



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Kosten	4
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	4
6.	Billigung der Begründung	8

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Grande ist an einem Wendeplatz eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Das Plangebiet ist vollständig bebaut, auf der festgesetzten Grünfläche ist Rasen angesät. Die Gemeinde sieht städtebaulich keine Notwendigkeit für diese kleine Rasenfläche und möchte das Grundstück analog zur angrenzenden Bebauung nunmehr als Baugrundstück ausweisen. Eine Untersuchung der Bedeutung der Grünfläche für den Naturhaushalt erfolgt durch einen qualifizierten Landschaftsplaner im Rahmen der Aufstellung dieser Änderung.

Die Änderung der im rechtsgültigen B-Plan befindlichen Ausweisung der Geschossflächenzahl in Grundflächenzahl trägt zur planrechtlichen Sicherung der bereits im Befreiungswege zugestanden und möglicherweise geplanten Erweiterung der Wohnhäuser bei. Die übrigen Festsetzungen haben unter Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung 1990 weiterhin Gültigkeit.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Durch die Änderung der Geschossflächenzahl in Grundflächenzahl und die Änderung der Grünfläche in ein Baugrundstück werden die übergeordneten Planungsvorgaben nicht berührt.

## c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Grande gilt der im Jahre 1961 genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Bereich entlang Birkenweg, Birkeneck und Tannenweg ist als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan übernimmt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

## d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfasst den bebauten Bereich am Klingsberg und am Tannenweg. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5 ha. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Die zum Wohngebiet umgewidmete Grünfläche hat eine Größe von 726 qm.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

im Nordwesten:	südöstliche Straßenbegrenzungslinie des Birkenweges;
Im Nordosten:	südwestliche Straßenbegrenzungslinie des Tannenweges und südwestliche Grenze des Flurstücks 79/20;
Im Südosten:	nordwestliche Grenze der Flurstücke 81/38, 79/20 und 79/14;
Im Südwesten:	nordwestliche Grenze der Flurstücke 84/1 und 36/44.

---

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Die bisherige Planung des B-Plans Nr. 2 sah für das Plangebiet die Anlage einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auf dem Flurstück 81/48 vor. Dieses Flurstück weist eine Fläche von 726 qm auf, es handelt sich hierbei um eine Rasenfläche ohne Bedeutung für den Naturschutz. Die benachbarten Grundstücke sind durchweg bebaut, so dass sich das besagte Grundstück als städtebaulich störende Restfläche darstellt. Aufgrund zahlreicher Frei- und Grünflächen in der Umgebung, wie z. B. die Schrebergärten und der Spielplatz im Norden, kann auf diese Grünfläche aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden. Eine Bebauung würde sich städtebaulich mühelos einfügen. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet berücksichtigt und fördert dabei die vorhandene Nutzungsstruktur mit nahezu ausschließlicher Wohnnutzung.

Die Änderung der GFZ in GRZ erfolgt unter Berücksichtigung der bereits erfolgten im Befreiungswege zugestandenen oder möglicherweise geplanten Erweiterungen der vorhandenen Wohnhäuser im Plangebiet. Hierbei wird die ursprüngliche Geschossflächenzahl des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 2 zugrunde gelegt und als Grundflächenzahl festgesetzt.

### **b. Verkehrliche Erschließung**

Das Gebiet wird durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen erschlossen. Änderungen ergeben sich nicht.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

## **4. Kosten**

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Laut Landschaftsplan der Gemeinde Grande zählt die betroffene Fläche zu den Wohnbauflächen ohne weitere Bedeutung für den Naturschutz. Die Karte „Bestand“ (Blatt 4) des Landschaftsplanes bewertet das Plangebiet wegen des hohen Anteils an Nadelgehölzen negativ. Planungsziele werden für diesen Bereich nicht aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung der Aussagen der übergeordneten Planungen widerspricht die geplante Bebauung des Flurstücks 81/48 sowie die Festsetzung einer GRZ statt der bereits vorhandenen GFZ den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle nicht.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 5 ha, die sich heute als lockeres Wohngebiet präsentiert. Innerhalb dieses Wohngebiets gibt es keine nach § 15 LNatSchG geschützten Biotope, auch handelt es sich bei dem Grünbestand ausnahmslos um intensiv genutzte Hausgärten mit Ziercharakter, die für den Naturschutz keine besondere Bedeutung besitzen.

Die bisherige Planung des B-Plans Nr. 2 sah für das Plangebiet die Anlage einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auf dem Flurstück 81/48 vor. Dieses Flurstück weist eine Fläche von 726 qm auf, es handelt sich ebenfalls um eine Fläche ohne Bedeutung für den Naturschutz, da dort Rasen angesät wurde. Erhaltenswerte Gehölzelemente finden sich in dem Plangebiet selbst nicht. Die Freiflächen sind überwiegend unversiegelt, extensiv genutzte Bereiche finden sich in dem Plangebiet jedoch nicht. Das gesamte Plangebiet stellt sich als kompakte in sich geschlossene Einheit dar, deren Abgrenzung zu den anliegenden Flächen unterschiedlich scharf sind. Im Norden grenzt es an die freie Landschaft an. Diese Grenze präsentiert sich sehr scharf, da der Tannenweg eine klare Zäsur darstellt und zudem die angrenzenden Freiflächen in einem Niederungsbereich liegen. Sie werden durch unterschiedlich degradierte Knicks gegliedert und intensiv landwirtschaftlich in Form von Weide genutzt. An die nordwestliche Plangebietsgrenze schließt sich die Weiterführung des Tannenweges an, dahinter ragen im nördlichen Bereich Schrebergärten und ein Spielplatz mit Fußballfläche mit einer Tiefe von etwa 100 m in die freie Landschaft hinein. Im südlicheren Bereich grenzt hinter dem Tannenweg landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) mit weitem Blick in die freie Landschaft an. Im Südwesten schließt sich eine Weidefläche an, hinter der allerdings das ehemalige B-Plangebiet Nr. 1 mit Wohnbebauung liegt. Im Südosten liegt direkt angrenzend das B-Plangebiet Nr. 3 mit überwiegend bestehender Wohnbebauung. Der optische Eindruck des Plangebiets ist maßgeblich geprägt durch Koniferen und sonstige Ziergehölze, auffällig ist das völlige Fehlen von Großgehölzen. Die Unterschiede zur angrenzenden freien Landschaft werden durch einen den Tannenweg an der Außenseite begleitenden Knick mit vielen großen Überhältern (Stieleichen) noch verstärkt. Dieser Knick ist seiner Lage entsprechend siedlungsüberprägt.

#### Darstellung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan Nr. 2, 3. Änderung der Gemeinde Grande wird nur für das Flurstück 81/48 ein Eingriff vorbereitet, da dort erstmals eine Bebauung in Verbindung mit einer Nutzungsänderung der Fläche ermöglicht wird. Die Änderung der GFZ in GRZ innerhalb des sonstigen Plangeltungsbereiches erlaubt den Grundstückseigentümern zwar eine zusätzliche Bebauung und Flächenversiegelung, wenn sie vorher nicht die mögliche GFZ im Erdgeschoss verwirklicht haben, jedoch besteht planungsrechtlich die Möglichkeit, das Grundstück schon jetzt zu 25 bzw. 30 % zu überbauen. Ein Eingriffssachverhalt ist daher nicht gegeben.

Bezogen auf den Bereich Arten und Biotope handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um mehr oder minder intensiv genutzte Hausgärten unter normalen Randbedingungen. Entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>1</sup> sind diese Bereiche als Flächen mit einer geringen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier demnach nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie beispielsweise vorhandene Knicks, durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung liegt hier vor allem in den Bereichen Boden und Wasser durch die Versiegelung und in einem sehr geringen Maße im Bereich des Landschaftsbildes vor.

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung wird aufgrund des Umfangs und der Lage der Änderungsfläche innerhalb eines Baugebietes in einer der Planung angemessenen, stark verkürzten Form vorgenommen. Es dient der Erlass Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

<sup>1</sup> Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 4. November 1994

zum Baurecht von 1994 als Grundlage, da der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes vor 1998 liegt.

Die von der B-Plan Änderung betroffenen Flächen sind heute bis auf das Flurstück 81/48 durchgehend bebaut, die Gärten werden überwiegend als Ziergarten genutzt, d. h., dass von einem Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden in bescheidenem Umfang ausgegangen werden kann und der Boden diesbezüglich z. T. vorbelastet ist. Dies trifft ebenfalls auf das Flurstück 81/48 zu, da ein Einfluss der direkt umliegenden Flächen anzunehmen ist. Der Bodenhaushalt ist hier also bereits beeinträchtigt.

Im Weiteren wird nur noch das Eingriffsgrundstück betrachtet, da im übrigen Geltungsbereich naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet wird und die Grundstücke bereits voll ausgestaltet sind.

#### Boden:

Die geplante Bebauung des Flurstücks 81/48 mit einer GRZ von 0,3 führt durch die Flächenversiegelung und die zusätzliche Versiegelung für Nebenanlagen zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet und die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung stark behindert. Außerdem verlieren diese Flächen ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3, wie im B-Plan festgesetzt, und einer damit einhergehenden maximalen Versiegelung von 45 % beigetragen. Zusätzliche Flächen für Erschließung fallen nicht an. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Ein Ausgleich könnte vorrangig durch Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktion geleistet werden, dies ist jedoch beim Eingriffsgrundstück nicht möglich. Demzufolge muss der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in den Boden durch:	Verhältnis 1 : 0,3 anzurechnende qm	Verhältnis 1 : 0,2 anzurechnende qm	Mindestausgleichsfläche in qm
Überbauung (0,3 x 726 qm)	218	-	65
zusätzl. Versiegelung (0,5 GRZ)	-	109	22
<b>Summe</b>	<b>218</b>	<b>109</b>	<b>87</b>

**Durch die Festsetzung einer nach den Hinweisen der MNU ausreichend großen Ausgleichsfläche auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche und die Festsetzung von Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Biotops oder einer vergleichbaren Maßnahme ist ausreichend Ersatz geleistet.**

Wasser:

Der Boden im Bereich des Plangebiets ist heute bereits durch die Bebauung beeinträchtigt, die Flächen der Hausgärten können als versickerungsfähig angenommen werden. Die direkt vom Eingriff betroffene Fläche des Flurstücks 81/48 ist durchweg versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach auf den unversiegelten Flächen gewährleistet. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser durch siedlungsbedingte Stoffeinträge wie z. B. Rasendünger oder Herbizide, vorbelastet ist.

Durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert, das Niederschlagswasser fließt schneller ab und die Grundwasserneubildung verringert sich.

Durch die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung von weiteren 15 % der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung für reine Wohngebiete eingriffsminimierend unterschritten.

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.**

Landschaftsbild:

Das Plangebiet grenzt nur im Nordwesten (teilweise) und Nordosten an den Außenbereich und ist bereits bebaut. Die übrigen Seiten werden von bestehender Bebauung umschlossen auch wenn südwestlich eine Weidefläche die bebauten Gebiete trennt. Der vom Eingriff direkt betroffene Bereich, das Flurstück 81/48, ist von allen Seiten von vorhandener Bebauung bzw. dem Birkenweg im Nordwesten umgeben.

Das Landschaftsbild, in diesem Falle das Ortsbild, prägend ist die bestehende Wohnbebauung, so dass durch die Bebauung des Flurstücks 81/48 kein Einfluss auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten ist.

**Durch die Bebauung des Flurstücks 81/48 ist ein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild nicht zu erwarten, Maßnahmen sind nicht notwendig.**

Arten und Biotope:

Wie schon eingangs erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, auch vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Bebauung, nicht zu erwarten. Schützenswerte Landschaftsbestandteile, wie beispielsweise Knicks, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Grande ist ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht zu erwarten.**

#### Klima/Luft:

In den Hinweisen der MNU wird angenommen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen. Unabhängig davon kann aber durch geplante Vorhaben in einem B-Plan das Kleinklima beeinträchtigt werden. Wesentlicher Punkt dabei ist die Neuerschließung von Baugebieten und die damit verbundene temporäre übermäßige Aufheizung der versiegelten Flächen. Für das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung nicht mit einer Beeinflussung dieses Schutzgutes zu rechnen.

**Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. weitergehende Minimierungsmaßnahmen sind nicht notwendig.**

#### Ausgleichsfläche:

Die geforderten 87 qm Mindestausgleich auf landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche ergeben aufgrund ihrer Größe landschafts-ökologisch kaum einen Sinn. Die Gemeinde sollte diesen Ausgleich, der auch topographisch nicht in einem engen Zusammenhang zu der vom Eingriff betroffenen Fläche stehen kann, an anderer Stelle einbringen. Es böte sich hierfür die Ausweisung von Knickschutzstreifen an dem Tannenweg mit entsprechender Abzäunung an. Auf eine Kompensation des Ausgleichs wird formal nach Punkt 1.1 des Ausgleichserlasses verzichtet, da es zurzeit keinen sinnvollen Ansatzpunkt für eine derartig kleine Ausgleichsfläche in der Nähe des Plangebietes gibt. Die Gemeinde wird jedoch freiwillig einen entsprechenden Ausgleich erbringen.

#### Grünordnung/Allgemeine Maßnahmen:

Eine gestalterische Grünplanung des Gebiets und allgemeine Maßnahmen können aufgrund der Bestandssituation vernachlässigt werden.

Weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung des Plangebietes und allgemeine Maßnahmen sind nicht notwendig, bzw. sind die Flächen bereits ausgestaltet.

Generell sollte, losgelöst von den Festsetzungen des B-Plans, die naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung der Bürger, wie bspw. mit Pflanzlisten als Empfehlung gefördert werden.

## 6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 2, 3. Änderung der Gemeinde Grande wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.02.1997/06.05.2002 gebilligt.

Grande, 24. 10. 02

Planverfasser:




*Heinrich*  
Bürgermeister

PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER