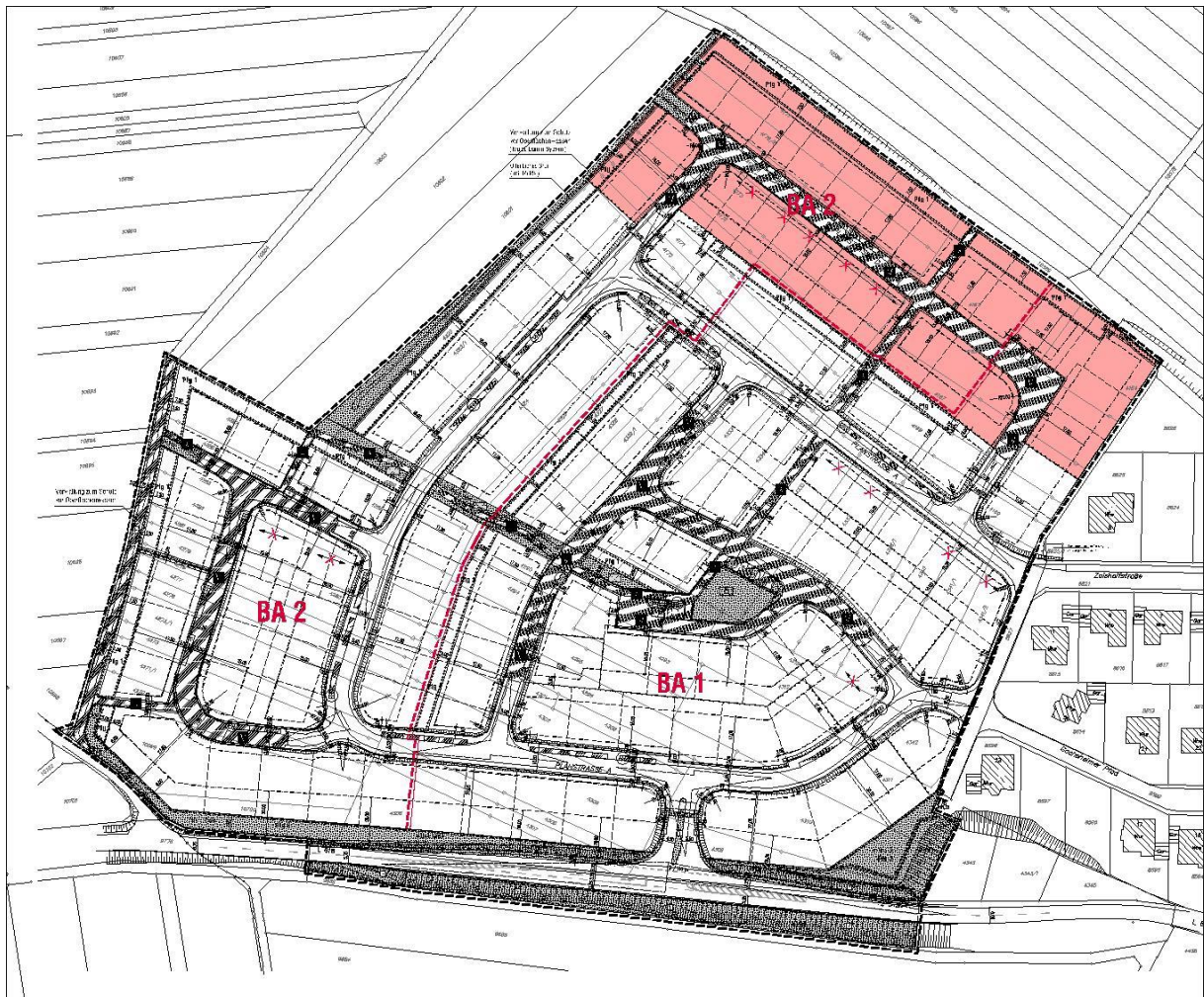


75059 Zaisenhausen
Landkreis Karlsruhe

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Gochsheimer Pfad II“,
1. Änderung



Aufgestellt : Sinsheim, 23.03.2012

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

1. Einleitung

Der Bebauungsplan „Gochsheimer Pfad II“ ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 28.10.2010 in Kraft getreten.

Bestandteile der Begründung für diesen Bebauungsplan waren der Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros Bioplan, Sinsheim. Hierin wurden die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter aufgezeigt, die vorgenommenen Festsetzungen mit einer grünordnerischen und ökologischen Zielsetzung hinsichtlich der zu erwartenden Wirkung analysiert und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz für das 8,8 ha große Gebiet erarbeitet.

Neben den internen Ausgleichsmaßnahmen sah die Planung die Umsetzung externer Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vor. Diese werden nunmehr, parallel zur Erschließung und Aufsiedlung der Bauabschnitte 1 und 2, durchgeführt.

Die wesentlichen Tekturpunkte der nun vorgesehenen Bebauungsplan-Änderung liegen in einer punktuellen Modifizierung der Festsetzung nicht zu überschreitenden Traufhöhen sowie einer Erweiterung des Spektrums zulässiger Dachformen. Sämtliche internen und externen grünordnerischen Festsetzungen werden von der angestrebten Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen. Sie bleiben uneingeschränkt Inhalt des gültigen Planungsrechtes.

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gochsheimer Pfad II“ befasst sich nachfolgend mit der Frage, ob die Tekturpunkte der Planänderung Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter haben werden.

2. Prüfung möglicher Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf die einzelnen Schutzgüter

2.1. Schutzgut „Boden“

Die im Bebauungsplan „Gochsheimer Pfad II“ festgesetzte Grundflächenzahl bleibt für alle Quartiere uneingeschränkt erhalten. Änderungen hinsichtlich des Umfanges öffentlicher Erschließungsmaßnahmen sieht die Planung nicht vor.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die in der Bebauungsplan-Änderung vorgesehenen Tekturpunkte keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ haben werden und damit auch keinen weiteren Ausgleichsbedarf auslösen.

2.2. Schutzgüter „Wasser“, „Klima und Luft“

Festsetzungen, die auf die Schutzgüter „Wasser“, „Klima und Luft“ Auswirkungen haben, sind von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen. Dieses gilt insbesondere für die nicht geänderte Festsetzung der Örtlichen Bauvorschriften, nach der die privaten Freiflächen, wie PKW-Stellplätze und Zufahrten, wasserdurchlässig auszubilden sind.

Dachneigungen, die technisch eine Dachbegrünung ohne erheblichen Mehraufwand zulassen dürfen nach wie vor gewählt werden.

Der Anteil versiegelter bzw. befestigter Flächen wird sich im Baugebiet „Gochsheimer Pfad II“ durch die Fortschreibung des Bebauungsplanes nicht verändern. Daher hat die Planänderung keinerlei Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter.

2.3. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurde im Zuge der Aufstellung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes eine Übersichtsbegehung durchgeführt.

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden keine, bisher nicht überplanten Freiflächen und Vegetationsstrukturen in Anspruch genommen. Die Ausgestaltung der Übergangsbereiche zwischen den bebauten und unbebauten Bereichen erfährt ebenfalls keine Veränderung.

Somit kann die Feststellung getroffen werden, dass das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Jahres 2009 auch nach einer Änderung des Bebauungsplanes in vollem Umfang Bestand haben wird.

Die im Bebauungsplan formulierte „Pflanzbindung“ bzw. „Pflanzgebote“ bleiben unverändert Inhalt des Bebauungsplanes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bebauungsplan-Änderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ haben wird.

2.4. Schutzgut „Landschaftsbild“

Die Bebauungsplan-Änderung lässt am nord-östlichen Gebietsrand zukünftig Traufhöhen und damit sichtbare Wandscheiben mit einer Höhe von bis zu 6,00 m zu (bisher 4,50 m). Durch die Festsetzungen ist jedoch sichergestellt, dass die zukünftig entstehenden Gesamthöhen sich mit maximal 9,00 m, gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, nicht verändern werden.

Die Festsetzung, dass an den zukünftigen Ortsrändern ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden und damit keine Gebäuderiegel entstehen können, bleibt ebenfalls Inhalt des verbindlichen Planungsrechtes.

Die aufgrund der Planänderung nicht mehr bestehende Einschränkung einer zulässigen Anzahl an Antennen und Satellitenschüsseln wird zu keiner weiteren Beeinträchtigung im Landschaftsbild führen.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die Bebauungsplan-Änderung keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ haben wird.

2.5. Schutzgut „Mensch“

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gochsheimer Pfad II“ kann im Nord-Westen des Plangebietes in einem geringen Umfang zu einem größeren Bauvolumen führen. Aufgrund der nach wie vor bestehenden Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten, wird dieser Sachverhalt jedoch kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge haben.

Damit sind durch das Bauleitplanverfahren für die im und außerhalb des Plangebietes wohnenden Menschen keine zusätzlichen Auswirkungen zu befürchten.

2.6. Schutzgut „Kultur und Sachgüter“

Von der Bebauungsplan-Änderung sind Kulturgüter nicht betroffen.

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke erhalten durch die Bebauungsplan-Änderung keine wirtschaftliche Auf- bzw. Abwertung.

3. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gochsheimer Pfad II“ in der Summe keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter und damit auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes haben wird.

Auf die Ausarbeitung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz gemäß § 1a BauGB sowie die Ausweisung hieraus abzuleitender, weiterer Ausgleichsmaßnahmen kann verzichtet werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.03.2012 – GI/Schiev

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Wolfgang Bratzel, Bürgermeister

Architekt