

TEIL III: Beigefügter Teil zur Änderungsplanung

BEGRÜNDUNG

1.0 Anlaß der Änderung

Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes „Pippi“, der am 01.12.1967 rechtskräftig wurde.

Da das im Änderungsbereich bestehende ehemalige Naturfreundehaus bereits an anderer Stelle neu errichtet worden ist, werden das Gebäude sowie die dazugehörigen Freiflächen hier nicht mehr genutzt.

Die Fläche soll daher entsprechend der Umgebung zu Wohnbaufläche umgewidmet werden.

2.0 Ziele der Änderung

Das Gelände des Naturfreundehauses wird planungsrechtlich umgewidmet zu einem Reinen Wohngebiet (WR). Dies entspricht der Nutzung der umliegenden Bauflächen des Bebauungsplanes "Pippi".

Hierzu muß ein kleiner Stichweg zur Erschließung der rückwärtigen Fläche eingeplant werden. Diese Verkehrsfläche soll in Pflasterung ausgeführt werden. Der bestehende Spielplatz wird auf den Bereich an der Mozartstraße verlegt, auf dem sich derzeit noch das ehemalige Naturfreundehaus befindet, da die Erschließung des Spielplatzes über den Stichweg ungünstig wäre, insbesondere da der Weg auf die Richard- Wagner Straße mündet, die ohne Gehweg ausgebaut ist (potentielle Gefährdung). Dies ist eine Verbesserung auch gegenüber der jetzigen Situation. Ferner ist die Überschaubarkeit hier besser.

Die geplante Bebauung richtet sich grundsätzlich nach den Vorgaben des übrigen Gebietes. Die Festsetzungen sind jedoch auf die heutigen Bedürfnisse und notwendigen Maßgaben ausgerichtet.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 erhöht, da durch die Knappheit des Baulandes sparsamer mit Grund und Boden umgegangen werden muß.

Damit jedoch der Gebietscharakter erhalten wird, dem eine allzu große Verdichtung entgegenstehen würde, und da die Erschließungsanlagen nicht für eine größere Verdichtung angelegt sind, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Gebäude festgesetzt.

Ebenfalls wegen der Dimensionierung der bestehenden Verkehrsanlagen, die kaum noch über Flächen für weiteren ruhenden Verkehr verfügen, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Da die Anordnung von Garagen auf den Grundstücken z.T. auch durch Festsetzungen zum Erhalt von Anpflanzungen nur eingeschränkt möglich ist, werden Garagen evtl. im Gebäude untergebracht werden müssen, so dass hier Abgrabungen (Rampen) notwendig werden. Die Abgrabungen sollen sich jedoch nur auf die Garagenzufahrten beschränken, damit die Fassade straßenseitig nicht dreigeschossig wirkt.

Der Spielplatz wird mit einer Größe von ca. 440 qm ausgewiesen. Diese Fläche bietet ausreichend Platz für die Spielgeräte und Spielflächen des jetzigen Gemeindespielplatzes. Die zum Naturfreundehaus gehörenden Spielgeräte entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsansprüchen und müssen entfernt werden.

3.0 Landespflege

3.1 Eingriffe und Belastungen durch die geplante Nutzungsänderung

Böden: Kulturfähiger Oberboden wird durch die Versiegelung mit Gebäuden und Zufahrten vernichtet. Damit verringert sich die belebte Bodenfläche und die Versickerungsrate sinkt. Die Rückhaltung von Niederschlägen wird nachteilig beeinflusst.

Wasser: Es entsteht ein Verlust an Versickerungsfläche und damit auch ein Rückgang der Grundwasserneubildung.

Flora/Fauna: Durch die zusätzliche Versiegelung entsteht ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Klima: Das Kleinklima wird durch die Lage im Ortsgebiet mit der Tendenz einer größeren Erwärmung gegenüber dem Außenbereich geprägt.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Kaltluftzu- oder abflüssen. Der Eingriff ist hinsichtlich des Kleinklimas bzw. der Durchlüftung gering.

Ortsbild: Die Planung hat keine bedeutende Auswirkung auf das Ortsbild, da das Gebiet nicht in exponierter Situation liegt.

- 3.2 Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Ziel der Planung muß es sein, daß keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen durch den Eingriff zurückbleiben, das Landschaftsbild bzw. Ortsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist und die Funktionen durch geeignete Maßnahmen möglichst gleichartig und gleichwertig ausgeglichen werden.
- Durch die Nutzung des bestehenden Erschließungssystems wird die neu zu versiegelnde Fläche soweit wie möglich gering gehalten. Auf der Grundlage der vorhergegangenen Untersuchungen sind die nachfolgenden landespflegerischen Zielvorstellungen zum Ausgleich bzw. zur Minimierung erforderlich.
- Böden** Entsprechend den Primärzielen des Baugesetzes ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Ziel der Landespflege ist zudem der Erhalt aller Funktionen der Böden (z.B. Filterfunktion, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsfunktion). Diese Anforderungen kollidieren mit der Notwendigkeit zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen.
Die Bodenschutzfunktionen sollen teilweise wiederhergestellt bzw. verbessert werden, indem
- der Oberboden vor den Baumaßnahmen seitlich gelagert und später wieder eingebaut wird und
 - die notwendigen Auffüllungen aus unbelastetem Material erfolgen (Baugrubenaushub)
- Wasser:** Der Verlust an Versickerungsfläche durch Neuversiegelung ist kaum ausgleichbar. Der Eingriff wird jedoch reduziert, indem die Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind.
- Flora/Fauna:** Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust an Rasenfläche und Anpflanzungen ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubbaum je Baugrundstück vorgesehen. Darüberhinaus ist am südlichen Planbereich ein Pflanzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen.
- Klima:** Ein potentieller geringfügiger Anstieg der Wärmebelastung wird durch die Pflanzung von Laubbäumen ausgeglichen.
- Landschaftsbild/
Erholung:** Da das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs, eine visuelle Störung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten. Die Erholungsfunktion des zum Naturfreundehaus zuzuordnenden Freiraumes ist an

anderer Stelle ersetzt worden. Der Spielplatz bleibt erhalten, er wird innerhalb des Gebietes an einen anderen Standort verlegt.

3.3 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen

Die mit der geplanten baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie zu erwartende Nutzungskonflikte sind nach § 1a BauGB zu vermeiden und - sofern dies nicht möglich ist - zu mindern oder auszugleichen.

Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu vermindern bzw. auszugleichen. Zur Minimierung des Eingriffs werden schonendere Alternativen oder Ausführungsarten am Ort des Eingriffs vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden all die Maßnahmen bezeichnet, nach denen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die landespflegerischen Maßnahmen aufgelistet, die erforderlich werden, um die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

3.3.1 Klima

- Umwandlung von Rasenflächen in ganzjährig vegetationsbedeckte Gärten.
- Minderung der Wärmerückstrahlung und Erhöhung der Verdunstung durch Begrünung mit Laubbäumen.
- Festsetzen eines Baum-Pflanzgebotes und Ausweisung von Pflanzflächen auf privaten Grundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas

3.3.2 Boden

- Schonender Umgang mit zu beseitigenden Oberboden (Zwischenlagern, Wiederverwendung).

3.3.3 Flora / Fauna

- Durchgrünung des Plangebietes mit großkronigen Bäumen
- Erhalt von bestehenden Anpflanzungen soweit möglich.
- Ausweisung von Pflanzflächen auf privaten Grundstücken.

3.3.4 Wasser

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätzen.
- Begrenzung der Eingriffe in den Wasserhaushalt während der Bautätigkeit.

3.4 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

3.4.1 Bewertungsrahmen

Als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Flächen des Planungsgebietes erfolgt hilfsweise eine Flächenbilanzierung nach einem Bewertungsrahmen rein rechnerisch über Wertäquivalente. Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0,0 - 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster und 1,0 als höchster Wert eingesetzt. Die vorgegebenen Wertfaktoren sind als flexible Mittelwerte zu verstehen und können in begründeten Fällen um örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten Rechnung zu tragen unter- oder überschritten werden.

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
01. Versiegelte Flächen	0,0
02. Wassergeb. Decken, Pflasterflächen	0,1
03. Rasen – als Spiel-und Erholungsflächen genutzt	0,3
04. Spielplatz (Rasen/ Sand/ Geräte)	0,3
05. Gartenflächen/Private Grünflächen in Wohngebieten	0,4
06. Sträucher/Hecken	0,7
07. Einzelbäume, Baumgruppen	0,8

3.4.2 Flächenbilanzierung

Bestand	%	Fläche	Wertfaktor	Wert
Bebauung	14,6	380 qm	0,0 =	0,00 VE
Wassergeb. Decken	10,0	260 qm	0,1 =	26,00 VE
Rasen, Spielflächen	46,2	1.200 qm	0,3 =	360,00 VE
Sträucher/Hecken	29,2	760 qm	0,7 =	532,00 VE
Gesamt	100,0	2.600 ha		918,00 VE

Planung	%	Fläche	Wertfaktor	Wert
Bebauung	38,5	1.000 qm	0,0 =	0,00 VE
Verkehrsflächen(Pflaster)	3,2	85 qm	0,1 =	9,00 VE
Spielplatz	16,8	437 qm	0,3 =	131,00 VE
Zier- und Nutzgärten	35,7	928 qm	0,4 =	371,00 VE
Sträucher/Hecken	5,8	150 qm	0,7 =	105,00 VE
Gesamt:	100,0	2.600 qm		616,00 VE
Bestand		918 VE		
Planung		616 VE	67 %	
Differenz		302 VE	33%	

3.4.4 Gesamtbewertung/ Ausgleich

Der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich des geplanten Eingriffes ist durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht vollständig erreichbar (ca. 67%). Defizite bestehen insbesondere bei den Bodenfunktionen (was in der Regel kaum vermeidbar ist) und dem Arten- und Biotoppotential. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund der Lage des Gebietes auch nicht möglich.

Da das Gebiet innerhalb des Siedlungsbereiches liegt, bestehen keine Biotop-Vernetzungen, so daß der Eingriff keine Auswirkungen auf andere schützenswerte Flächen hat.

Die Beeinträchtigung ist auch deshalb aus landespflegerischer Sicht nicht als schwerwiegend einzustufen, da durch die innerörtliche Verdichtung ökologisch wertvolle Außenbereiche geschont werden können.

5.0 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an den vorhandenen Ortskanal und an die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen werden.

6.0 Städtebauliche Kosten

Erschließungsweg incl. Kanal und Wasseranschluß	ca. 35.000,-- DM
Abbruchkosten für das ehemalige Naturfreundehaus	ca. 80.000,-- DM
Verlegung des Spielplatzes	ca. 20.000,-- DM
gesamt	<u>ca. 135.000,-- DM</u>

Walzbachtal, den 04. FEB. 1999

Mahler

MAHLER

Bürgermeister

