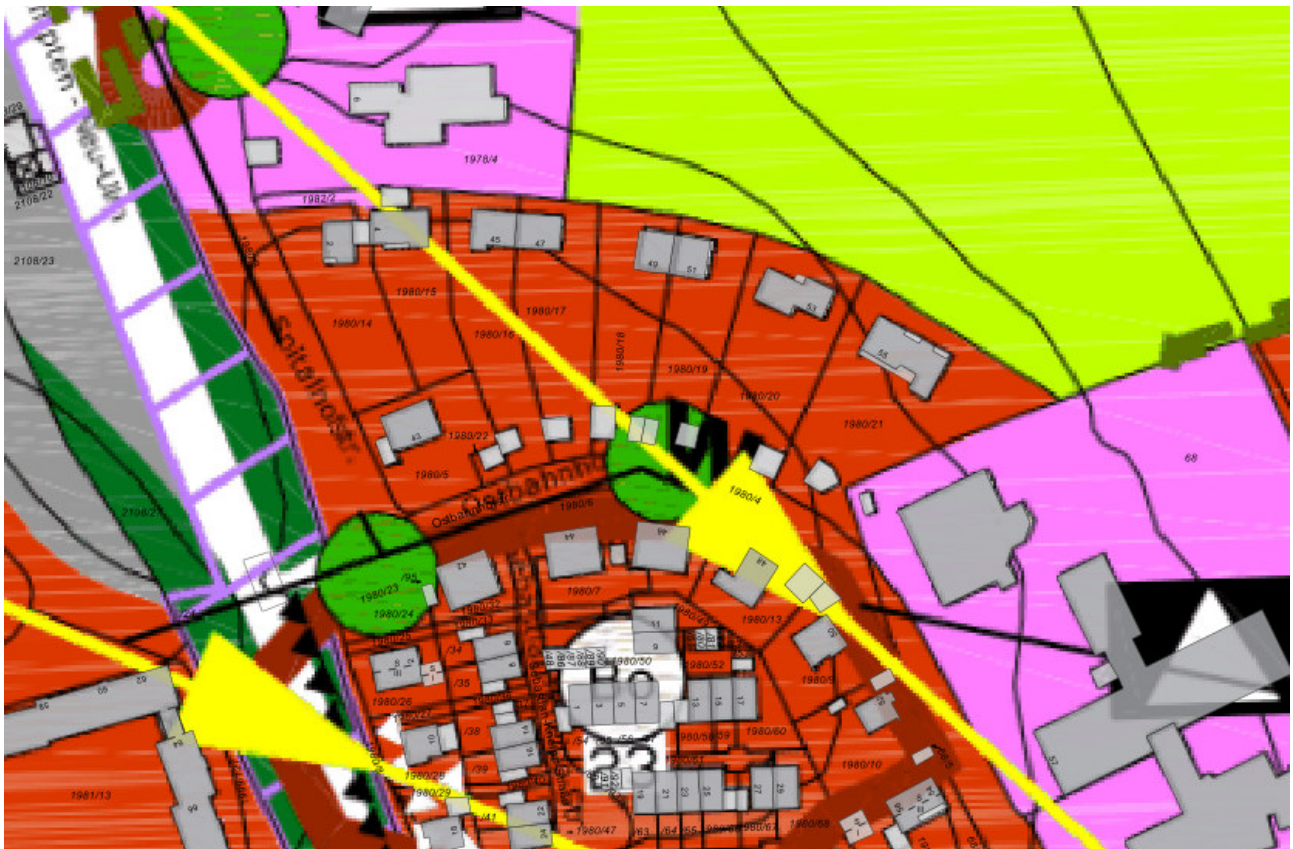
1.4	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....	12
1.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	12
1.6	Kenndaten der Planung.....	13

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche aus. Das angrenzende Schulgelände ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Über das Plangebiet verläuft eine Sichtachse, im südlich Straßenraum sind zwei Punktbiotope dargestellt. Westlich des Plangebietes schließen Flächen für Bahnanlagen an (lila Schraffur).



Der Bebauungsplan nimmt die Vorgaben des Flächennutzungsplans im Sinne des Entwicklungsgebots auf.

Mit der Planung ist sicherzustellen, dass die südlichen Bereiche der Grundstücke nachhaltig und städtebaulich qualitativ nachverdichtet werden.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lenzfried, am nördlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße wird durch die Ostbahnhofstraße im Süden, die Spitalhofstraße im Westen, die Ag-

nes-Wyssach-Schule im Osten und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden begrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von 13.348 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Die bewegte Topographie innerhalb des überplanten Bereichs fällt von ca. 709m ü. NN im Nordosten auf bis zu 697m ü. NN im Südosten ab. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer bekannt. Im Straßenraum der Ostbahnhofstraße verläuft ein verrohrtes Gewässer. Historische Karten belegen, dass sich in Teilen des Plangebietes bis vor einigen Jahren ein Weiher befand.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch sehr große Grundstücke, die alle im nördlichen Bereich mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut sind. Die südlichen Grundstücksbereiche sind gärtnerisch genutzt und gut für eine Nachverdichtung geeignet. Lediglich an der Ecke Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße sind bereits die Grundstücke geteilt und auch direkt an der Straße bebaut.

Erfordernis der Planung

Innerhalb des Stadtgebiets von Kempten (Allgäu) befinden sich derzeit mehrere Wohnbauprojekte in der Planungsphase oder stehen bereits in der Ausführung. Dabei wurde zuletzt in erster Linie neuer Wohnraum durch örtliche Bauträger geschaffen, der Schwerpunkt lag hierbei auf mehrgeschossigem und verdichtetem Wohnen, bei der in Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Lagen teilweise bereits Baulücken geschlossen wurden bzw. noch gefüllt werden sollen. Da auch die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser weiterhin nicht nachlässt, forciert die Stadt Kempten parallel die Entwicklung von Baugebieten mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in den Randlagen. Im Flächennutzungsplan von 2009 waren neben der Halde-Nord als großer Baufläche für diesen Zweck überwiegend kleinteilige Ortsabrundungen in den dörflichen Bereichen Kemptens vorgesehen. Diese sind neben den neuen Baufeldern am südlichen Ortsrand von Lenzfried auch Heiligkreuz-Süd und Hinterbach. Innerstädtische Nachverdichtung fand dabei eher in untergeordnetem Rahmen statt.

Der Ortsteil Lenzfried ist noch überwiegend durch dörfliche Strukturen geprägt. Ein wesentliches Planungsziel im Bereich der Nachverdichtung an der Ostbahnhofstraße beinhaltet daher eine Fortführung der vorhandenen Baustrukturen. Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in diesem Bereich eine effiziente, flächensparende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung soll sich aus städtebaulicher Perspektive in die umgebende Bebauung einfügen und eine harmonische Abrundung und Ergänzung zu dieser schaffen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

In § 1 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen unter anderem landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der in § 1a Abs. 2 BauGB normierte öffentliche Belang der Beschränkung der Umwidmung auf den notwendigen Umfang ist nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Abwägung (§ 1 Abs. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklungen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt." Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann z.B. durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Zur Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen wurden Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung in der Stadt Kempten und im Ortsteil Lenzfried untersucht, u.a. in einer im Jahr 2013 für das Neubauprojekt Halde-Nord erstellten Wohnungsmarktanalyse und -prognose, die auch die Gesamtstadt betrachtet.

Das vorliegende Vorhaben ist eine klassische Nachverdichtung im bebauten Innenbereich. Die Stadt Kempten verfügt weiterhin über steigende Bevölkerungszahlen, und die Nachfrage nach Wohnbauplätzen liegt konstant auf hohem Niveau. Die vorhandene Infrastruktur kann vollumfänglich mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung der Grundstücke mit jeweils einem Gebäude in Form eines Einfamilienhauses, Doppelhauses oder auf den breiteren Grundstücken eines Mehrfamilienhauses vor. Da die Grundstücke im östlichen Bereich schmaler sind, ist für die Bebauung mit einem Doppel- oder Mehrfamilienhaus eine Zusammenlegung mit dem Nachbargrundstück erforderlich. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Ostbahnhofstraße, die beiden Grundstücke südlich der Bebauung an der Spitalhofstraße werden ebenfalls über die Spitalhofstraße erschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nachverdichtung an der Ostbahnhofstraße umfasst je nach Bebauung durch die Eigentümer zwischen 8 Wohneinheiten bei ausschließlicher Bebauung mit Einfamilienhäusern bis zu ca. 16 Wohneinheiten bei einer Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern und sonst Ein- oder Doppelhäusern.

Die Größen der Grundstücke sind auch nach einer Teilung mit deutlich über 500m² noch überdurchschnittlich groß. Die Nachverdichtung erfolgt in einem moderaten Umfang. Die Geschossigkeit orientiert sich dabei überwiegend an der umliegenden Bestandsbebauung, ermöglicht werden sollen dabei Gebäudehöhen von maximal zwei Vollgeschossen. Die Dachform für die Hauptgebäude soll mit einem klassischen Satteldach ebenso vorgegeben werden, um auch so den Bezug zur Umgebungsbebauung herzustellen.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Neben dem Wohnen sind dies z.B. auch kleinere gewerbliche Einheiten aus dem Dienstleistungssektor sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder freiberufliche Tätigkeiten. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung.

Entsprechend der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur soll die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund stehen, deswegen und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe bleibt dabei unbeachtet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximalen Wandhöhen als Höchstmaß sowie die Vollgeschosse bestimmt, um ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung mit einer aufgelockerten Bebauung zu gewährleisten. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen wurde die in § 17

BauNVO definierte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete angewendet. Die Werte orientieren sich dabei am Bestand der anschließenden Wohnbebauung. Auch die Festsetzung zur Geschossigkeit orientieren sich an der Umgebungsbebauung und sieht daher zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss als Vollgeschoss vor. Ein harmonisches Einfügen zur angrenzenden bestehenden Wohnbebauung wird dadurch planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung eines Maximalwerts der Wandhöhe wird einerseits erreicht, dass eine Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Kubatur ermöglicht wird und zum anderen das für den Bereich typische Erscheinungsbild erreicht werden kann. Gleichzeitig kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt sowie ein einheitliches Siedlungsbild geschaffen werden.

Bauweise

Aufgrund der umgebenden Bebauung soll eine eher lockere, kleinteilige Bebauung umgesetzt werden. Daher wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Doppel- und Einzelhäuser sowie auf den beiden östlichen Grundstücken alternativ auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit ähnlicher Kubatur.

Terrassenflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Ausrichtungen der Dachfirste unterliegen der Topographie vor Ort in Verbindung mit den Erschließungsstraßen, von denen das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Damit soll eine städtebaulich geordnete und harmonische Anordnung der Gebäude innerhalb des Baugebiets sichergestellt werden. Gleichzeitig ist dies für die Umsetzung des Energiekonzepts erforderlich.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports

Erschließung und Verkehr

Die Grundstücke sind über die Ostbahnhofstraße bzw. im Osten über die Spitalhofstraße erschlossen. Ein Umbau der bestehenden Erschließung ist nicht erforderlich. Allerdings muss auf jedem Grundstück die Erschließung des Hinterliegergrundstücks sichergestellt werden.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Stellplätze basiert auf der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Diese sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Der Stellplatzschlüssel ist auf zwei Stellplätze für die erste Wohneinheit festgesetzt. Bei zwei zulässigen Wohneinheiten sind drei Stellplätze nachzuweisen. Bei der Ausweisung der Stellplatz-, Garagen- und Baufenster wurde der Stellplatzschlüssel entsprechend berücksichtigt. Im Plangebiet sind sie innerhalb der Baugrenzen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze/Carports/Garagen zulässig. Um einen offenen Quartierscharakter sicherzustellen, sind vor Garagen und Carports Mindestaufstellflächen von 5m erforderlich. Nur Stellplätze dürfen innerhalb der festgesetzten Grenzen direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Stauraum vor Garage und Car-

port darf nicht als Stellplatz angerechnet werden, um eine funktionierende Anzahl an Stellplätzen zu erreichen.

Stellplätze in den Grundstücksbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien der festgesetzten Pflasterarten auszuführen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung der ökologischen Situation mit einer möglichst weitgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Grundstücksgrößen

Die derzeitigen Grundstücksgrößen liegen mit durchschnittlich gut über 1000m², z.T. rund 2000m² deutlich über den üblichen Grundstücksgrößen von Einfamilien- oder Doppelhausgrundstücken. Trotz der Nachverdichtung verbleiben daher immer noch für heutige Verhältnisse große Grundstücke mit über 500m².

Versorgungsflächen

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen).

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen). Das Schmutzwasser wird über eine Druckentwässerung (einzelne Pumpenschächte) mit Druckleitung an die bestehende Mischwasserkanalisation DN 300 in der Lenzfrieder Straße abgeleitet.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Allgäuer Überlandwerk) gesichert. Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von unter- und oberirdischen Anlagen des AÜW nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen des AÜW einzuhalten.

Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernmeldenetz:

Das Plangebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen.

Telekommunikationsanlagen:

Im Plangebiet befinden sich entsprechende Anlagen, die im Zuge der Baumaßnahmen geschützt und gesichert werden müssen.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen, Versorgungstationen

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Trafostation vom Stromversorger (AÜW), die erhalten bleibt.

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasseranlagen und des Wasserabflusses, bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Verringerung von Hochwasserschäden, für natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehaltene Flächen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da die genaue Platzierung der neuen Gebäude flexibel ist, können keine Erschließungswege für die künftigen Hinterliegergrundstücke dargestellt werden. Bei jeder Nachverdichtung ist aber eine entsprechende Erschließung der Bestandsgebäude sicherzustellen.

Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im weiteren Verfahren zu ergänzen

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Die Dachform für die Hauptbaukörper beschränkt sich bei den Doppel- und Mehrfamilienhäusern auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Auf Carports und Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben, sie dienen dabei eher ökologischen Zielen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beginnt bei ca. 8 cm. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrünten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt dennoch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wandhöhen in Verbindung mit Dachform und -neigung ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude zu steile Dächer und eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

Dachüberstände

Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

Dachaufbauten:

Das Regelungskonzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf die Abstände dieser Bauteile untereinander und zum Ortgang. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell der Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Dachmaterialien und Farben:

Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Dunkelgrau (Anthrazit) führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortsbildes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß gut in die landschaftliche Situation ein. Glänzende

Materialien werden ausgeschlossen. Für untergeordnete Dachaufbauten (Gauben) sind weitere Materialien bzw. Farben zulässig.

Einfriedungen

Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen sowie eine Höhenbegrenzung erforderlich. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe soll im Hinblick auf die verdichtete Bauweise mit kleinen Grundstücksgrößen im Quartier ein offener Gebietscharakter – zwischen den Grundstücksbereichen wie zum öffentlichen Raum – gewährleistet werden. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen und müssen im unteren Bereich eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleinlebewesen bieten.

Geländeveränderungen und Stützmauern

Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dennoch geringe Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation zu ermöglichen. Daher können Stützmauern innerhalb des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,5 m angelegt werden. Diese müssten dann allerdings mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein, um hier eine klare Abgrenzung zu den nicht zulässigen Stützvorrichtungen im Bereich der Grundstücksgrenzen zu erreichen. Treten jedoch topographisch bedingte Sondersituationen auf, die die Errichtung von Stützmauern im Grenzbereich der Grundstücke unumgänglich machen, können über die Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB diese auch bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden.

1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB ein Verfahren zur Schaffung von Wohnraum gewählt wurde, welches Flächen neu beplant, die bereits innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhanges liegen. Hierdurch wird eine maßstäbliche und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht sowie große Flächenneuausweisungen vermieden. Weitere folgende Maßnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt: Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für u.a. untergeordnete Wege auf dem Baugrundstück wird festgesetzt, Dachflächen werden zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt.

1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. Festgesetzt ist, dass die nicht baulich genutzten Bereiche als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Zufahrten und Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Artenschutz

Nachdem Tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei der Durchführung des Bauvorhabens nicht erfüllt werden, ist es nicht erforderlich, gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG hinsichtlich der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zuzulassen.

1.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	13.348 m ²
Wohnbaufläche	11.549 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.726 m ²