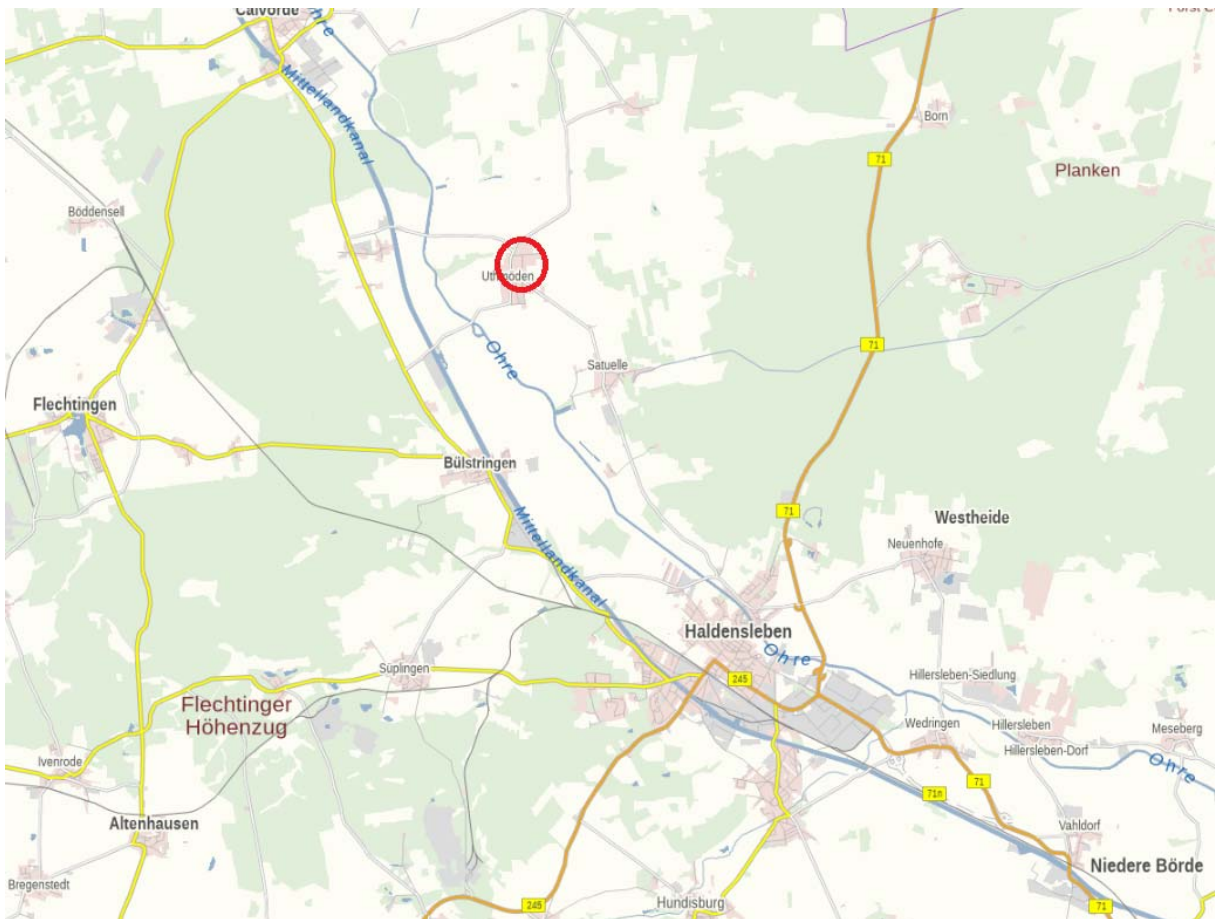




Bauleitplanung der Satdt Haldensleben

Begründung zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleegartenstraße“ in Haldensleben, OT Uthmöden im Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB



Fassung:
Stand:

Entwurf
Oktober 2021

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	VERFAHRENSSTAND	4
3.	PLANUNGSERFORDERNIS.....	5
4.	GELTUNGSBEREICH	5
5.	BESTAND	6
5.1.	Natürliche Grundlagen	6
5.2.	Realnutzung	6
5.3.	Eigentumssituation	7
5.4.	Bebauung und Gebäudestruktur.....	7
5.5.	Erschließung	7
5.6.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	8
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....	8
7.	PLANUNGSGEHALT	9
7.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	9
7.2.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	<i>9</i>
7.2.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.....</i>	<i>9</i>
7.2.3.	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>10</i>
8.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE... 10	

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187),
- Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) , zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Verfahrensstand

Die Aufstellung zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleegartenstraße“ in Haldensleben, OT Uthmöden wurde durch den Stadtrat der Stadt Haldensleben beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten. Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwere Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Schwelle von 10.000 m². Der Bebauungsplan setzt dörfliches Wohnen gemäß § 5a Baunutzungsverordnung fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in dörflichen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig. Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete Im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Planungserfordernis

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Kleegartenstraße 13" befindliche Fläche. Für die Nutzung des Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten zur Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes vor.

4. Geltungsbereich

Uthmöden ist ein Ortsteil der Stadt Haldensleben im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt. Das Dorf liegt abgelegen von größeren Verkehrswegen nordwestlich der Stadt und ist in Form eines Straßendorfs erbaut. Westlich des Dorfes verlaufen Ohre und Mittellandkanal, etwas weiter östlich erstrecken sich die ausgedehnten Waldgebiete der Colbitz-Letzlinger Heide. Die nähere und weitere Standortumgebung zeichnet sich durch quasi ebenes Gelände aus.

Für den Bereich in der Gemarkung Uthmöden wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei Teilflächen folgender Flurstücke betroffen:

Flur 4, Teilflächen aus Flurstücksnummern 490 und 491.

Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Bestand

5.1. Natürliche Grundlagen

Die Gemarkung Uthmöden befindet sich in der Ohreniederung. Innerhalb der Ohreniederung mit Höhenlagen um ca. 57 m ü. NN (Geltungsbereich) hat sich die Ohre streckenweise in eine ältere (saalekaltzeitliche) Grundmoräne eingearbeitet. Ihr Tal wird von zwei kräftig aufragenden Endmoränenwällen eingerahmt. Die Auensedimente des Ohretals sind, entsprechend der glazialen Sedimente des Ohre Einzugsgebietes, talsandartig. Pedologisch herrschen die Sand-Gleye sowie ihre Subtypen vor, die an den Talhängen von Sand-Braunpodsolon abgelöst werden. Torf- und Niedermoorböden befinden sich vor allem im westlichen Bereich der Ohreniederung. Landschaftlich bietet sich das Bild einer weitflächigen, waldarmen Wiesenniederung, die durch Flurgehölze und uferbegleitende Gebüsche und Baumreihen unterbrochen wird.

Das Niederungsgebiet wird überwiegend von Ackerbau und geschützten Grünlandflächen geprägt. Die Forstwirtschaft spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Von hohem Schutzwert sind auch die im Bereich des nördlich angrenzenden Naturschutzgebietes "Klüdener-Pax-Wanneweh" gelegenen Quellen und Gräben.

Bei der Fläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit einem sehr eingeschränkten Artenspektrum. Es ist ein sehr dichter Bewuchs (Ansaatgrasland, vor allem Futtergräser) ohne vegetationsfreie Flächen vorhanden. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und als Abstellfläche, Weide und für die Futtergewinnung genutzt. Insgesamt ist die Fläche eingezäunt und Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen. Im Untergrund sind Sandböden zu finden, die durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt wurden.

5.2. Realnutzung

Bei der Fläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit einem sehr eingeschränkten Artenspektrum. Es ist ein sehr dichter Bewuchs (Ansaatgrasland, vor allem Futtergräser) ohne vegetationsfreie Flächen vorhanden. Die Fläche wird regelmäßig gemäht und als Abstellfläche, Weide und für die Futtergewinnung genutzt. Insgesamt ist die Fläche eingezäunt und Teil der angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen. Im Untergrund sind Sandböden zu finden, die durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt wurden.

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

Norden:

Hier stehen landwirtschaftliche Gebäude. Diese werden nur teilweise genutzt. Man findet hier auch eine gewerbliche Nutzung.

Osten:

Hier findet man Lagerflächen und dahinter Ackerflächen. Zwischen den Lagerflächen und dem Acker steht eine Pappelreihe.

Süden:

Es beginnt eine dörflich geprägte Bebauung mit Einfamilienhäusern und im Anschluss in Richtung Osten beginnen ausgedehnte Ackerflächen.

Westen:

In Richtung Westen begrenzt die Kleegartenstraße den Untersuchungsraum. Dahinter beginnen Gärten und große Grundstücke mit Einfamilienhäusern.

Es handelt sich um eine isolierte Fläche am Ortsrand. Diese ist auf zwei Seiten durch eine lockere Wohnbebauung umgeben. Daher wird sich das geplante Vorhaben gut in die Struktur der Umgebung einpassen. Auf den beiden anderen Seiten wird die Fläche durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt.

Auf der Fläche wurde Grünland eingesät. Sie ist aus einer Ackerfläche hervorgegangen. Das Grünland ist relativ artenarm und besitzt keine große Bedeutung für den Naturhaushalt (vorhandene Vegetation, isolierte Lage, bestehende Störungen).

5.3. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in Eigentum eines ansässigen Unternehmens.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Es handelt sich um eine isolierte Fläche am Ortsrand. Diese ist auf zwei Seiten durch eine lockere 1½ bis zwei geschoßige Wohnbebauung umgeben. Daher wird sich das geplante Vorhaben gut in die Struktur der Umgebung einpassen. Auf den beiden anderen Seiten wird die Fläche durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt.

5.5. Erschließung

Der Planungsbereich ist durch die anliegende Verkehrsfläche „Kleegartenstraße“ verkehrstechnisch erschlossen.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation kann durch die Ver- und Entsorgungsträger gesichert werden.

Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken zur Verwendung aufzufangen oder daselbst zu versickern.

Eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mind. 96 m³/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist zu sichern.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über eine vorhandene Löschwasserentnahmestelle.

Flächenübersicht:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,99 ha
davon:	
Wohnbaufläche	0,70 ha
Grünflächen	0,29 ha

5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Der Planungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben vom 12.04.2013 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und stellt zum heutigen Zeitpunkt eine ungenutzte Brachfläche mit Grünanteilen dar.



Auszug aus Flächennutzungsplan

6. Planungseinschränkungen

Im städtebaulichen Verfahren gilt die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (2002). Die DIN 18005 liefert aber nur sog. Orientierungswerte für die Abwägung – streng genommen sogar ausschließlich für die Lärmarten „Verkehr“ und „Gewerbe“. Die schalltechnischen Orientierungswerte sind am ehesten als städtebauliches Qualitätsziel zu sehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten beurteilt werden. Die Bauleitplanung hat demnach die Aufgabe, unterschiedliche Interessen im Sinne unterschiedlicher Nutzungen im Wege der Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen.

Auf der Grundlage der 2 beschriebenen Emissionsgrößen wurden mittels des akustischen Modells die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten (Plangebiet) berechnet.

Im Bereich des Plangebietes wird der Immissionsrichtwert für Wohngebiete mit 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) nachts für alle Beurteilungszeiten eingehalten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die öko-control GmbH Schönebeck als eine nach § 29b (BImSchG) zugelassene Messstelle mit der Ermittlung der von den umliegenden Betrieben ausgehenden Emissionen und Immissionen beauftragt. Zur Beurteilung der Geruchsmissionen wird die Geruchsmissions-Richtlinie (*GIRL*) in der Fassung vom 29.02.2008 mit einer Ergänzung vom 10.09.2008 herangezogen.

Für die zu betrachtenden Immissionsorte ergibt sich rechnerisch eine Überschreitung der Irrelevanzschwelle gemäß GIRL von 2 % der Jahresstunden. Demnach war im Weiteren die Gesamtbelastung für den zu betrachtenden Standort zu ermitteln. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung (B-Plan) wird der gemäß GIRL zulässige Immissionswert für Dorfgebiete von 15 % der Jahresstunden größtenteils unterschritten. Für einen schmalen Streifen (ca. 10 m Breite) entlang der nördlichen B-Plan-Grenze werden Geruchshäufigkeiten von bis zu 16 % prognostiziert.

Es sind derzeit keine Einschränkungen bekannt.

7. Planungsinhalt

7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Kleegartenstraße" befindliche Fläche. Für die Nutzung des Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten zur Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes vor.

7.2. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Dörfliches Wohngebiet entsprechend § 5a BauNVO vorgesehen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im dörflichen Wohngebiet die gemäß § 5a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

7.2.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich an den Grenzen entsprechend § 17 BauNVO:

GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4

II Anzahl der Vollgeschosse

o offene Bauweise

Die Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen wird aufgrund der umgebenden Bebauung festgesetzt.

Der obere Grenzwert für die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Im Hinblick auf die Dichte der angrenzenden Bebauung wurde der Wert mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Hinblick auf den Standort gewählt. Es soll eine attraktive Wohnlage mit dörflichem Charakter geschaffen werden.

7.2.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der Dörflichen Wohngebiete werden die überbaubaren Flächen überwiegend durch die Baugrenzen bestimmt. Diese ermöglichen hier eine flexible Bebauung.

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt zugunsten einer offenen Gestaltung, die sich an die Umgebungsbebauung anlehnt.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange

Nr.	Pkt. besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung		X		
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kosten-	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die individuelle bauliche Nutzung

	sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung				
03.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		X		nicht berührt
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		X		
05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X		nicht berührt
07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft		X		geringer Verlust bisher unbebauter Fläche

	und die biologische Vielfalt,				
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht erkennbar
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,		X		nicht erkennbar
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		nicht erkennbar
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		nicht berührt
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,		X		nicht berührt
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,		X		nicht erkennbar
08.	die Belange				
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung		X		nicht berührt

b)	der Land- und Forstwirtschaft		X		nicht berührt
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X		nicht berührt
d)	des Post- und Telekommunikationswesens		X		nicht berührt
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit		X		nicht berührt
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		
09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		X		nicht erkennbar
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X		nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		nicht erkennbar
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

Mit dem Vorhaben soll eine Wohnbebauung (Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebiets“) auf der Fläche ermöglicht werden. Dieses wird mit einem großzügigen Bau-
fenster parallel zur Straße geplant. Dahinter in Richtung Osten (offene Landschaft) schließt sich eine private Grünfläche an. Diese Planung hat voraussichtlich die folgenden Umweltauswirkungen:

- baubedingt: entstehen geringfügige zusätzliche Emissionen (Lärm, Staub) durch den Baustellenverkehr und die Bauarbeiten zur Errichtung der Wohngebäude und Erschließungsanlagen. Es wird keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung entstehen.
- anlagenbedingt: kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Böden und dem Entzug von Lebensräumen (Intensivgrünland) für Fauna und Flora. Weiterhin wird das Versickern von Oberflächenwasser durch die zusätzliche Versiegelung eingeschränkt.
- betriebsbedingt: entsteht ein geringfügig erhöhter Erschließungsverkehr auf der Anliegerstraße

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich wurden im Plan aufgenommen. Dies sind:

- Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll auf dem Grundstück genutzt bzw. versickert werden. Damit ist die Grundwasserneubildungsfunktion des Gebietes weitgehend zu erhalten. Diese Lösung wird im weiteren Verfahren untersucht und nach Möglichkeit umgesetzt.
- Gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen
- Ausweisung von Pflanzgebotsflächen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, als Abschluss der Grünfläche zur offenen Landschaft. Anpflanzen einer Feldhecke aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten in einer Breite von 3 m.

Anlagen:

Artenschutzbericht

Gutachten zur Ausbreitung von Gerüchen

Gutachten zur Ausbreitung von Schall