

Gemeinde Roßdorf

## **2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Gewerbegebiet West II“**

---

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**August 2004**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz  
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Architekten und Städtebauarchitekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1 Rechtsgrundlagen	5
3.2 Planungsrechtliche Situation	5
<b>4. Städtebauliches Konzept / Grünkonzept</b>	<b>6</b>
<b>5. Inhalt der Änderungen</b>	<b>6</b>
<b>6. Begründung der Änderungen</b>	<b>8</b>
6.1 Sondergebiet für Sonderposten	8
6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.3 Bauweise	9
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.5 Stellung der baulichen Anlagen	9
6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
6.6.1 Dächer	9
6.6.2 Gebäudehöhe und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	10
6.6.3 Einfriedungen	10
<b>7. Auswirkungen der 2. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange</b>	<b>10</b>
7.1 Belange von Natur und Landschaft	10
7.2 Belange der Wasserwirtschaft	10
<b>8. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG</b>	<b>10</b>
8.1 Beschreibung des Planvorhabens	10
8.2 Standort und Umfang des Vorhabens	10
8.3 Auswirkungen des Vorhabens	11
<b>9. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB</b>	<b>11</b>
9.1 Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen	11
9.2 Sonderpostenmarkt	11
9.3 Neufassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	11
9.4 Zusammenfassung	11

## 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ (1. Änderung) sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein Sondergebiet für Sonderposten geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um die Verlagerung des im südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes „Roßdorf-West I“ bestehenden Sonderpostenmarktes. Die bauleitplanerischen Voraussetzungen hierfür sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ geschaffen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Gewerbegebiet West II“.

Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Zeichnerische Änderungen werden nur innerhalb der Parzellen Flur 14, Flurstücke 252/1, 253 und 254 (teilweise) vorgenommen.

## 3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand Juli 2004)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch das achte Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 324 ff.)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

### 3.2 Planungsrechtliche Situation

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die seit dem Jahr 2000 rechtswirksame 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Gewerbegebiet West II“ geändert werden.

Die gegenüber der bisherigen Planfassung nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ sowie die Begründung bleiben weiterhin rechtswirksam.

#### 4. Städtebauliches Konzept / Grünkonzept

Im Plangebiet soll neben den gewerblichen Bauflächen ein Einzelhandelsmarkt in Form eines Sonderpostenmarktes ermöglicht werden. Hierbei handelt es sich um die Verlagerung des bestehenden Sonderpostenmarktes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West I“. Die bisherige Fläche ist auf Grund des Zuschnitts und des ungenügenden Parkplatzangebotes nicht mehr ausreichend. Auch das vorhandene Gebäude, ein ehemaliger Möbelmarkt ist nicht mehr zeitgemäß.

Das Grün- und Freiflächenkonzept des bestehenden Bebauungsplanes wird weit gehend beibehalten. Die Zielvorstellung des Konzeptes ist weiterhin die Schaffung gestalterischer Qualitäten innerhalb des Gewerbegebietes und an seinen Rändern.

#### 5. Inhalt der Änderungen

Folgende Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden vorgenommen:

- Festsetzen von überbaubarer Grundstücksfläche anstatt Straßenverkehrsfläche und mehrreihiger Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern.
- Festsetzen eines Sondergebietes für Sonderposten anstatt Gewerbegebiet.
- Die zeichnerischen Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen und die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.3.1 gelten nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes.
- Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzung wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

##### 3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

###### Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a“ oder „o“ festgesetzten Baugrundstücken sind Einzelgebäude oder Gebäudegruppen im Sinne von § 22 Abs. 1 BauNVO (offene Bauweise) zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

- Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden innerhalb des als Sondergebiet festgesetzten Bereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

###### Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandelsbetrieb für Sonderposten mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m<sup>2</sup> (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für Sonderposten mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m<sup>2</sup>. Das Sortiment wird beschränkt auf Sonderposten in wechselnder Zusammensetzung. Das zulässige Sortiment ist den Waren der nachstehenden Sortiments-Liste zu entnehmen:

- Haushaltswaren, Geschenkartikel,
- Autozubehör, Werkzeuge, Baumarktartikel
- Reinigungsmittel, Kosmetik,
- Spielwaren, Sport-, Hobby- und Freizeitartikel,
- Pflanzen,
- Uhren, Schmuck,
- Lederwaren, Schuhe, Taschen, Korbwaren
- Papier- und Schreibwaren,

- Bettwaren, Decken, Kissen,
- Kleinmöbel, Matratzen,
- Teppiche, Gardinen, Tapeten,
- Camping- und Gartenartikel,
- Textilien,
- Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel ist dabei auf 10 % der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt. Ausnahmsweise sind einkaufs- und saisonalbedingte Änderungen des Sortimentes zulässig.

Sonstige Betriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO und sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

## **4.2 Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **4.2.1 Grundstücksbepflanzung**

Pro 200 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung (siehe Nr. III. 7).

### **4.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, bis auf notwendige Zufahrten, Zuwege und Eingänge, als mehrreihige Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern wie folgt anzulegen:

Auf 10 % der Pflanzfläche sind im Abstand von 10 m großkronige Laubbäume (Mindest-Stammumfang 16/18 cm) und auf 90 % der Pflanzfläche sind im Abstand von 1,25 bis 1,50 m Laubsträucher (60/80 cm) zu pflanzen.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung (siehe Nr. III. 7).

### **4.2.3 Dachbegrünung**

Mindestens 50 % der flachen und geneigten Dachflächen innerhalb eines Grundstückes bis zu einem Neigungswinkel von 20° (Flach- und Pultdächer), sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit trockenresistenten Stauden, Moosen oder Gräsern-Kräutern flächig zu begrünen.

Mindestens 50 % der flachen und geneigten Dachflächen innerhalb eines Grundstückes bis zu einem Neigungswinkel von 20° (Flach- und Pultdächer), sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit trockenresistenten Stauden, Moosen oder Gräsern-Kräutern flächig zu begrünen.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung (siehe Nr. III. 7).

- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes neu gefasst.
- Es wird ein Hinweis auf Bodendenkmäler und es werden Artenempfehlungen für heimische Baumarten, die sich für den Standort im Gewerbegebiet eignen, gegeben.

## 6. Begründung der Änderungen

### 6.1 Sondergebiet für Sonderposten

Mit der geplanten Änderung soll eine Sonderform des Handels mit Sonderposten ermöglicht werden. Charakteristisch für diese Handelsform ist ein wechselndes Sortiment überwiegend im Non-Food-Bereich, d.h. die Waren wie auch deren Menge wechseln in Abhängigkeit von den Einkaufsmöglichkeiten des Betreibers. Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3000 m<sup>2</sup> wird das Lebensmittelkontingent auf 10% dieser Fläche begrenzt.

#### Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

Die ausgewählte Fläche bietet sich auf Grund der Größe und der Lage unmittelbar an der Industriestraße (Haupterschließung) für die Ansiedlung des Sonderpostenmarktes an. Eine andere und geeignetere Fläche steht innerhalb des Gewerbegebietes nicht zur Verfügung. Die bisherige Fläche ist auf Grund des Zuschnitts und des ungenügenden Parkplatzangebotes nicht mehr ausreichend. Auch das vorhandene Gebäude, ein ehemaliger Möbelmarkt ist nicht mehr zeitgemäß.

Die Verlagerung an diesen Standort ist somit nachweisbar notwendig.

Aufgrund des Lage des Sonderpostenmarktes sind schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten. So sind in der unmittelbaren Umgebung fast ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorhanden bzw. zulässig. Im Norden befindet sich der Grillplatz der Gemeinde; an diesen schließen sich Gehölzflächen und Wald an.

Mögliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde Roßdorf wurden im Rahmen der Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Roßdorf-West“ bereits mit dem örtlichen Gewerbeverein diskutiert. In Übereinstimmung mit dem Gewerbeverein hat die Gemeinde nach eingehender Prüfung festgestellt, dass der Sonderpostenmarkt voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Roßdorf haben wird.

Negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden kann ausgeschlossen werden. Das angebotene Sortiment konkurriert nicht mit den i.d.R. höherwertigen Warenangeboten in der Gemeinde Roßdorf.

Die möglichen Auswirkungen auf den in etwa 100 m Entfernung liegenden Wald, werden sich durch den Sonderpostenmarkt im Vergleich zu den im bisher festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nicht negativ verändern. So sind auch bisher u.a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerflächen mit vergleichbaren Auswirkungen zulässig.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Wald durch den vorhandenen Grillplatz und die intensive Nutzung des Bereiches bereits vorbelastet ist.

Zur Minimierung möglicher Auswirkungen und zur Abschirmung wird das Grundstück zum Wald hin durch eine 5 m breite Ortsrandeingrünung aus großkronigen Laubbäumen und Laubsträuchern eingegrünt. Da hier keine Zufahrten zu Stellplätzen vorgesehen sind, wird mit der Zeit eine dichte Begrünung entstehen.

In Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und da die Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen als nicht erheblich eingestuft werden, ist die Verlagerung an diesen Standort vertretbar.

## **6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen zum Anpflanzen sind in Breite und Ausgestaltung entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes konzipiert. Inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen.

Zwischen den Erschließungsstraßen bzw. dem äußeren Grundstücksrand und der Baugrenze sind Baum- und Strauchpflanzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebiets sowie zur Abgrenzung und Eingrünung der Grundstücksflächen anzulegen.

Die Bepflanzungen haben eine Breite von 5 m. Von der Bepflanzung ausgenommen sind notwendige Einfahrten, Zufahrten und Zuwege.

Damit soll sowohl die optische Durchgrünung des Plangebiets unterstützt als auch der ökologisch wirksame Flächenanteil festgelegt werden.

## **6.3 Bauweise**

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten.

In Abweichung von den Regelungen zu § 22 Abs. 2 BauNVO wird jedoch die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, d.h. es sind längere und breitere Gebäude möglich. Damit wird sowohl den Erfordernissen von Gewerbebauten, als auch dem Ortsbild Rechnung getragen.

Diese Festsetzung wird auch im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ getroffen.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Osten erweitert. Dadurch entsteht ein ausreichend großes Grundstück für einen Sonderpostenmarkt und die hierfür benötigten Stellplätze.

Um eine möglichst vielfältige Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan lediglich entlang der Erschließungsstraßen durch Baugrenzen beschränkt.

## **6.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan ist die Stellung der baulichen Anlagen sowohl zeichnerisch, als auch textlich festgesetzt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes entfällt diese Vorgabe nun ersatzlos, um flexiblere Gebäudestellungen auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ werden ebenfalls keine Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.6.1 Dächer**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Dächern werden geändert, um vielfältige Formen und Dachneigungen im Plangebiet zu ermöglichen.

### **6.6.2 Gebäudehöhe und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wurden inhaltlich unverändert übernommen.

### **6.6.3 Einfriedungen**

Die Festsetzung zu den straßenseitigen Einfriedungen wird gestrichen, so dass nun Einfriedungen ohne Höhenbegrenzung möglich sind, die dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbebauten entsprechen. Weiterhin wird maximale die Höhe der übrigen Einfriedungen auf 2,00 m angehoben.

## **7. Auswirkungen der 2. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange**

### **7.1 Belange von Natur und Landschaft**

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Gewerbegebiet West II“ enthalten. Es wird darauf verwiesen.

### **7.2 Belange der Wasserwirtschaft**

Da sich der Überbauungsgrad nicht erhöht, vergrößert sich die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche durch die Änderungen nicht.

## **8. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG**

### **8.1 Beschreibung des Planvorhabens**

Bei der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ handelt es sich um eine Änderung eines Vorhabens im Sinne des § 3 e Abs. 2 UVPG. Das Vorhaben gehört zur Kategorie „bauplanungsrechtliche Vorhaben“ - Städtebauprojekt -. Für diese Vorhaben ist eine standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall erforderlich, wenn durch die Änderung selbst der jeweilige Prüfwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Gemäß dieser Anlage ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von mindestens 100.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist. Eine standortbezogene Vorprüfung ist erforderlich, wenn mindestens 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt sind.

### **8.2 Standort und Umfang des Vorhabens**

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6,6 ha.

Das Gebiet weist ca. 5 ha Baugrundstücke auf. Zieht man weiterhin die festgesetzte GRZ von 0,6 heran, so ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt etwa 30.000 m<sup>2</sup>. Das bedeutet, dass zwar nicht der in der Anlage 1 zum UVPG festgelegte Prüfwert von 100.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche erreicht ist, ab dem eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend vorgeschrieben ist, aber der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> überschritten ist, ab dem eine standortbezogene Vorprüfung durchzuführen ist. Demnach ist anhand der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien überschlägig zu überprüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.



Sofern das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

### **8.3 Auswirkungen des Vorhabens**

Die standortbezogene Vorprüfung ergibt, dass durch die geplanten Änderungen die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna und Landschaft, Boden Wasser, Luft, Klima sowie Kultur und sonstige Sachgüter durch die Änderungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich. Die Begründung dieses Ergebnisses ist auch dem nachfolgendem Kapitel zu entnehmen.

## **9. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB**

Nach heutiger Rechtslage ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigte Änderung keinen zusätzlichen Eingriff ermöglicht, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Daher werden im Folgenden für den Geltungsbereich der 2. Änderung verbal-argumentativ die zulässigen Eingriffe vor und nach der 2. Änderung aufgezeigt, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

### **9.1 Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nach Osten vergrößert. Dadurch entfällt eine Straßenverkehrsfläche und eine 5 m breite Anpflanzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Anpflanzfläche sind auch Zufahrten und Eingänge zulässig, so dass die tatsächliche Pflanzfläche kleiner ist. Durch die Veränderungen der Baufenster werden zwar zusätzlichen Eingriffe verursacht, diese sind jedoch flächenmäßig in Bezug auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes so gering, dass von einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht auszugehen ist.

### **9.2 Sonderpostenmarkt**

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sonderpostenmarkt stellt keinen zusätzlichen Eingriff gegenüber der alten Rechtslage dar.

### **9.3 Neufassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die im Rahmen der 2. Änderung vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen haben im Vergleich zur alten Rechtslage keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

### **9.4 Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der geringfügigen Änderungen nicht zu erwarten sind. Ein zusätzlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.