

Stadt Breuberg
Stadtteil Rai-Breitenbach

Bebauungsplan

„Südlich Lindenstraße“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC20024-P
Bearbeitet: August 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Lage des Plangebietes	4
3.2	Geltungsbereich	5
4.	Bestandsbeschreibung und Naturschutz	6
4.1	Bestandsbeschreibung	6
4.2	Schutzgebiete	9
5.	Übergeordnete Planungen	9
5.1	Regionalplan Südhessen 2010	9
5.2	Flächennutzungsplan	9
5.3	Landschaftsplan	10
6.	Bestehendes Baurecht	11
7.	Planung und Festsetzungen	11
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
9.	Schallimmission bei einer in der Nähe des Plangebietes sich befindenden Wohnbebauung	14
10.	Kampfmittel	14
11.	Artenschutz	14
12.	Eingriffs- und Ausgleichsproblematik, Klima	15
13.	Umweltprüfung	15
14.	Städtebauliche Daten	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte (TK 25)	5
Abb. 2: Katasterauszug mit dem Geltungsbereich des Plangebietes	5
Abb. 3: Blick in die Lindenstraße von Osten nach Westen	7
Abb. 4: Blick von der Lindenstraße auf das Grundstück Nr. 51, linkerhand der Gehölzsaum des Breitenbachs	8
Abb. 5: Blick von der Lindenstraße auf das Grundstück Nr. 53	8
Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010	9
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Markierung des Plangebietes	10
Abb. 8: Auszug aus der Maßnahmen- und Entwicklungskarte des Landschaftsplanes, Breuberg	11

Anlagen

- Bestandskarte,
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Mai 2023
- Potentialabschätzung,
Büro für Faunistik u. Biodiversität, Dreieich, Juli 2023

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für eine Fläche in der Gemarkung Rai-Breitenbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 51 - 53, an der Lindenstraße (K 100) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortstypische Wohnbebauung, sowie zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu schaffen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und gilt somit als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird er gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei einer Baufläche von ca. 0,21 ha und einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die zulässige Grundfläche von ca. 0,08 ha weit unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m², die als Zulässigkeitsvoraussetzung für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gelten.

Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Daher liegen die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB für diesen Bebauungsplan vor.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rai-Breitenbach südlich der Lindenstraße und westlich des Breitenbaches.

Nördlich des Plangebietes grenzt die Lindenstraße, südlich eine Grünlandfläche und südwestlich eine Wohnbebauung an. Im Osten grenzt das Plangebiet an das Breitenbach.

Die Lage im Stadtgebiet ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

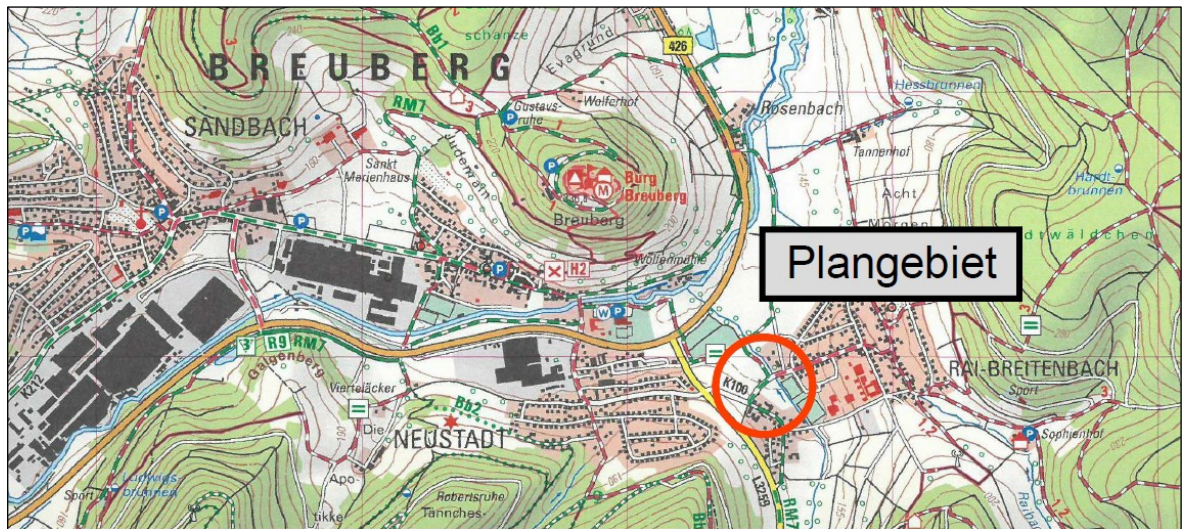


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte (TK 25)
Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,23 ha und umfasst in der Gemarkung Rai-Breitenbach, Flur 2, die Flurstücke Nr. 51 bis 53.

Die genaue Lage des Plangebietes sowie der Geltungsbereich und sich dort befindende Flurstücke sind aus der nachfolgender Abbildung 2 ersichtlich.

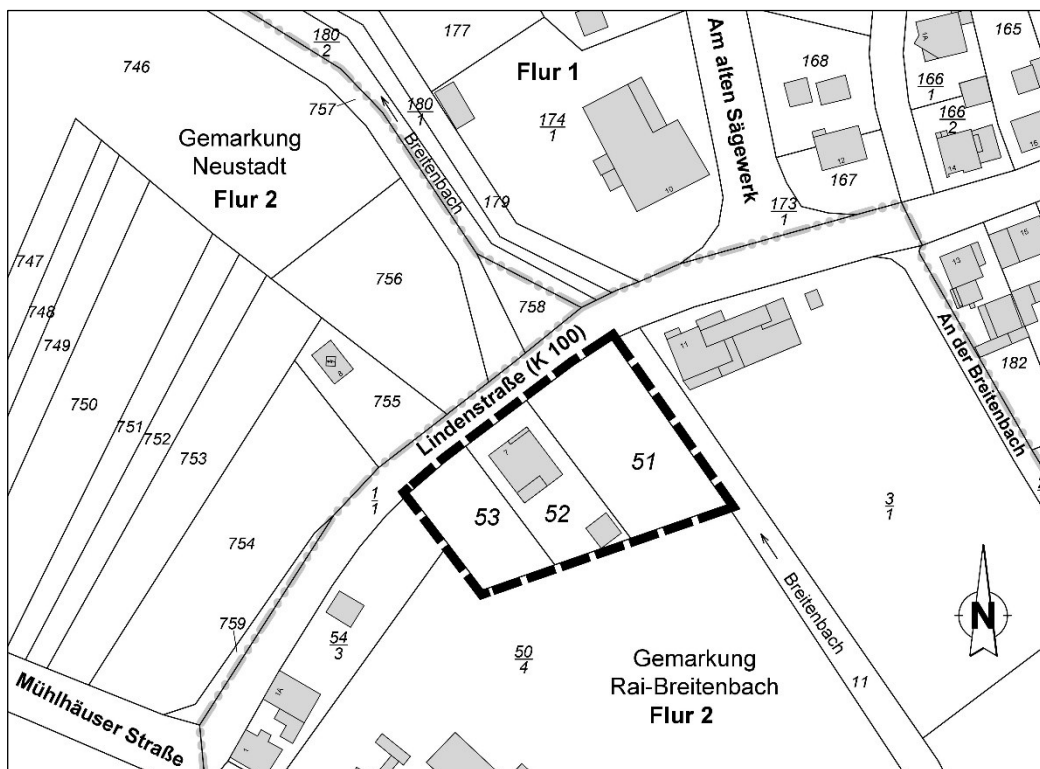


Abb. 2: Katastrerauszug mit dem Geltungsbereich des Plangebietes
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4. Bestandsbeschreibung und Naturschutz

4.1 Bestandsbeschreibung

Westlich des Breitenbachs gelegen, wurde das **Plangebiet** ursprünglich insgesamt als Grünland genutzt.

Mittlerweile ist das mittlere Grundstück (Flur 2 Nr. 52) mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut. Im rückwärtigen Bereich, d.h. an der südlichen Grundstücksgrenze, steht eine Garage. Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt. Allerdings ist ihre künftige Nutzung bereits klar erkennbar. Die östliche Hälfte ist geschottert und soll als Zugang zum Haus und Zufahrt zur Garage mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt werden. Die Westhälfte dient als Garten, der sich in einen kleinen Vorgarten an der Lindenstraße und einen deutlich größeren rückwärtigen Bereich gliedert, beide verbunden durch einen schmalen Streifen entlang des Hauses. Derzeit ist der Vorgarten noch nicht angelegt, der schmale Streifen westlich des Hauses sowie der rückwärtige Garten werden als Rasenfläche regelmäßig gemäht. Das gilt auch für die beiden kleinen Böschungen, die durch die Auffüllung des Grundstücks zu den Nachbargrundstücken (Flur 2 Nr. 51 und 53) entstanden sind.

Auf dem Grundstück westlich der Wohnbebauung (Flur 2 Nr. 53) zeigt u.a. die Brennnessel (*Urtica dioica*) eine Ruderalisierung des Grünlands an. Auf der Fläche lagern Erde und Schnittgut, randlich auch Baumaterial. Obstbäume sind keine mehr vorhanden.

Das Grünland zwischen Wohnhaus und Breitenbach (Flur 2 Nr. 51) wurde früher als Pferdekoppel genutzt. Im südlichen Abschnitt weist die Brombeere (*Rubus sect. Rubus*) auf eine fortschreitende Ruderalisierung hin. Daneben deuten beispielsweise Wiesen-Knöterich (*Polygonum bistorta*) und Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) auf feuchte Bodenverhältnisse hin. In der südöstlichen Ecke steht ein Nussbaum (*Juglans regia*) mittlerer Größe. Ansonsten ragt im Osten der dichte Gehölzsaum des Breitenbachs in das Grundstück hinein. Auf dieser Gewässerseite wird er hauptsächlich von Weiden (*Salix spec.*), Kirsche und Hasel (*Corylus avellana*) aufgebaut, am gegenüberliegenden Ufer (außerhalb des Plangebiets) von Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Erle (*Alnus glutinosa*). An der Lindenstraße steht eine einzelne Hainbuche möglicherweise noch im Plangebiet.

Das **Umfeld** ist vielgestaltig.

Im Osten befindet sich der Sportplatz von Rai-Breitenbach. Das Rasenspielfeld und das Vereinsheim (samt Gaststätte) reichen bis an den auch auf dieser Seite dichten Gehölzsaum des Breitenbachs heran. Das Gewässer selbst hat einen gestreckten, vermutlich begradigten Lauf und fließt in einem etwas verfallenen Regelprofil. Böschungen und Sohle sind nur im Umfeld des Brückenbauwerks über die Lindenstraße befestigt.

Westlich des Plangebiets stehen mit einigem Abstand Wohnhäuser an Linden- und Mühlhäuser Straße. Ihre weitläufige Gartenareale reichen bis an das Plangebiet heran. Im Westen handelt es sich um ein eingezäuntes Obstgrundstück mit alten Apfel- und Kirschbäumen, im Süden um eine große Rasen- bzw. Wiesenfläche. Sie wird zum Plangebiet hin durch einen dichten, hohen Gehölzbestand abgeschirmt. Er weist einen Mix aus standortheimischen Gehölzen, Obstgehölzen

und Ziergehölzen auf und geht im Westen in eine Reihe großer Nadelbäume über.

Der Bereich nördlich der Lindenstraße wird als Acker- und Grünland überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Grünland stehen diverse Obstbäume, die überwiegend sehr alt und nur noch fragmentarisch vorhanden sind, oder erst jüngst gepflanzt wurden. Zwischen Acker- und Grünland wurde das Gelände zum Bau einer modernen Trafostation (deutlich) aufgefüllt. Das Grünland in diesem Bereich wird regelmäßig gemäht. Gleiches gilt für eine kleine öffentliche Grünfläche am Breitenbach. Glascontainer an der Lindenstraße, Gehölze unterschiedlicher Größe und eine Skulptur ergänzen hier das Grünland. Westlich der Grünfläche zweigt ein asphaltierter Wirtschaftsweg von der Lindenstraße ab. Er verläuft entlang des Breitenbachs nach Norden und ist als Wander- und radwanderweg beschildert.



Abb. 3: Blick in die Lindenstraße von Osten nach Westen



Abb. 4: Blick von der Lindenstraße auf das Grundstück Nr. 51, linkerhand der Gehölzsaum des Breitenbachs



Abb. 5: Blick von der Lindenstraße auf das Grundstück Nr. 53

4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschafts-, noch in einem Naturschutzgebiet und auch nicht in einem Natura2000-Gebiet. Ein solches ist auch nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen, wie die die nachfolgende Abbildung ausweist:

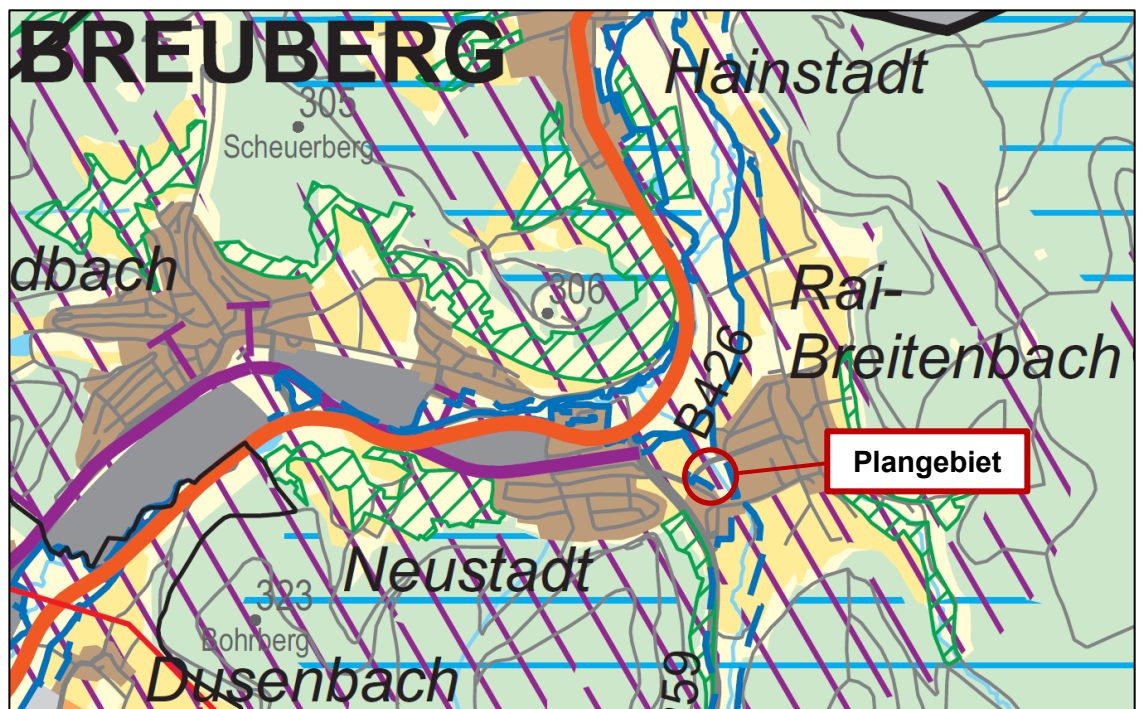


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
(unmaßstäblich mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis))

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist die Fläche des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft - Streuobst (Bestand)“ dargestellt. Am Ostrand ist ein reihiger Gehölzbestand dargestellt.

Westlich des Plangebietes wird „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Süden grenzt Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft - Streuobst (Bestand)“ und im Osten Darstellung eines „Gewässers“ (Breitenbach) an. Im Norden schließen sich weitere „Flächen für die Landwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Ackerfläche“ und eine „Umformerstation“ an. Die Darstellungen sind im Einzelnen aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

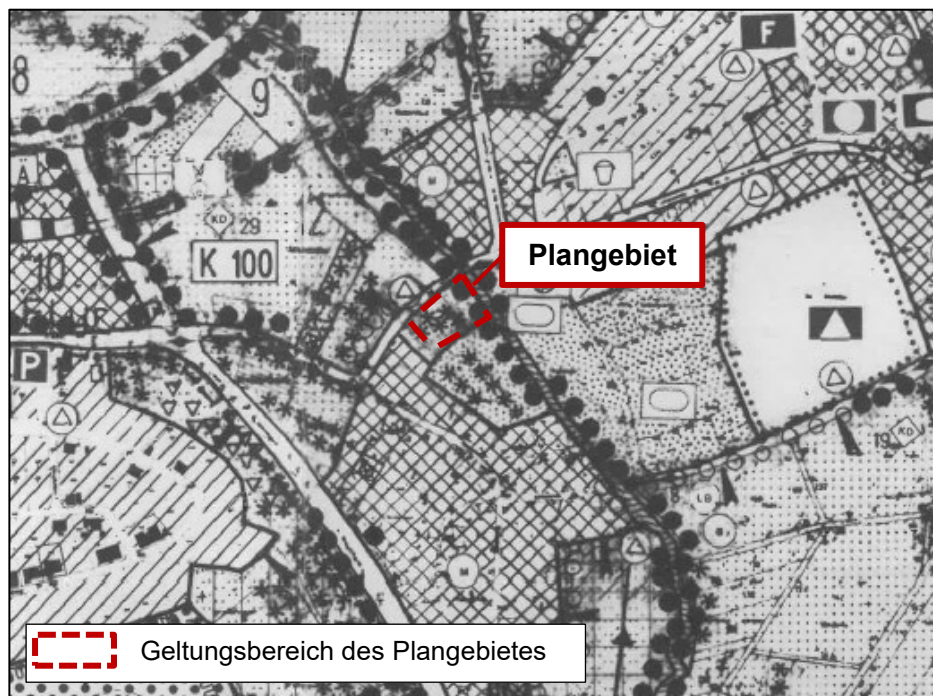


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Markierung des Plangebietes

Quelle: Stadt Breuberg

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes abweichen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

5.3 Landschaftsplan

In der Maßnahmen- und Entwicklungskarte des gesamtstädtischen **Landschaftsplanes** von 2006 wird das Plangebiet als „Streuobst auf Grünland“ einschließlich einer bestehenden Baumreihe bzw. Allee (im Außenbereich) als Biotopvernetzungselemente an deren Nord- und Ostrand dargestellt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die im Landschaftsplan dargestellte Maßnahmen am Gewässer (G2.4). Konkrete Maßnahmen werden im Landschaftsplan nicht genannt. In der Wegeparzelle am Nordrand des Plangebietes sind überregionale Wander- und Radwege dargestellt. Westlich des Plangebietes wurde „Gemischte Baufläche“ und südlich „Wiesen- und Weideflächen Dauergrünland - extensiv (kräuterreiche Mähwiesen, Weiden mit begrenztem Viehbesatz)“ dargestellt.

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

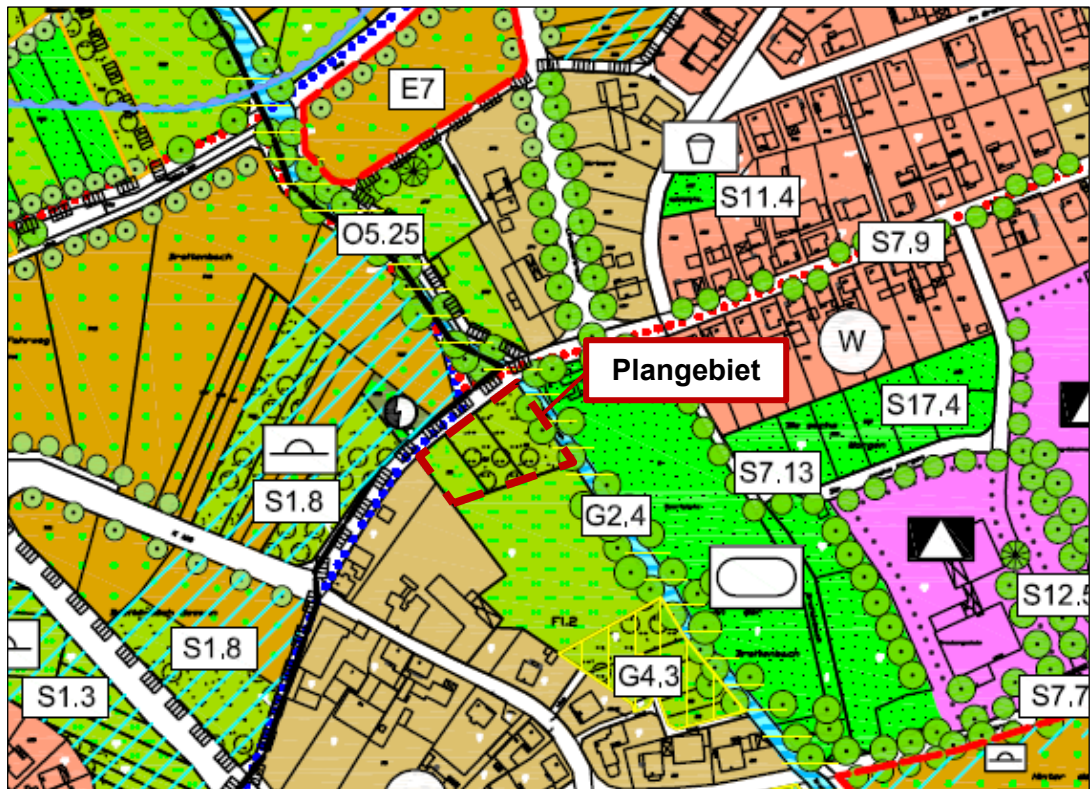


Abb. 8: Auszug aus der Maßnahmen- und Entwicklungskarte des Landschaftsplanes, Breuberg

Quelle: Stadt Breuberg

6. Bestehendes Baurecht

Beim Plangebiet handelt es sich um Flächen, für die derzeit kein Bebauungsplan besteht.

Es gilt derzeit § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Planung und Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die teilweise bereits bestehende Wohnbebauung arrondiert werden.

Als Art der Nutzung wird ein „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen innerhalb dieser Flächen werden an die ortstypische Wohnbebauung, an die in der Nähe des Plangebietes vorhandene bauliche Strukturen angepasst.

Somit werden auch in dem vorliegenden Bebauungsplan Einschränkungen bezüglich der Nutzungen vorgenommen, um die möglichen Lärmimmissionen, vor allem hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, wie beispielsweise im Fall der Tankstellen, zu vermeiden, getroffen. Aus diesem Grund werden die Tankstellen nicht zugelassen.

Ebenso die in § 5a Abs. 2 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 5a Abs. 3 BauNVO genannten Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden orientieren sich ebenso an der näheren Umgebung. So wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Ebenso angepasst an die nähere Umgebung wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen.

Darüber hinaus beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bestimmungen hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Diese soll 156 m über NN. nicht überschreiten, was eine Gebäudehöhe von ca. 8 m über Straßenniveau ergibt. Diese zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Antennen u. Ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine ortstypische offene Bauweise fest.

Aufgrund der Gefahr eines Rückstaus am Brückenbauwerk über den Breitenbach setzt der Bebauungsplan fest, dass eine Wohnnutzung erst ab dem Erdgeschoss zulässig ist.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Festsetzung von Baugrenzen näher bestimmt und so festgesetzt, dass ortstypische Gebäude errichtet werden können. Ein ausreichender Abstand von der östlicher Baugrenze zum Breitenbach wird eingehalten.

Um den Ufergehölzbestand am Breitenbach zu sichern, wird eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ufergehölz“ festgesetzt. So ist innerhalb dieser Fläche der vorhandene Ufersaum im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vor Baubeginn und während der Bauzeit ist auf dem Flurstück Nr. 51 der Gehölzbestand mit einem Bauzaun zu sichern.

Zur weiteren Strukturierung des Plangebietes wird in dem Bebauungsplan eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Es wird somit geregelt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen ein geschlossener Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten anzupflanzen ist (z. B. gemäß der Vorschlagsliste I im Bebauungsplan).

Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO (Hessische Bauordnung).

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zu erneuerbaren Energien getroffen. So sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden Anlagen zur Solarnutzung zu errichten. Alternativ kann ein vergleichbarer Anteil ganz oder teilweise auch an Fassaden angebracht werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 30 % zu begrünen (z. B. gemäß der Vorschlagsliste I) und als Gartenanlage dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche ist pro Flurstück (Flurstück Nr. 52 und 53) jeweils ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Verwendung von Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine gesamtökologische Aufwertung erreicht.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. loses Material und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung. Damit soll verhindert werden, dass statt Grünanlagen, Steingärten mit den negativen Folgen für die Biodiversität entstehen.

Zur Sicherung eines entsprechenden Straßenraumbildes sind Festsetzungen zu Einfriedungen erforderlich. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung bezüglich der Einfriedungen. Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten oder als offenwirkende Zäune, bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Mauern, Gabionen, Flechtzäune etc. sind als Einfriedungen nicht zulässig, um einen offen wirkenden Straßenraum zu erreichen.

In dem Bebauungsplan wurde eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG zur Verwendung von Niederschlagswasser getroffen. Es wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen) und zu verwenden (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung) ist.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lindenstraße (K 100).

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an das bestehende Leitungsnetz der Stadt Breuberg angeschlossen. Das Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen.

Aus der öffentlichen Wasserversorgung kann das Plangebiet mit ausreichend Löschwasser versorgt werden.

9. Schallimmission bei einer in der Nähe des Plangebietes sich befindenden Wohnbebauung

In der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Lindenstraße“ wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Die sechs Morgen“ eine schalltechnische Untersuchung von einem Fachbüro im Jahr 2009 durchgeführt.

In der Untersuchung wurde der Lärm aus dem Trainingsplatz betrachtet. Die Nutzungsintensität hat sich seit der damaligen Untersuchung nicht erhöht. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die einwirkenden Immissionen aus dem Betrieb des Trainingsplatzes als unproblematisch eingestuft werden können.

Der Schallschutzgutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Für den Spielbetrieb an Sonntagen sind jedoch Immissionsrichtwertüberschreitungen an der nächstgelegenen Bebauung im Plangebiet zu erwarten. Hier können als Empfehlung im Bebauungsplan gemauerte Einfriedungen der Grundstücke mit einer Höhe von etwa 2,5 m in Betracht gezogen werden, um zumindest die Außenwohnbereiche gegen Sportlärmeinwirkungen abschirmen zu können. Für das Obergeschoss bleibt eine solche Maßnahme jedoch ohne Wirkung.“

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Südlich Lindenstraße“ wird davon ausgegangen, dass keine schallschutzrelevanten Konflikte bzw. keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, da einerseits eine etwas größere Entfernung als bei dem Baugebiet „Die sechs Morgen“ zum Trainingsplatz vorliegt und andererseits das Baugebiet als „Dörfliches Wohngebiet“ festgesetzt wird.

10. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen ist.

11. Artenschutz

Um die artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes zu ermitteln wurde im Juli 2023 eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz durch das Büro für Faunistik u. Biodiversität, Dreieich durchgeführt. Der Gutachter kam zum folgenden Ergebnis:

„Artenschutzrechtlich relevante Strukturen befinden sich allenfalls in den Randbereichen der genannten Flurstücke. Die Gehölzbereiche im Osten Süden und Westen ragen in die Grundstücke hinein. Sie stellen artenschutzrechtlich relevante Strukturen dar, da sie Brutplätze europäisch geschützter Vogelarten sind. Gehört bzw. beobachtet wurden z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp und Ringeltaube. Weitere Arten sind zu erwarten. In der alten Süßkirsche in der Südwestecke des Flurstücks 51 befindet sich im oberen Stammbereich eine Spechthöhle, die als dauerhafter Brutplatz für Vogelarten und als Quartier z.B. von Fledermäusen genutzt werden kann.“

Die Suche nach Reptilien in den Randbereichen der Grundstücke verlief ergebnislos. Es werden im Bebauungsplangebiet keine Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten erwartet. Ebenfalls ist auf Grund der Struktur, der Nutzung und des Bewuchses der Flurstücke nicht mit anderen streng bzw. europäischen Arten aus anderen Tiergruppen zu rechnen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Grundsätzlich sind alle Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Dies gilt auch für den aktuellen Brombeerbewuchs an der Westseite des Flurstücks 53. Außerhalb des oben genannten Zeitraums ist eine Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde notwendig. Vor einem Baubeginn sind die Gehölzbereiche mit einem Bauzaun zu sichern, damit sie nicht als Baustelleneinrichtung und für Ablagerungen genutzt werden können. Diese Maßnahme verringert die mögliche Störung von Bruten in den Gehölzen erheblich.

Es ist bei den Neubauten möglichst auf Eckverglasungen und große spiegelnde Fensterflächen zu verzichten. Andernfalls ist der Anflug von Vogelarten zu erwarten. Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass dieses Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen stehen dafür grundsätzlich folgende Maßnahmen zur Verfügung:

- Glasbausteine,*
- transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen,*
- Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien,*
- feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Begrünungen von Rankgittern.*

Dieser Bebauungsplan trifft daher eine entsprechende Festsetzung zur Sicherung des Ufergehölzes während der Bauzeit und gibt entsprechende Hinweise zum Vogelschutz.

12. Eingriffs- und Ausgleichsproblematik, Klima

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe in diesem Verfahren, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.

13. Umweltprüfung

Wie in Kapitel 2 bereits erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne unter bestimmten Voraussetzungen in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können.

Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie auch von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

14. Städtebauliche Daten
(aufgerundet)

Allgemeines Wohngebiet (Gesamtfläche):	ca. 0,21 ha
<i>davon</i>	
Überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 0,08 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	ca. 0,02 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ufergehölz:	ca. 0,02 ha
Geltungsbereich insgesamt:	ca. 0,23 ha