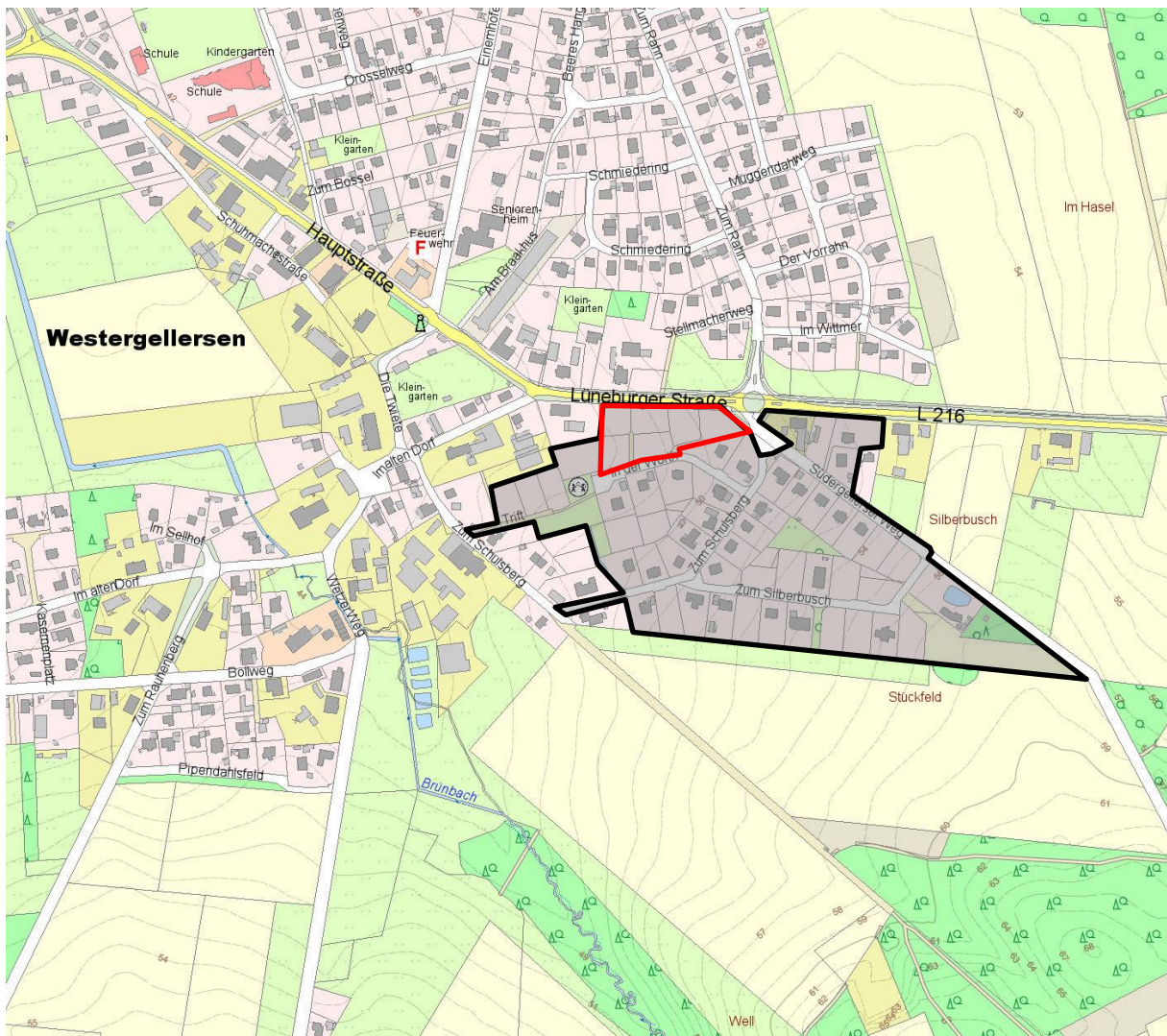


Gemeinde Westergellersen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Südergellerser Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf

Stand 01.03.2019



Rote Randlinie = Grenze des Änderungsgebiets, graue Unterlegung = Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2019



SO Ländl. Wohnen		
0,25	I	E
TH 4,5	FH 9,0	

Teilfläche 1

Geschäftsstelle Lüneburg
 Wedekindstraße 18 Tel. 04131 9503-0
 21337 Lüneburg Fax 04131 9503-30
 E-Mail: info-lueneburg@nlg.de
 www.nlg.de



Gemeinde Westergellersen
 Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 11 der
 Gemeinde Westergellersen
 "Südergellerser Weg - 1. Änderung"
 mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1 : 500

Stand: Februar 2019

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)



Sondergebiet: Ländliches Wohnen
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 und § 22 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



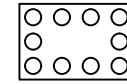
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



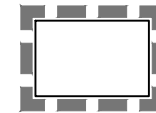
Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

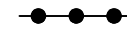


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

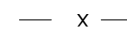


Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

rot = Ergänzungen 1. Änderung

- | | | |
|------------|--|--|
| 1.0 | Bauliche Nutzung | |
| 1.1 | <p>Im Sondergebiet Ländliches Wohnen sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, 3. Hobbytierhaltung, 4. landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, 6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise können Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden.</p> | § 11 (1) und (2)
BauNVO |
| 1.2 | <p>Je vollendete 1000 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.</p> <p>Abweichend hiervon ist im Bereich der Teilfläche 1 je vollendete 900 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde durch besondere schriftliche Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossenen Wohnung zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung hat.</p> | § 9 (1) Nr. 6 BauGB |
| 1.3 | <p>Der Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) darf am Einschnitt der Außenwand in das höchstgelegene Gelände höchstens 0,30 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen.</p> | § 9 (2) BauGB |
| 1.4 | <p>Trauf- und Firsthöhen</p> <p>Es ist eine Traufhöhe von höchstens 4,5 m und eine Firsthöhe von höchstens 9,0 m zulässig. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Außenwandebene mit der äußeren Dachhaut. Trauf- und Firsthöhen werden gemessen ab der Oberkante des Fertigfußboden (EGFF) auf der tiefstgelegenen Ebene des Erdgeschosses.</p> | § 9 (2) BauGB |
| 1.5 | <p>Auf jedem Baugrundstück sind je Wohnung 2 Stellplätze anzulegen. Die Stellplätze dürfen vor Garagen liegen.</p> <p>Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Bestimmungen des § 46 NBauO und die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sind zu beachten.</p> | § 9 (1) Nr. 4
BauGB |
| 1.6 | <p>Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,7 (max. 70 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hier- bei einzuhalten.</p> | § 9 (1) Nr. 20
BauGB |
| 1.7 | <p>Die als Grün- oder Pflanzflächen festgesetzten Bereiche sind freizuhalten von Nebengebäuden, Stellplätzen, Garagen, Spielgeräten und ähnlichen Anlagen.</p> | § 9 (1) Nr.20
BauGB |

- 2.0 Trinkwassertransportleitung**
- 2.1 Die im öffentlichen Verkehrsraum befindliche Trinkwassertransportleitung hat beidseitig ihrer Achse eine Schutzzone von 3,0 m, damit insgesamt 6,0 m. In dieser Schutzzone sind nicht zulässig:**
- das Aufstellen von Gebäuden jeglicher Art,
 - Auf- und Abgrabungen.
- Das Pflanzen von Bäumen innerhalb der Schutzzone ist im öffentlichen Verkehrsraum zulässig
- 3.0 Bodenschutz**
- 3.1 Der belebte Boden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.**
- 3.2 Auf- und Abtrag**
- Geländeabtrag und/oder -aufhöhungen sind nur soweit zulässig, wie sie zur Herstellung der Gebäude, der Oberflächenentwässerung und zur Angleichung an das Straßenniveau unbedingt erforderlich sind. Im übrigen hat die Erhaltung des vorhandenen Reliefs Vorrang.
- 4.0 Grünordnung**
- 4.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume und Sträucher mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Am südlichen Plangebietsrand sind auf der etwa 450 m langen Pflanzfläche zwanzig Lücken bis zu einer Länge von je 8 m zulässig. Auf den Pflanzflächen sind 15 % Bäume und 85 % Sträucher zu verwenden. Die Qualitäten und Pflanzenarten sind im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben (Pflanzliste).**
- 4.2 Mit der Bebauungsplanaufstellung wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet. Das durch bauliche Eingriffe entstehende und nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbare Defizit von insgesamt 57.430 Werteinheiten wird vom Guthaben des Ökokontos der Gemeinde abgebucht. Grundlage für die Ermittlung der Werte von Natur und Landschaft ist das Modell des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996).**
- Hinweis: Die Gemeinde Westergellersen beabsichtigt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Ausgleichsmaßnahmen auf den Poolflächen "Auf dem Kamp" (Flurstück 77/17, Flur 5, Gemarkung Westergellersen) sowie nördlich Baugebiet "Rahn" (Flurstück 15/6, Flur 2, Gemarkung Westergellersen) vollständig umzusetzen. Nach Umsetzung der im Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 10 "Rahn 2" näher beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den oben genannten Poolflächen und Abzug des Defizits des Bebauungsplanes Nr. 10 "Rahn 2" und dieses Bebauungsplanes verbleibt ein Restguthaben von 1.882 Werteinheiten (-8.040 + 120.582 - 53.230 - 57.430 = 1.882).
- § 9 (6) BauGB**
- § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

5.0 Oberflächenentwässerung

5.1 Die anzulegende Regenrückhalteanlage ist naturnah zu gestalten, mit geschwungenen Uferlinien und unterschiedlichen Böschungsneigungen zu versehen. Für die im Randbereich der Regenrückhalteanlage festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind standortheimische Arten gemäß Pflanzliste im grünordnerischen Fachbeitrag zu verwenden. § 9 (1) Nr. 14 u. 20 BauGB

5.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück möglichst flächenhaft zu versickern § 9 (1) Nr. 14 u. 20 BauGB

5.3 Zum Schutz vor Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen südlich des Plangebietes ist am südlichen Rand des Plangebietes im Bereich der Pflanzflächen ein Wall von mind. 0,3 m Höhe anzuschütten. § 9 (1) Nr. 14 u. 20 BauGB

6.0 Immissionsschutz

6.1 ~~Wohngebäude müssen zu der Fahrbahnkante der Landesstraße einen Abstand von mindestens 20,0 m einhalten.~~ § 9 (1) Nr. 2 und 24 BauGB

Im Bereich der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung herzustellen, bezogen auf die Höhe des gewachsenen Geländes an der Südgrenze der festgesetzten Grünfläche.

6.2 Parallel zur Landesstraße sind in der ersten Baureihe die Außenwohnbereiche (Terrassen) südlich der Wohngebäude bzw. im Schallschatten von Gebäuden zu platzieren. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.3 Parallel zur Landesstraße sind in der ersten Baureihe die Schlafräume und Kinderzimmer nach Süden bzw. zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Andernfalls sind schallgedämmte Lüfter einzubauen, deren Schalldämmmaß dem der Fenster entsprechen. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gemäß § 56 i.V.m. § 97 + 98 NBauO

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Südergellerser Weg" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

- 1.0 Wohngebäude sind mit Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) herzustellen.
- 2.0 Dachgestaltung
 - 2.1 Die Mindestdachneigung beträgt für Wohngebäude 35°, für andere Gebäude 15°. Ausgenommen sind Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 40 m², wobei die zur Beurteilung heranzuziehende Grundfläche von Gebäuden addiert wird, wenn deren Außenwände aneinander grenzen.
 - 2.2 Dächer auf Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² sind als Satteldächer, Teilwalm- oder Walmdächer in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit (Herstellangaben) mit nicht hochglänzender Oberfläche auszuführen. Auf Nicht-Wohngebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind auch in anderen Farben zulässig. Dachbegrünungen, Glasbauten und Wintergärten sind ebenfalls zulässig.
- 3.0 Blockbohlenbauweise ist nur für Nebengebäude unter 30 m² Grundfläche zulässig.
- 4.0 Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden. (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO).

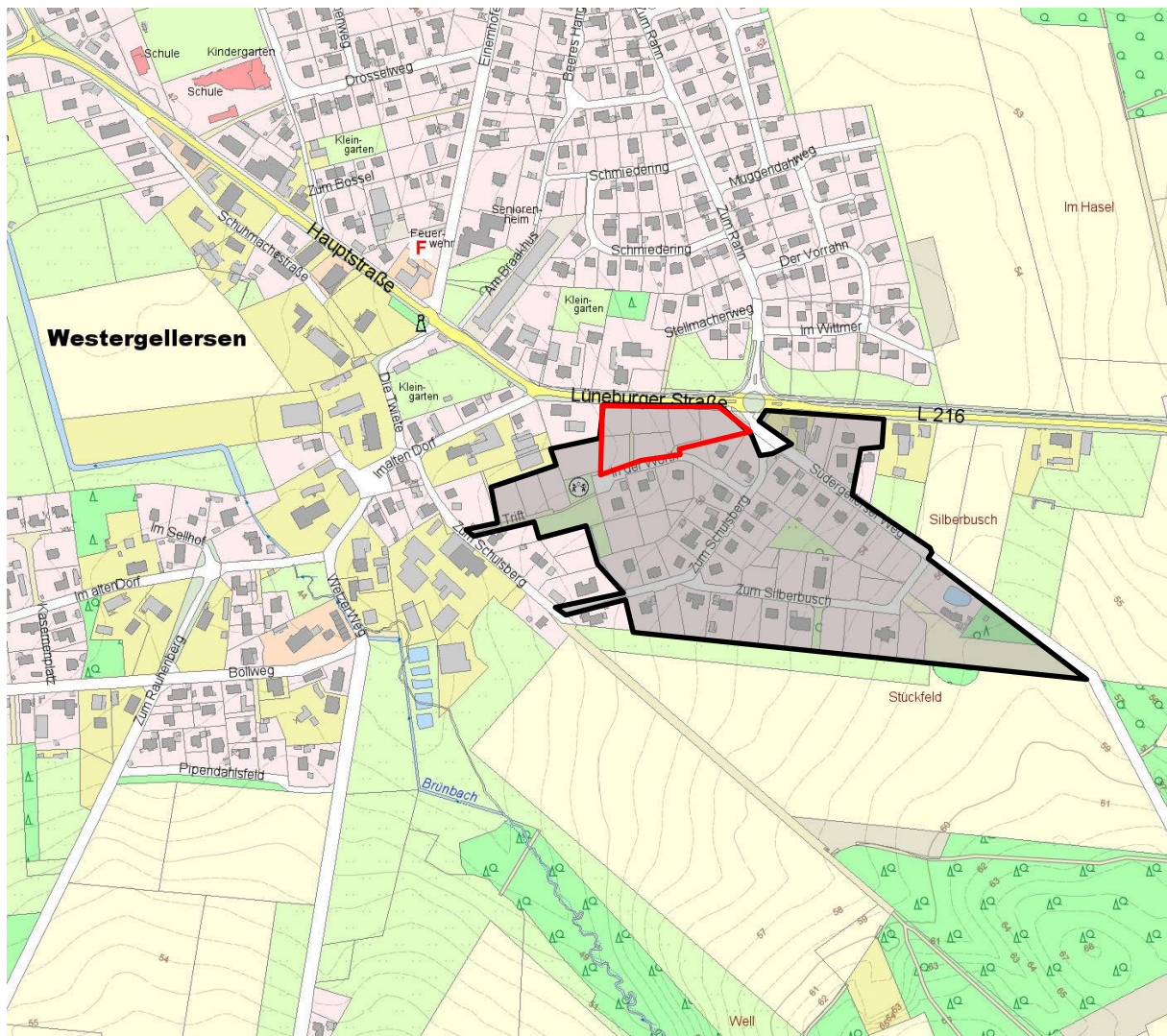
Gemeinde Westergellersen

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Südergellerser Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Entwurf

Stand 01.03.2019



Rote Randlinie = Grenze des Änderungsgebiets, graue Unterlegung = Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2019

Aufgestellt:



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Tel. 04131 / 9503-38
Fax 04131 / 9503-30
ulrike.hagemann@nlg.de

INHALT

1	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Ziel der 1. Änderung	4
1.2	Planverfahren.....	4
1.3	Lage, Abgrenzung und Nutzung des Plangebietes	4
1.4	Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans	4
2	Inhalt der 1. Änderung	5
2.1	Verringerung der Grundstücksmindestgröße	5
2.2	Änderungen der Baugrenzen	6
2.3	Vergrößerung Grünfläche/ Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	6
2.4	Änderungen zur Erschließung	6
3	Auswirkungen der Planung	7
3.1	Immissionsschutz	7
3.2	Änderungen der Grundstücksaufteilung.....	7
3.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	7
4	Flächenbilanz	7

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Ziel der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Südergellerser Weg“ in Westergellersen wurde im Jahr 2006 rechtskräftig. Inzwischen konnten die meisten Baugrundstücke veräußert werden und ein Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut. In den Grundstückskaufverträgen erfolgte ein Hinweis dahingehend, dass entlang der Landesstraße die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen sei. Der Bebauungsplan sieht jedoch keine Errichtung eines Lärmschutzwalls vor, sondern an der Landesstraße lediglich einen 5 m breiten Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Dieser Streifen ist nicht breit genug für einen Lärmschutzwall, zudem ist hier nach geltendem Recht auch keine entsprechende bauliche Anlage zulässig. In einem Rechtsstreit bezüglich des Erfordernisses eines Lärmschutzwalls wurde auf Vorschlag des Gerichtes ein Zwischenvergleich geschlossen. Danach verpflichtet sich die Niedersächsische Landgesellschaft mbH darauf hinzuwirken, dass der Bebauungsplan so geändert wird, dass ein Lärmschutzwall entsprechend des Lärmschutzwalls auf der Nordseite der Landesstraße möglich ist. Die Niedersächsische Landgesellschaft mbH hat daraufhin bei der Gemeinde Westergellersen den Antrag auf eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans gestellt. Infolge dessen hat der Rat der Gemeinde Westergellersen am 18.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südergellerser Weg“ gefasst.

1.2 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, das hier aus folgenden Gründen anwendbar ist:

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, denn Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert (Sondergebiet ländliches Wohnen, GRZ 0,25). Es wird lediglich die Grünfläche von 5,0 m auf 8,5 m erweitert und es werden hier Festsetzungen zur Zulässigkeit eines Lärmschutzwalls getroffen. Durch die Vergrößerung der Grünfläche muss bei zwei Grundstücken die Grundstücksmindestgröße für Baugrundstücke geringfügig reduziert werden. Die auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans bereits vorgenommene Abgrenzung eines privaten Erschließungsgrundstücks wird dahingehend berücksichtigt, dass diese Fläche als private Erschließungsstraße festgesetzt wird. Ein weiteres zur Erschließung vorgesehenes Flurstück wird der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeschlagen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder EU-Vogelschutzgebieten und schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind ebenfalls nicht relevant. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

1.3 Lage, Abgrenzung und Nutzung des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt zwischen der Landesstraße und der Straße „In der Worth“. Die Abgrenzung ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Die Größe des Änderungsgebiets beträgt 0,67 ha (Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan 8,79 ha). Die Flächen stellen sich als „Bauerwartungsland“ dar und liegen derzeit brach. Innerhalb der geplanten Verkehrsflächen liegen bereits die erforderlichen Leitungen und Anschlüsse, die Verkehrsflächen sind jedoch ansonsten noch nicht hergestellt.

1.4 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Aus dem nachfolgenden Planausschnitt sind die zeichnerischen Festsetzungen im Änderungsgebiet erkennbar.

Danach setzt der Ursprungsplan für das Änderungsgebiet ein Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ fest. Die GRZ beträgt 0,25. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m. Zur Landesstraße hin ist eine private Grünfläche in einer Breite von 5 m festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Baugrenze hält zur Grünfläche 2,0 m Abstand und zur Erschließungsstraße 5,0 m. Es ist ergänzend textlich unter dem Punkt „Immissionsschutz“ festgesetzt, dass Wohngebäude einen Abstand von 20 m zur Landesstraße einhalten müssen.



Ausschnitt aus den zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, rote Linie = Abgrenzung des Änderungsgebiets

In den textlichen Festsetzungen werden u.a. die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet festgelegt. Aufgrund der Zweckbestimmung „Ländliches Wohnen“ ist das städtebauliche Ziel eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken, weshalb textlich unter anderem festgesetzt ist, dass je 1.000 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Hinsichtlich des Immissionsschutzes trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach Wohngebäude zur Fahrbahnkante der Landesstraße einen Abstand von 20 m einhalten müssen. Zudem sind aus Gründen des Immissionsschutzes Festlegungen zur Lage von Außenwohnbereichen und zur Ausrichtung der Schlafräume und Kinderzimmer in der ersten Baureihe zur Landesstraße getroffen.

2 INHALT DER 1. ÄNDERUNG

2.1 Verringerung der Grundstücksmindestgröße

Mit der Festsetzung im Ursprungsplan, wonach pro abgeschlossene 1.000 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist, soll erreicht werden, dass keine zu starke Verdichtung entsteht und der Ortsrandcharakter durch großzügige Grünräume unterstützt wird. An diesem Ziel wird auch grundsätzlich festgehalten. Allerdings ist die verfügbare Sondergebietsfläche im Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Erweiterung der Grünfläche von 5,0 m Breite auf 8,5 m Breite verringert, so dass ohne Aufgabe der bereits bestehenden Erschließung auch bei neuer Grundstücksaufteilung nicht überall die Grundstücksmindestgröße für die Errichtung von Wohngebäuden beibehalten werden kann. Im Westteil des Ände-

rungsgebiets wird daher für die im Plan gekennzeichnete Teilfläche 1 festgesetzt, dass bereits ab 900 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.

2.2 Änderungen der Baugrenzen

Die Baugrenze wird innerhalb des Änderungsgebiets so gelegt, dass zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße „In der Worth“ wie bisher ein Abstand von 5 m eingehalten wird. Zur Grünfläche im Norden hält die Baugrenze ebenfalls wie bisher einen Abstand von 2 m ein. Es entfällt jedoch die bisherige Festsetzung 6.1 unter „Immissionsschutz“, wonach Wohngebäude erst im Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der Landesstraße errichtet werden dürfen. Der Mindestabstand zwischen Wohngebäude und Fahrbahn der Landesstraße beträgt jetzt noch ca. 15 m. Die Verringerung ist zulässig, weil ein Lärmschutzwall errichtet werden soll, der dem Schutz der angrenzenden neuen Bebauung vor dem Verkehrslärm dient.

Zu den neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m ein, was als ausreichend betrachtet wird.

2.3 Vergrößerung Grünfläche/ Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Grünfläche im Norden des Änderungsgebiets dient gleichzeitig als Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, konkret für die Errichtung eines Lärmschutzwalls. In der neu gefassten textlichen Festsetzung 6.1 wird bestimmt, dass der neue Lärmschutzwall eine Höhe von 3,0 m erreichen muss, wobei die Höhe auf das gewachsene Gelände an der Südseite der festgesetzten Grünfläche bezogen ist. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan ist eine Lärmschutzeinrichtung von 2,5 m bezogen auf das Niveau der Landesstraße festgesetzt. Die für den Südteil größere Höhe resultiert daraus, dass das Geländeniveau im Baugebiet hier unterhalb des Niveaus der Landesstraße gelegen ist, somit also ein etwas höherer Wall erforderlich ist, um einen vergleichbaren Lärmschutz sicherzustellen. Eine Wallhöhe von über 3,0 m ist aus optischen Gründen nicht erwünscht und wird als nicht erforderlich erachtet. Im schalltechnischen Gutachten zur Erstellung der beiden Ursprungsbebauungspläne nördlich und südlich der Landesstraße wird ein „Schallschutz von 2,5 m über Gelände“ für das nördliche Baugebiet „Rahn II“ als ausreichend betrachtet.

Die Grünfläche ist im Ursprungsbebauungsplan 5,0 m breit und als privat festgesetzt, wohingegen jetzt eine 8,5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Dieses liegt darin begründet, dass die Breite für die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit Neigungen von 1:1,5 erforderlich wird und es wichtig ist, diese Fläche aufgrund der geforderten Funktionalität im öffentlichen Eigentum zu haben.

Nur der Bereich zwischen Landesstraße und Wallkrone ist für eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, da für die Südseite des geplanten Walls zum einen eine Zugänglichkeit zur Pflege schwierig ist (angrenzende Privatgrundstücke), zum anderen aber auch die Bepflanzung durch die trockenen Standorte ohnehin weniger erfolgreich sein wird und daher mit vielen Ausfällen zu rechnen wäre. Insofern wird hier lediglich die Festsetzung „Grünfläche“ getroffen. Es ist z.B. eine Begrünung mit Landschaftsrasen möglich.

2.4 Änderungen zur Erschließung

Die bereits als Grundstück aufgeteilten Erschließungsflächen sollen als Verkehrsflächen festgesetzt werden. Der östliche Bereich eignet sich für die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche, für den westlichen Bereich ist die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Privatstraße vorgesehen. Diese Fläche soll anteilig an die hierüber erschlossenen Grundstückseigentümer veräußert werden.

Im Osten des Änderungsgebiets ist sehr kleinflächig ein kleines Flurstück als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, das im Ursprungsbebauungsplan zur Grünfläche gehörte. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wird erforderlich, da diese Fläche für den Bau des Rad- und Fußwegs genutzt wurde.

3 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Immissionsschutz

Durch den Lärmschutzwall ist in Kombination mit den auch weiterhin geltenden Festsetzungen zur Ausrichtung von Terrassen, Schlaf- und Kinderzimmern ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet. Durch die Errichtung des Lärmschutzwalls ist es nunmehr möglich, dass auch Wohngebäude in einem geringeren Abstand zur Landesstraße als bisher (15 m statt 20 m) errichtet werden können.

3.2 Änderungen der Grundstücksaufteilung

Die bisherige Grundstücksaufteilung für das Änderungsgebiet ist zu modifizieren, um auch weiterhin eine ansprechende Baugrundstücksaufteilung zu erreichen. Bisher waren im Änderungsgebiet sechs Bauplätze vorgesehen, nunmehr sind aufgrund der durch den Lärmschutzwall geringeren verfügbaren Fläche nur noch fünf Baugrundstücke möglich.

3.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Grünfläche vergrößert wird. Die Anpflanzfläche ist zwar nur noch 4,0 m breit, jedoch wird diese Fläche künftig auf einem Wall liegen, d.h. die eigentliche zu bepflanzende Fläche wird mindestens ebenso groß sein wie bisher.

4 FLÄCHENBILANZ

<u>Geltungsbereich</u>	<u>6.707 m²</u>
Sondergebiet Ländliches Wohnen	5.187 m ²
Straßenverkehrsflächen	78 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	139 m ²
Öffentliche Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen gegen schädliche Umweltauswirkungen	1.303 m ²
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	626 m ²