

# STADT SCHWEICH

## BEBAUUNGSPLAN

### „GEWERBEGEBIET ISSEL – 3. ÄNDERUNG“

(Änderung nach §13a BauGB)

- Änderung für Teile des Baufeldes GE4, Baufeld GE5, GE6, GE7 sowie E1, E1.1, E3 -

#### BEGRÜNDUNG

MIT INTEGRIERTEM NATURSCHUTZFACHBEITRAG\*

– zur Satzung gem. Beschluss vom 25.09.2008 –

\* Seit Inkrafttreten des EAG Bau zum Juli 2004 ist die Erstellung eines Umweltberichtes in der Bauleitplanung obligatorisch. Ausgenommen sind hiervon allerdings vereinfachte Bebauungsplanänderungen (§13 BauGB), Innenbereichsbebauungspläne (§13a BauGB) sowie Satzungen nach §34(4) Satz 1, Ziff. 2+3 BauGB, wenn

- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Verpflichtung zur Abarbeitung der Eingriffsregelung nach Landesrecht bzw. zur Reflexion der Belange des Umweltschutzes nach §1(6) Ziff. 7 BauGB bleibt hiervon unberührt. Im Falle eines Verfahrens nach §13a BauGB können bei Unterschreitung einer bemessungsrelevanten Grundfläche von 20.000qm die aufgrund der Aufstellung zu erwartenden Eingriffe i.S.d. §1a(3) Satz 5 BauGB gem. §13a(2) Ziff. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Altbebauungsplan 1994 – 2000 erstellt durch die Arbeitsgemeinschaft

**Planungsbüro Norbert Schuh**  
Reitergässchen 14 54338 Schweich  
Fon 06502/9140-0

**Schu & Partner GmbH**  
Hauptstr. 9 54424 Thalfang  
Fon 06504/1024 Fax 06504/8826

1. Änderung im Herbst 2006 / Frühjahr 2007 sowie
2. Änderung im Frühjahr 2008
3. Änderung im Sommer 2008 durch



mühlenstr. 80 54 296 trier  
fon 0651.910 42-0 fax 0651.910 42-30  
email@bueroernst-partner.de

sachbearbeiter:

horst blaschke  
landschaftsarchitekt bdlA  
stadtplaner srl  
durchwahl 0651.910 42-17

# INHALTSVERZEICHNIS

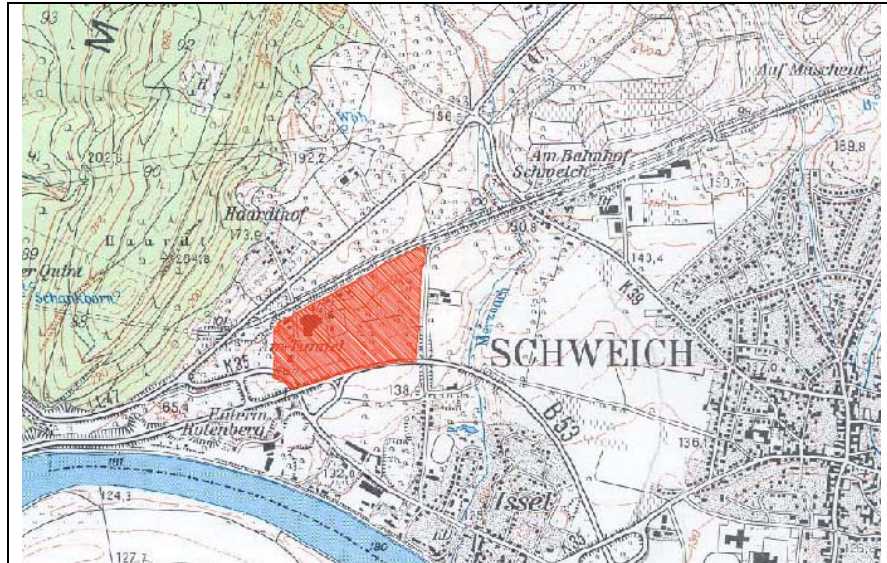
	SEITE
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
1.1 Einführung / Erfordernis der Planänderung .....	1
1.2 Lage und Umfang des geplanten Änderungsbereichs .....	1
1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis); Zulässigkeit eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach §13a BauGB <sub>2007</sub> ....	2
1.4 Umfang der Ausarbeitungen .....	4
<b>2. Naturschutzfachlicher Beitrag, Teil I</b>	
- <b>Bestandserfassung und -bewertung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Angaben zu den Schutzgütern .....	5
2.2 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter .....	6
2.3 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000 .....	6
2.4 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung .....	7
2.5 Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen .....	7
<b>3. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Naturschutzfachlicher Beitrag, Teil II</b>	
- <b>Grünordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Abwägung (Kerninhalte)</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>15</b>

## Karten:

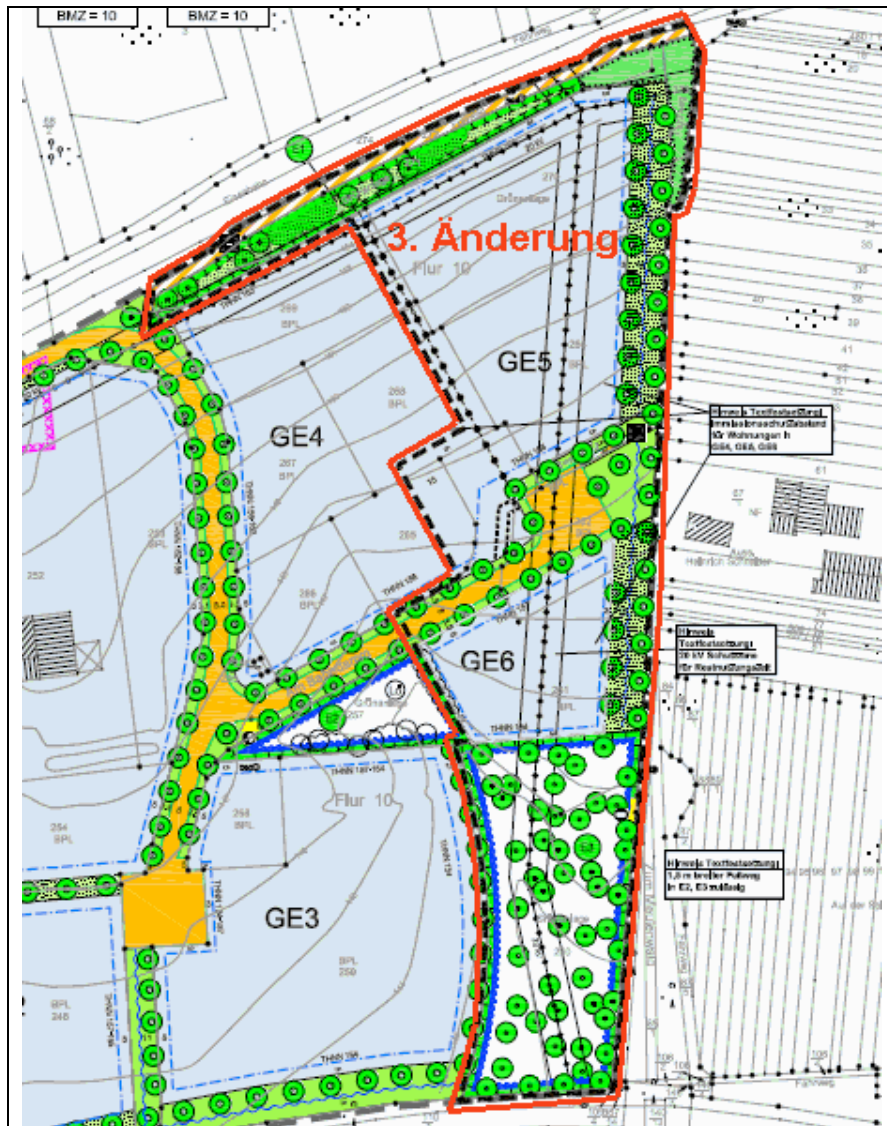
- Anlagen:
- Übersichtslageplan, Markierung des Änderungsbereiches (umseitig)
  - Planurkunde



## Gesamtübersicht zur Lage des Gewerbegebietes Issel



## Abgrenzung des engeren Teilbereiches der 3. Änderung (bereits mit neuer Flächendarstellung)



## 1. Allgemeines

### 1.1 Einführung / Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Issel“ wurde in den Jahren 1994 (1998) – 2000 aufgestellt. Die Bodenordnung auf Basis dieser Planfassung ist seit Längerem erfolgt und wesentliche Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung eines ersten Bauabschnittes (Vorstufenausbau, Leitungsverlegungen, Niederschlagswasserbewirtschaftung, ...) wurden umgesetzt.

Die 1. Änderung 2006/2007 diente insbesondere der Detailanpassung bzgl. faktischer Verkehrsführungen und tatsächlicher Lage bzw. Ergänzung / Sicherung der Infrastruktureinrichtungen. Teilweise wurden private und öffentliche Grünflächen getauscht, lagegebundene Festsetzungen an im Zuge der Bodenordnung faktisch erfolgte Grenzziehungen angepasst. Für Teilflächen wurde zudem ergänzend die Zulässigkeit von Betrieben der Automobil- und Kraftfahrzeugbranche sowie der Baumaschinenbranche mit Verkauf an Endverbraucher eingeführt.

Aufgrund eines konkreten Ansiedlungswunsches wurde in einer 2. Änderung im Frühjahr 2008 das Baufeld GE 3 (rd. 15.650qm) auch für eine Indoor-Spiel- und Sportstätte mit integriertem - wiewohl untergeordnetem - Gastronomieangebot geöffnet. Die Stadt Schweich erhoffte sich hierdurch zugleich einen adäquaten städtebaulichen Abschluss des Gewerbegebietes zur B 53.

Aufgrund weiterer Nachfragen für u.a. eine sehr umfassende zusammenhängende Gewerbegebietsfläche entsteht im Sommer 2008 abermaliger Korrekturbedarf für eine nunmehr 3. Änderung, in deren Zuge u.a. die bisherige ökologische Entwicklungsfläche E1.1 zu einer Gewerbebaufläche gewandelt werden soll. Insbesondere aber besteht Anpassungsbedarf bzgl. der Verkehrsführung, der sinnvollen Zuschnitte einiger Baufelder und der rahmenden Grün- und Kompensationsflächen im Osten.

***Da der Änderungsbereich einen Teilabschnitt mit weniger als 20.000qm bemessungsrelevanter baulich nutzbarer Grundfläche umfasst, soll die Korrektur als Innenbereichsänderung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Weil die Zulässigkeit eines solchen Verfahrensweges an eine ganze Reihe von Bedingungen geknüpft ist, werden die Kriterien in Kap. 1.3 im Einzelnen überprüft.***

### 1.2 Lage und Umfang des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche liegt am Ostrand des Geltungsbereiches und umfasst insgesamt rd. 35.800qm auf

**Gemarkung Issel, Flur 10, Flurstücke 255tlw., 260 - 264, 265tlw., 268tlw., 269tlw., 270 - 273.**

Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Die betroffenen Gewerbebauflächen umfassen 20.465qm, was bei notwendiger Zurechnung der künftig privat gewidmeten Kompensationsfläche E1 zu einer im Sinne des BauGB<sub>2007</sub> (s.a. Mustereinführungserlass) bemessungsrelevanten nutzbaren Grundfläche von 18.120qm (< 20.000qm) führt.



### 1.3 Umweltbericht (Prüfung der Erfordernis); Zulässigkeit eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach §13a BauGB<sub>2007</sub>

Mit Einführung des BauGB<sub>2004</sub> wurde im Zuge europarechtlicher Anpassungen die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes im Rahmen der Bauleitplanung obligatorisch. Die Verpflichtung zur Erstellung entfällt nur für vereinfachte Änderungen eines bestehenden Bebauungsplanes im Zuge eines Verfahrens nach §13 BauGB sowie für Verfahren nach §34(4) Satz1 Ziff. 2+3 BauGB, wenn sichergestellt ist, dass

- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den zum 01.01.2007 eingeführten Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach §13a BauGB (= hier angestrebter Verfahrensweg) gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend.

Die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist dabei zwingend an die gleichzeitige Erfüllung zahlreicher verschiedener Einzelvoraussetzungen geknüpft, deren Vorliegen nach vom Bundesgesetzgeber festgelegten Kriterien im Einzelnen geprüft und festgestellt werden muss. Diese Prüfungen und Entscheidungen zum Vorliegen der Voraussetzungen sind dabei im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit Aufgabe der Gemeinde bzw. des Planungsträgers.

In §13a(1) BauGB<sub>2007</sub> legt der Bundesgesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren er im Grundsatz als Pläne der Innenentwicklung definiert, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Begriff der „Innenentwicklung“ wird dabei nicht näher bestimmt. Dass er sich von dem planungsrechtlichen Begriff des Innenbereiches (§34 BauGB) löst, lässt die Vermutung zu, dass der Gesetzgeber die Aufgabenstellung vor den Flächenbezug setzt; Voraussetzung ist somit letztlich ein unmittelbarer Zusammenhang mit der angestrebten Innenentwicklung der Gemeinde. An die Feststellung, ob es sich bei dem Ziel, das dem Planungsverfahren zugrunde liegt, um Aufgaben der Innenentwicklung (nicht: Innenbereichsentwicklung) handelt, ist somit keine besonders hohe Anforderung zustellen.

Korrekturen im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans werden regelmäßig als Innenentwicklung anzusehen sein, da Bebauungspläne über ihre Baugebietsdarstellungen bauplanungsrechtlich Innenbereiche definieren.

Nach §13a(1) Satz 1 BauGB<sub>2007</sub> bindet der Gesetzgeber die Zulässigkeit an die Beachtung von Schwellenwerten, die sich u.a. aus der „zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(2) BauNVO“ ergibt. Für die Fallkonstellation einer bemessungsrelevanten Grundfläche von bis zu 20.000qm (§13a(1) Ziff. 1 BauGB) gelten dabei besondere Erleichterungen (z.B. Entfallen der Vorprüfungspflicht zur Erfordernis eines Umweltberichtes).

Bei der anstehenden Planänderung handelt es sich um eine Planänderung mit einer – alle erfassten Änderungsbereiche berücksichtigt – bemessungsrelevanten Grundfläche von eindeutig unter 20.000qm.

§13a(1) Satz 2 Nr.1 BauGB<sub>2007</sub> stellt bei der Bemessung der 20.000qm zudem darauf ab, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Ob und wann ein solcher enger räumlicher und zeitlicher Zusammenhang gegeben ist, unterliegt dabei der Einzelfallentscheidung unter Würdigung der tatsächlichen Umstände (Verhinderung einer „Salamitaktik“ bzw. von Kumulationseffekten).

Im hier zu betrachtenden Fall waren die im engerem zeitlichen Zusammenhang vorlaufenden Änderungen faktisch eingriffsneutral, sodass kein Kumulationseffekt auftritt.

Nach §13a(1) Satz 4 BauGB<sub>2007</sub> ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Diese Pflicht kann sich aus der Anlage 1 zum UVPG oder entsprechenden fachgesetzlichen Regelungen (Wasserrecht, Naturschutzrecht, Straßenrecht, ...) ergeben. Dabei kann es sich um UVP-pflichtige Vorhaben handeln, die durch den Bauleitplan vorbereitet werden, oder aber um einen Bauleitplan, der selbst eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung mit sich bringt.

**Da UVP-pflichtige Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch nach 3. Änderung unverändert explizit ausgeschlossen bleiben, wird eindeutig keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet.**

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ergibt sich aus §13a(1) Satz 5 BauGB<sub>2007</sub>, d.h. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, somit keine Gebiete nach Natura 2000 potentiell beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigung kann sich dabei ergeben

- aus einer direkten Überplanung eines solchen Gebietes
- durch Heranrücken an ein solches Gebiet
- durch indirekte Wirkungen, die von der zukünftigen Nutzung ausgehen.

**Anhaltspunkte für eine solche Beeinträchtigung sind im konkreten Fall nicht erkennbar. Dies wird damit hinterlegt, dass keine Gebiete nach Natura 2000 engräumlich anschließen und die nächstgelegene Teilfläche eines Gebietes nach Natura 2000 von ihren Artenvorkommen und Lebensbereichen keine wertgebenden Vernetzungsbeziehungen mit dem Plangebiet herleiten lässt.**

§13a(2) Nr. 4 BauGB eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit zu einem Verzicht zur Kompensationserbringung, da in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (bemessungsrelevante Grundfläche unter 20.000qm) „die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten“.

**Es liegt die Fallkonstellation vor, die einen Verzicht auf Kompensationserbringung ermöglicht; eine Bindung an bestimmte „Werte“ der Ausgangssituation abseits der Nicht-Beeinträchtigung von Gebieten nach Natura 2000 ist vom Bundesgesetzgeber dabei nicht vorgesehen.**

Aus der vorstehenden Zusammenschau und Einzel-Abprüfung der potentiell relevanten Kriterien wird begründet, dass ein Verfahren nach §13a BauGB<sub>2007</sub> für die konkrete Änderungsabsicht zulässig ist.

***Ein Verfahren nach §13a BauGB<sub>2007</sub> ist nach Einzelprüfung der potentiell relevanten Kriterien zulässig.***

***Da kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird (lediglich Angebotsplanung; UVP-pflichtige Vorhaben im Bebauungsplan unverändert explizit ausgeschlossen) und keine Anhaltspunkte für änderungsveranlasste Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Da eine bemessungsrelevante Grundfläche von 20.000qm unterschritten wird, entfällt auch eine Vorprüfungspflicht.***

***Nach bundesgesetzlicher Definition können die aufgrund der Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.***

## 1.4 Umfang der Ausarbeitungen

Da seit Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, werden in der nachstehenden Erörterung überwiegend nur die engeren Änderungsinhalte abgearbeitet.

**Begründung und naturschutzfachliche Beiträge der bisherigen Fassungen bleiben unverändert gültig; der vorliegende Beitrag befasst sich nur mit den Veränderungen und ergänzt fallbezogen die bereits bestehenden erläuternden Textbeiträge.**

**Ebenso wird die Festsetzungssystematik des Altbebauungsplans unverändert übernommen um ungewollte zusätzliche inhaltliche Verschiebungen durch Neuformulierungen zu vermeiden.**

## 2. Naturschutzfachlicher Beitrag, Teil I - Bestandserfassung und -bewertung

Der naturschutzfachliche Beitrag wird stark verkürzt erbracht, da überwiegend bereits seit Jahren festgesetzte Gewerbebauflächen und Straßenverkehrsflächen in ihren Abgrenzungen untereinander verändert werden. Bei der ergänzenden Umwidmung der ökologischen Entwicklungsfläche E1.1 handelt es sich um eine bislang nicht umgesetzte Maßnahme. Diese Fläche stellt sich heute – vergleichbar übrigen noch nicht erschlossenen Gewerbebauflächen – als Wiese mittlerer Standorte mit einer Restreihe seit Jahren sukzessive absterbender Obstgehölze dar.



Luftbild des aktuellen Zustandes von E1.1

### 2.1 Angaben zu den Schutzgütern

#### Abiotische Faktoren

Bzgl. der abiotischen Faktoren wird auf die Ausführungen des Altbebauungsplans verwiesen.

#### Biotische Faktoren

Auch bzgl. der biotischen Faktoren wird im Wesentlichen auf die Ausführungen des Altbebauungsplans verwiesen.

Der heutige Zustand der Fläche E1.1 ist in obigem Luftbild dokumentiert. Es handelt sich um eine sporadisch gemähte Brachfläche, die weitgehend einer Wiese mittlerer Standorte mit einer Rest-Reihe absterbender Obsthochstämme entspricht. Die randlich erkennbaren Gehölzbestände mit einer prägnanten Eiche bleiben unverändert festgeschrieben.

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist mittlerweile stark überformt, die grundsätzliche Umwandlung zu einem flächengreifenden in sich geschlossenen Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan wie faktisch vorgezeichnet. Ein Umsetzen der Festsetzungen des Altbebauungsplans zur Einbindung und Kompensation ist bislang bestenfalls ansatzweise erkennbar. Die zur Umwidmung vorgesehene Fläche E1.1 ragt topografisch nicht über die bereits festgesetzte Gewerbegebietsfläche GE4 hinaus.



### **Mensch**

Das Gelände des Änderungsbereiches ist überwiegend bereits als Gewerbebauland festgesetzt. Soweit Wirkungen auf den Menschen zu besorgen sind, trifft der Altbebauungsplan bereits entsprechende Festsetzungen. Für eine Erholungsnutzung ist das Gebiet nicht geeignet, auch nicht die bislang festgesetzte Entwicklungsfläche E1.1 oder der nördlich rahmende Weg. Insbesondere ist eine abschirmende bzw. einbindende Wirkung der Fläche E1.1 gegenüber wichtigen Flächen zum Aufenthalt von Menschen zu verneinen (grenzt an Bahnlinie jenseits des Weges).

### **Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Das Gelände ist mittlerweile für eine sachgerechte Entsorgung der Abfälle und Abwässer erschlossen.

### **Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Energienutzung**

Das Gelände ist leicht südexponiert und ganztägig besonnt. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind im Grundsatz zulässig und wirkungsvoll einsetzbar.

## **2.2 Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit, Schutzbedürftigkeit und Vorbelastungen der Schutzgüter**

Die Schutzgüter sind entsprechend den Festsetzungen und Zulässigkeiten des Altbebauungsplans gegenüber ihrer ursprünglichen Ausprägung bereits weitgehend verändert. Bezüglich der Wertung für eine vereinfachte Bebauungsplanänderung ist eine Umsetzung der seinerzeit beschlossenen Festsetzungen zu unterstellen und der Veränderungsmaßstab hieran zu orientieren soweit nicht besondere Schutzbedürftigkeiten (siehe nachfolgend) unmittelbar zu beachten bleiben.

## **2.3 Angaben zu besonderen Schutzzwecken, Schutzwürdigkeiten und Schutzbedürftigkeiten von Flächen inkl. Natura 2000**

Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im engeren Plangebiet (Änderungsbereich) nicht vor. Insbesondere sind keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete (Flächen nach Natura 2000) direkt oder indirekt betroffen. Nächstgelegene Fläche nach Natura 2000 ist die Mündung der Kyll in die Mosel (Teil des FFH-Gebietes 6105-301: „Untere Kyll und Täler bei Kordel“ bzw. Teil des FFH-Gebietes 5908-301: „Mosel“). Für diesen Flächenkomplex ist aus den Lebensraumtypen und Artenlisten keine Vernetzung zum Plangebiet des Änderungsbereiches herleitbar.

Auch die bislang festgesetzte Entwicklungsfläche E1.1 ist ausdrücklich keine Fläche, die aus ökologischen oder landschaftsästhetischen Gründen in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten ist.

Ebenso werden durch die vorgesehenen Änderungen keine Lebensstätten bzw. Populationen von streng oder besonders geschützten Arten neu oder anders beeinträchtigt als bisher. Die grundsätzlichen Anforderungen auf Grundlage des europäischen Artenschutzes werden durch die 3. Änderung nicht verändert und sind von einer förmlichen Bauleitplanung unabhängig zu beachten. Eine fehlende Umsetzbarkeit des Bebauungsplans aufgrund artenschutzrechtlicher Restriktionen ist nicht zu befürchten.

*Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten, die die Notwendigkeit eines eigenständigen Umweltberichtes rechtfertigen würden. Die Belange des (europäischen) Artenschutzes gelten von der Bebauungsplanänderung unabhängig; eine fehlende Vollziehbarkeit der Bebauungsplanänderung durch entgegenstehende Artenschutzbelange ist nicht erkennbar.*

## **2.4 Entwickeln konkretisierter Umweltziele bzw. Anforderungen an eine künftige Bebauung**

Es gelten unverändert die Umweltziele gem. Landespflegebeitrag zum Ursprungsbebauungsplan.

## **2.5 Abweichen von den konkretisierten Umweltzielen**

Aufgrund der Änderung eines bestehenden Bebauungsplans ist nicht die Abweichung von ehemals entwickelten idealisierenden Umweltzielen relevant, sondern primär die Abweichung von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplans in der aktuell rechtskräftigen Fassung der mittlerweile 2. Änderung.

### 3. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

Der städtebauliche Entwurf in der aktuell (noch) gültigen Fassung sieht östlich des großen zusammenhängenden Baufeldes GE4 einen Abschluss des Gewerbegebietes mit 3 kleinen Baufeldern in architektonisch gerundeter Baufensterausformung vor, die über einen schmalen privaten Grünstreifen mit Durchleitungsfunktion für das Niederschlagswasser zur geschnitten geraden Verlängerung der Straße „Zum Meulenwald“ überleiten. Am nordöstlichen Hochpunkt ist unterhalb der zu erhaltenden alten Gehölzbestände (Eichenhain, Hecke) eine ökologische Entwicklungsfläche ausgewiesen.

Der Änderungsbedarf entsteht aus der Nachfrage zur Ansiedlung von Betrieben mit großflächig zusammenhängendem Geländeanspruch, der aufgrund der bestehenden Parzellierung und privater Bodenbevorratungspolitik nicht aus städtischem Eigentum bedient werden kann. Hieraus erwächst der Wunsch nach insbesondere einer Arrondierung der aktuellen Flurstücke 264, 268 und 269 um wesentliche Anteile der „Grünanlage“ auf Flurstück 270 um den für die Flächenvermarktung wichtigen Ansiedlungswünschen entgegenkommen zu können. Ebenso ergibt sich Anpassungsbedarf bzgl. des Arrangements anderer nachfrageorientiert sinnvoll zuschneidbarer Gewerbebauflächen bei gleichzeitiger Verkürzungsmöglichkeit der notwendigen verkehrlichen Stickerschließung und dem Bestreben nach einer etwas wirkungsvolleren abschließenden Grüneinbindung zur Straße „Zum Meulenwald“. Der für eine sinnvolle Vermarktung notwendige Abbau der querenden - ohnehin lediglich noch für eine bislang nicht näher definierte „Restnutzungszeit“ festgesetzten - 20kV-Freileitungen wird bebauungsplanunabhängig parallel dazu betrieben.

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf greift deshalb sinngemäß den im Flächennutzungsplan dargestellten Grüngürtel nach Osten auf und reduziert die Gewerbeflächendarstellung auf ein großes zusammenhängendes Baufeld nördlich der Stickerschließung sowie ein kleines zusammenhängendes Baufeld südlich der Stickerschließung. Die Kröpfung der Erschließungsstraße entfällt, bereits verlegte Leitungen müssen auf eine kurze Strecke über ein Leitungsrecht gesichert werden. Im Süden erfolgt eine Begradigung der Nordgrenze von E3, die mit einer geringfügig erweiterten Flächendarstellung für Retentionszwecke und Kompensation einhergeht. Die kleinteiligen und teilweise praxisfern „gerundeten“ Baufensterfestlegungen werden vereinfacht.



Darstellung des Flächennutzungsplans

#### **Fortschreibungsinhalt 1:**

Umarrangieren der Verkehrs- und Gewerbebauflächen im Osten zu Lasten von E1.1, bei gleichzeitiger Verstärkung der – privaten – Abgrünungsverpflichtungen zur Straße „Zum Meulenwald“: Die Flächen GE4, GE5 und GE6 werden neu geschnitten, GE7 entfällt. Die den Änderungsbereich umfassenden Gewerbebauflächen bleiben dabei bei einer GRZ=0,8 unter einer nutzbaren Grundfläche unter 20.000qm.

#### **Begründung:**

Bei der seinerzeitigen Erstellung des Gesamtbebauungsplans für ein Industrie- und Gewerbegebiet waren keine Ansiedlungsinteressenten bekannt. Der heutige Flächenzuschnitt ist für gewerbliche Ansiedlungen teilweise sehr praxisfern und entspricht insbesondere nicht der aktuellen konkreten Nachfrage.

**Fortschreibungsinhalt 2:**

Umarrangieren der Verkehrs- und Gewerbebauflächen im Osten zu Lasten von E1.1, bei gleichzeitiger Verstärkung der – privaten – Abgrünungsverpflichtungen zur Straße „Zum Meulenwald“: Die bislang leicht nach Norden gekröpfte Stickerschließung wird für ein Erzielen möglichst großer zusammenhängender Gewerbebauflächen nunmehr in gerader Verlängerung nach Osten geführt und schließt jetzt mit ihrer Nordkante mit dem durch erfolgte Leitungsverlegungen fixierten Fußweg zur Straße „Zum Meulenwald“ ab. Das Motiv der konsequenten Rahmung mit einer Allee aus Bäumen gleicher Art bleibt erhalten, die Restfläche zwischen Wendeanlage und der Straße „Zum Meulenwald“ wird in linearer Ergänzung zu den rahmenden privaten Grünflächen zur baumbestandenen öffentlichen Grünfläche.

**Begründung:**

Im Sinne der Erzielung möglichst großer zusammenhängend nutzbarer Gewerbeflächen macht die bisherige gekröpfte Straßenführung keinen Sinn, da sie im östlichen Anschluss nur schwer vermarktbar kleine Teilflächen mit teilweise gezahnten Baufenstern erzeugt. Die genaue Anordnung der Wendeanlage ergibt sich aus dem notwendigen Anbindungsbedarf für zu erschließende Flächen sowie aus der Lage bereits verlegter leitungsgebundener Infrastruktureinrichtungen.

**Fortschreibungsinhalt 3:**

Entfallen der Kompensationsfläche E1.1.

**Begründung:**

Die Kompensationsfläche E1.1 ist bislang inhaltlich nicht umgesetzt, nimmt sowohl in ihrer faktischen heutigen Ausprägung als auch in der im Altbebauungsplan zugewiesenen Funktion keine Aufgaben wahr, die lagegebunden zwingend notwendig sind, ist somit im Grundsatz disponibel. Deshalb wird sie aufgrund der aktuellen konkreten Nachfrage nach Gewerbebauland zugunsten der Schaffung von Gewerbebauflächen an dieser Stelle aufgegeben.

**Fortschreibungsinhalt 4:**

Die bisherige öffentliche Kompensationsfläche E1 wird auf ausdrücklichen Wunsch der Stadt Schweich zur privaten Kompensationsfläche, deren Unterhaltung von den Nutzern der angrenzenden Gewerbebauflächen (GE4, GE5) zu erbringen ist. Als Folge wird die bisherige Zuordnungsfestsetzung 4.5 inhaltlich unsinnig und muss – allgemeiner – neu formuliert werden. Eine prozentuale Zuordnung im Bebauungsplan ist nicht mehr unmittelbar möglich.

**Begründung:**

Die Verpflichtungen der öffentlichen Hand sollen zurückgefahren werden, zudem entsteht durch die Hinzurechnung der Fläche E1 zur Bruttobemessungsfläche der Gewerbebauflächen ein geringfügiges Plus an vermarktbarer (nutzbarer) Gewerbefläche.

**Fortschreibungsinhalt 5:**

Erweiterung der Retentions- und Kompensationsfläche E3.

**Begründung:**

Zwar ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine generelle Verpflichtung zur definierten Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken festgeschrieben, der Umfang öffentlicher Verkehrsflächen wird ebenfalls nicht ausgedehnt, doch ist die Sicherung einer zusätzlichen Pufferreserve oberhalb der bebauten Ortslage von Schweich-Issel nur mit Vorteilen verbunden. Ebenso lässt sich hier ein - kleiner - Teil der Kompensationsverpflichtung aus dem Entfallen von E1.1 auffangen.

**Fortschreibungsinhalt 6:**

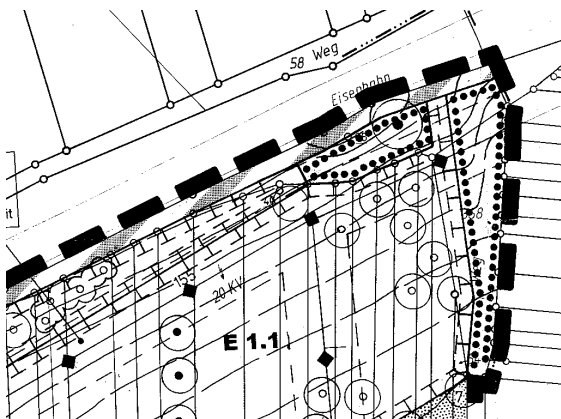
Präzisierung der Restnutzungszeit der im Grundbuch gesicherten und mit Leitungsrechten versehenen gewerbegebiets-querenden 20kV-Freileitungen im Norden und im Osten. (Aufnahme eines ergänzenden Hinweises)

**Begründung:**

Bereits im bisherigen Bebauungsplan sind die querenden 20kV-Freileitungen samt Schutzzonen nur für eine Restnutzungszeit festgeschrieben. Inhaltlich ändert sich somit nichts, nur ist – mit Blick auf die konkrete Ansiedlungsnachfrage – die Restnutzungszeit (nach Klärung der Kostenübernahme) nunmehr mit konkretisierenden Angaben des RWE hinterlegbar. Da es sich um keinen geänderten Festsetzungstatbestand handelt, wird die anzuhaltende Frist nur als Hinweis eingestellt. Eine ergänzende Festsetzung der neuen Erdkabeltrassen ist nach Auffassung des RWE entbehrlich, da bestehende Straßen- und Wegezüge - überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches - genutzt werden können.

**Fortschreibungsinhalt 7:**

Im Zuge der Überarbeitung ist aufgefallen, dass im Bereich der im Nordosten festgesetzten „Fläche für das Erhalten von Gehölzen“ eine Fehldarstellung existiert, die flächengleich auch schon im Ursprungsbebauungsplan vorhanden war und bei allen bisherigen Änderungen immer wieder redaktionell übernommen wurde. Hier ist ein faktisch existierender Wirtschaftsweg irrtümlich gelöscht. Die landespflegerische Flächenvorgabe für das Festschreiben einer Fläche zum Erhalten von Gehölzen zum Ursprungsbebauungsplan bezog sich auf die vorhandene Hecke und nicht auf die faktischen Wirtschaftswegeflächen.



Plandarstellung des Ursprungsplanes von Schuh/Schu



Luftbilddarstellung zeigt eindeutig einen -seinerzeit auch schon vorhandenen -Wirtschaftsweg

Diese Fehldarstellung wird nunmehr korrigiert.

**Begründung:**

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen umsetzbar sein bzw. tatsächliche Bestandsangaben (und daraus entwickelte Erhaltungsangaben) auch korrekt darstellen.



## 4. Naturschutzfachlicher Beitrag, Teil II - Grünordnung

### Konzeptionelles

Ungeachtet der Regelungen des §13a(2) Ziff.4 BauGB<sub>2007</sub> zur Eingriffsdefinition und des Entbehrlichkeit eines förmlichen Umweltberichtes bleibt die Darlegung der Wirkungen auf die Belange der einzelnen naturschutzrechtlichen Schutzgüter unverändert zu ermitteln und zu dokumentieren um eine sachgerechte Abwägungsgrundlage zu erhalten.

Gesamtkonzeptionell wird die Rahmeneingrünung nach Osten zur Straße „Zum Meulenwald“ gestärkt. Die Aufgabe der Entwicklungsfläche E1.1 ist verbindliche Vorgabe (Hauptänderungsgrund) des Trägers der Planungshoheit, gleichermaßen die Umwidmung von E1 zu einer künftig „privaten“ Kompensationsfläche.

#### *Biotop- und Artenschutz:*

- ⇒ Die Umwidmung der Fläche E1 von einer öffentlichen Kompensationsfläche zu einer privaten Kompensationsfläche hat formal keine Wirkungen auf den Arten- und Biotopschutz.
- ⇒ Die Gehölzbestände am Nordostrand des Geltungsbereichs bleiben uneingeschränkt erhalten.
- ⇒ Die Einziehung des Entwicklungsfläche E1.1 führt zu einem Verlust für den Arten- und Biotopschutz wirksamen Maßnahmenflächen um rd. 6.700qm.
- ⇒ Dem gegenüber steht eine Ausdehnung der Retentions- und Kompensationsfläche E3 mit einer für den Arten- und Biotopschutz wirksamer Maßnahmenfläche um rd. 1.000qm.
- ⇒ Da sich die Gesamt-Begrünungsverpflichtung für die Gewerbebauflächen im Änderungsbereich aus dem Flächenbezug ergibt und die durch Planzeichen festgesetzten Bäume in diesem Geltungsbereichsabschnitt hierauf angerechnet werden, bleibt in der Summe die Durchgrünungsverpflichtungen (bei Gewerbegebieten wichtigster ökologischer Faktor innerhalb der engeren Bauflächen) für die Gewerbebauflächen unverändert und wird auch auf die ausgeweiteten Flächen übertragen.

***In der Gesamtbilanz gehen somit im Kerngeltungsbereich zulässigerweise rd. 5.700qm an für den Arten- und Biotopschutz wirksamen Flächen verloren, für die im räumlich-funktionalen Zusammenhang (idealerweise im Biotopmosaik von Streuobst und magergetönten Südhängen des angrenzenden Föhrener Kuppenlandes) ein Ersatz geschaffen werden sollte.***

#### *Wasserhaushalt:*

- ⇒ Keine Veränderung, da auch für die erweiterten Gewerbegebietsflächen die grundsätzliche Verpflichtung zur Retention und Versickerung auf privatem Grundstück aufrecht erhalten bleibt. Die versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen nehmen nicht zu (Nachweis siehe „Boden“), die zur Verfügung stehende Retentionsfläche E3 gewinnt hingegen etwas an Umfang. Alle bisherigen Durchleitungsrechte auf privatem Grund (z.B. parallel der Straße „Zum Meulenwald“) bleiben erhalten. Demnach ist nach Aussage des wasserwirtschaftlichen Fachplaners keine zusätzliche Belastung des allgemeinen Wasserhaushalts zu erwarten.

***Eingriffe in den allgemeinen Wasserhaushalt werden bei korrekter Umsetzung der Festsetzungsinhalte aus siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht nicht getätigt.***

#### *Klima:*

- ⇒ Formal entstehen durch die Ausweitung der gewerblich nutzbaren Flächen und damit die Zunahme der Versiegelungsmöglichkeiten Klimaveränderungen. Diese Veränderungen werden jedoch primär nur gebietsimmanent wirksam, haben aufgrund der übergeordneten Windströmungen keine Negativwirkungen auf die bebauten Ortslagen von Issel oder gar die Ortskernlage der Stadt Schweich. Die Flächenausdehnung ist gemessen an der Gesamtfläche der zusammenhängenden Gewerbe- und Industrieflächen nur geringfügig.

***Bei korrekter innerer Durchgrünung in festgesetzter Gehölzdichte sind keine außenwirksamen Klimaverschlechterungen zu befürchten.***

Begründung mit integriertem Naturschutzfachbeitrag - zur Satzung -

---

**Boden:**

⇒ Sowohl die Umwandlung von E1.1 in eine Gewerbebaufläche als auch die Umwidmung von E1 von einer öffentlichen zu einer privaten Kompensationsfläche haben Auswirkungen auf die formal zulässigen Bodenfunktionsverluste. (zugrunde gelegt ist die Flächenbilanz gem. Kap. 7):

	bisheriger Flächenzuschnitt	neuer Flächenzuschnitt
Interne Erschließung (Straßen)	1.380 qm	1.380 qm
Interne Erschließung (Wege)	1.090 qm	1.260 qm*
Bauflächen GE x 0,8	12.020 qm	16.370 qm
durch Umwidmung heranzuziehende E1 x 0,8		1.750 qm
<b>Gesamtsumme versiegelbarer Flächen</b>	<b>14.490 qm</b>	<b>20.760 qm</b>

\* In diesem Wert ist die korrigierende Darstellung eines real existierenden Weges mit 200qm enthalten.

Demnach entsteht für das Potential Boden ein potentieller Mehr-Verlust von 6.270 qm, der aus naturschutzfachlicher Sicht unabhängig von den Verpflichtungen aus der Entfernung der Fläche E1.1 über hilfsweise bodenfunktionsfördernde biotopentwickelnde Maßnahmen zu kompensieren bleibt.

**Aus den Flächenumwidmungen ergibt sich für das Potential Boden ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von nominal 6.270qm.**

**Orts- und Landschaftsbild:**

⇒ Formal entstehen auf der Fläche E1.1, die bislang zumindest im weitesten Sinne einbindende Funktionen wahrnehmen konnte, zusätzliche Gewerbebauflächen mit landschaftsbildwirksamer Funktionalarchitektur oder Lagerflächen. Dem ist entgegenzuhalten

- die verbesserte Randeinbindung zur Straße „Zum Meulenwald“
- die bestehende Verpflichtung zur inneren Durchgrünung
- die grundsätzlich bereits starke Landschaftsbildveränderung (Vorbelastung) durch ein großflächig festgesetztes Gewerbegebiet.

**In der Bilanz entsteht eine zusätzliche Landschaftsbildveränderung, die jedoch im Gesamtkontext sowie bei korrekter Umsetzung der Durchgrünungsverpflichtungen nicht negativ nach außen treten wird.**

**Kultur- und Sachgüter:**

⇒ (nicht betroffen, da nicht vorhanden)

**Emissionsvermeidung / Umgang mit Abfällen und Abwasser:**

⇒ formal keine Veränderung, da die Schranken der übrigen GI- und GE-Nutzungen auch für die ergänzten GE-Flächen gelten. Konzentration von „Stör“-Nutzungen

**Durch die 3. Änderung entstehen keine zusätzlichen außenwirksamen Emissionen.**

**Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Energienutzung:**

⇒ keine Veränderung

**Durch die 3. Änderung entstehen keine veränderten Rahmenbedingungen für eine Nutzung erneuerbarer Energien.**

## 5. Abwägung (Kerninhalte)

Die Abwägung dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen.

### Zulässigkeit eines Verfahrens nach §13a BauGB

Der Träger der Planungshoheit hat im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht die formale Zulässigkeit des gewählten Verfahrens eines Innenbereichsbebauungsplans nach §13a BauGB eingangs gewissenhaft geprüft und kommt (s. Kap. 1.3) zu dem Ergebnis, dass dieser Verfahrensweg unter Würdigung aller ihm bekannten Umstände für die vorliegende Fallkonstellation zulässig ist, wenngleich er die vom Gesetzgeber eröffneten Spielräume weitgehend ausschöpft. Bauleitplanung ist nach §1(3) BauGB Sache der Gemeinden; sie entscheiden als Planungsträger über das Bauleitplanverfahren und das Ergebnis der Planung. Nicht umsonst hat der Bundesgesetzgeber festgelegt, dass alle Entscheidungen zum Verfahren (selbstverständlich unter sachgerechter Würdigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) stets und ausschließlich den Gemeinden zukommen und nicht im Ermessen Dritter liegen.

Die auf Nachfrage seitens der Unteren Landesplanungsbehörde der offiziellen Stellungnahme per Mail nachgereichten Präzisierungen der Bedenken zur grundsätzlichen Verfahrenszulässigkeit werden seitens des Trägers der Planungshoheit wie folgt reflektiert:

- **Anwendung §13a BauGB<sub>2007</sub> ist nicht möglich, weil nach der Begründung lediglich größere Bauflächen geschaffen werden**
  - ⇒ In der Begründung sind insgesamt **7 Fortschreibungsinhalte** aufgeführt. Wesentlicher Inhalt ist dabei neben der Erweiterung der Gewerbebauflächen - auf den Erweiterungsanteil deutlich übersteigenden Flächen - die Korrektur des bislang festgesetzten Erschließungsstranges sowie ein Neu-Arrangieren der bislang teilweise für gewerbliche Nutzungen sehr ungeeigneten Grundstückszuschnitte und Baufensterbegrenzungen. Dies dient wesentlich dazu „einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung zu tragen“ (§13a(2) Nr. 3 BauGB<sub>2007</sub>)
- **Anwendung §13a BauGB<sub>2007</sub> ist nicht möglich, weil rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden**
  - ⇒ Die Inanspruchnahme von rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen sowie der daraus naturschutzfachlich resultierende erhöhte Kompensationsbedarf ist klar dokumentiert und in das Abwägungsmaterial eingestellt. Die eröffnete Möglichkeit auf einen Kompensationsverzicht in §13a(2) Nr. 4 BauGB<sub>2007</sub> knüpft die Zulässigkeit an keine weiteren Bedingungen – solange eine grundsätzliche Zulässigkeit aufgrund fehlender Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach Natura 2000 gegeben ist. Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum zwischen „natürlich“ entstandenen ökologischen Ist-Werten (reales Biotop) und durch frühere Festsetzung entstandenen ökologischen Soll-Werten (festgesetzte Kompensationsfläche) ein Unterschied bestehen soll. Jede Festsetzung eines Bebauungsplanes kann im Zuge einer Bebauungsplanänderung einer erneuten Überprüfung unterzogen und nach veränderten Kriterien in die Abwägung eingestellt werden.
- **Anwendung §13a BauGB<sub>2007</sub> ist nicht möglich, weil eine Entwicklung in unbebaubare Flächen mit faktischen Außenbereichscharakter erfolgt**
  - ⇒ Der Innenbereichsbebauungsplan schließt eine Entwicklung in den faktischen Außenbereich nicht grundsätzlich aus solange die überwiegende Innenentwicklung gewahrt bleibt bzw. „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird“ (§13a(2) Nr. 2 BauGB). Im konkreten Fall wird ein zusätzlicher Bauflächenanteil in einem Bereich ausgewiesen, der im seit vielen Jahren gültigen Flächennutzungsplan explizit als Gewerbebaufläche dargestellt ist und seit dem Jahr 2000 im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Mithin liegt eindeutig ein Innenbereichscharakter vor.

- **Anwendung §13a BauGB ist nicht möglich, da die Planungsintention im Widerspruch steht zu der stadtentwicklungspolitisch und auch im Sinne der Nachhaltigkeit (insbesondere Bodenschutz) sinnhaften Strategie der im §13a BauGB gewollten Innenentwicklung.**
- ⇒ Das stadtentwicklungspolitische Ziel der Stadt Schweich ist in der Flächennutzungsplandarstellung dokumentiert und stellt eine möglichst umfassende gewerbliche Nutzung der in sich geschlossen dargestellten Gewerbegebietsfläche dar; ein „Grünpuffer“ ist nur nach Osten vorgesehen. Nachhaltigkeit bedeutet auch Konzentration von beispielsweise Störnutzungen in bereits „vorbelasteten“ Gebieten statt einer Dispergierung von potentiellen Störnutzungen über unterschiedliche Gebiete mit immer wieder erneut auftauchender Problematik der Einhaltung des Trennungsgebotes. Hier drängt sich die Nutzung einer ehemals anders konzipierten Fläche zwischen einem großflächigen zusammenhängenden Gewerbegebiet (tlw. Industriegebiet!) und einer mit einer erheblichen Lärmschleppes verbundenen überregionalen Bahnlinie für eine korrigierende Widmung geradezu auf. Der Bodenschutzgedanke lässt sich entgegenhalten, dass auch das in §13a(1) Satz 1 BauGB<sub>2007</sub> (als eines von 3 Grundzielen!) genannte Grundziel der „Nachverdichtung“ regelmäßig mit einer intensiveren bzw. zusätzlichen Bodenversiegelung einher gehen wird. Zusätzliche Bodenversiegelungen stehen einer Innenentwicklung somit nicht grundsätzlich entgegen.

#### Europäischer Artenschutz / „nationaler“ Artenschutz

Wiewohl eine sporadische Anwesenheit von besonders oder streng geschützten Arten in den bis heute fragmentarisch verbliebenen Streuobstwiesenrelikten nicht explizit ausgeschlossen werden kann, ist dies für die 3. Änderung des Bebauungsplans unbeachtlich, denn die Ziele und Schranken des (europäischen) Artenschutzes gelten unmittelbar und werden insbesondere durch die aktuell vorgenommenen Änderungen in den Festsetzungsinhalten nicht erstmals oder zusätzlich negativ beeinflusst. Eine fehlende Umsetzbarkeit des Bebauungsplans aufgrund artenschutzrechtlicher Schranken ist nicht zu befürchten. Für die Zulässigkeit einer Bebauungsplanfestsetzung ist nur die spätere Vollziehbarkeit des Bebauungsplans relevant.

#### Minderkompensation durch Innenbereichsbebauungsplan nach §13a BauGB

Aus naturschutzfachlicher Sicht entsteht eindeutig ein ergänzender Kompensationsbedarf aus dem Verlust von rd. 5.700qm Flächen mit bisheriger Widmung für Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz sowie aus der nominal möglichen Mehrversiegelung im Umfang von bis zu 6.270qm.

Hier verweist der Träger der Planungshoheit auf die im Änderungsbereich festgesetzte bemessungsrelevante Grundfläche von unter 20.000qm (gem. Bilanzierung: 18.120qm) und das Fehlen von anderen Bebauungsplanaufstellungen oder -änderungen im sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang. Gemäß §13a(1) Satz 2 Ziff. 1 BauGB gelten in diesem Falle die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erst kürzlich erfolgte 2. Änderung („räumlicher“ bzw. „zeitlicher“ Zusammenhang) kann hierbei als irrelevant angesehen werden, da in diesem Zuge keinerlei Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung oder des ökologischen Eingriffs erfolgte. Es wurde nur eine Teilfläche für eine bestimmte Art der Nutzung (Indoorsport) zusätzlich geöffnet.

Die in §13a(2) Ziff. 4 BauGB<sub>2007</sub> getroffene Regelung hebt eindeutig nicht auf bestimmte „Werte“ der Eingangflächen ab, sondern gilt generell - solange die Belange des europäischen Artenschutzes gewahrt bleiben. Die bisherige Funktionszuweisung als Kompensationsfläche ist somit unbeachtlich solange der hierdurch erhöhte Gesamteingriff dokumentiert und vom Planungsträger unverändert als vertretbar angesehen wird.

## 6. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

Kosten für die öffentliche Hand fallen aufgrund der Änderung nicht an. Die Maßnahmen zur Erschließung sind überwiegend bereits ausgeführt bzw. - wie die Flächenbilanz zeigt - ergeben sich sogar geringfügige Einsparungen bei den befestigten Flächen.

Die Kosten für Abbau / Verlegung der querenden 20kV-Freileitungen (ca. 120.000 EUR) sind nicht originär durch die 3. Änderung veranlasst.

## 7. Flächenbilanz

(bisher – auf 5qm gerundet):

Fläche	m <sup>2</sup>	%
<b>Gesamtfläche</b> , davon	35.800	100,00
Straßen	1.380	3,85
Fußwege	1.090	3,05
Öffentliche Grünflächen	1.680	4,69
Fläche für das Erhalten von Gehölzen	730	2,04
E1 (öffentliche Kompensation)	2.185	6,10
E1.1 (öffentliche Kompensation)	6.710	18,74
E3 (öffentliche Kompensation)	7.000	19,56
Bauflächen GE, mit	(15.025)	(41,97)
versiegelbarem Anteil (15.025 x 0,80)	12.020	33,58
nicht versiegelbarem Anteil (15.025 x 0,20)	3.005	8,39

(auf Basis der Satzung gem. Beschluss vom 25.09.2008 planimetriert – auf 5qm gerundet):

Fläche	m <sup>2</sup>	%
<b>Gesamtfläche</b> , davon	35.800	100,00
Straßen	1.380	3,85
Fußwege (inkl. „korrigiertem“ Weg)	1.260	3,52
Öffentliche Grünflächen (an Straße, hinter Wendeanlage)	1.680	4,69
Fläche für das Erhalten von Gehölzen	830	2,32
E1 (private Kompensation)	2.185	6,10
E3 (öffentliche Kompensation)	8.000	22,35
Bauflächen GE, mit	(20.465)	(57,17)
versiegelbarem Anteil (20.465 x 0,80)	16.370	45,73
nicht versiegelbarem Anteil (20.465 x 0,20)	4.095	11,44

Umseitig folgt noch eine „Gegenüberstellung“ der bisherigen wie der neuen Flächen.



Gegenüberstellung der bisherigen wie der „neuen“ Flächenaufteilung für den Bereich der 3. Änderung:

	<b>alt</b>	<b>neu</b>
<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche (Kernfläche), davon</b>	35.800	35.800
Interne Erschließung (Straßen)	1.380	1.380
Interne Erschließung (Wege)	1.090	1.260**
Gehölzfläche	730	830
Sonstige öffentliche Grünflächen	1.680	1.680
Kompensationsfläche E1	2.185	2.185
Kompensationsfläche E1.1	6.710	---
Kompensationsfläche E3	7.000	8.000
Bauflächen GE, mit versiegelbarem Anteil	(15.025) <b>12.020</b>	(20.465) <b>18.120*</b>
nicht versiegelbarem Anteil	3.005	4.530*
<i>*Berechnungsbasis ist GE zzgl. E1, also 22.650qm!</i>		

\*\* Hierin sind die 200qm redaktionelle Korrektur für faktisch vorhandene Wegefläche enthalten.

### (Entfallen von Umweltbericht, Monitoring und zusammenfassender Erklärung)

Für eine Änderung nach §13a BauGB und in Folge der Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen. Monitoring und zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

