

# **Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim**

## **Rhein-Pfalz-Kreis**

---

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Im Untergarten“  
Änderung I und Erweiterung I

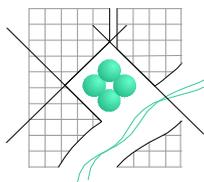
Begründung mit Umweltbericht

---

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim:

Ingenieurbüro Engel  
Dipl.-Ing. Christian Engel  
Raum- und Umweltplanung

Schwerdstr. 8    Tel. (06232) 629590  
67346 Speyer    Fax (06232) 629592



Email: [engel-speyer@t-online.de](mailto:engel-speyer@t-online.de)

Satzung  
Stand: 02/2008

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Planungsanlass**

Der Eigentümer des Anwesens in der Langstraße 42 mit der Flurstücksnummer 2253/1 in Hochdorf-Assenheim möchte im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ein Wohngebäude errichten. Das geäußerte private Interesse steht im Einklang mit den übergeordneten Zielvorstellungen der Gemeinde, da der Bereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit einer Überplanung ergibt sich aus der planungsrechtlichen Einstufung des rückwärtigen Grundstücksbereiches als Außenbereich.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim hat bereits am 15.07.1997 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Untergarten, Änderung I und Erweiterung I“ gefasst. In der Gemeinderatssitzung vom 10.06.2003 wurde beschlossen, das Areal durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einer Bebauung zuzuführen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2003 gefasst.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 2253/1 sowie die Flurstücke 2709 und 2708 und damit eine Fläche von rund 0,15 ha.

### **1.4 Plangebietsbeschreibung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 0,15 ha große Lücke innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Es wird nahezu ausschließlich als Wiese genutzt - in Teilbereichen als Abstellfläche für einen Bauwagen - und weist keinerlei Gehölzbestand auf.

Im Süden grenzt die Marlach an, im westlichen Randbereich prägt eine ökologisch hochwertige Gehölzstruktur auf dem Flurstück Nr. 2252/1 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes das Erscheinungsbild. Der im Norden und im Osten angrenzende Siedlungsbereich ist überwiegend offen bebaut; vorherrschend ist ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

## **2 Einfügung in die Gesamtplanung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

### **3 Planungsgrundsätze**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu schaffen.

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

### **4 Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- **Art der baulichen Nutzung**

Nach bisheriger Rechtslage (bis 31.12.2006) musste in einem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB das auf seiner Grundlage zulässige Vorhaben konkret bestimmt sein. Nach der in § 12 Abs. 3a BauGB enthaltenen Neuregelung kann nun in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auch die allgemeine Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Steuerung des konkreten Vorhabens muss dann über den Durchführungsvertrag erfolgen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die bestehende Umgebungssituation in diesem Bereich von Hochdorf-Assenheim, die vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist.

Ergänzend wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB (bedingte Festsetzung) die Regelung aufgenommen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB). Damit liegt die Entscheidung über das konkret zulässige Vorhaben ausschließlich bei der Gemeinde Hochdorf-Assenheim. Diese hat in der Gemeinderatssitzung vom 07.11.2006 beschlossen, die Bebaubarkeit des Grundstücks auf maximal 2 Wohngebäude zu beschränken.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Trauf- und Firsthöhen und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen orientieren sich am Ursprungsbebauungsplan „Im Untergarten“, damit sich die künftige Bebauung in die Umgebungssituation einfügt.

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung des angestrebten Nutzungszwecks sind Überschreitungen der festgelegten Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse berücksichtigt die bauliche Entwicklung in der unmittelbaren Nachbarschaft.

- **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplangebiet ist in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan „Im Untergarten“ die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt mit der Möglichkeit, die Häuser als Einzelhäuser zu errichten, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt und das Baufenster ausreichend groß bemessen, um einen individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

- **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Zur Sicherung des offenen und aufgelockerten Charakters des Wohngebietes ist festgesetzt, dass Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

- **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um unerwünschte Umstrukturierungen der dörflichen Eigenart des Gebietes durch eine übermäßige Verdichtung zu verhindern und zu vermeiden, dass sich die Situation aufgrund der gegebenen Vorbelastung noch verschärft, wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei beschränkt. Diese Festsetzung trägt überdies zu einer Minimierung des Eingriffs im landespflegerischen Sinne bei, da eine geringere Versiegelung durch die erforderlichen Stellplätze und die sonstige bauliche Ausnutzung zu erwarten ist.

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die als Wohnweg mit einem Querschnitt von 3,5 m ausgebildet in die Johann-Sebastian-Bach-Straße mündet. Dieser geringe Querschnitt genügt den verkehrstechnischen Anforderungen an eine ausreichende Erschließung des Baugrundstückes und gewährleistet zudem die Erhaltung eines ausreichend breiten Grünstreifens entlang der Marlach im Hinblick auf künftige Renaturierungsmaßnahmen.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Anschlussmöglichkeit zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen besteht über den neuen Erschließungsweg. Die notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so dass eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist.

Zur Versickerung des im Baugebiet und auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers ist entlang der Marlach eine Grünfläche mit Versickerungsmulden vorgesehen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann auch auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist über einen im Erschließungsweg herzustellenden Schmutzwasserkanal an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Johann-Sebastian-Bach-Straße anzuschließen.

## • **Grünordnung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden; dazu gehören auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der durch die Bebauung der (Neubau-) Grundstücke verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soll gemäß der Zielsetzung der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim auf den jeweiligen Grundstücksflächen ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen gemildert werden, der Eingriff durch die Erschließungsmaßnahmen hingegen auf öffentlichen Grünflächen. Als Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs, die Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und letztendlich für die gemeindliche Abwägung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet, dessen Kerninhalte nachfolgend wiedergegeben werden:

Wegen der geringen aktuellen Wertigkeit des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist nur mit geringen Beeinträchtigungen auf Tiere und Pflanzen zu rechnen. Die spätere Lebensraumqualität hängt entscheidend vom Grad der Versiegelung und der damit einhergehenden Nutzungs- und Pflegeintensität der verbleibenden Grünflächen ab. Demzufolge erfolgt die Eingriffsbilanzierung im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden. Die Schutzgüter Wasser / Luft / Klima / Landschaftsbild / Naherholung hingegen sind hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit in diesem Fall vernachlässigbar.

Mit der Verwirklichung des Baugebiets werden bisher intensiv genutzte Wiesenflächen als Wege und Gebäude versiegelt. Durch die Mehrversiegelung geht belebter Oberboden verloren, die versiegelten Flächen weisen keine Bedeutung als Lebensraum und als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser mehr auf.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen zur Eingriffsbewältigung vorgesehen:

- Entwicklung einer Versickerungs- / Verdunstungsmulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB), um das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen und gegebenenfalls in die Marlach einzuleiten. Die Fläche soll mit einem Landschaftsrasen eingesät und zu 20 % mit Gehölzpflanzungen ergänzt werden. Durch die offene Ableitung des Niederschlagswassers in Verbindung mit den Begrünungsmaßnahmen werden Gewässer-, Boden-, Klima- und Lebensraumfunktionen gestärkt.
- Anlage einer öffentlichen Grünfläche in Verlängerung des Wohnweges und Pflanzung von zwei mittel- bis großkronigen Laubbäumen zur Aufwertung und Eingrünung des Baugebietes.

- Landschaftsgärtnerische Anlage der privaten Grundstücksfreiflächen in Verbindung mit der Neuanpflanzung von Obstbäumen zur ökologischen Aufwertung und Durchgrünung.
- Anlage eines Heckensaumes mit heimischen Sträuchern entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Eingrünung des Baugebietes und Ergänzung des benachbarten Gehölzbestands als Lebensraum für viele Tierarten.
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und Erhöhung des Versickerungsanteils von Niederschlagswasser.

Als Ergebnis des landespflegerischen Planungsbeitrages kann festgehalten werden, dass der Eingriff durch die Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche durch die geplanten Bauflächen und den Erschließungsweg innerhalb des Plangebietes auf diesen annähernd kompensiert werden kann.

#### **4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen die Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes „Im Untergarten“ im Sinne der Gleichbehandlung. Sie sind erforderlich, um im Zuge der Bebauung des Baugrundstückes ein weitgehend einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten, das sich in das bestehende Ortsbild einfügt.

### **5 Flächenangaben**

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,15 ha und gliedert sich wie folgt:

- Baugebiet ..... ~ 0,11 ha (1.075 m<sup>2</sup>).....~ 70,7 %
- Öffentliche Grünflächen ..... ~ 0,02 ha (330 m<sup>2</sup>).....~ 21,7 %
- Verkehrsflächen..... ~ 0,02 ha (115 m<sup>2</sup>).....~ 7,6 %

## 6. Umweltbericht

### Vorbemerkung:

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Stichtag 20. Juli 2006 nicht abgeschlossen wurde und damit die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung nicht mehr angewendet werden dürfen (§ 244 Abs. 2 BauGB), wird das Verfahren nun nach dem aktuell geltenden BauGB in der ab 1.1.2007 gültigen Fassung zu Ende geführt (§ 244 Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 6.1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,15 ha. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen ca. 70,7 % der Fläche als Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) entwickelt werden; die restlichen Flächen verteilen sich auf den Erschließungsweg (ca. 7,6 %) und öffentliche Grün- bzw. Ausgleichsflächen (ca. 21,7 %).

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sind Wohngebäude in der offenen Bauweise als Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und maximal zwei Vollgeschossen geplant (max. Traufhöhe 4,5 m, max. Firsthöhe 9,5 m). Im Rahmen des Nutzungsspektrums eines Allgemeinen Wohngebiets sind nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.<sup>1</sup>

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die als Wohnweg mit einem Querschnitt von 3,5 m ausgebildet in die Johann-Sebastian-Bach-Straße mündet.

Zur Sicherung eines Gewässerrandstreifens entlang der Marlach gerade auch im Hinblick auf die Biotopvernetzungsfunction ist eine öffentliche Grünfläche mit integrierten Rückhalte- und Versickerungsmulden / -rinnen sowie Gehölzpflanzungen vorgesehen.

---

<sup>1</sup> Laut Gemeinderatsbeschluss vom 07.11.2006 soll die Bebaubarkeit des Grundstücks auf maximal zwei Wohngebäude beschränkt werden.

## 6.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Natur- und Landschaftsschutz	<p>Fachziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume</li> <li>• Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft</li> <li>• Bewahrung der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>• Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen</li> </ul>
Bodenschutz	<p>Fachziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen</li> <li>• Begrenzung der Bodenversiegelung</li> <li>• sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</li> <li>• Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung)</li> </ul>
Immissionsschutz	<p>Fachziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)</li> </ul>
Wasserschutz	<p>Fachziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.</li> <li>• Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts und der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.</li> <li>• Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässer</li> </ul>

Die genannten Fachziele des Umweltschutzes werden einerseits durch die Wahl des Standortes zur Verwirklichung des (Wohnbau-) Vorhabens berücksichtigt, da es sich um ein Vorhaben innerhalb der gewachsenen Ortslage handelt und damit Außenbereichsflächen am Ortsrand von einer weiteren Bebauung verschont bleiben. Der Erschließungsaufwand wurde auf das Minimum reduziert zugunsten eines breiteren Uferrandstreifens entlang der Marlach.

Andererseits sind umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsregelung vorgesehen, wie Gehölzpflanzungen, Muldenversickerung, etc.

### 6.3 Bestandsaufnahme der Umweltschutzaspekte (IST-Zustand)

Gebietscharakterisierung	Das Plangebiet wird nahezu ausschließlich intensiv als Wiese genutzt - in Teilbereichen als Abstellfläche für einen Bauwagen - und weist keinerlei Gehölzbestand auf.
Arten- und Biotopschutz	<p>Das unmittelbare Plangebiet zeichnet sich aufgrund der Nutzungsart und -intensität durch eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten aus. Nur wenige, weit verbreitete Tier- und Pflanzenarten (Ubiquisten) sind an diese Bedingungen angepasst.</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld jedoch befinden sich mit der Marlach und dem westlichen Gehölzstreifen insbesondere im Hinblick auf die Biotopvernetzung wertvolle Flächen. Es sind jedoch keine ausgewiesenen Schutzgebiete vorhanden.</p>
Boden	<p>Im Plangebiet kommen Lössböden vor, die aufgrund ihrer Bodenart sowie den bodenphysikalischen und bodenchemischen Verhältnissen ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial aufweisen.</p> <p>Der Boden erfüllt innerhalb des Naturhaushaltes neben seiner Nutzungsfähigkeit als Naturgut biotische, klimatische und wasserwirtschaftliche Funktionen. Im übrigen stellen alle wasserbeeinflussten Böden Sonderstandorte dar, die für die Tier- und Pflanzenwelt von besonderer Bedeutung sind.</p>
Wasser	Die Wiesenflächen sind wegen des unversiegelten Zustandes von besonderer Bedeutung für die Wasserrückhaltung und die Grundwasserneubildung. Das Grundwasser ist durch die Lössböden gut vor Schadstoffeinträgen abgeschirmt.
Luft / Klima	In dem ländlich geprägten Raum treten keine lokalklimatischen Besonderheiten auf. Aufgrund der geringen Größe hat das Plangebiet hinsichtlich der Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche nur eine untergeordnete Bedeutung.
Landschaftsbild / Erholung	Das Plangebiet ist auf drei Seiten von bebauten Flächen umgeben und vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar. Durch die dichte Gehölzstruktur auf dem westlich angrenzenden Grundstück bleibt der Einfluss des Plangebietes auf das Landschaftsbild und die Naherholung vernachlässigbar.
Schutz des Menschen / Gesundheit	Das Plangebiet liegt abseits der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen und fern emissionsträchtiger Betriebe. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu befürchten.
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

#### 6.4 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Intensiv genutzte Wiese mit geringer ökologischer Wertigkeit
Boden	x		Bebauung bisher unversiegelter Flächen, Zerstörung der Bodenfunktionen
Wasser	x		Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung durch Versiegelung
Klima / Luft		x	Auswirkungen auf das Kleinklima vernachlässigbar, Frischluftzufuhr nicht beeinträchtigt
Landschaftsbild / Naherholung		x	Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, Fläche hat keine Bedeutung für die Naherholung
Schutz des Menschen / Gesundheit		x	Keine Immissionen / Emissionen zu erwarten
Kultur- und Sachgüter		x	Keine vorhanden

#### 6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Ohne die geplante Ausweisung als Baufläche ließe sich hier die Situation durch die Anlage eines Uferrandstreifens mit Gehölzen und die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen noch erheblich aufwerten. Ohne derartige Maßnahmen würde aber wohl kaum eine Änderung gegenüber dem momentan vorherrschenden Zustand eintreten.

Unter Berücksichtigung der geplanten Baulandausweisung sollte ebenfalls ein besonderes Augenmerk auf die Gewässerrandsituation und die vorhandenen angrenzenden Gehölzstrukturen gelegt werden. Die Pflanzung von Gehölzen würde die Wertigkeit erhöhen. Negative Auswirkungen der Bodenversiegelung können durch den Einsatz versickerungsfähiger Materialien sowie die Bereitstellung von Versickerungs- und Verdunstungseinrichtungen minimiert werden.

## **6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Vermeidung und Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens, die insbesondere auf der zusätzlichen Versiegelung beruhen und damit die unvermeidbare Zerstörung von Bodenfunktionen zur Folge hat, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen (s. § 19 Abs. 4 BauNVO).
- Anlage eines Pflanzstreifens für Heckenpflanzungen an der westlichen Grundstücksgrenze (nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung Verbreiterung von 1,5 m auf 3 m).
- Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten.
- Festsetzung zur Pflanzung von Obstgehölzen auf dem Baugrundstück.
- Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung Reduzierung der ursprünglich geplanten Breite des Erschließungsweges von 5,5 m auf 3,5 m und damit Verbreiterung des Uferrandstreifens entlang der Marlach auf rund 4 m (östlicher Teil) bis auf etwa 12 m (westlicher Teil) zur Erhaltung und Sicherung eines Gewässerrandstreifens für Renaturierungsmaßnahmen.
- Anlage von Versickerungsmulden und Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Marlach.

Erhebliche Auswirkungen über die bereits erwähnte unvermeidbare Zerstörung der Bodenfunktion durch die Versiegelung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4 c BauGB werden daher nicht vorgesehen.

## **6.7 Zusammenfassung Umweltbericht**

Eine als Wiese und in Teilbereichen als Abstellfläche für einen Bauwagen genutzte Fläche von ca. 0,15 ha innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und über einen Wohnweg an die Johann-Sebastian-Bach-Straße angebunden.

Die Planung sieht entlang der Marlach eine öffentliche Grünfläche mit integrierten Rückhalte- und Versickerungsmulden / -rinnen sowie Gehölzpflanzungen zur Sicherung eines Gewässerrandstreifens insbesondere im Hinblick auf die Biotopvernetzungsfunction vor.

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens beruhen auf der Bebauung bisher unversiegelter Flächen mit der Folge der Zerstörung der Bodenfunktionen und der Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung.

Dieser unvermeidbare Eingriff wird durch die in Punkt 6.6 und im Wesentlichen auf der Grundlage des Grünordnungsplans hergeleiteten Maßnahmen annähernd ausgeglichen.

---

Die Ortsbürgermeisterin