

**Gemeinde Roßdorf**

### **3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan “Stetteritz“**

---

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**April 2005**

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

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

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

mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDa.de

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtsgrundlagen	4
3.2	Regionalplan	4
3.3	Flächennutzungsplan	4
3.4	Bebauungsplan	4
<b>4.</b>	<b>Emissionen - Immissionen</b>	<b>5</b>
4.1	Lärmimmissionen	5
4.2	Anlage nach Seveso-II-Richtlinie	5
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept / Grünkonzept</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt und Begründung der Änderungen</b>	<b>5</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise	6
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
6.6	Garagen, Carports und Stellplätze	6
6.7	Grundstücksbepflanzung	6
6.8	Straßenverkehrsfläche	6
6.9	Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
6.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange</b>	<b>7</b>
7.1	Belange von Natur und Landschaft	7
7.2	Belange der Wasserwirtschaft	7
7.2.1	Wasserversorgung	7
7.2.2	Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz	8
7.2.3	Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser	8
7.2.4	Abwasser	8
7.2.5	Oberirdische Gewässer	8
7.2.6	Altlasten	8
<b>8.</b>	<b>Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung</b>	<b>9</b>
9.1	Verbal-argumentative Einordnung	9
9.2	Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes	10

9.3 Ausgleichsfläche

11

## 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ wird der Geltungsbereich nach Osten zur Abrundung des Siedlungskörpers erweitert. Es sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für neue Wohngebäude geschaffen werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Baustruktur einfügen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ besitzt zwei räumlich getrennte Geltungsbereiche.

Der Geltungsbereich 1 liegt am Ostrand des Stetteritz und umfasst in der Flur 7 der Gemarkung Gundernhausen die Parzellen 111/1 (teilweise), 231 (teilweise, Stetteritzring) und 256. Der Geltungsbereich 1 hat eine Größe von 3.190 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich 2 für die externe Ausgleichsfläche liegt östlich des Stetteritz an der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Roßdorf und umfasst in der Flur 7, Gemarkung Gundernhausen die Parzelle 110 (teilweise). Der Geltungsbereich 2 hat eine Größe von 1.600 m<sup>2</sup>.

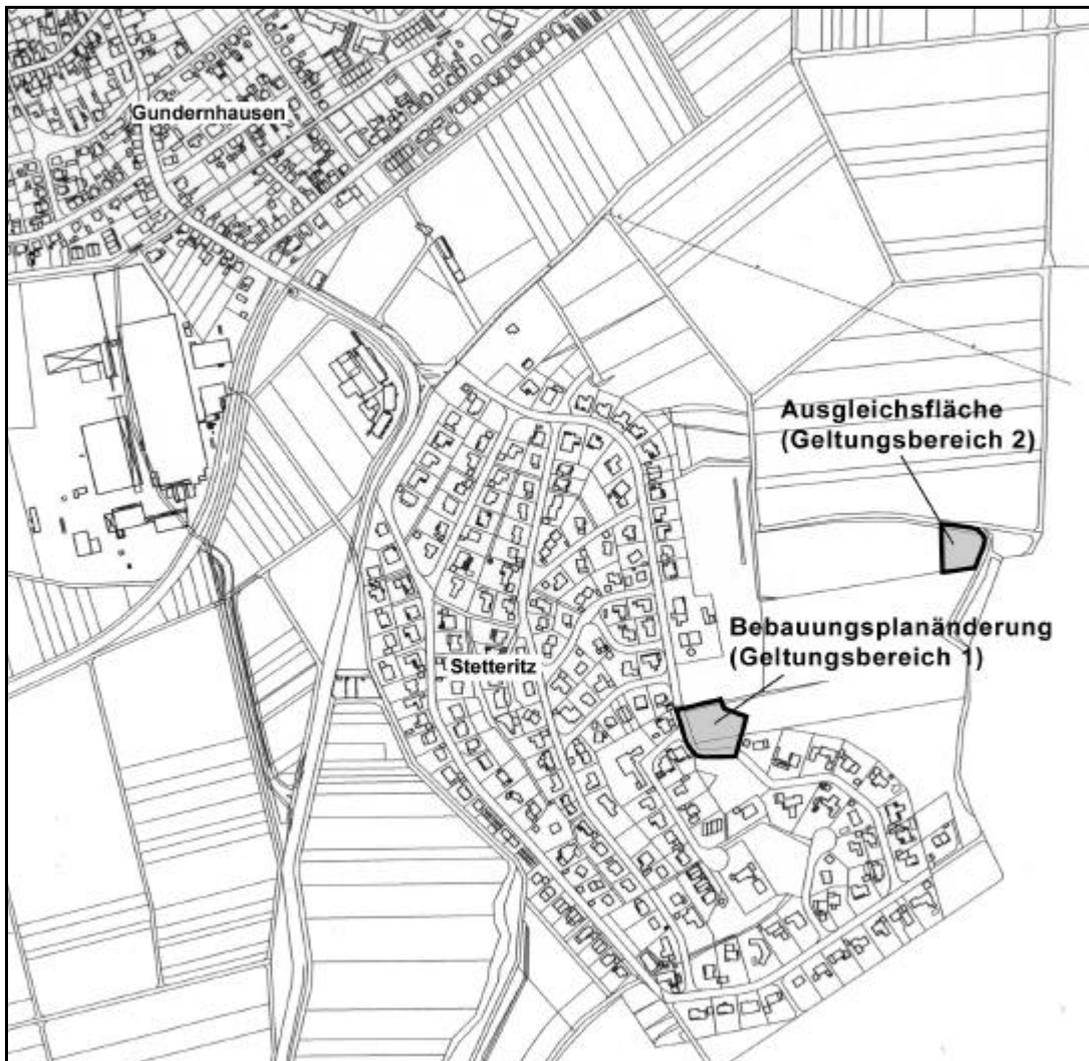


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereiche

Die Grenzen der beiden räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

### 3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand Dezember 2004)

- ?? **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- ?? **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 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005, S. 186)
- ?? **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** (UVPG) 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 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ausgewiesenen Siedlungsbereiches, Bestand und berührt den im RPS ausgewiesenen Regionalen Grünzug sowie den Bereich für die Landwirtschaft. Aufgrund der geringen Flächengröße und der geringfügigen Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges und des Bereiches für die Landwirtschaft werden jedoch aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den 1. Geltungsbereich der Änderung als geplante Wohnbaufläche und den 2. Geltungsbereich (Ausgleichsfläche) als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

#### 3.4 Bebauungsplan

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll der seit dem Jahr 1994 rechtswirksame Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Stetteritz“ geändert und der räumliche Geltungsbereich erweitert werden.

Die gegenüber der bisherigen Planfassung nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ und die Begründung bleiben weiterhin rechtswirksam.

## **4. Emissionen - Immissionen**

### **4.1 Lärmimmissionen**

Das Gebiet des Änderungsplanes liegt außerhalb des im Regionalplan Südhessen 2000 dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereiches. Außerdem befindet es sich außerhalb des Immissionsbereiches des Flughafen Frankfurt, in dem ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 61 dB(A) zu verzeichnen ist.

Somit sind nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **4.2 Anlage nach Seveso-II-Richtlinie**

In ca. 700 m Entfernung befindet sich die Firma Rieter Automotive Germany GmbH. Diese Firma betreibt eine Anlage, die unter die Richtlinie 96/82/EG (= Seveso II-RL) fällt.

Durch die Nachbarschaft zur Firma Rieter ist für das Bauvorhaben, nach Aussagen des Regierungspräsidiums Darmstadt, eher eine geringere Gefahr durch Immissionen vorhanden.

## **5. Städtebauliches Konzept / Grünkonzept**

Das Plangebiet soll mit eingeschossigen Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser bebaut werden können. Es sollen sowohl drei Einzelhäuser als auch sechs Doppelhaushälften entstehen können.

Die Erschließung erfolgt vom Stetteritzring aus. Die Stellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze wird nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf ermittelt. Diese sieht für Ein- und Mehrfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohnung vor.

Da die Bebauung direkt am Ortsrand liegt, wird eine Eingrünung nach Osten durch eine Gehölzhecke geplant. Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandene Hecke, die sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches befindet, wird erhalten.

Entlang des Stetteritzringes wird auf der Ostseite ein Gehweg und ein Grünstreifen angelegt, in den die vorhandenen Straßenbäume integriert werden.

## **6. Inhalt und Begründung der Änderungen**

Da es sich um eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ handelt, werden zwar neue zeichnerische Festsetzungen getroffen, die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden jedoch soweit wie möglich beibehalten. Die zeichnerischen Festsetzungen und die geänderten textlichen Festsetzungen werden nachfolgend erläutert.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Reines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen**

Das Plangebiet wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der unmittelbaren Umgebung als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die sonst im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für den Geltungsbereich ganz ausgeschlossen. Somit sind lediglich Wohngebäude zulässig.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,25, eine Geschossflächenzahl von 0,25, ein Vollgeschoss festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe von 6,50 m über OK<sub>Straße</sub> wird unverändert beibehalten.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügen.

### **6.3 Bauweise**

Entsprechend dem Bebauungskonzept, Einzel- und Doppelhäuser zu ermöglichen, wird die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies gewährleistet eine Integration der Neubebauung in die nähere Umgebung.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung wird für die Wohngebäude ein Bau- fenster festgesetzt, das zur Straße einen Abstand von 5,00 m einhält.

Es werden Baugrenzen festgesetzt, um den Bauherren eine möglichst große Flexibilität zu lassen.

### **6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Mit der Regelung, dass zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen, soll bei der geplanten Wohnbebauung gewährleistet werden, dass die Grundstücksfreiflächen durch den erforderlichen Stellplatznachweis nicht größtenteils zu Stellplatzflächen werden.

### **6.6 Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze sind zeichnerisch auf den Grundstücken festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese Anlagen nicht zulässig. Sinn dieser Festsetzung ist es, zusammenhängende Gartenflächen von Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

### **6.7 Grundstücksbepflanzung**

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung werden nicht geändert. Sie gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

### **6.8 Straßenverkehrsfläche**

Die im Ursprungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird entsprechend dem tatsächlichen Bestand verschmälert und unter Integration der vorhandenen Bäume wird ein Grünstreifen angelegt. Östlich an den Grünstreifen schließt sich ein 1,50 m breiter Gehweg an. Der Grünstreifen ist bis auf notwendige Zuwege und Zufahrten auf die angrenzenden Grundstücke zu bepflanzen.

### **6.9 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Ortsrandeingrünung zu erreichen, werden Hecken entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Flächen zum Anpflanzen sind in Breite und Ausgestaltung entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes konzipiert.

Die vorhandene Feldhecke und die Straßenbäume werden als zu Erhalten festgesetzt.

## **6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzungen zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers der privaten Flächen dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt kann dadurch teilweise wieder ausgeglichen werden.

### **Oberflächenbefestigung**

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

### **Verkehrsbegleitender Grünstreifen**

Die Begrünung des verkehrsbegleitenden Grünstreifens dient der Aufwertung des Ortsbildes und der Verbesserung der Lebensbedingungen für die vorhandenen Straßenbäume.

### **Feldgehölz**

Durch die Anlage eines Feldgehölzes auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche kommt es zu einer Aufwertung der Agrarlandlandschaft für den Arten- und Biotopschutz. Weiterhin tragen die Gehölzpflanzungen zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

## **7. Auswirkungen der 3. 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 zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Stetteritz“ enthalten. Es wird darauf verwiesen.

Siehe hierzu auch Kapitel 9 „Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung“.

### **7.2 Belange der Wasserwirtschaft**

Nach dem gemeinsamen Erlass vom 23. Juni 1997 der zuständigen Ministerien (St.Anz. 25/1997 S. 1803) müssen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden. Auf Grundlage der im o.g. gemeinsamen Erlass enthaltenen Gliederung werden im folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange dargestellt.

#### **7.2.1 Wasserversorgung**

##### **Derzeitige Versorgungssituation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Gemeindewerke der Gemeinde Roßdorf. Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

### **Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### **Sparmaßnahmen**

Als vorgesehene Sparmaßnahme wird empfohlen das Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser zu nutzen.

#### **7.2.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet liegt in keinem Schutz- und Sicherungsgebiet nach dem Hessischen Wassergesetz.

#### **7.2.3 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Bbauungsplan wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen auf den Grundstücken festgesetzt. Weiterhin sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen.

#### **7.2.4 Abwasser**

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

Die Kläranlage der Gemeinde Roßdorf ist entwurfsgemäß auf 15.500 E + EGW bzw. 930 kg BSB<sub>5</sub>/d ausgelegt. Die Bemessung erfolgte mit einem spezifischen Wasserverbrauch von 180 l/E\*d. Derzeit sind etwa 11.500 Einwohner angeschlossen.

Da der momentane Wasserverbrauch in der Gemeinde Roßdorf weit unter der Marke von 180 l/E\*d liegt und im Baugebiet maximal 6 Doppelhäuser entstehen werden, wird ersichtlich, dass die Kläranlage noch über ausreichende Reserven zur Mitbehandlung der Abwässer des geplanten Vorhabens verfügt.

#### **7.2.5 Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer befinden sich im Plangebiet keine.

#### **7.2.6 Altlasten**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergibt sich, unmittelbar angrenzend zum östlichen Bereich der Ausgleichsfläche gelegen, die Altablagerung ALTIS-Nr. 432.020.010.000.005.

Zwischen 1955 und 1965 befand sich hier ein Müllplatz, auf dem Bauschutt (überwiegend Holz und Metall, nicht jedoch Baustellenabfälle), Bodenaushub und Hausmüll abgelagert wurde. Weiterhin wurden geringe Mengen Klärschlamm verfüllt. Detaillierte Rückfragen bei den Eigentümern der Fläche ergaben keine Hinweise auf die Ablagerung von umweltgefährdenden Stoffen. Der ehemalige Müllplatz wurde nach Aufgabe mit Erde überdeckt und ist mit einem Feldgehölz bepflanzt. Die geplante Ausgleichsfläche ergänzt das Gehölz um 1.600 m<sup>2</sup> nach Westen.

Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die Altablagerung oder der Altablagerung auf die geplante Maßnahme sind nicht zu befürchten.

Ein Gefährdungspotenzial der Altablagerung für die vorgesehene Nutzung der angrenzenden Fläche als Ausgleichsfläche ist ebenfalls nicht vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sind nicht notwendig.

## 8. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG

Bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ 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.

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 3.190 m<sup>2</sup> und einer zulässigen Grundfläche von ca. 540 m<sup>2</sup> weit unterhalb des Wertes, den das UVPG als Schwellenwert für die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung vorsieht. Somit fällt das Vorhaben nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes.

## 9. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

### 9.1 Verbal-argumentative Einordnung

Der überwiegende Teil des 1. Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ wird zur Zeit als Grünland genutzt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine Böschung, auf der eine Feldhecke stockt. Entlang des Stetteritzringes sind Straßenbäume (*Acer platanoides*) gepflanzt.

Detaillierte Ausführungen zu den Naturraumpotenzialen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan „Stetteritz“.

Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die der Kompensation und Verringerung der Eingriffe dienen.

#### Eingriffe

- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche.
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der Baufelder durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung.
- Reduzierung der natürlichen Versickerungsflächen, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Erwärmung des Lokalklimas durch Versiegelung und Überbauung.
- Beeinträchtigung der Luftqualität durch zusätzlichen Hausbrand und Verkehr.

#### Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe

- Beschränkung der überbaubaren und versiegelbaren Fläche durch die Festsetzung einer relativ geringen GRZ von 0,25.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für befestigte Flächen und Stellplätze auf den Baugrundstücken.
- Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers.
- Pflanzung von Laubgehölzen zur Beschattung versiegelter Flächen und Milderung evt. Temperaturveränderungen.

- Entwicklung biotopwirksamer Strukturen durch die Begrünung der Freiflächen, Baumpflanzungen und die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung in Form einer Hecke.
- Erhalt der ökologisch wertvollen Feldhecke am nördlichen Rand des Geltungsbereiches und der Straßenbäume.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Baumöglichkeiten auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ermöglicht. Durch die Überbauung und Versiegelung dieser Flächen kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die vor allem das Bodenpotenzial betreffen.

## 9.2 Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Im Folgenden wird durch eine numerische Gegenüberstellung geprüft, inwieweit für den Geltungsbereich der 3. Änderung gegenüber der bisherigen Planfassung die Bebauungsmöglichkeiten und damit die Eingriffe in den Naturhaushalt vergrößert werden.

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes in Biotopwertpunkten

Typ Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Bemerkungen zum Nutzungstyp	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotopwert in Punkten
06.320	intensiv genutzte Frischwiese		27	2.368	63.936
10.510	Vollversiegelung	Straßenverkehrsfläche	3	822	2.466
04.110	Bäume, heimisch	9 Straßenbäume	31	(72)	2.232
<b>GESAMTSUMME</b>			<b>P/m<sup>2</sup></b>	<b>3.190</b>	<b>68.634</b>

Erläuterung: () Trauffläche der Baumkronen, sie sind nicht in die Gesamtfläche des Plangebietes miteinzubeziehen.

Der Biotopwert des Bestandes beträgt für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ 68.634 Punkte.

Nachfolgend wird der Bebauungsplan anhand seiner Festsetzungen bilanziert.

Tabelle 2: Bewertung der Planung in Biotopwertpunkten

Typ Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Bemerkungen zum Nutzungstyp	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotopwert in Punkten
02.100	Hecke, trocken bis frisch	Fläche zum Erhalt	36	45	1.620
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	Eingrünung Ortsrand	27	126	3.402
10.715	Dachfläche, nicht begrünt mit Regenwasserversickerung	GRZ 0,25	6	540	3.240
11.221	Hausgarten, arten-, strukturarm	62,5 % der Grundstücksflächen abzügl. Fläche zum Erhalt und Eingrünung	14	1.179	16.506
10.530	Teilversiegelung	12,5 % der Grundstücksflächen	6	270	1.620
04.110	Einzelbäume, heimisch	1 Baum pro 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche abzügl. Fläche zum Erhalt u. Eingrünung 1.996 m <sup>2</sup> = 6 Stück	31	(18)	558
10.510	Vollversiegelung	Straßenverkehrsfläche	3	870	2.610
11.221	Verkehrsbegleitender Grünstreifen	80 % begrünt, 20 % Zufahrten und Zuwege	12	160	1.920
04.110	Bäume, heimisch	9 Straßenbäume	31	(72)	2.232
<b>GESAMTSUMME</b>			<b>P/m<sup>2</sup></b>	<b>3.190</b>	<b>33.708</b>

Erläuterung: () Trauffläche der Baumkronen, sie sind nicht in die Gesamtfläche des Plangebietes miteinzubeziehen.

Der Biotopwert der Planung beträgt für den Geltungsbereich 33.708 Punkte. Im Vergleich mit der Bilanzierung des Bestandes von 68.634 Punkten ergibt sich ein Defizit von 34.926 Wertpunkten heraus. Das entspricht einem Defizit von etwa 50 %.

Zum Ausgleich dieses Defizits werden Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

### 9.3 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich findet in der Gemarkung Gundernhausen, Flur 7, Flurstück 110 statt (siehe Abbildung 1). Die Parzelle wird zur Zeit als Ackerland genutzt.

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ wird auf einem Teilbereich der Parzelle ein Feldgehölz angelegt. Der für die Ausgleichsmaßnahme in Anspruch genommene Teil der Parzelle hat eine Größe von 1.600 m<sup>2</sup>.

Durch die Maßnahme kommt es zu einer Aufwertung der Agrarlandschaft durch die Anlage eines naturnahen Landschaftselementes mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den Biotopverbund. Zudem ergänzt das geplante Feldgehölz östlich angrenzende Gehölzflächen.

Die geplante Ausgleichsmaßnahme entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes, der für den Bereich östlich des Stetteritz die Strukturanreicherung der offenen Feldflur vorsieht.

In der folgenden Tabelle wird für die Ausgleichsmaßnahme der aktuelle Bestand sowie die Aufwertung nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme dargestellt.

Tabelle 3: Bewertung der Ausgleichsfläche (Bestand und Planung)

Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste (Bemerkungen zum Nutzungstyp)	Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand (Sp. 2 x Sp. 3)	Planung (Sp. 2 x Sp. 4)
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
11.191 Acker	13	1.600	-	20.800	-
10.530 Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch (Feldgehölz-Neuanlage)	27	-	1.600	-	43.200
<b>GESAMTSUMME</b>		<b>1.600</b>	<b>1.600</b>	<b>20.800</b>	<b>43.200</b>

Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Ausgleichsfläche um 22.400 Biotopwertpunkte aufgewertet.

Das auszugleichende Defizit von 34.926 Biotopwertpunkten bzw. 50 % kann durch die geplante Ausgleichsmaßnahme auf 12.526 Biotopwertpunkte bzw. 15 % reduziert werden.

Da es sich bei der Planung um eine Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers handelt, sich das Bauvorhaben harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt und zudem die Belange des Allgemeinwohls durch die Deckung von Wohnraumbedarf berücksichtigt werden, wird das verbleibende Defizit in Abwägung mit den oben angeführten Punkten in Kauf genommen.