Gemeinde Offenbach / Queich

Bebauungsplan
„Im Niedersand, 1. Änderung“
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Offenbach / Queich

durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, April 2022

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan „Im Niedersand“ zu sehen.

A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Der Bebauungsplan „Im Niedersand“ der Gemeinde Offenbach / Queich ist seit dem 30.11.2017 rechtskräftig.

Wesentliche Gründe für die hier vorliegende „1. Änderung“ des Bebauungsplans „Im Niedersand“ sind,

- dass sich die Gemeinde Offenbach / Queich im Zuge der Neuparzellierung des Plangebiets an einigen Stellen für Abweichungen von der Bebauungsplanung „Im Niedersand“ ausgesprochen hat, da diese aus erschließungstechnischer Sicht Sinn machten.
- dass es sich im Rahmen der Ausführungsplanung „Erschließung Baugebiet ‚Im Niedersand‘“ herausgestellt hat, dass sich die aus gestalterischen Aspekten getroffenen Festsetzungen zur „Straßenbaumpflanzung“ unter Berücksichtigung des definierten Querschnittprofils des Straßenraums sich so nicht realisieren lassen. Zudem wurden Änderungen an den Begrünungsmaßnahmen des Immissionsschutzwalls erforderlich.
- dass die Gemeinde ergänzende Regelungen bezüglich betriebsbezogenen Wohnens in den Bebauungsplan aufnehmen sowie zukünftig Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulassen möchte.

Zudem

- sollen die durch die Erschließungsplanung veranlassten Böschungen ergänzend auch in der Planzeichnung dargestellt werden,
- soll eine Klarstellung des jeweiligen Bezugspunkts bei Regelungen, die sich auf die Höhe von baulichen Anlagen beziehen, erfolgen.
- soll eine Klarstellung der Lage des Immissionsschutzwalls und der Flächen für die Rückhaltung nach Umlegung und Neuparzellierung des Plangebiets erfolgen.

Die diesen aufgeführten Planungsvorhaben entgegenstehenden Plandarstellungen bzw. textlichen Festsetzungen der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplanes „Im Niedersand“ erfordern eine Änderung der Bebauungsplanung in einem förmlichen Verfahren.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Offenbach / Queich daher den Bebauungsplan zu ändern. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 13.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die „1. Änderung“ des Bebauungsplanes „Im Niedersand“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB

Eine Gemeinde kann das „vereinfachte Verfahren“ gemäß § 13 BauGB anwenden, wenn die in § 13 Abs. 1 BauGB aufgeführten Kriterien hierzu erfüllt bzw. eingehalten werden:

Hierzu ergeht folgende Würdigung:

a. Durch die abgedachten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird durch die Änderungen und Ergänzungen weder vorbereitet noch begründet.
c. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
d. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Niedersand“ einschließlich der in diesem Rahmen erstellten Gutachten und Planungen,
- ein Auszug aus der Ausführungsplanung „Erschließung Baugebiet ‚Im Niedersand‘“ der BIT Ingenieure AG, Karlsruhe (01/2021),
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz (Landau).

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der begleitend zur Bauleitplanung des Ursprungsbebauungsplanes erstellt wurde sowie auf Basis einer landespflegerischen Bewertung (vgl. Kapitel H) der im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung geplanten Änderungen.

Diese Unterlagen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Offenbach / Queich ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Die Gebietsgröße beträgt ca. 17,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Lage des Geltungsbereichs, Quelle: LANIS, Stand: 02/2020

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten.

1 Regionaler Raumordnungsplan

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Der Bebauungsplan berührt weder Vorrangausweisungen, noch sonstige flächenbezogene Belange der Regionalplanung. Darüber hinaus erfolgte bereits in 2015 eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Benehmen mit dem Planungsverband und der Unteren Landesplanungsbehörde.

Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende gemeindliche Änderungsplanung gleichfalls den Zielen und Anforderungen der Raumordnung entspricht.

2 Flächennutzungsplan

Verbandsgemeinde Offenbach/ Queich, Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich stellt die betroffenen Flächen als gewerbliche Bauflächen bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Änderungsplanung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Im Niedersand, 1. Änderung“ überlagert in Gänze den Bebauungsplan „Im Niedersand“, der wiederrum in östlich gelegenen Teilen die Bebauungspläne „ICI - 1. Änderung“ und „ICI - 2. Änderung“ sowie im Norden teilweise den Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung“ überlagert.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „Im Niedersand“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in den Bereichen, in denen er von ergänzenden / ändernden Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Niedersand, 1. Änderung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.

Der Bebauungsplan „Im Niedersand“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) ersetzt weiterhin die überlagerten Bereiche der Bebauungspläne „ICI - 1. Änderung“, „ICI - 2. Änderung“ und „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung“.

H LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Gemäß § 1 a BauGB sind die als Folge eines Bebauungsplans voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu ermitteln und in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang erfolgt bereits im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung „Im Niedersand“, u.a. auf der Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz sowie einer faunistischen Erfassung und artenschutzrechtlichen Wertung, eine Integration der Belange von Natur und Landschaft in die Bebauungsplanung. Hierbei wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich, aber auch auf externen Flächen in einem Gesamtumfang von 104.423 m^2 bestimmt.

Durch die nunmehr vorgesehenen Planänderungen und -ergänzungen ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan im Hinblick auf das Gesamtgebiet nur geringfügige Veränderungen. So resultiert aus den erschließungstechnischen Modifikationen und der Klarstellung der Lage von Immissionsschutzwalls und der Flächen für die Rückhaltung nach Umlegung und Neuparzellierung des Plangebiets eine potenzielle rechnerische Mehrversiegelung von rund 200 m².

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde dafür ausgesprochen, die aus gestalterischen Gründen angedachten Baumstandorte, die aufgrund der Änderung der Erschließungs-

planung nunmehr nicht realisiert werden können, soweit dies möglich ist, ersatzweise im Bereich der Oberflächenentwässerungsmulde zu pflanzen. Und unter abschließender Berücksichtigung der Tatsache, dass in Folge der erforderlichen Maßnahmen zur Böschungssicherung des Lärmschutzwalls, die das Anpflanzen von Gehölzen gemäß Bebauungsplan nicht mehr möglich macht, man sich mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße dahin verständigt hat, dass auf dem Wall Stecklinge ausgebracht werden und eine flächendeckende Einsaat mit einer Gehölzsamenmischung erfolgt, sowie zur Kompensation der in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden deutlich längeren Entwicklungsphase, dem Wall eine vier Meter breite Pflanzfläche vorlagert, auf der eine zweireihige Hecke anzupflanzen ist, stellen die vorliegenden Planänderungen zusammenfassend keine nennenswerte Veränderung auf die vorliegende landespflegerische Eingriffs-Ausgleichbilanz dar, so dass auf eine Anpassung des Fachbeitrags Naturschutz verzichtet wurde.

Somit verbleibt zwar ein rechnerisches flächenhaftes Ausgleichsdefizit zu Lasten des Schutzgutes „Boden“ von rund 200 m²; in Bezug auf die Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen macht dies einen Wert von ca. 0,19 % aus und kann somit als vernachlässigbar gering bewertet werden. Abwägungserhebliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden demzufolge nicht berührt.

I BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Änderungen des Festsetzungskatalogs eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

  In einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO können als notwendige Ergänzung zu einer gewerblichen Grundstücksnutzung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Um dem allgemeinen Trend einer in Gewerbegebieten vom Umfang her nicht gewünschten Wohnbebauung ohne ausreichenden Betriebsbezug entgegenzuwirken, hat die Gemeinde Offenbach sich intensiv mit diesem Aspekt auseinandergesetzt und beschlossen, unter Anwendung der planerischen Möglichkeiten nach § 1 Abs. 9 BauNVO hierzu ergänzende Regelungen, die einen wirksamen Beitrag zur städtebaulichen Ordnung leisten können, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

  Laut Nutzungskatalog der BauNVO sind „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Allerdings hatte die Gemeinde Offenbach bei der Aufstellung des Bebauungsplans von den gesetzlichen Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und diese eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten zusammen mit Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke ausgeschlossen.

  Aus heutiger Sicht der Gemeinde Offenbach ist dieser generelle Ausschluss nicht mehr zielführend und soll daher in die gesetzliche Ausgangssituation zurückgeführt werden. In diesem Zusammenhang sieht die Gemeinde nicht die Gefahr, dass hierdurch gewerbliche Nutzungen im Plangebiet in einem Maße zurückgedrängt würden, dass das Regel-Ausnahme-Verhältnis nicht mehr gewahrt wäre.

Da zudem nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen und diese Vorschrift auch dann gilt, wenn ein Vorhaben im Wege der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden soll, sieht die Gemeinde Offenbach auch keine wesentliche Beeinträchtigung der grundsätzlich weiterhin angestrebten Gebietscharakteristik, die sich durch Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen auszeichnen soll.

Vorgenanntes gilt jedoch nicht für Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Diese sollen weiterhin grundsätzlich ausgeschlossen bleiben.

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

  Im Zuge der Neuparzellierung des Plangebiets hat sich die Gemeinde Offenbach / Queich an einigen Stellen für Abweichungen von der Bebauungsplanung „Im Niedersand“ ausgesprochen, da diese aus erschließungstechnischer Sicht Sinn machten: So wurden Aufweitungen und Änderungen bei den Anschlüssen der Wirtschaftswege / Bewirtschaftungswege / Fuß- und Radwege auf das öffentliche Erschließungssystem, aber auch in den Kurvenbereichen und zur Vergrößerung der Gehwegbereiche vorgenommen.

  Des Weiteren wurden zwecks Verbesserung des Verkehrs auf Basis der Ausführungsplanung der Erschließungsplanung die Kurvenradien geringfügig aufgeweitet.

- Versorgungsflächen „Elektrizität“

  Zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität wurden bereits in der Ursprungsfassung Standorte für künftige Transformatorstationen planungsrechtlich gesichert. Diese Standorte wurde im Rahmen der Neuparzellierung geringfügig verschoben, so dass hier eine Änderung der Lage der Versorgungsflächen vorgenommen wurde. An der Flächengröße wurden keine Anpassungen erforderlich.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

  <u>hier: Anpflanzung von Straßenbäumen in Straßenverkehrsflächen</u>

  Bei den aus gestalterischen Aspekten festgesetzten Baumstandorten im Straßenraum (siehe hierzu auch die Ausführungen im Fachbeitrag Naturschutz der Ursprungsfassung) hat es sich bei Ausführungsplanung der Erschließungsplanung gezeigt, dass die getroffenen Formulierung „beidseitige Straßenbaumpflanzung“ sich unter Berücksichtigung des bereits in der Ursprungsfassung definierten Querschnittprofils des Straßenraums sich so nicht realisieren lässt, so dass sich der Gemeinderat für eine einseitige Straßenbaumpflanzung ausgesprochen hat.

  Um in diesem Zusammenhang bei der noch ausstehenden Vermarktung des Plangebiets hinsichtlich der Pflanzabstände flexibler zu sein, wurde in der vorliegenden Änderungsplanung gleichzeitig bestimmt, dass von dem festsetzen Pflanzabstand von ca. 12 m bis 15 m, zwecks Berücksichtigung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Rahmen der Ausführungsplanung, auch abgewichen werden kann.

  Darüber hinaus wurde neu geregelt, dass anstelle von 6 m² großen Pflanzscheiben, Bäume fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube, d.h. der durchwurzelbarer Raum muss mindestens 12 m³ umfassen, zu pflanzen sind.

  Die entfallenden Baumstandorte sollen, soweit dies möglich ist, ersatzweise im Bereich der Oberflächenentwässerungsmulde gepflanzt werden.

hier: Bepflanzung des Sicht-/Lärmschutzwalls

Aufgrund der Böschungsneigung sind Maßnahmen zur Böschungssicherung erforderlich und somit das Anpflanzen von Gehölzen gemäß den Ausführungen des Ursprungsbebauungsplans nicht möglich. Um dennoch eine entsprechende Begrünung zu ermöglichen und die durch die Herstellung des Walls entstehenden Bodeneingriffe zu kompensieren, wird dem Wall ein 4 m breiter Pflanzstreifen vorgelagert, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Es erfolgt weiterhin eine Begrünung des Walles durch flächige Ausbringung einer Gehölzsamenmischung sowie punktuell eingebrachten Stecklingen. Dieses Vorgehen wurde vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

- Klarstellung des jeweiligen Bezugspunkts bei Regelungen, die sich auf die Höhe von baulichen Anlagen beziehen

  Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die Bestimmtheit bauplanungsrechtlicher Festsetzungen, insbesondere auch an Maßfestsetzungen, folgt aus § 18 BauNVO im Speziellen, dass bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte eindeutig zu bestimmen sind.

  Im vorliegenden Fall bezog sich der Plangeber, neben der natürlichen Geländeoberfläche, auf einen Bezugspunkt, für den eine nicht vorhandene, sondern erst noch zu schaffende Verkehrsfläche maßgeblich ist. In diesem Zusammenhang hat die Rechtsprechung zwischenzeitlich klargestellt, dass ein solcher Bezugspunkt nur dann hinreichend bestimmt ist, wenn die bspw. die Ausbauplanung zumindest so weit vorliegt, dass in der Begründung (und evtl. auch in den Textfestsetzungen) auf diese Unterlagen Bezug genommen werden kann.

  Im vorliegenden Fall liegt eine von der Gemeinde gebilligte Ausführungsplanung für das gesamte Plangebiet vor, so dass im Sinne einer Klarstellung auf diese Planunterlagen ergänzend verwiesen werden sollte.

- Sonstige Änderungsaspekte

  Im Zuge der Neuparzellierung hat sich darüber hinaus eine geringfügige Verschiebung der Lage des Immissionsschutzwalls und der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser um wenige Zentimeter in östliche Richtung ergeben, so dass auch hier eine Änderung der Lagefestsetzung dieser Flächen vorgenommen wurde.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Offenbach / Queich

Keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung „Im Niedersand“.

3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen hier: Nachrichtliche Übernahmen

Keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung „Im Niedersand“.

4 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

Im vorliegenden Falls wurden die zahlreichen, in der Ursprungsfassung bereits vorhandenen Hinweise aufgegriffen und soweit erforderlich an heutige Erfordernisse und Erkenntnisse angepasst. Zudem wurde zwecks Klarstellung der Verbindlichkeit der Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (LNRG) im Verhältnis zu einer Bebauungsplanung bzw. sonstigen Vereinbarungen im Sinne des § 1 des LNRG, eine Ergänzung in Punkt 10 „Grüngestaltung und Grenzabstände“ der „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ vorgenommen.

J WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat weder auf die geplanten Nutzungen im Gebiet, noch auf Belange des Umweltschutzes oder des Verkehrs wesentliche beeinträchtigende Auswirkungen.

Es verbleibt zwar ein rechnerisches flächenhaftes Ausgleichsdefizit zu Lasten des Schutzgutes „Boden“ von rund 200 m²; in Bezug auf die Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen macht dies einen Wert von ca. 0,19 % aus und kann somit als vernachlässigbar bewertet werden.

Durch die vorgenommenen erschließungstechnischen Änderungen ist zudem davon auszugehen, dass sie zu einer Verbesserung des Verkehrs führen werden.

Durch die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen werden somit weder die Grundzüge der Planung berührt, noch sind sonstige wesentliche Auswirkungen zu erwarten.