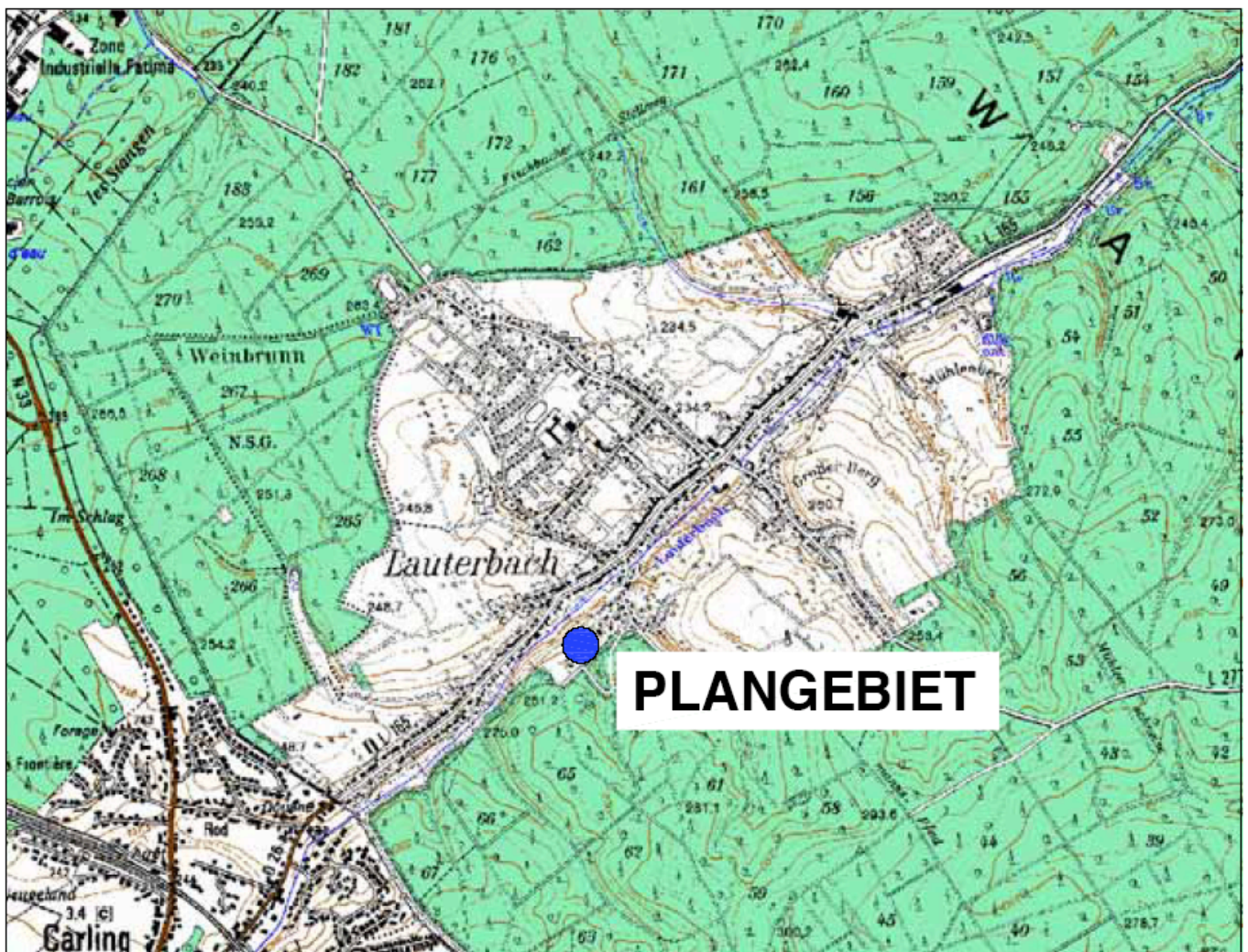


MITTELSTADT VÖLKLINGEN - STADTTEIL LAUTERBACH -

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. XI/21 „AM ALTEN FORSTHAUS“

TEIL C - BEGRÜNDUNG



Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

April 2007

INHALT	Seite
1.0 VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Gesetzliche Grundlagen	3
2.0 PLANUNGSERFORDERNIS - PLANUNGSZIELE – ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.0 PLANGEBIET	4
3.1 Lage der Fläche	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Natürliche Gegebenheiten / Vorhandene Nutzungen	4
3.3.1 Abiotische Naturraumpotentiale	4
3.3.2 Biotopstrukturen / Baumbestand	5
3.3.3 Vorhandene Flächennutzungen	6
3.3.4 Landschafts- und Ortsbild, Erholung	6
3.4 Verkehr	7
4.0 FESTSETZUNGEN	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen	7
4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen	7
4.5 Verkehrsflächen	7
4.6 Ver- und Entsorgung	8
4.7 Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	8
4.8 Örtliche Bauvorschriften	11
5.0 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / ABWÄGUNG	11
6.0 UMWELTBERICHT	12
6.1 Einleitung	12
6.1.1 Projektbeschreibung / Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans	12
6.1.2 Relevante Fachgesetze und Fachpläne	12
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)	13
6.2.1 Bestandsaufnahme und Maßnahmen zum Ausgleich	13
6.2.2 Prognose und Alternativen	15
6.3 Zusammenfassung	15
6.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
6.3.2 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)	15
6.3.3 Nichttechnische Zusammenfassung	16
ANHANG: VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN / GESTALTUNGSPLAN	17

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1.0 VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 05.10.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XI/21 „Am alten Forsthaus“ im Stadtteil Lauterbach beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorhabenträger ist Herr Alfred Boor, Hauptstraße 1a, 66333 Völklingen.

Die agstaUMWELT - Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen - wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die **planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohngebäuden (Einfamilienhäusern) auf einem privaten Grundstück im Ortsteil Lauterbach** zu schaffen.

Konkrete Einzelheiten zur Realisierung und Erschließung des Wohngebiets sind in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB) zwischen der Stadt Völklingen und dem Vorhabenträger festzuschreiben, der sowohl Abstimmungspflichten als auch die spätere kostenlose Übertragung der vom Projektträger hergestellten Erschließungsanlagen an die Mittelstadt Völklingen regelt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sind alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auf ihre Umweltauswirkungen zu prüfen. Die Begründung des Bebauungsplanes wird somit gem. BauGB um den sog. Umweltbericht und die Darlegung, wie mit den Auswirkungen auf die Umwelt umgegangen wird, ergänzt.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung (Teil A) bzw. im Textteil (Teil B) genannten Gesetze und Verordnungen.

2.0 PLANUNGSERFORDERNIS - PLANUNGSZIELE – ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Mit der vorliegenden Planung kommt die Mittelstadt Völklingen der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird der Bebauungspläne aus dem wirksamen **Flächennutzungsplan** des Stadtverbandes Saarbrücken entwickelt.

Der **LEP Umwelt** stellt den Planbereich als „Siedlungsfläche - überwiegend Wohnen“ dar, an die unmittelbar im Südosten ein „Vorranggebiet für Naturschutz (VN)“ angrenzt. Ein „Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW)“ befindet sich in nordöstlicher Richtung in ca. 300 m Entfernung.

Gemäß **LEPI Siedlung** gehört der Stadtteil Lauterbach zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Völklingen und wird der Raumkategorie der Randzone des Verdichtungsraumes zugerechnet. Dem Nahbereich des Mittelzentrums wird ein Wohnungsbaubedarf von 1,5 Wohnungen pro 1000 EW zugestanden. Der aktuelle Bevölkerungsstand in Lauterbach (Stand 30.06.06) beläuft sich auf 2.642 EW. Daraus ergeben sich rund 4 WE, die dem Stadtteil zugestanden würden. Tatsächlich ist das Angebot an verfügbaren Wohngrundstücken im Stadtteil Lauterbach sehr begrenzt. Insbesondere bei Baulücken im Altortbereich besteht das Problem,

dass die Grundstücke von den Eigentümern häufig für Kinder und Kindeskiner freigehalten werden und von diesen jedoch nicht selten gar nicht in Anspruch genommen werden.

Das Kontingent an Wohneinheiten ist mit dem aktuellen Bestand an Baulücken theoretisch bereits mehr als gedeckt. Im Stadtteil Lauterbach existieren derzeit (Stand 01.01.2006) 80 Baulücken. Dabei ist aber zu beachten. Dass der bei weitem größte Teil, nämlich 71, im Bereich von Bebauungsplänen, die vor 1980 rechtskräftig geworden sind, liegen und seit damals nicht in Anspruch genommen worden sind. Von einer kurzfristigen Nutzung ist hier also nicht auszugehen. Entsprechende Anträge liegen nicht vor. Ähnliches gilt für die verbleibenden 9 Baulücken innerhalb von Bebauungsplänen, die zwischen 1980 und 1994 rechtskräftig wurden. Auch hier ist eine kurzfristige Nutzung nicht zu erwarten. Aktuellere Bebauungspläne mit Baulücken gibt es in Lauterbach derzeit nicht.

Vor diesem Hintergrund lässt es sich rechtfertigen, dass mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von genau 3 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen werden. Diese Wohnhäuser werden vom Vorhabenträger und seiner Familie selbst genutzt werden und dienen somit ausschließlich dem lokalen Eigenbedarf. Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, soll mit der Realisierung des Vorhabens begonnen werden. Von einer kurzfristigen Umsetzung der benötigten Wohneinheiten ist also auszugehen.

3.0 PLANGEBIET

3.1 Lage der Fläche

Das knapp 0,9 ha große Plangebiet liegt südlich der Ortslage des Völklinger Stadtteils Lauterbach. Ein Wohngebiet grenzt nördlich an. Das Grundstück des alten Forsthauses liegt westlich benachbart. Im Süden grenzen Waldflächen an das Plangebiet an.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Kauf der als Wohngebiet bzw. private Freifläche vorgesehenen Fläche ist laut Angabe des Vorhabenträgers geregelt und wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein werden.

3.3 Natürliche Gegebenheiten / Vorhandene Nutzungen

3.3.1 Abiotische Naturraumpotentiale

Naturraum¹

Das Plangebiet ist dem Naturraum „Warndt (NE 198)“, Untereinheit 198.0 „Warndthügelland“ zuzuordnen.

Topografie

Das Gelände fällt von ca. 245m üNN im Südwesten nach Nordosten um ca. 20 m bis in den Bereich der Anbindung der Straße „Am alten Forsthaus“ an die „Spitteler Straße“.

Untergrundverhältnisse / Geologie / Boden / Hydrologie / Gewässer

Die Untergrundverhältnisse werden durch die geologischen Schichten des Mittleren Bundsandsteins (sm2b) gebildet, der im Planbereich aus feinkörnigen, gelblich bis grauen mürben

¹ Quelle: SCHNEIDER, H., Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 159 Saarbrücken, Geographische Landesaufnahme M 1:200 000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Institut für Landeskunde der BfA für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg 1972

Sandsteinen besteht.

Aus den geologischen Schichten des Buntsandsteins entstehen sandige Braunerden mit geringem Lehmanteil bzw. podsolige Braunerden. Aufgrund der geringen Feldkapazität und dem damit verbundenen geringen Nitratrückhaltevermögen weisen die Böden ein sehr geringes landwirtschaftliches Ertragspotenzial auf (Acker-/ Grünlandzahlen < 30).

Das Plangebiet befindet sich gem. Hydrogeologischer Karte des Saarlandes im Bereich des Hauptgrundwasserleiters, der als Festgestein mit hohem Wasserleitvermögen anzusehen ist. Eine Versickerung des Regenwassers ist unproblematisch.

Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet ist gem. Stadtklimatopkarte des Stadtverbandes einem Freilandklimatop mit aktiver klimatischer Ausgleichsfunktion zugeordnet. Die bewaldeten Talflanken und offenen Wiesenflächen kühlen sich in der Nacht stark ab. Die so produzierte Kaltluft kann dann in den Siedlungsbereich abfließen und so für einen Frischluftaustausch sorgen. Eine direkte lufthygienische Vorbelastung durch verkehrs- bzw. industriebedingte Immissionen besteht nicht.

3.3.2 Biotopstrukturen / Baumbestand

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde eine Erfassung und Bewertung der Biotoptypen und des Baumbestandes anhand von Luftbildern und eigener Begehungen im Mai und August 2006 innerhalb des Plangebietes vorgenommen.



Der Geltungsbereich wird geprägt durch eine artenarme Weihnachtsbaum-Pflanzung (Fläche B5), die im Wesentlichen aus Fichte (*Picea abies*), Weißtanne (*Abies alba*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) in einem Alter von 10 bis 15 Jahren besteht. Die Koniferen stehen in einem dichten

Raster von 2 - 3 m, das in wenigen Bereichen durch die Entnahme von Weihnachtsbäumen aufgelichtet ist. In den Bereichen mit dichtem Kronenschluss existiert kein Kraut-Unterbau. In den eingelagerten Auflichtungsbereichen sind Pioniergehölze, wie Birken, Salweide und Espen vorzufinden.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches sind Wiesenbrachen mit Gehölzjungwuchs (Birke, Espe, Salweide, Hainbuche) vorherrschend, die allerdings artenarm sind (Flächen B8). Diese Wiesenbrachen werden durch eine Brennesselflur (B6), die sich entlang eines Entwässerungsgrabens gebildet hat, durchschnitten. Im westlichen Randbereich befinden sich eine Niederwaldbereich (B7) aus Birken und Espen und entlang des angrenzenden Wohngrundstücks eine Zierrasenfläche (B3).

Den südlichen Abschluss bildet ein Wanderweg mit Spontanvegetation (B9).

Entlang der Zufahrtsstraße befinden sich neben versiegelten Bereichen (B1) auch Heckenstrukturen aus Holunder und Kirsche (B4) sowie Ziergehölze (B2), die die angrenzenden Gärten einfrieden.

Während die letztgenannten Strukturen für den Naturhaushalt sich eher geringwertig darstellen, bieten die Flächen im westlichen Plangebiet durch das Nebeneinander von Gehölzen und Freibereichen, auch wenn sie aus floristischer Sicht artenarm und geringwertig sind, insbesondere für die Avifauna geeignete Habitatbedingungen und Nistmöglichkeiten. Im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung wurden die Flächen allerdings nicht kartiert / erfasst.

Hochwertige, pauschal geschützte Biotope gem. § 22 SNG wurden innerhalb des Geltungsbereiches bzw. angrenzend nicht vorgefunden. Im Gutachten „Daten zum Arten- und Biotop-schutz (ABSP)“ sind die Flächen des Plangebietes nicht erfasst und somit nicht bewertet worden. Auch existieren für diese Flächen keine Zielvorgaben in diesem Gutachten.

Das südlich unmittelbar angrenzende Waldgebiet gehört zum Landschaftsschutzgebiet L 5.07.06 „Der Warndt“.

Gemeldete bzw. geplante Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) sind nicht unmittelbar betroffen. Das durch die EU bestätigte Natura2000-Gebiet Nr. **6706-301 „Warndt“** (landesinterne Nr. 103) grenzt im Südosten an. Seitens des Vorhabenträgers wird von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht ausgegangen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area). Innerhalb des Geltungsbereiches wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme keine streng geschützten Tierarten (§ 10 Abs. 11b BNatSchG) des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) bzw. § 42 BNatSchG vorgefunden.

3.3.3 Vorhandene Flächennutzungen

Bauliche Nutzungen existieren innerhalb des Plangebietes nicht. Die angrenzenden bebauten Bereiche werden wohngenutzt. Im Süden grenzt Wald an. Die Fläche selbst ist ein ehemaliger forstlicher Pflanzgarten, der derzeit mit Koniferen-Jungwuchs bestanden ist.

3.3.4 Landschafts- und Ortsbild, Erholung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die dicht gepflanzten Weihnachtsbaumkulturen sowie die angrenzenden Waldstrukturen, die das Plangebiet umgeben. Die Wohnbebauung entlang der Zufahrtsstraße wird durch Ziergärten mit Heckeneinfriedungen (Liguster, Koniferen) charakterisiert.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung der geplanten internen Erschließungsstraße an die Straße „Am alten Forsthaus“, die durch eine geplante Stichstraße fortgeführt wird.

4.0 FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird die Errichtung von drei Wohngebäuden im Sinne eines Reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes entspricht dem Gebietscharakter des angrenzenden Baugebietes. Das Plangebiet fügt sich somit in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze für Reine Wohngebiete. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen bis zu fünfzig von Hundert überschritten werden. Nicht zu berücksichtigen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen, da diese nicht den Baugebieten zuzurechnen sind.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Im Reinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4.4 Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen

In Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich dabei um die geplante Stichstraße die die ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzte vorhandene Erschließungsstraße fortsetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Strom- und Wasserversorgung erfolgen durch Anschluss an die in der Straße „Am alten Forsthaus“ vorhandenen Leitungen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Mischkanalisation abgeleitet.

Das Regenwasser der Dächer wird gem. § 49a SWG in Zisternen gesammelt und - sofern es nicht zur Gartenbewässerung verwendet wird - über die belebte Bodenzone versickert werden. Dazu wird es einem Versickerungsteich zugeführt, der innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft vorgesehen ist.

Der zur Versickerung des Regenwassers vorgesehene Teich muss zusammen mit der umgebenden nicht ständig unter Wasser stehenden Versickerungsfläche eine Größe von mindestens 1/8 der innerhalb des Reinen Wohngebietes versiegelten Flächen aufweisen.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Da in die verschiedenen Umweltpotentiale im Rahmen der Erschließung des Baugebietes eingegriffen wird, wird im Folgenden eine verbal-argumentative tabellarische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die Eingriffe in die einzelnen Naturraumpotentiale durch die festgesetzten Maßnahmen zu einem großen Teil kompensiert werden können:

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Land- und Forstwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> kein Eingriff, da die Fläche nicht mehr forstlich bewirtschaftet werden soll 	<ul style="list-style-type: none"> das Wohngebiet hält einen Abstand von 30 m zur angrenzenden Waldkante ein
Rohstoffpotenzial	kein Eingriff, da keine Rohstoffvorkommen betroffen	-
Topographie / Relief	kein Eingriff, da die jetzige Geländeform erhalten bleibt	-
Geologie	kein Eingriff	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von biologisch aktiver Bodenflächen natürliche Bodenformationen sind nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> grundsätzlich ist die Versiegelung nicht vermeidbar und ausgleichbar
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verminderung der Versickerung durch geringfügige Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der überbaubaren Flächen und versiegelten Straßenflächen auf 25 % des Geltungsbereiches Schaffung von Versickerungsflächen / Feuchtbereichen
Klima / Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung der Vegetationsdecke Erhöhung der Versiegelungsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> hoher Grünanteil (60 %) Gärten im Wohngebiet umfangreiche Grün- und Ausgleichsflächen offene Bebauung (Minimierung), dadurch keine Kaltluft-Abflusshindernisse Neubepflanzung entlang des Waldrandes
Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> geringer Eingriff, da keine Fernsichtwirksamkeit 	<ul style="list-style-type: none"> hoher Grünanteil Neubepflanzung entlang des Waldrandes

Potential	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich / Ersatz
Biotisches Potential	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von aus floristischer Sicht artenarmen Koniferenkulturen und Wiesenbrachen Habitatverlust für Avifauna geringfügiger Verlust von Ruderalflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Inanspruchnahme ökologisch besonders hochwertiger und einzigartiger Flächen Neupflanzung von Landschaftsgehölzen und Einzelbäumen gärtnerische Gestaltung der Grün-/ Ausgleichsflächen mit Feuchtbereichen (Teich mit angrenzenden Versickerungsflächen)

Zum Nachweis, ob bzw. in welchem Ausmaß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe ermöglicht und vorbereitet werden, wird eine detaillierte rechnerische Bilanzierung zwischen Bestandswert und den geplanten Eingriffen gem. „Leitfaden Eingriffsbewertung“, durchgeführt.

Dabei wird von einem größtmöglichen Eingriff ausgegangen. Bei der Bewertung wurde eingestellt, dass die vorhandenen Strukturen insbesondere für die Avifauna des angrenzenden Waldgebiets wichtige Nahrungshabitate darstellen.

Tabelle 1: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. „Leitfaden Eingriffsbewertung“

Bewertungsblock A (Bewertung Flora / Fauna)														
Ifd.Nr	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotopwert	Bewertungsblock A								ZTW A Mittelw. I-VI		
				I		II		III			IV		V	VI
				Vegetation	RL-Veget	Vögel	Artengr.2	Artengr.3	Artengr.4	RL-Fauna	Schichtung		Reifegrad	
B1	versiegelte Flächen (Gebäude, asphaltierte Straßen)	3.1	0	Fixbewertung										
B2	Gartenfläche / Ziergehölze	3.5.2	4	Fixbewertung										
B3	Vielschnittrasen / Intensivrasen	3.5.1	3	Fixbewertung										
B4	Hecke	2.10	27	0,4		0,4				0,4	0,6	0,5		
B5	sonstiger Forst / Nadelbaumpflanzung (Weihnachtsbaum-Pflanzgarten)	1.5	16	0,4		0,6				0,4	0,6	0,5		
B6	Ruderalflächen / Brennesselflur	3.6	15	0,2		0,4					0,4	0,3		
B7	Niederwald (Birken-/Erlenbestand)	1.4	27	0,4		0,4				0,6	0,6	0,5		
B8	Wiesenbrache, trocken	2.7.2.2.1	20	0,4		0,6					0,6	0,5		
B9	Waldweg mit Spontanbewuchs	3.3.1	2	Fixbewertung										
Bewertungsblock B (Bewertung Naturraum)														
Ifd.Nr	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotopwert	Bewertungsblock B								ZTW B Mittelw. I-V		
				I		II		III	IV	V				
				N-Zahl	Abst.Verkehr	Abst. LW	Abst. GE	Freizeit/Erh	Naturraum	Boden	O-Gew		GW	
B1	versiegelte Flächen (Gebäude, asphaltierte Straßen)	3.1	0	Fixbewertung										
B2	Gartenfläche / Ziergehölze	3.5.2	4	Fixbewertung										
B3	Vielschnittrasen / Intensivrasen	3.5.1	3	Fixbewertung										
B4	Hecke	2.10	27	0,6				0,4	0,4			0,5		
B5	sonstiger Forst / Nadelbaumpflanzung (Weihnachtsbaum-Pflanzgarten)	1.5	16	0,6				0,4	0,4			0,5		
B6	Ruderalflächen / Brennesselflur	3.6	15	0,2					0,4			0,3		
B7	Niederwald (Birken-/Erlenbestand)	1.4	27	0,6					0,4			0,5		
B8	Wiesenbrache, trocken	2.7.2.2.1	20	0,6					0,4			0,5		
0	Waldweg mit Spontanbewuchs	3.3.1	2	Fixbewertung										

Bewertung des IST-Zustandes											
Ifd.Nr	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Biotopwert	Zustands- (teil-) wert			Ökowert ÖWqm (gerundet)	Flächenwert FW qm	Ökowert ÖW	Aufwertfaktor AF	Ökolog. Wert, ges. ÖW-B
				ZTW A	ZTW B	ZW					
B1	versiegelte Flächen (Gebäude, asphaltierte Straßen)	3.1	0	Fixbewertung			0	630	0	1	0
B2	Gartenfläche / Ziergehölze	3.5.2	4	Fixbewertung			4	215	860	1	860
B3	Vielschnittrasen / Intensivrasen	3.5.1	3	Fixbewertung			3	195	585	1	585
B4	Hecke	2.10	27	0,5	0,5	0,5	14	45	630	1	630
B5	sonstiger Forst / Nadelbaumpflanzung (Weihnachtsbaum-Pflanzgarten)	1.5	16	0,5	0,5	0,5	8	4.880	39.040	1	39.040
B6	Ruderalflächen / Brennesselflur	3.6	15	0,3	0,3	0,3	5	480	2.400	1	2.400
B7	Niederwald (Birken-/Eспенbestand)	1.4	27	0,5	0,5	0,5	14	105	1.470	1	1.470
B8	Wiesenbrache, trocken	2.7.2.2.1	20	0,5	0,5	0,5	10	2.110	21.100	1	21.100
B9	Waldweg mit Spontanbewuchs	3.3.1	2	Fixbewertung			2	230	460	1	460
Gesamtfläche Geltungsbereich							8.890				Wert: 66.545
Gesamtbilanz											
Ifd.Nr	Erfassungseinheit Klartext	Nummer	Fläche, Planung qm	Planzustand				Ist-Zustand Ökol.Wert ÖW-B	Bilanz		
				Planungswert	Ökowert ÖW	Aufwertfaktor AF	Ökowert ÖW-P		Verlust	Fläche	
B1	versiegelte Flächen (Gebäude, asphaltierte Straßen)	3.1					0	0	0	-630	
B2	Gartenfläche / Ziergehölze	3.5.2					0	860	-860	-215	
B3	Vielschnittrasen / Intensivrasen	3.5.1					0	585	-585	-195	
B4	Hecke	2.10					0	630	-630	-45	
B5	sonstiger Forst / Nadelbaumpflanzung (Weihnachtsbaum-Pflanzgarten)	1.5					0	39.040	-39.040	-4.880	
B6	Ruderalflächen / Brennesselflur	3.6					0	2.400	-2.400	-480	
B7	Niederwald (Birken-/Eспенbestand)	1.4					0	1.470	-1.470	-105	
B8	Wiesenbrache, trocken	2.7.2.2.1					0	21.100	-21.100	-2.110	
B9	Waldweg mit Spontanbewuchs	3.3.1					0	460	-460	-230	
P1	Wohngebiet, ges. davon:		2.405								
P1a	Bauflächen GRZ 0,4 (40 % versieg.)	3.1	962	0	0	1	0	0	0	962	
P1b	restl. nicht üb.Fl., Gärten	3.4	1.443	7	10.101	1	10.101	0	10.101	1.443	
P2	sonstige Grünfläche (private) mit Ausgleichsmaßnahmen (u.a. Teich)	3.5.3	5.260	12	63.120	1	63.120	0	63.120	5.260	
P3	versiegelte Flächen, Straßen	3.1	1.225	0	0	1	0	0	0	1.225	
Gesamtfläche Geltungsbereich			8.890	Bilanz der Gesamtfläche			73.224	66.545	6.676	110%	
Kompensationsüberschuss:										10%	

Die geringfügige **Überkompensation von 10%**, dem entsprechen **6.676 Ökowertpunkten**, zeigt, dass bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen eine **Vollkompensation** erreicht werden kann.

Folgende grünordnerischen Festsetzungen, die dazu beitragen, den durch die geplante Bebauung induzierten Eingriff zu mindern und auszugleichen, werden im Bebauungsplan getroffen:

- **Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Angrenzend an das Wohngebiet wird nach Südwesten und insbesondere nach Südosten zum benachbarten Wald ein breiter Grünstreifen vorgesehen, der als private Grünfläche festgesetzt wird.
- **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ein naturnah gestalteter Teich mit angrenzenden Versickerungsflächen mit einer Mindestgröße von 1/8 der innerhalb des Baugebietes versiegelten Fläche anzulegen ist. Die Freiflächen sind parkartig mit Baumgruppen und Strauchgruppen einheimischer und standortgerechter Gehölze zu bepflanzen.

Die Randbereiche sind mit flächenhaften Gehölzpflanzungen (mind. 3-reihige Heckenpflanzung) einzugrünen.

- **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 150 qm nicht überbauter Fläche ist mindestens ein Hochstamm gemäß Pflanzliste und 10 Sträucher zu pflanzen (siehe Plan).

Für die Grundstückseinfriedung der Wohngrundstücke eignen sich insbesondere schnittverträgliche einheimische Gehölze, wie Liguster, Hainbuche, Feldahorn.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 2 LBO örtliche Bauvorschrift zur Behandlung des Regenwassers festgesetzt:

Nach § 49a Abs. 1 des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung Berechtigten vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Die Sammlung von Niederschlagswasser z.B. in Zisternen und seine Nutzung zur Gartenbewässerung ist eine heutzutage durchaus übliche Praxis, die nicht nur aus ökologischen Gründen sinnvoll ist, sondern den Grundstückseigentümern hilft, Kosten zu sparen.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. zur Speisung des Teiches (s.o.) heranzuziehen ist. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 4 cbm je Grundstück betragen. Die Versickerung im Bereich des Teiches soll über die gewachsene Bodenzone erfolgen.

5.0 AUSWIRKUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Die Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt.

Das Verkehrssystem betreffend sind aufgrund der zulässigen Nutzungen und der geringen Größe des Plangebietes keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplante Nutzung wird zwar Verkehr induziert, aufgrund der Größenordnung des Vorhabens und der geplanten Stichstraßenerschließung ist jedoch davon auszugehen, dass es sich dabei lediglich um Anliegerverkehr handelt, der die benachbarten Baugebiete nicht wesentlich beeinflusst.

Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf Klima und Lufthygiene sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der Durchgrünung des Baugebietes und der umgebenden umfangreichen klimarelevanten Grünstrukturen nicht zu erwarten.

Durch die Maßnahme wird Grund und Boden in Anspruch genommen. Ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe in das Bodenpotential kann für das Gesamtgebiet nicht erreicht werden, da keine Flächen zur Verfügung stehen, die als Ausgleich für die bauliche Nutzung entsiegelt werden könnten.

Auswirkungen auf Fauna und Flora sind grundsätzlich aufgrund der Versiegelung von Freiflächen zu erwarten. Die Analyse der Bestandssituation hat ergeben, dass die im Plangebiet betroffenen Biotopstrukturen von keiner hohen ökologischen Wertigkeit sind. Die hilfsweise

angewandte rechnerische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. „Leitfaden Eingriffsbewertung“ hat ergeben, dass bei Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eine Vollkompensation erreicht werden kann.

Schutzgebiete und Objekte gem. EU-Richtlinien, BNatSchG und SNG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Mindestabstand von 30 m zwischen Wohnbebauung und Schutzgebieten gewährleistet

Um die Auswirkungen auf das hydrologische Potential zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Niederschlagswasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung sowie zur Speisung eines Rückhalteteiches zu verwenden ist. Der Überlauf des Teiches erfolgt in angrenzende Versickerungsflächen. Auf diese Weise wird das auf den versiegelten Flächen des Baugebietes anfallende Teil des Niederschlagswassers wieder über die belebte Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

6.0 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen, indem die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurden seitens der beteiligten Behörden einige Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes geäußert, die in diesem Bebauungsplan Entwurf bereits eingestellt sind, bzw. im Vorfeld vom Vorhabenträger geklärt wurden.

6.1.1 Projektbeschreibung / Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

Die von der Planung betroffene, ca. 0,9 ha große Fläche liegt im Stadtteil Lauterbach und wird auf zwei Seiten von vorhandener Wohnnutzung begrenzt.

Die dem Umweltbericht zugrunde liegende Bebauungsplanung setzt für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) sowie Verkehrs- und Grünflächen fest.

Durch die Planungen wird folgender Bedarf an Grund und Boden induziert²:

- Reines Wohngebiet, GRZ 0,4	Versiegelung max. rd. 960 qm
- Straßenflächen:	Versiegelung max. rd. 1.230 qm
gesamte maximal zulässige Versiegelung:	rd. 2.190 qm

Diese Versiegelung entspricht einem Versiegelungsgrad von rd. 25 %.

6.1.2 Relevante Fachgesetze und Fachpläne

Die relevanten Fachgesetze sind in Teil B auf der Planzeichnung genannt.

Der LEP Umwelt stellt den Planbereich als „Siedlungsfläche - überwiegend Wohnen“ dar, an die unmittelbar im Südosten ein „Vorranggebiet für Naturschutz (VN)“ angrenzt. Ein „Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW)“ befindet sich in nordöstlicher Richtung in ca. 300 m Entfernung.

² vgl. rechnerische Bilanzierung in Kap. 4.7

Der Landschaftsplan des Stadtverbandes Saarbrücken stellt die Flächen als „Flächen mit Offenlandnutzung“ dar, in dem als Ziel „Sicherung von Siedlungsrandern mit besonderer Freiraumfunktion“ anvisiert wird. Die Talflanken des Lauterbaches und somit auch der Geltungsbe- reich sind als „bedeutsamer Klimafunktionsbereich“ eingestuft.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

6.2.1 Bestandsaufnahme und Maßnahmen zum Ausgleich

Bestandsbeschreibung

Schutzgüter
Bevölkerung,
Gesundheit
des
Menschen

Im Plangebiet sind derzeit keine baulichen Nutzungen vorhanden. Benachbarte Nutzungen sind die südlich angrenzenden Waldflächen sowie das benachbarte Wohngebiet und das ebenfalls wohngenutzte alte Forsthaus.

Für das Plangebiet besteht noch kein Planungsrecht.

Erschlossen wird das Plangebiet durch eine Stichstraße, deren Anschluss an die Straße „Am alten Forsthaus“ vorgesehen ist.

Erholungsfunktion für die Allgemeinheit erfüllt das Gebiet aufgrund der vorhandenen Einzäunung (ehemaliger Pflanzgarten) nicht.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht ein neues Wohngebiet, das Platz für 3 neue Wohngebäude schafft.

Negative Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete sind nicht zu erwarten. Der induzierte Anliegerverkehr ist vernachlässigbar.

Es wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten sind.

Schutzgüter
Flora / Fauna /
biologische
Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Die von der Planung betroffene Fläche stellt sich derzeit als artenarme Weihnachtsbaumpflanzung, dar, die durch Wiesenbrachen und Ruderalfluren durchsetzt ist. Aus floristischer Sicht sind die vorhandenen Bestandstrukturen geringwertig. Dennoch bietet das Mosaik aus offenen Wiesenbrachen und mit Bäumen bestandenen Flächen zahlreiche Nischen und Habitate für die Fauna, insbesondere für die Avifauna.

Südliche grenzt das Natura2000-Gebiet Nr. 6707-301 „Warndt“ an, das gleichzeitig als Vogelschutzgebiet durch die EU bestätigt wurde.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB werden Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes getroffen.

Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt eine Kompensationsrate von 110 % („rechnerische Überkompensation“). Die grünordnerischen Festsetzungen tragen somit zu einer vollständigen Kompensation der geplanten Eingriffe bei.

Durch die Flächenfestsetzungen wird gewährleistet dass zum südöstlich angrenzenden Wald (LSG / Natura2000-Gebiet) eine Pufferzone von 30 m gesichert wird, in der keine baulichen Maßnahmen zulässig sind.

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf Flora, Fauna und biologische Vielfalt zu erwarten sind.

Schutzgut Boden	<p><u>Bestandsbeschreibung</u> Der Geltungsbereich ist bis auf die vorhandene Zufahrtsstraße im Ist-Zustand unversiegelt.</p> <p><u>Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen</u> Das festgesetzte Wohngebiet umfasst lediglich eine Fläche von rd. 2.400 qm von der nur 40 % versiegelt werden dürfen. Der maximale Versiegelungsgrad (einschl. vorhandener Zufahrtsstraße) beträgt nur 25 %.</p> <p>Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.</p>
Schutzgut Wasser	<p><u>Bestandsbeschreibung</u> Auf dem Gelände sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Schutzzonen / -gebiete für das Grundwasser bestehen nicht.</p> <p>Das Gelände liegt aufgrund der Geologie in einem Bereich, der zur Versickerung des Regenwassers sehr gut geeignet ist.</p> <p><u>Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen</u> Hinsichtlich der Versiegelung gewährleistet der Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 im Wohngebiet eine maximale Versiegelungsrate von 40 %. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.</p> <p>Dem § 49a SWG (Saarländisches Wassergesetz) wird dahingehend Genüge getan, als das anfallende Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und zur Grundstücksbewässerung genutzt wird. Ferner wird ein Versickerungsteich vorgesehen.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.</p>
Schutzgut Klima/Luft	<p><u>Bestandsbeschreibung</u> Gem. der Stadtklimatopkarte des Stadtverbandes Saarbrücken und gem. Darstellungen des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet in einem bedeutsamen Klimafunktionsbereich, der durch Kaltluft produzierende Flächen charakterisiert wird.</p> <p>Lärm- und Abgasbelastungen gehen derzeit vom Plangebiet nicht aus.</p> <p><u>Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen</u> Die mögliche Quelle für Lärm- und Abgasbelastungen im Plangebiet ist der Ziel- und Quellverkehr des Wohngebietes. Von Durchgangsverkehr ist nicht auszugehen. Von einer wesentlichen Mehrbelastung in Folge der geringen Größe des Baugebietes ist nicht auszugehen.</p> <p>Die grünordnerischen Festsetzungen, dass die Ausgleichsflächen als offene parkartig bepflanzte Flächen zu gestalten sind, unterstützt die Klimafunktion des Plangebietes als Kaltluftentstehungsfläche.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten, zumal die Größe des Plangebietes insbesondere des festgesetzten Wohngebiets mit 2.400 qm Größe sehr gering ist. Die Planung steht auch nicht im Widerspruch zum Einsatz umweltschützender erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.</p>
Schutzgut Landschaft	<p><u>Bestandsbeschreibung</u> Das Landschaftsbild stellt sich derzeit weitgehend als unversiegelte mit Nadelbäumen (Weihnachtsbaumkulturen) und Sträuchern bewachsene Fläche mit eingelagerten Wiesenbrachen dar, die durch eine vorhandene Bebauung eingerahmt wird und deshalb nicht bzw. nur in ge-</p>

ringem Umfang fernsichtwirksam ist.

Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Höhe der Gebäude sowie weitere gestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild zu erwarten sind.

Schutzgut
Kulturgüter /
Sachgüter

Im Plangebiet liegen nach bisherigem Erkenntnisstand keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter vor. Das Landesdenkmalamt weist jedoch auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechtes, Art. 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 hin.

Wechsel-
wirkungen

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Landschaft, Boden und Wasser. Da es das Gebiet nur in sehr geringem Umfang neu bebaut wird, werden sich die Wechselwirkungen durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter im Laufe der Zeit stabilisieren.

Erhebliche Veränderungen der Wechselwirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

6.2.2 Prognose und Alternativen

Der Umweltzustand innerhalb des Plangebiets wird sich durch die Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestand bzw. dem bereits zulässigen Eingriff zwar verändern, erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind jedoch nicht zu erwarten.

Eine Nichtdurchführung der Planung (0-Variante) würde bedeuten, dass der Nadelholzbestand weiter sich zu einem Wald entwickeln würde. Nadelwälder sind i.d.R. artenarm und weisen keine Strauch- / und Krautschichten mehr auf. Auch haben Nadelgehölzbestände negative Einflüsse auf die Bodenstrukturen (Bodenversauerung durch Huminsäuren) und damit auch auf das Grundwasser. Waldbestände erfüllen im Gegensatz zu Wiesen-, Ackerflächen und parkartigen Flächen keine bzw. nur geringe Funktionen als Kaltluft produzierende Flächen.

6.3 Zusammenfassung

6.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Datenmaterials ergeben sich daraus, dass die Beschreibungen nicht auf umfänglichen Gutachten / Modelle / Prognosen zurückgreifen, die im Rahmen einer vollständigen UVP u.U. erforderlich wären.

Viele Aussagen basieren auf Erfahrungswerten und Abschätzungen und entsprechen somit im Detaillierungsgrad einer groben Wirkungsanalyse, die für den vorliegenden Bebauungsplan ausreichend ist.

Diese in den vorgenannten Kapiteln erarbeiteten Aussagen sind allerdings für eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und 2a BauGB und § 17 UVPG ausreichend.

6.3.2 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, entfällt nach derzeitigem Kenntnisstand ein weiteres Monitoring.

6.3.3 Nichttechnische Zusammenfassung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es wird zum großen Teil als Pflanzgarten mit Weihnachtsbaumkulturen genutzt, die durch Wiesenbrachen durchsetzt sind.

Schutzobjekte und geschützte Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Durch einen Abstand von 30 m zur geplanten Wohnbebauung werden Einflüsse auf die angrenzenden Schutzgebiete minimiert.

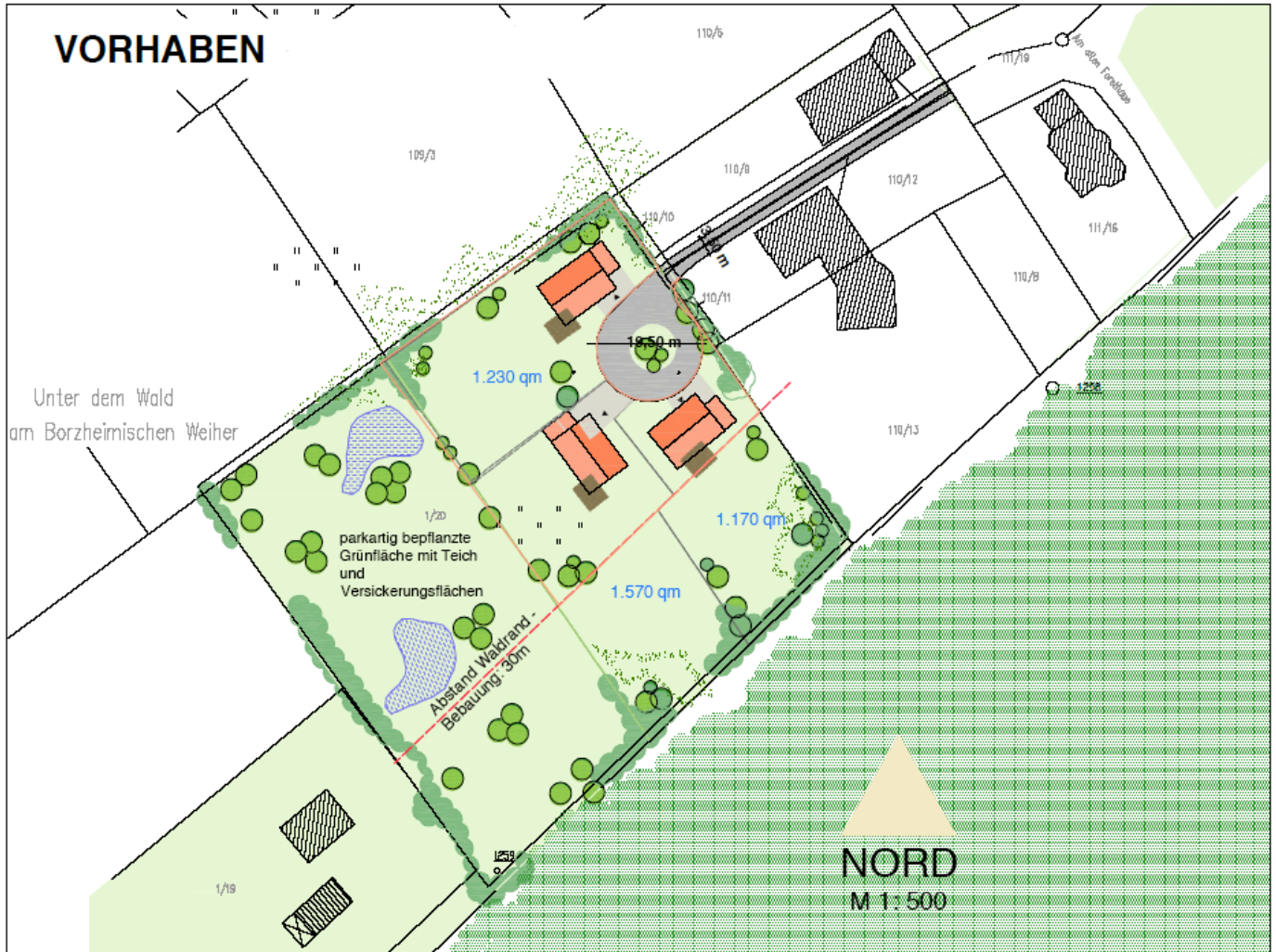
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ergibt sich ein Versiegelungsgrad von rd. 25 %. Damit ist nicht von einem größeren Eingriff auszugehen.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Festsetzungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen und Wechselwirkungen auf die Wirkungsgefüge der untersuchten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

ANHANG: VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN / GESTALTUNGSPLAN

(Maßstab 1:500 im Original)



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 ABS. 4 BAUGESETZBUCH

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von 3 Einfamilienwohnhäusern geschaffen.

Der erforderliche Abstand zum Wald wird eingehalten.

Innerhalb des Plangebietes werden umfangreiche Grünflächen festgesetzt. Ferner wird festgesetzt, dass je 150 qm nicht überbauter Fläche mindestens ein Hochstamm gemäß Pflanzliste und 10 Sträucher zu pflanzen ist.

Innerhalb der Grünflächen wird u.a. ein Versickerungsteich vorgesehen, um das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Ferner werden Festsetzungen zur Brauchwassernutzung getroffen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen und Wechselwirkungen auf die Wirkungsgefüge der untersuchten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen nicht zu Protokoll gegeben.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde mit Schreiben vom 05.05.2006 durchgeführt. Im Rahmen des Scopings wurden seitens der beteiligten Behörden einige Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes geäußert, die in diesem Bebauungsplan eingestellt sind, bzw. im Vorfeld vom Vorhabenträger geklärt wurden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der parallel dazu durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.01.2007 bis einschließlich 08.02.2007 wurden keine Anregungen geäußert, die zu einer Änderung der Grundzüge der Planung geführt hätten.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Eine Abwägung mit anderweitigen Möglichkeiten zur Erreichung des Planungszieles entfällt, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der das an das bereits vorhandene Wohnhaus angrenzende, private Grundstück des Vorhabenträgers überplant.