

Gemeinde Bannewitz

Lks. Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



Bebauungsplan „Erweiterung real-Markt Bannewitz“

Begründung und Erläuterungen zur Grünordnung



Planfassung: November 2016

mit ergänzenden Erläuterungen zur geplanten Verkaufsflächenentwicklung
gemäß Klausurberatung vom 10.03.2017



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	.....	2
1.1	Ergänzende Erläuterungen zur geplanten Verkaufsflächenentwicklung gemäß Klausurberatung vom 10.03.2017 in Bannewitz		3
2.	Verfahrensrechtliche Erläuterungen	.....	4
3.	Lage des Plangebietes	.....	5
4.	Planerisches Konzept/Festsetzungen	.....	7
5.	Erschließung	.....	9
6.	Erläuterungen zur Grünordnung	.....	9

Anlagen:

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a BauGB vom Juli 2016
- Analyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Weiterentwicklung des real-SB-Warenhauses in der Gemeinde Bannewitz, BBE Handelsberatung GmbH Leipzig, 25. Oktober 2016

1. Veranlassung

Für den heutigen Standort der Einzelhandelskette real und der Baumarkt Handelskette Obi Group Holding in Bannewitz ist bereits im Jahr 1991 ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet worden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die entsprechenden Investoren an diesem Standort anzusiedeln.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vollständig vollzogen.

Gegenwärtig existieren am Standort neben dem Bau- und Gartenmarkt und dem SB-Warenhaus ein McDonald's Imbiss, eine Tankstelle mit Waschanlage und eine Musterhaus-Ausstellung.

Der bis heute andauernde Betrieb des SB-Warenhauses hat sich als Erfolgsmodell herausgestellt und der jetzige Betreiber des Marktes möchte deshalb durch entsprechende Umbauten und Modernisierungen eine den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Warenpräsentation erreichen.

Mit dem Umbau ist nicht nur eine Veränderung der Verkaufstechnologie verbunden sondern auch eine bauliche Verbesserung des Eingangsbereiches und speziell der Sanitärausstattung des Marktes, der für die Besucher bzw. Kunden attraktiver gestaltet werden soll.

Das Konzept der Modernisierung beinhaltet darüber hinaus eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Gesamtverkaufsfläche bei grundsätzlicher Beibehaltung der Sortimentsstruktur.

Zusätzliche Attraktivität soll die Errichtung einer Apotheke mit 156 m² Verkaufsfläche bieten, die als gesonderter Baukörper neben dem eigentlichen SB-Warenhaus geplant ist.

Auf Antrag der real Warenhaus GmbH hat die Gemeinde Bannewitz am 30.08.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung real Markt Bannewitz“ gefasst.

Im Rahmen einer Vorbesprechung mit dem zuständigen Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden vor dem Aufstellungsbeschluss der Umgriff des notwendigen Planes und die planungsrechtlichen Erfordernisse einschließlich des Planverfahrens abgestimmt.

Die Gemeinde Bannewitz gelangte anhand der innerhalb einer Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgeprüften Belange und Kriterien zu der Einschätzung, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das geplante Sondergebiet Handel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO hat keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft und in geschützte Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB zur Folge. Es wird insgesamt zu keiner wesentlichen Erhöhung der versiegelten Flächen durch den neuen Bebauungsplan im Vergleich zum Bestand kommen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a BauGB hat ergeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

1.1 Ergänzende Erläuterungen zur geplanten Verkaufsflächenentwicklung gemäß Klausurberatung vom 10.03.2017 in Bannewitz

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde es erforderlich, insbesondere mit der Landesdirektion Sachsen (Raumordnungsbehörde) und dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge im Rahmen einer Klausurberatung vor Ort die geplante Entwicklung und die dafür in Ansatz zu bringenden Ausgangsdaten noch einmal zu erörtern.

Die in der bisherigen Begründung vorgenommene Darstellung war diesbezüglich nicht vollständig und hat deshalb zu Missverständnissen bzw. Fehlinterpretationen zur Beurteilung des Vorhabens geführt.

Ausgangspunkt für die geplante Entwicklung am Standort ist die gegenwärtig vorhandene Verkaufsfläche, die zum einen in der Festsetzung des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes begründet ist und zum anderen in der realen Entwicklung seit 1992.

Dabei stellt sich die Situation wie folgt dar:

- SB-Warenhaus 5.748 m² Verkaufsfläche
- Shop-Fläche 383 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt (Bestand, geduldet) 360 m² Verkaufsfläche

Bestehende Gesamtverkaufsfläche: 6.491 m²

Geplant ist die Erweiterung des Getränkemarktes und die Erweiterung der Shop-Fläche. Durch entsprechende Um- und Anbauten werden insgesamt ca. 185 m² Verkaufsfläche neu gewonnen.

Bestehende Gesamtverkaufsfläche – neu: 6.676 m²

Im Rahmen der Beratung konnte somit klargestellt werden, dass die prozentuale Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche im Bereich von real um ca. 2,8 % aus Sicht der zu beachtenden raumordnerischen Ziele als nicht relevant eingeschätzt werden kann.

Zur möglichen Errichtung einer Apotheke mit 156 m² Verkaufsfläche als gesonderter Baukörper gab es keine Bedenken.

Seitens der Firma real wurde dargelegt, dass der Non-Food-Anteil im bestehenden Markt gegenwärtig bei ca. 2.200 m² Nutzfläche liegt und perspektivisch gesehen dieser Anteil weiter herabgesenkt werden soll.

Im Ergebnis der Darlegungen konnte deshalb für die zu treffenden Festsetzungen der Kompromiss geschlossen werden, die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 6.680 m² zu beschränken, wobei der künftige Non-Food-Anteil des SB-Warenhauses 40 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Zulässig ist weiterhin eine Apotheke mit maximal 156 m² Verkaufsfläche.

2. Verfahrensrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den aktuell gültigen Vorschriften des Baugesetzbuches um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan, in diesem Fall der Vorhaben- und Erschließungsplan, ist vollständig vollzogen und auch die Erschließung des Standortes ist bereits vorhanden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes beinhaltet demzufolge eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches, für die infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen der rechtsverbindlich vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Im konkret vorliegenden Fall gilt dafür folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB gewählt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Das zuständige Landratsamt ist mit den Unterlagen vom Juli 2016 (Vorprüfung des Einzelfalls) beteiligt worden. Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls konnte festgestellt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gegeben sind.
- Bezüglich der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist ein entsprechender Abgleich der mit dem rechtsverbindlich vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan zulässigen Eingriffe vorzunehmen bzw. zu überprüfen, ob mit den geänderten Festsetzungen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

In jedem Fall kann nach positivem Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

- Der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan der Gemeinde Bannewitz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet Handel dar, so dass von einer Plankonformität zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausgegangen werden kann.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,3 km südwestlich der Stadt Dresden unmittelbar an der B 170 und ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Östlich der Bundesstraße befindet sich ein Wohngebiet und ein Gartenmarkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teile des rechtsverbindlich vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (V- und E-Plan) von 1991.

Im Geltungsbereich befinden sich das heutige Flurstück 60/7 und Teile der Flurstücke 60/5 und 60/38 der Gemarkung Boderitz mit einer Gesamtflächengröße von ca. 4,17 ha.

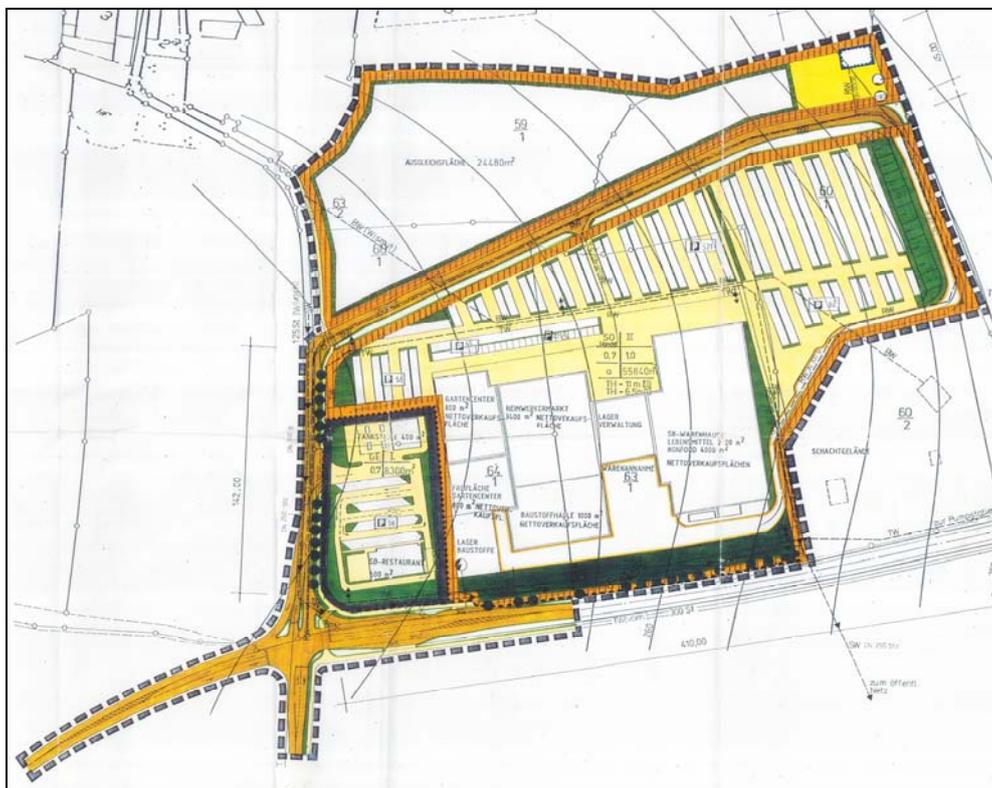
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	41.780 m ²	100 %
Sondergebiet Handel	34.657 m ²	82,95
Strassenverkehrsfläche	2.089 m ²	5,00
Private Grünflächen	5.034 m ²	12,05

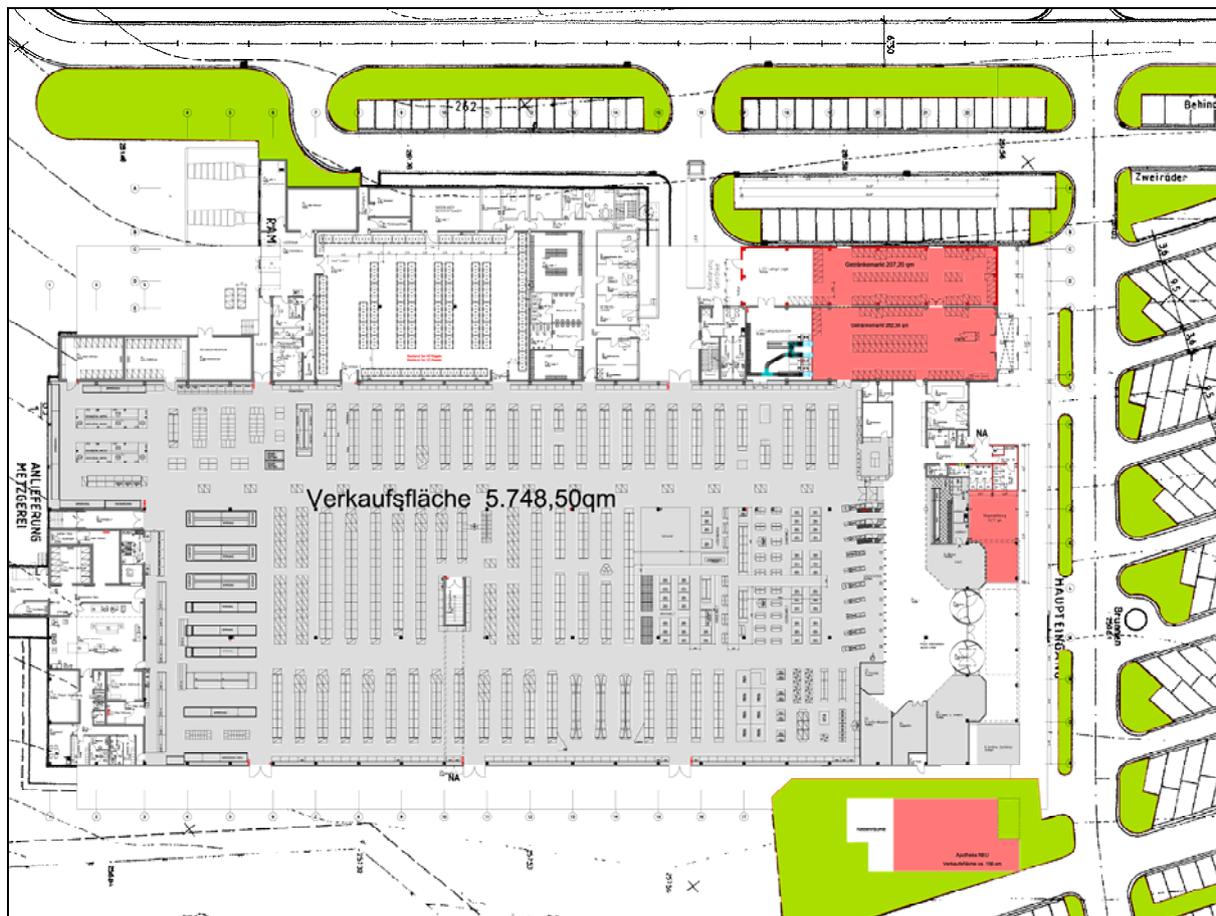
Lage des Plangebietes



Lage des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlich vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes „SB-Warenhaus Allkauf/OBI Markt/Mc Drive“



Einordnung zur geplanten Markterganzung



4. Planerisches Konzept/Festsetzungen

Die grundsätzliche planerische Zielstellung neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Erweiterung des real-Marktes besteht in einer planungsrechtlichen Klarstellung der vorhandenen städtebaulichen Ordnung, die mit dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan nur unzureichend wiedergegeben werden kann.

Mit dem gewählten Umgriff des Bebauungsplanes werden für das gesamte Grundstück des SB-Warenhauses rechtsklare planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, mit dem auch dem planerischen Anpassungsbedarf an die tatsächlich existierende Situation am Standort Rechnung getragen werden soll.

Auf diese Weise wird eine Basis geschaffen, mit der mit Hilfe spätere Änderungen und evtl. notwendige Befreiungen weitestgehend vermieden werden können.

Darüber hinaus ist der gesamte Markt einschließlich Parkplatz und Anlieferbereich als zusammenhängende Funktionseinheit zu betrachten und damit eine vergleichsweise Inselplanung für die Umsetzung der geplanten Modernisierung nicht zielführend.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen widerspiegeln den aktuell vorhandenen Bestand und die beabsichtigten baulichen Ergänzungen.

Der größte Teil des Plangebietes wird als Sondergebiet Handel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das eingetragene Baufenster berücksichtigt die geplanten Ergänzungen bzw. Anbauten.

Die wesentlichsten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden analog des bisher rechtsverbindlich vorliegenden Planes übernommen, dazu zählt die festgesetzte Grundflächenzahl, die maximale Geschossigkeit, die Bauweise und die maximal zulässige Traufhöhe.

Die darüber hinaus festgesetzten privaten Grünflächen und örtliche Verkehrsflächen einschließlich Gehweg entsprechen dem größtenteils vorhandenen Bestand.

Auf gestalterische Festsetzungen wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Planungserfordernisse verzichtet, da nicht damit zu rechnen ist, dass die geplanten geringfügigen Ergänzungen das gestalterische Erscheinungsbild des vorhandenen Marktes nennenswert verändern könnten.

Die Gestaltung der vorhandenen Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer grünordnerischen Umrahmung soll in der bestehenden Form weitestgehend erhalten bleiben. Insofern erscheint es als ausreichend, lediglich eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze als überlagernde Festsetzung in die Plandarstellung aufzunehmen.

Zur Umsetzung der geplanten Erweiterung des real-Marktes ist es entsprechend den geltenden rechtlichen Regelungen bezüglich der übergeordneten Planungsebenen (LEP + Regionalplan) erforderlich, die grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit zu prüfen.

Dazu ist ein entsprechendes Gutachten durch die BBE Handelsberatung GmbH Leipzig erstellt worden.

Im Ergebnis dieses Gutachtens konnte eindeutig festgestellt werden, dass durch das Planvorhaben am Standort in Bannewitz keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Neben der Modernisierung erfolgt eine Verkaufsflächenerweiterung nur um + 8,9 % des Verkaufsflächenbestandes. Insgesamt ist diese Modernisierung des Standortes nicht als wesentliche Veränderung oder Standortweiterentwicklung zu bewerten.

Die zusätzliche Ansiedlung einer Apotheke neben dem SB-Warenhaus beeinträchtigt nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit der beiden bestehenden Apotheken in Bannewitz.

Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsanlagen in der Gemeinde Bannewitz oder in benachbarten Städten und Gemeinden des Einzugsgebietes sind dementsprechend nicht zu erwarten.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Einkaufsmarktes ist über den vorhandenen Straßenring „An der Zschauke“ gesichert und wird auch künftig in der bestehenden Form erhalten bleiben. Der Straßenring mündet in die Boderitzer Straße und diese wiederum bildet den Anschlussknotenpunkt mit der Bundesstraße B 170.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist über das vorhandene Erschließungssystem als gesichert zu betrachten. Sämtliche Versorgungsleitungen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb des SB-Warenhauses erforderlich sind, sind vorhanden.

Für die geringfügige Erweiterung des real-Marktes sind keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen erforderlich.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

6. Erläuterungen zur Grünordnung

Landschaftsökologische Grundlagen

Lage im Naturraum

Das B-Plangebiet befindet sich ca. 1,3 km südwestlich der Stadt Dresden am nordwestlichen Rand der Ortschaft Bannewitz. Naturräumlich betrachtet gehört die Gemeinde Bannewitz zum Naturraum Östliches Erzgebirgsvorland. Das Östliche Erzgebirgsvorland vermittelt von den Höhen des Osterzgebirges zum tief gelegenen Elbtal im Sinne einer Abdachung.

Das generelle Gefälle in nordöstliche Richtung bewirkt eine Gliederung des Naturraumes in zahlreiche Plateaus und Rückengebiete einerseits sowie tief eingeschnittene Täler andererseits. Dazu kommen Beckenstrukturen (Kreischauer Becken). Der Übergang zur Elbtalweitung ist durch aufgelöste Hänge an den Randlagen von 4 bis 5 km breiten Lössplateaus gekennzeichnet, die durch querende Flüsse gegliedert sind. Auf einem solchen Lössplateau liegt das Plangebiet auf einer Höhenlage von 250-270 m ü NN.

Geologie und Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird von Kreide gebildet. Als Leitbodentyp kommt laut Bodenkarte (BK 50 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) im Plangebiet ein Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt (Lockermaterial) vor. Diese Böden haben eine geringe Bodenfruchtbarkeit und ein geringes Wasserspeichervermögen. Die Erodierbarkeit ist hoch. Die Böden im Plangebiet sind zum großen Teil durch Überbauung, vorhandene Aufschüttungen/ Abgrabungen und durch Schadstoffeinträge entlang der Straßen und Parkplätze vorbelastet. Westlich des Plangebietes kommt Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Sand über periglaziärem Sandschutt (Psammite) vor.

Hydrologische Verhältnisse

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet ist laut Hydrogeologischer Übersichtskarte ungünstig. Im B-Plangebiet kommen keine Fließ- und Stillgewässer vor. Die Zschauke ist als ein Gewässer 2. Ordnung das nächstgelegene Fließgewässer. Der Bach ist in diesem Gewässerabschnitt relativ naturnah und wird im weiteren Verlauf im Stadtgebiet von Dresden verrohrt weiter geführt. Die Zschauke fließt westlich vom B-Plangebiet in einer Entfernung von ca. 180 m in nordöstlich Richtung und mündet ca. 1,4 km nördlich in Dresden Kaitz in den Kaitzbach. Das Plangebiet ist durch die Straße „An der Zschauke“ und die landwirtschaftlichen Flächen zum Bach hin abgeschirmt.

Klimatische Verhältnisse

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen für das östliche Erzgebirgsvorland bei 685 mm und die Jahresmitteltemperaturen liegen bei 8,1°C. Alle landwirtschaftlich genutzten Freiflächen bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die sich bei windschwachen Strahlungswetter nachts bildende Kaltluft ist - wenn sie nicht über belastete Flächen fließt - Frischluft und ist in kritischen Situationen häufig der einzige „Frischlufthlieferant“.

Sie kann in den Tallagen zu Kaltluftstaus führen, die lufthygienisch unerwünscht sind. Das B-Plangebiet ist aufgrund seiner hohen Anteile von versiegelten Flächen kein Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet und vorbelastet. Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich jedoch am Rand eines Siedlungsbereichs mit einem geringeren Versiegelungsgrad und lockerer Bebauung und ist von größeren landwirtschaftlich genutzten Grünflächen umgeben. Das Plangebiet selbst ist mit Großbäumen durchgrünt, so dass sich die Aufheizung in Grenzen hält. In den stark durchgrüntem östlich und westlich des B-Plangebiet liegenden Siedlungsbereichen gibt es kaum Probleme durch Überwärmung, welche die Zufuhr von Frischluft unbedingt notwendig machen.

Arten- und Biotoppotential

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der B 170 und ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Östlich der Bundesstraße erstreckt sich ein Wohngebiet mit gut durchgrüntem Reihenhäusern und Einfamilienhäusern sowie Grünland. Im Westen erstrecken sich größere Grünlandflächen hinter denen der kleine Ort Boderitz liegt. Im Norden und Süden schließen sich Ackerflächen an das Plangebiet.

Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund ihrer bisherigen Nutzung als bebautes Grundstück, Verkehrs- und Parkplatzfläche sowie als Grünfläche zum großen Teil anthropogen überprägt. Das Areal ist gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad. Entlang der Erschließungsstraßen erstrecken sich Verkehrsbegleitgrünflächen und Straßenbäume. Die Parkplätze sind mit vielen Bäumen begrünt. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine größere zusammenhängende Wiesenfläche, die extensiv gepflegt wird und im Norden erstreckt sich eine größere zusammenhängende Gehölzfläche.

Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der im Umfeld großflächig vorhandenen Landwirtschaftsflächen, der Lage an der stark befahrenen Bundesstraße und der Nutzung als Verbrauchermarkt mit großen Parkplatzflächen und Verkaufsbauten besitzt das Plangebiet kein besonderes wertvolles Strukturmerkmal. Es übernimmt aufgrund der Lage und der Nutzung keine bedeutende Funktion für das Landschaftsbild. Für das Plangebiet selbst sind die Grünflächen am Rand des Plangebietes mit den Wiesenflächen und Gehölzstrukturen von Bedeutung. Diese grünen das Plangebiet ein und bilden einen Übergang zu der angrenzenden offenen Landschaft.

Ebenfalls wertvoll ist der Baumbestand auf den Parkplatzflächen und entlang der Erschließungsstraßen, da er die großen zusammenhängenden Verkehrsflächen strukturiert und eingrünt. In Bezug auf die Erholung spielt das B-Plangebiet aufgrund der Nutzung, der damit verbundenen Beschränkungen und der Überprägung keine bzw. eine untergeordnete Rolle.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Recht und keine geschützten Biotopie vorhanden. Das FFH-Gebiet „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ mit der Nummer SCI 4947-301 Landesinterner Nr. 037E befindet sich ca. 2,4 km nordwestlich und ca. 2,9 km westlich des B-Plangebietes. Es handelt sich um zwei verschiedene Teilflächen. Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist im Südwesten das SPA- Gebiet „Weißeritztäler“ mit der Nummer DE 5047-451 gelegen. Es hat eine Entfernung von ca. 6,3 km zum geplanten Vorhaben. Ca. 2 km westlich liegt eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Windberg“ mit einer Flächengröße von ca. 131 ha. In einem Abstand von ca. 2,1 km südlich befindet sich das LSG „Poisenwald“ mit einer Flächengröße von ca. 253 ha. im Osten liegt das LSG „Lockwitztal und Gerbergrund“. Die Entfernung zum B-Plangebiet beträgt ca. 2,1 km. Aufgrund der Lage und der zwischen dem B-Plangebiet und den Schutzgebieten gelegenen besiedelten Flächen und Verkehrsflächen können für die genannten Schutzgebiete negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Eingriffsbeurteilung / grünordnerische Maßnahmen

Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Diese ist jedoch nur unerheblich, weil nur ein kleiner Teil der Flächen mit Verkehrsbegleitgrün überplant wird. Zur Minimierung und Vermeidung des Eingriffs ist die Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung im Plangebiet sind auszuschöpfen, um den natürlichen Gebietswasserhaushalt bestmöglich zu erhalten. Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Feuerwehruzufahrten sind deshalb wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z.B. Rasensteine, Schotterrasen) zu verwenden.

Eine Beeinträchtigung von Fließgewässern und gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann ausgeschlossen werden, weil die Niederschlagswasserbewirtschaftung über das vorhandene Erschließungssystem gesichert ist und es sich um eine geringe Neuversiegelung handelt.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen Grünflächen und der gut durchgrüneten Siedlungsflächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Änderung durch neue versiegelte Flächen ist im Vergleich zur Bestandssituation gering. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope kann aufgrund der Vorbelastung und der intensiven Nutzung der Flächen im Bestand ebenfalls als gering bewertet werden. Die hochwertigen Grünflächen bleiben erhalten. Durch die geplante Bebauung ändert sich das Landschaftsbild nur unwesentlich, weil nur kleinere Flächen mit Verkehrsbegleitgrün innerhalb des Plangebietes verloren gehen. Der größte Teil der Grünflächen, soll durch die Festsetzung als privates Grün dauerhaft gesichert werden, so dass die wichtige äußere Eingrünung erhalten bleibt. Eine Verschiebung der Bebauung, durch eine Vergrößerung des Plangebietes gegenüber der Bestandssituation kann ausgeschlossen werden.

Das grünordnerische Konzept beinhaltet die Festsetzung von privaten Grünflächen, die den Erhalt der vorhandenen Grünflächen sicherstellt. Auf diesen Grünflächen sind die bestehenden Gehölze auf Dauer zu erhalten und weiterzuentwickeln. Verbleibende Flächen sind als extensive Wiese weiterzuentwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Entwicklung von Großgrün (Bäumen) innerhalb des B-Plangebietes in Abhängigkeit von der überbauten Grundstücksfläche festgesetzt worden, da die Aufheizung durch die Beschattungswirkung verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit erhöht wird. Es ist je 1.000 m² überbauter Fläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Dabei wird berücksichtigt, dass es im Plangebiet auf den Parkplatzflächen bereits umfangreiche Baumpflanzungen gibt. Diese werden bei Erhalt mit angerechnet, so dass für jeden erhaltenen Baum auf jeweils einen neu zu pflanzenden Baum verzichtet werden kann. Diese Maßnahmen dienen, neben der Sicherung und der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung des Landschaftsbildes.