

Vorlage III/621/2018

Gemeindevertretung

zur 15. Sitzung

am 08.06.2018

- Betreff:** **3. Änderung Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“**
- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**
 - b) Beschluss des Entwurfes der Bebauungsplanänderung**
 - c) Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**
- Anlagen:** - **Planzeichnung zum Entwurf, Stand 09.05.2018**
- **Textliche Festsetzungen zum Entwurf, Stand 09.05.2018**
 - **Begründung zum Entwurf, Stand 09.05.2018**

Die Gemeindevertretung möge beschließen:**a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Roßdorf in der Flur 3. Er umfasst die Flurstücke 441/6, 441/5, 441/3, 441/2, 359/2, 433/5 und teilweise die Flurstücke 440 und 445. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von 24.597 m².

Anlass und Ziel der Planung

Um eine weitere Entwicklung, insbesondere in die Höhe, auf dem Grundstück des bestehenden Behindertenzentrums zu ermöglichen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Behindertenzentrum im Schieme“ geändert, sodass die maximale Gebäudehöhe und die Erschließungssituation angepasst werden.

b) Beschluss des Entwurfes der Bebauungsplanänderung

Die Gemeindevertretung stimmt dem Entwurf 3. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ in der Fassung 09.05.2018 zu.

c) Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung:

Zu a)

In den letzten Jahren wurde weiterer Entwicklungsbedarf des Behindertenzentrums in Roßdorf festgestellt. Um eine optimale Entwicklung des Behindertenzentrums zu ermöglichen, ist neben der flächenhaften Entwicklungsmöglichkeit auch eine bessere Entwicklung in die Höhe zu gewährleisten.

Aus diesem Grund soll für weitere Neuplanungen des Behindertenzentrums eine Gebäudehöhe von 11,0 m planungsrechtlich gesichert werden. Die bisherige Festsetzung zur zulässigen maximalen Gebäudehöhe würde somit um 3,0 m erhöht werden, sodass bei 2 maximal zulässigen Vollgeschossen die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht wird.

Zudem liegt mittlerweile eine näher beschriebene Planung zur Erschließung vor, sodass die Bebauungsplanänderung an die geplante Erschließungssituation im nordwestlichen Teil des Plangebiets angepasst wird. Dies betrifft die teilweise Verbreiterung des Mühlwegs sowie Präzisierung des Standortes der Einfahrt.

Mit der zukünftigen Entwicklung des Behindertenzentrums Roßdorf ist auch die Verbesserung des Wirtschaftsstandortes Roßdorf, durch Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde verbunden.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ zu fassen.

Zu b)

Von der Planungsgruppe Darmstadt wurde ein Entwurf der Bebauungsplanänderung erstellt.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ zuzustimmen.

Zu c)

Der nächste Verfahrensschritt der Bebauungsplanänderung ist die Behördenbeteiligung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung zu beschließen sowie den Gemeindevorstand zu beauftragen, die Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="radio"/> einstimmig	<input type="radio"/> dafür	<input type="radio"/> dagegen	<input type="radio"/> Enthaltungen
----------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------------

Gemeinde Roßdorf

3. Änderung Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

09. Mai 2018

Bearbeitung:
M.Sc. Thomas Gröne
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weiterhin rechtswirksam.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

**1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Maximal zulässige Gebäudehöhen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten).

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte GHmax um bis zu 2,0 m, Aufzugsanlagen bis maximal 3,0 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GHmax bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.

A 1.4. Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet
 (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
 0,4
 Grundflächenzahl
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 LVm § 19 BauNVO)
 Geschossflächenzahl
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 LVm § 20 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse als Höhenmaß
 (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 LVm § 20 Abs. 1 BauNVO)
 Höhenmaß
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)
 0
 Offene Bauweise
 (§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 Baugrenze
 (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 Grenzlinie
 (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
 Grundstückskontur
 (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Erdflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Nicht-Restaurierung Erlebach

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzengemeinschaften
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 Sonstige Pflanzflächen
 Umgrünung von Flächen für Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzengemeinschaften
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 Umgrünung von Flächen für Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzengemeinschaften
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Sonstige Pflanzflächen
 Umgrünung von Flächen für Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzengemeinschaften
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 Umgrünung von Flächen für Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzengemeinschaften
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
 Umgrünung von Flächen für Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzengemeinschaften
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

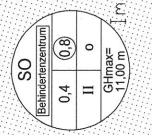
Mit Lebensrecht besetzte Flächen für die Gemeinde
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Grenzlinie der öffentlichen Gebührenscheinlinie
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. Änderung des Bebauungsplanes "Behindertenzentrum im Schieme"

Entwurf
 09. Mai 2018
 TUM-Zentrum für Stadtplanung

Gemeinde Roßdorf

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
 Alkenstraße 23
 64283 Darmstadt
 Telefon (06151) 9900-0
 mail@planungsgroup.de



Die genaue Lage der Entwässerungsräume ist im Rahmen der Ausführungsplanung durch die Sachverständigen festzulegen.

Gemeinde Roßdorf

3. Änderung Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“

**Begründung zum Entwurf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

09. Mai 2018

Bearbeitung:
M.Sc. Thomas Gröne
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	2
3.	Rechtsgrundlagen	3
4.	Planungsrechtliche Situation.....	3
4.1	Regionalplan.....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Landschaftsplan.....	4
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	4
5.	Angestrebte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans	5
6.	Verfahren.....	6
7.	Schutzgebiete	6
7.1	Wasserschutzgebiete.....	6
7.2	Gesetzlich geschützte Biotope.....	6
8.	Begründung der Änderungen	6
9.	Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange.....	7
9.1	Natur und Landschaft	7
9.2	Wasserwirtschaftliche Belange	8
9.3	Immissionsschutz	8
9.4	Artenschutz.....	8
10.	Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB.....	8
11.	Bodenordnung	9
12.	Flächenstatistik.....	9

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Lage des Plangebietes	2
Abb. 2:	Ausschnitt RPS/RegFNP 2010	3
Abb. 3:	Ausschnitt FNP Gemeinde Roßdorf 2006	4
Abb. 4:	Planfassung, 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme).....	5
Abb. 5:	Erschließungskonzept, Stand: Mai 2018.....	7

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

In den letzten Jahren wurde weiterer Entwicklungsbedarf des Behindertenzentrums in Roßdorf festgestellt. Um eine optimale Entwicklung des Behindertenzentrums zu ermöglichen, ist neben der flächenhaften Entwicklungsmöglichkeit auch eine bessere Entwicklung in die Höhe zu gewährleisten.

Aus diesem Grund soll für weitere Neuplanungen des Behindertenzentrums eine Gebäudehöhe von 11,0 m planungsrechtlich gesichert werden. Die bisherige Festsetzung zur zulässigen maximalen Gebäudehöhe würde somit um 3,0 m erhöht werden, sodass bei 2 maximal zulässigen Vollgeschossen die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht wird.

Zudem liegt mittlerweile eine näher beschriebene Planung zur Erschließung vor, sodass die Bebauungsplanänderung an die geplante Erschließungssituation im nordwestlichen Teil des Plangebietes angepasst wird. Dies betrifft die teilweise Verbreiterung des Mühlwegs sowie Präzisierung des Standortes der Einfahrt.

Mit der zukünftigen Entwicklung des Behindertenzentrums Roßdorf ist auch die Verbesserung des Wirtschaftsstandortes Roßdorf, durch Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde verbunden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

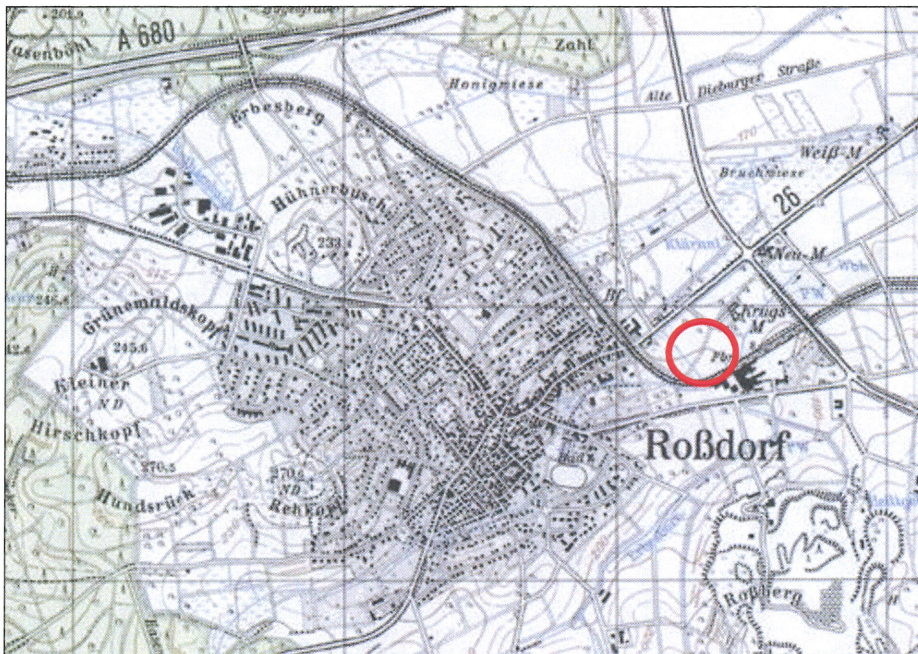


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Roßdorf in der Flur 3. Er umfasst die Flurstücke 441/6, 441/5, 441/3, 441/2, 359/2, 433/5 und teilweise die Flurstücke 440 und 445. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von 24.597 m²

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen /Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Somit entspricht die geplante Erweiterung des Behindertenzentrums dem RPS/RegFNP 2010 und es besteht kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

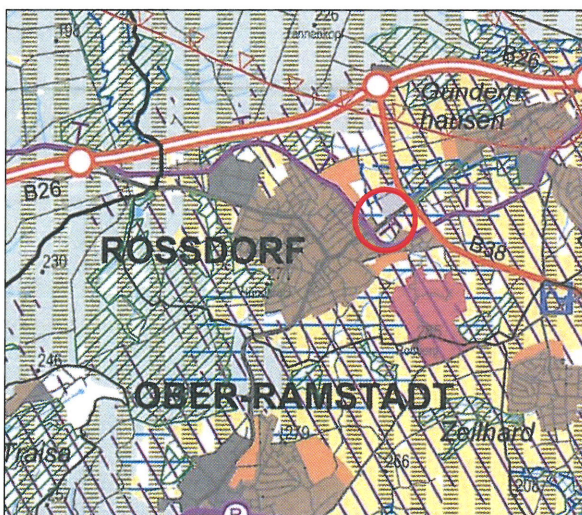


Abb. 2: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Behindertenzentrum dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

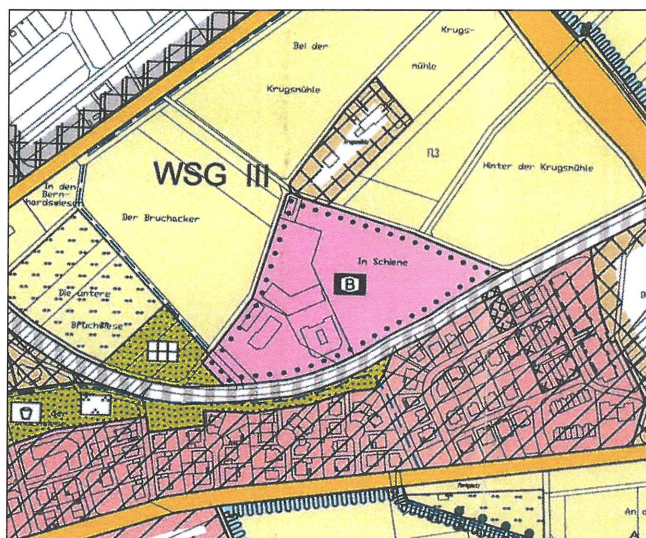


Abb. 3: Ausschnitt FNP Gemeinde Roßdorf 2006

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf von 2001 stellt den östlich bebauten Teil des Plangebietes als Siedlungsfläche dar. Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ bebaute Teil sowie die restliche Fläche des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Überlagerung geplante Sonderbaufläche dargestellt. Südlich des Plangebietes verläuft der alte Bahndamm, der als Vernetzungsstruktur für die Biotopentwicklung ausgewiesen ist.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Jahr 1989 wurde der Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“ in Kraft gesetzt. In dem Bebauungsplan war eine Erweiterung des Behindertenzentrums in Form einer Vorhaltefläche für eine spätere bauliche Erweiterung vorgesehen. Diese Vorhaltefläche wurde mit in Kraft treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ im Jahr 2009 in ein Baufenster umgewandelt, um die Errichtung von zwei neuen Gebäuden in modularer Bauweise zu ermöglichen. Die im Jahr 2014 in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ überplante den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und hatte zum Ziel, die mittel- bis langfristig benötigten Erweiterungsflächen für den Ausbau vorhandener Kapazitäten der Tagesstätte, des Wohnheimes sowie des betreuten Wohnens planungsrechtlich zu sichern. Die maximale Gebäudehöhe wurde mit 8,00 m bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Mit der vorliegenden 3. Änderung werden lediglich die maximale Gebäudehöhe in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen sowie die Erschließungssituation im Nordwesten des Plangebietes in der Planzeichnung geändert (s. Kap. 5 „Angestrebte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans“)



Abb. 4: Planfassung, 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme)

5. Angestrebte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans

Die gegenüber des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und dessen Änderungen nicht geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Folgende Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden getroffen:

- Die maximale Gebäudehöhe wird um 3,0 m von 8,0 m auf 11,0 m erhöht.
- Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte GHmax um bis zu 2,0 m überschreiten.
- Technische Aufbauten dürfen nur maximal 10% der Dachfläche überdecken.
- Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GHmax um bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.
- Die öffentliche Verkehrsfläche „Mühlweg“ wird im Nordwesten des Plangebietes auf bis zu 7,0 m verbreitert.
- Der Standort des 9,0 m breiten Einfahrtsbereiches im Norden wird konkretisiert.
- Die Fläche zur Erhaltung der Eingrünung des Plangebietes wird im Bereich der Einfahrt und der Verbreiterung des Mühlwegs geringfügig zurückgenommen.
- Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Verbreiterung des Mühlwegs kleiner.

6. Verfahren

Durch die geringfügige Änderung der maximalen Gebäudehöhe werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dadurch kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet durch die Bebauungsplanänderung nicht statt.

7. Schutzgebiete

7.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Brunnen 1-3 Roßdorf. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen, ist die Schutzgebietsverordnung vom 12.11.2003 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 51/52/2003, S. 5116 ff) zu beachten.

7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Streuobstwiese unterliegt dem besonderen Biotopschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 13 Abs. 1 Ziffer 2 Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird es zum Verlust der Streuobstwiese kommen. Es wird auf Kapitel 16 der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ verwiesen.

8. Begründung der Änderungen

Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe

Um dem Behindertenzentrum eine bestmögliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb des oberen Vollgeschosses notwendig. Aus diesem Grund wird gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ die maximale Gebäudehöhe um 3,0 m von 8,0 m auf 11,0 m erhöht.

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um diese nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen.

Der Bebauungsplan des angrenzenden Wohngebietes „Goldkaute“ setzt ebenfalls zwei Vollgeschosse fest. Darüber hinaus sind eine Traufhöhe mit maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen ebenfalls die Errichtung eines Dachgeschosses oberhalb des oberen Vollgeschosses.

Wird der Abstand zwischen dem Wohngebiet und dem Behindertenzentrum von ca. 10 bis 15 m und der Höhenversprung des Geländes berücksichtigt (das Behindertenzentrum liegt ca. 3,0 m niedriger als Wohngebiet), relativiert sich die neue maximale Gebäudehöhe von ca. 11,0 m des Behindertenzentrums gegenüber dem Wohngebiet. Das Wohngebiet „Goldkaute“ sowie das Landschaftsbild werden somit durch die neue Höhenfestsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ nicht beeinträchtigt.

Anpassung der Erschließung

Im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ wird die Erschließungssituation verändert bzw. konkretisiert.

Der Mühlweg wird zunächst im Bereich der Kreuzung im Nordwesten auf 5,75 m und im Anschluss bis zur Einfahrt auf 7,0 m verbreitert, sodass ein Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ermöglicht wird. Die Planungen zum Standort der Einfahrt wurden konkretisiert, sodass die Einfahrt dementsprechend mit 9,0 m Breite zeichnerisch festgesetzt wird. (s. Abb. 5: Erschließungskonzept)

Infolge der Präzisierung der Erschließungssituation, muss die „Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Nordwesten teilweise zurückgenommen werden. Jedoch ist die Rücknahme mit einer Fläche von 54 m² als geringfügig zu bewerten. Zudem wird mit der Anordnung des Einfahrtsbereichs am westlichen Rand der Erhaltfläche gewährleistet, dass ein möglichst großer, zusammenhängender Teil der Eingrünung bestehen bleibt. Nach den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ wäre ein Standort der Einfahrt weiter östlich und somit eine Zerschneidung der Eingrünung möglich gewesen.

Durch die Verbreiterung des Mühlwegs ist es außerdem notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig zu verkleinern.

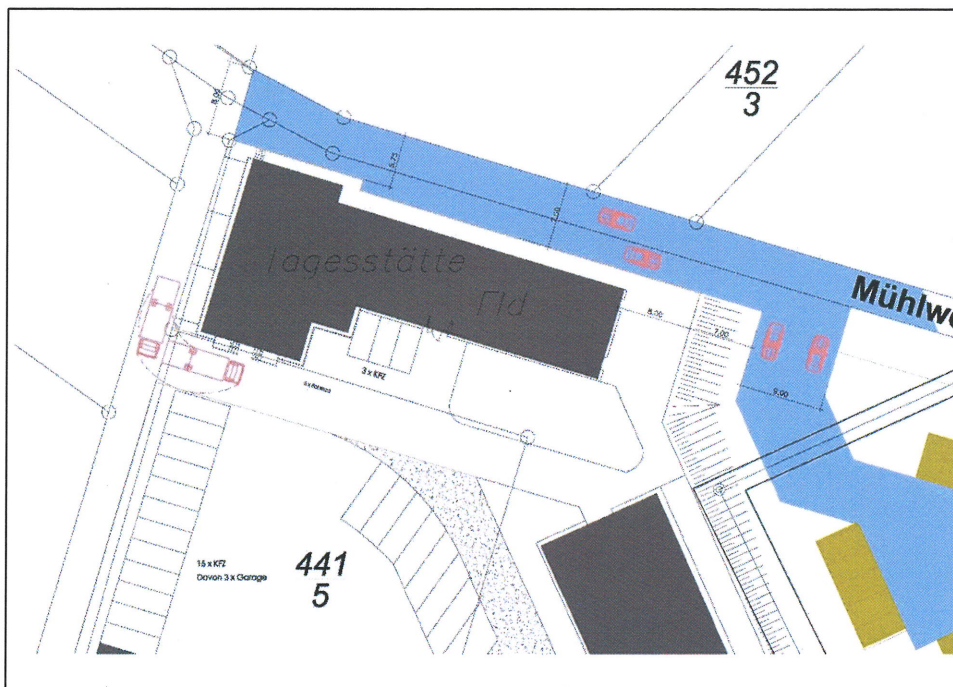


Abb. 5: Erschließungskonzept, Stand: Mai 2018

9. Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange

9.1 Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sind in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ dargestellt. Die in der Begründung zur 2. Änderung getroffenen Aussagen haben weiterhin Bestand und gelten auch für die 3. Änderung des Bebauungsplans.

Die Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 12 dargelegt.

9.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ dargestellt.

Die nun geänderten Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die in der Begründung zur 2. Änderung getroffenen Aussagen, so dass sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen ergeben.

9.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ dargestellt.

Die nun geänderten Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die in der Begründung zur 2. Änderung getroffenen Aussagen, so dass sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen ergeben.

9.4 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ wurde ein Artenschutzgutachten im August 2013 vom Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach, erstellt. Das Gutachten ist als Anhang der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ beigefügt.

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ festgesetzt worden, dass folgende Vorkehrungen zu beachten sind:

- Durchführung aller Rodungsarbeiten außerhalb der Brutsaison in der Zeit von Oktober bis Ende Februar,
- keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht,
- Durchführung eventueller Bau- und Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Die getroffenen Festsetzungen in der 2. Bebauungsplanänderung gelten weiterhin. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich somit zu den in der 2. Bebauungsplanänderung dargelegten Belangen des Artenschutzes keine Änderungen.

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

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. Soweit die beabsichtigten Änderungen keine zusätzlichen Eingriffe ermöglichen, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Rücknahme der „Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, im Zuge der teilweisen Verbreiterung des Mühlwegs sowie der Konkretisierung des Standortes der Einfahrt, ist mit 54 m² als geringfügig zu bewerten und stellt somit keinen wesentlichen Eingriff dar. Zudem wird mit der genauen Verortung des Einfahrtbereichs erreicht, dass die Erhaltfläche als geschlossene und zusammenhängende Eingrünung auftritt (s. Kap. 8).

Durch die Veränderung der maximalen Gebäudehöhe werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht, da die Grundflächenzahl von 0,4 und damit die zulässige Überbauung der Grundstücke unverändert bleiben.

Das bedeutet, dass zukünftige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bereits durch den Ursprungsbebauungsplan bzw. durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ zulässig sind. Da die getroffenen Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht bzw. in sehr geringem Maße erhöhen werden, werden durch die Änderungen nicht mehr Eingriffe zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

12. Flächenstatistik

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Veränderung der Erschließungssituation geringfügige Änderungen zur Flächenstatistik gegenüber der 2. Änderung:

Geltungsbereich (gesamt)	24.597 m²	= 100 %
Verkehrsfläche	1.813 m²	7,4 %
Sondergebiet SO BHZ	22.784 m²	92,6 %
davon:		
Überbaubare Grundstücksfläche	19.445 m ²	85,3 %
Restfläche SO BHZ	437 m ²	1,9 %
Flächen zum Erhalt	2.902 m ²	12,8 %
Fläche zur Renaturierung (in Erhaltfläche enthalten)	987 m ²	-