

# GEMEINDE WENZENBACH

LANDKREIS REGENSBURG

## 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Irlbach – Grünthaler Straße“

nach § 13 a BauGB

### BEGRÜNDUNG

Entwurf

26.04.2022

GEMEINDE WENZENBACH

vertreten durch:

Sebastian Koch

ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Wenzenbach

Hauptstraße 40

93173 Wenzenbach



---

### PLANVERFASSER



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18

D- 84034 LANDSHUT

info@voerkelius.de www.voerkelius.de

## **INHALT**

<b>1. Anlass und Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Bestandssituation</b>	<b>4</b>
2.1. Räumliche Lage und Größe	4
2.2. Städtebauliche Bestandsanalyse	5
2.3. Baulandbedarf	5
<b>3. Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>6</b>
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
3.2. Regionalplanung	6
3.3. Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	8
3.4. Verbindliche Bauleitplanung	8
<b>4. Planungsziele und vorgenommene Änderungen</b>	<b>9</b>
4.1. Geltungsbereich	9
4.1. Überbaubare Flächen	9
4.1. Verkehrsflächen und Zufahrten	9
4.2. Bauweise	10
4.3. Maß der baulichen Nutzung	10
4.4. Sonstige Änderungen	11
<b>5. Natur- und Umweltschutz</b>	<b>12</b>

## **1. Anlass und Verfahren**

Die Gemeinde Wenzenbach hat am 26.04.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Irlbach – Grünthaler Straße“ zu ändern. Es handelt sich dabei um die 12. Änderung des Bebauungsplans. Dieser liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans sind Bestrebungen seitens der Gemeinde Wenzenbach die Art und Ausrichtung der Bebauung zu ändern, um möglichst viel Privatsphäre zu schaffen sowie die Parksituation zu verbessern. Die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet reduziert sich dabei in der nun dichteren Bebauung auf eine pro Gebäude. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des Bebauungsplans im Rahmen einer Angebotsplanung erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung ist als eigenständige Planung zu betrachten und ersetzt alle bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes im Geltungsbereich der 12. Änderung durch die explizit benannten Neufestsetzungen.

Innerhalb der Begründung wird auf von der rechtsgültigen Fassung (11. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Baugebiet „Irlbach – Grünthaler Straße“, 28.04.2020) abweichende Festsetzungen eingegangen. Festsetzungen, die unverändert übernommen wurden, werden im Rahmen der Begründung nicht abgehandelt.

Das Verfahren der 12. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan für andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von 2.543 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Des Weiteren kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Umweltbelange sind jedoch im Hinblick auf die Auswirkungen der Planungen zu berücksichtigen und zu erörtern. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes.

## 2. Lage und Bestandssituation

### 2.1. Räumliche Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Irlbach entlang der Grünthaler Straße. Nördlich wird das Plangebiet von der Mozartstraße begrenzt, über die das Baugebiet erschlossen wird. Östlich und südlich grenzen weitere Wohnbauflächen an. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 2.543 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück Nr. 1011/5 der Gemarkung Grünthal II.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (rot umrandet)

## **2.2. Städtebauliche Bestandsanalyse**

Auf dem Flurstück Nr. 1011/5 befinden sich derzeit zwei Bestandsbauten (Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe) mit Zufahrt von der Grünthaler Straße, die abgerissen werden sollen. Insgesamt neigt sich das Plangebiet von West nach Ost mit einer Höhendifferenz von etwa 5 m. Das Plangebiet selbst zeigt sich als eine zum Teil bereits bebaute Fläche und wird geprägt von den umliegenden Wohnbauflächen.

Die östlich angrenzenden Flurstücke Nr. 1011/87 bis 1011/90 sind mit insgesamt zwei Doppelhäusern bebaut. Die nördlich angrenzende Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Seite der Mozartstraße stellt sich überwiegend als Einzelhausbebauung dar. Entlang der Grünthaler Straße bis zum Friedhof sind die Wohngrundstücke mit Doppelhäusern bebaut. Gleiches gilt für die Wohnbebauung in südöstlicher Richtung, welche den südlichen Ortsrand von Irlbach bildet. Diese Bauungsform setzt sich zudem entlang der gesamten Mozartstraße fort. Auf der gegenüberliegenden Seite der beiden sich innerhalb des Plangebiets befindlichen Doppelhäuser liegt eine landwirtschaftliche Fläche, die ackerbaulich genutzt wird.

## **2.3. Baulandbedarf**

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete und damit verbunden die Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Aus der 12. Bebauungsplanänderung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung der Wohneinheiten im Vergleich zur derzeit gültigen Bauleitplanung. Auf eine umfangreiche Darstellung des Baulandbedarfs wird daher verzichtet.

### **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Die Gemeinde Wenzenbach liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Verdichtungsraum der Stadt Regensburg. Gemäß 2.2.7 LEP sollen Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Zudem sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zu berücksichtigen, wobei folgende Ziele/Grundsätze hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zu nennen sind:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, (Z 3.3)
- 

#### Berücksichtigung:

Die Wohngebietsflächen grenzen westlich an eine geeignete Siedlungseinheiten an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Wohnverhältnisse für zukünftige Bewohner optimiert sowie ein besserer Zugang geschaffen (siehe 4. Planungsziele). Gleichzeitig wird eine relativ kompakte Siedlungsform erreicht, die eine optimale Ausnutzung der Fläche zur Deckung des Wohnbedarfs und damit eine flächensparende Siedlungsform gewährleistet.

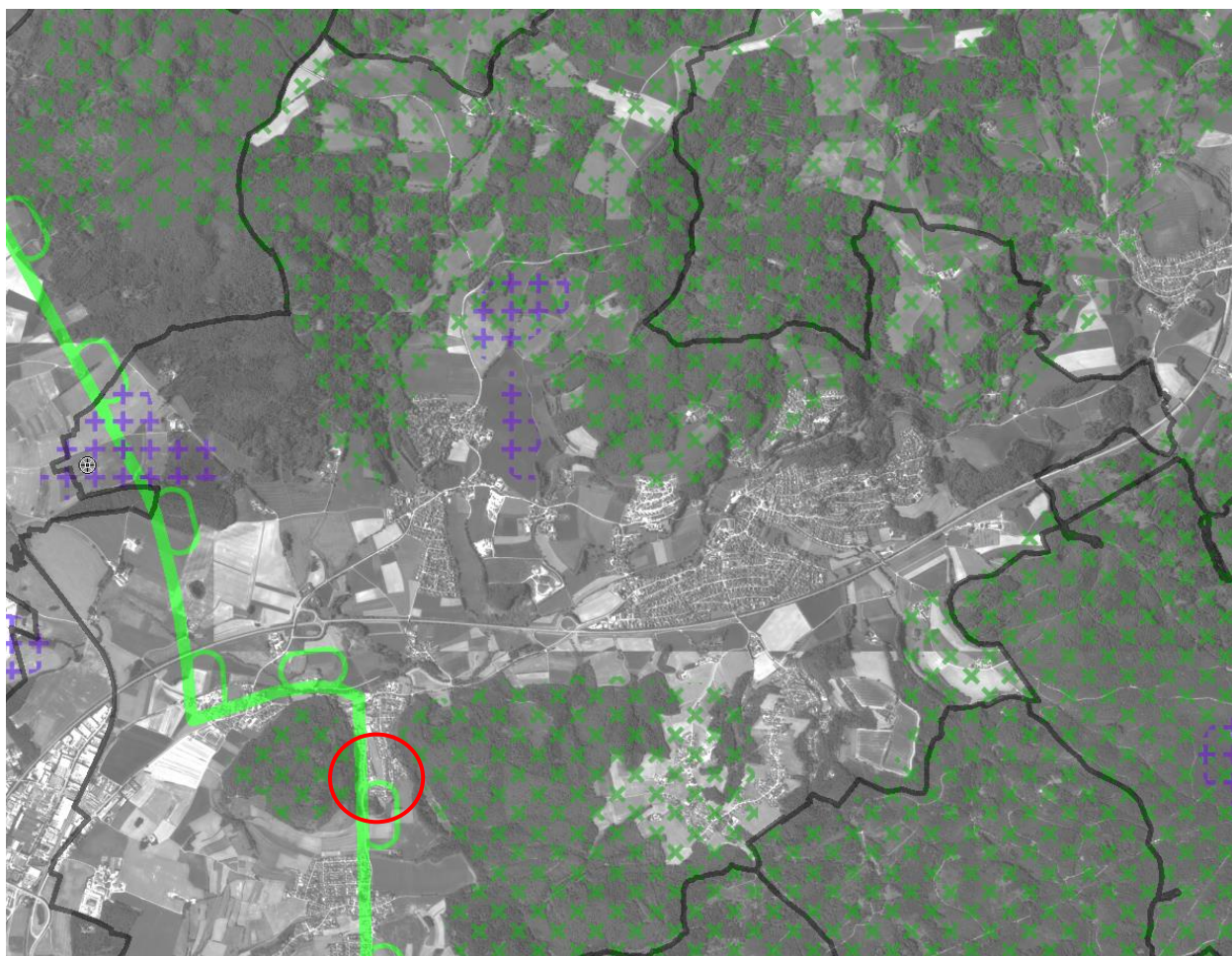
#### **3.2. Regionalplanung**

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde Wenzenbach im Verdichtungsraum der Stadt Regensburg, außerhalb von Vorrangflächen, Regionalen Grünzügen sowie Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Ca. ein Viertel des Landkreises Regensburg wird im Regionalplan als Naturpark vorgeschlagen. Die Gemeinde Wenzenbach liegt dabei am westlichen Rand der Fläche.

Die Planung ist vor dem Hintergrund der nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Regionalplanung zu sehen:

- Kapitel I G 3.4.1: Dem Verdichtungsraum Regensburg kommt besondere Bedeutung als regionaler Impulsgeber und identitätsstiftender Kernraum zu. Es soll angestrebt werden, den Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität [...] als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird.
- B II Z 3.1: In allen Teilräumen der Region, sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.
- B II Z 3.3: Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden.

Mit der städtebaulichen Neuordnung soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs bzw. der Verbesserung der Wohnverhältnisse der hierfür vorgesehenen Flächen geleistet werden.



**Abbildung 2: Inhalte des Regionalplans Regensburg (Planungsregion 11) mit Gemeindegrenzen (schwarz): Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (dunkelgrün), Vorbehaltsgebiet Bodenschätze (violett), Vorgeschlagenes Schutzgebiet: Naturraum (hellgrün)**

Quelle: RISBY

### 3.3. Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet größtenteils als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) dargestellt. Zudem fordert dieser eine Grünordnungsplanung für den aufzustellenden Bebauungsplan (GOP). Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

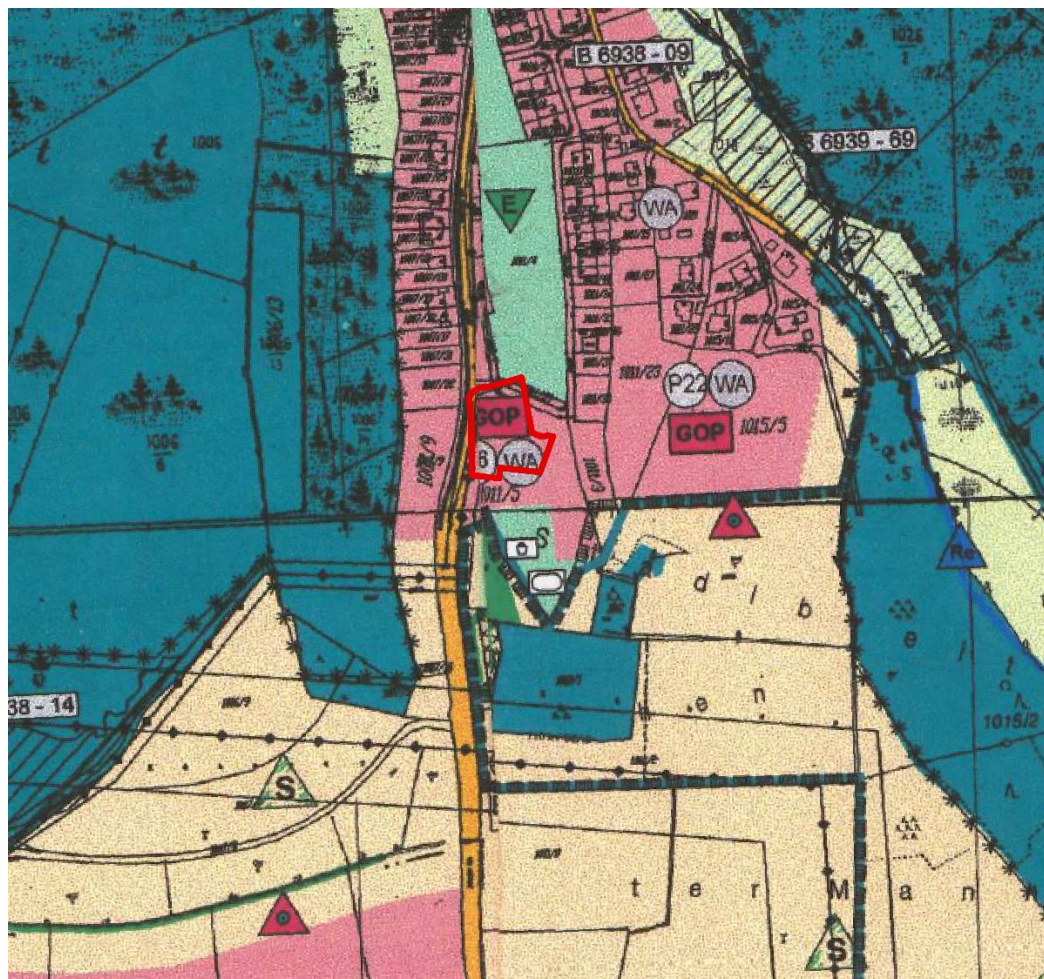


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenzenbach (Ausschnitt) mit Darstellung des Plangebiets (rot)

### 3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ändert und ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan „11. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Irlbach – Grünthaler Straße“ vom 28.04.2020 teilweise. Die 12. Bebauungsplanänderung ist als eigenständige Planung zu betrachten und ersetzt in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes durch die explizit benannten Neufestsetzungen.



## **4. Planungsziele und vorgenommene Änderungen**

Die rechtskräftige Planung setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO fest, innerhalb dessen Doppelhäuser mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig sind.

Ziel der Änderung ist im Wesentlichen die Bauweise für die Parzellen der Fl.Nr. 1011/5 sowie die Anlage eines Erschließungswegs, um insbesondere eine Zufahrt von der Grünthalerstraße für die Parzellen 1 bis 4 zu vermeiden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt hinsichtlich Grund- und Geschossflächenzahl unverändert. Lediglich eine Erhöhung der Wandhöhen ist aufgrund der topographischen Verhältnisse erforderlich. Nachfolgend werden alle vom Ursprungsplan abweichende Festsetzungen und vorgenommenen Änderungen dargelegt und städtebaulich begründet.

### **4.1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich entspricht einem Teilbereich der räumlichen Ausdehnung der 11. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Irlbach – Grünthaler Straße“ und umfasst das Flurstücke Nr. 1011/5. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 2.543 m<sup>2</sup>.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Festsetzungen, Hinweise, Regelquerschnitte und Zeichenerklärungen des Ursprungsplanes. Die Festsetzungen innerhalb der Flurstücke 1011/88, 1011/89, 1011/90 und 1011/91, welche Teil der 11. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Irlbach – Grünthaler Straße“ sind, bleiben von Änderungen unberührt.

### **4.1. Überbaubare Flächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Zudem werden Flächen für die Errichtung von Doppelgaragen am Haus festgesetzt, welche überwiegend als Grenzgaragen errichtet werden sollen. Daraus ergeben sich bereits konkrete Vorgaben hinsichtlich der Gebäudepositionierung und ein Rahmen für ein städtebauliches Gesamtkonzept.

### **4.1. Verkehrsflächen und Zufahrten**

Mit der Erschließung der Baugrundstücke durch einen Erschließungsweg sowie der Errichtung von Doppelgaragen sind keine Grundstückszufahrten von der Grünthaler Straße mehr notwendig. Die rechtsgültige Situation mit Stellplätzen direkt an der Straße, erfordert ein Rückstoßen auf die Hauptstraßen. Die Einsehbarkeit ist hier jedoch durch die direkt an der Straße vorgesehenen höheren Balkone, sowie die Hanglage beeinträchtigt. Zudem wird das Eingangsbild durch die Parkplätze gestört: In der Verlängerung der Grünthaler Straße befinden sich rechter Hand ausschließlich Gärten und keine Zufahrten oder Besucherstellplätze. Durch die Privatstraße ist kein Rückstoßen in die Hauptstraßen mehr nötig, woraus sich eine deutlich verringerte Unfallgefahr ergibt, da die Zufahrt auf die Grünthaler Straße, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist, komplett vermieden wird. Das Eingangsbild wird damit erhalten. Garagen oder Carports sind mit der Änderung mit direktem Zugang zum Haus möglich und die sich davor befindlichen Zufahrtsbereiche können von Besuchern als Stellplatz genutzt werden. Die Erschließung über eine Straße ermöglicht damit insgesamt einen besseren Zugang zu den Häusern mit einer eindeutig auf einer Ebene liegenden Eingangssituation. Durch eine Reduzierung der Höhenvorsprünge müssen damit auch weniger Stützmauern angelegt werden.

#### **4.2. Bauweise**

Anstatt vier Doppelhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten sieht die Planänderung die Nutzung des Flurstücks 1011/5 für insgesamt 8 Parzellen mit Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit vor. Damit soll insbesondere die Privatsphäre erhöht werden und eine Ausrichtung der Gärten nach Süden und Westen ermöglicht werden.

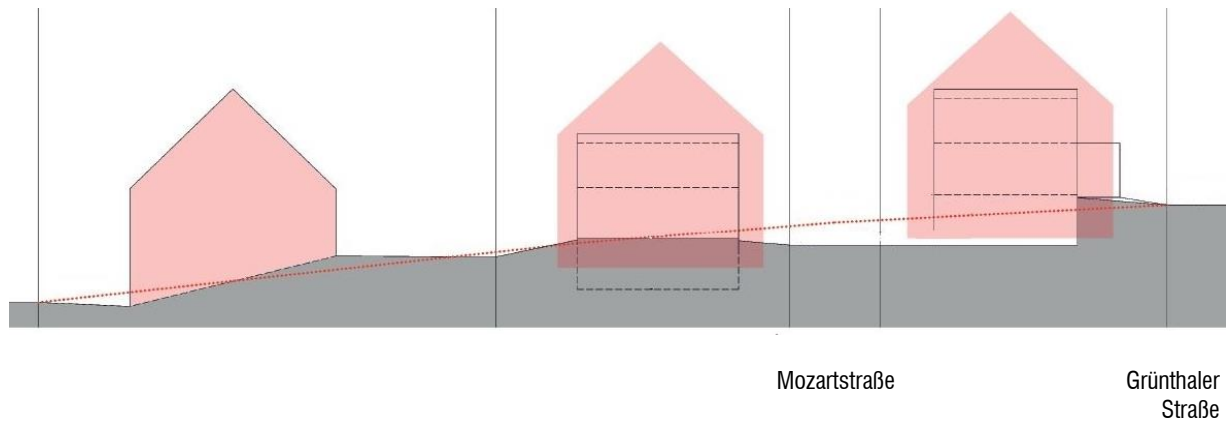
Mit der rechtsgültigen Planung (11. B-Planänderung) ergeben sich zahlreiche Aspekte, welche das Flurstück 1011/5 für eine Bebauung bzw. angenehme und sinnvolle Nutzung durch zukünftige Bewohner erschweren. Die Gebäude sind aufgrund der Geländeverhältnisse halb eingegraben, die Gärten für die nördlichen Doppelhaushälften überwiegend nach Norden ausgerichtet. Für den Zugang zum Gebäude sind Treppenaufgänge notwendig und die Gebäude sind nur über die Parkflächen bzw. das Nachbargrundstück erreichbar. Die Gärten sind von der Terrasse teilweise nicht erreichbar und geböscht. Die ungünstige Ausrichtung von Gebäude und Stellplatzflächen führt teilweise zu nicht nutzbaren Gärten. Zudem sind aufgrund der Geländeverhältnisse zahlreiche Stützwände erforderlich, die teilweise mit Absturzsicherung errichtet werden und die Einsehbarkeit beim Ausparken behindern. Aufgrund der Zugangssituation sind Stellplätze für Fahrräder nicht möglich.

Mit der Überplanung der Fläche für Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen kann aufgrund der Geländeneigungen innerhalb der Parzellen 1 bis 4 sowie 8 das Garagendach als Flachdachterrasse genutzt werden. Damit liegen die Terrassen überwiegend innerhalb des Gartens abseits der Grundstücksgrenzen und ermöglicht eine verstärkte Ausrichtung der Gärten nach Süden und Westen. Mit der rechtskräftigen Planung ist die Errichtung von Terrassen überwiegend an der Grundstücksgrenze möglich. Durch die Doppelhausbebauung führt dies zu weniger Privatsphäre, da die Terrassen damit nur durch eine Sichtschutzwand vom Nachbarn getrennt sind. Die Einzelhausbebauung schafft größere Abstände zwischen den Häusern und damit wesentlich mehr Privatsphäre.

Durch die Einschränkung der Dachformen auf begrünte Flachdächer wird zudem insgesamt eine geringere Gesamthöhe und damit ein längere Belichtungsdauer für die tiefer liegenden Häuser erreicht. Insgesamt ergeben sich durch die Einzelhäuser kleinere Baukörpervolumina und damit auch einen größeren Abstand zwischen den Häusern. Mit der Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen auf den Flachdächern werden zudem die Erneuerbare Energien gefördert und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Auch die verpflichtende extensive Begrünung der Dächer bietet viele Vorteile. So können diese etwa als Lebensraum für Insekten und Vögel aber auch Pflanzenarten dienen, sie ermöglichen eine Feinstaubbindung und generieren eine geringere Abstrahlung der Sonnenenergie auf die Umgebung.

#### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Hangsituation ergibt sich die Möglichkeit innerhalb der Parzellen 1 bis 4 und 8 ein Untergeschoss auszubilden, weshalb für diese Parzellen 3 Vollgeschosse zulässig sind, während es innerhalb der Parzellen 5 bis 7 nur 2 Vollgeschosse sind. Dementsprechend wird auch der Bautyp U+E+1 für die Parzellen 1 bis 4 und 8 festgesetzt. Hinsichtlich GRZ und GFZ bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert, lediglich die Wandhöhe wird aufgrund einer anderen Geländegestaltung (siehe Abbildung 4) erhöht. Aufgrund der Festsetzung von Flachdächern und einer anderen Geländegestaltung werden aber insgesamt deutlich kleinere Gebäudevolumina und eine geringere Gesamthöhe der Gebäude erreicht.



**Abbildung 4: Überlagerung der Kubaturen des rechtsgültigen Bebauungsplanes (rot) und der 12. Änderung - Nordansicht (rote Linie = Ursprungsgelände)**

Darstellung nach Immobilien Zentrum

#### **4.4. Sonstige Änderungen**

Aufgrund des fehlenden Zugangs zur Grünthalerstraße ist die Festsetzung einer Fläche als Sammelstelle für Abfallbehälter erforderlich, um die Abfallentsorgung im Baugebiet sicherzustellen. Diese befindet sich westlich des Abzweigs der vorgesehenen Stichstraße von der Mozartstraße.

Aufgrund der abschüssigen Geländebedingungen, welche unter anderem durch Abgrabungen im Zuge der Baumaßnahmen auf den östlich angrenzenden Grundstücken beeinflusst wurden, erfolgt eine Abweichung vom Abstandsflächenrecht hinsichtlich der zulässigen Wandhöhe für Garagen. Demnach sind Garagen mit einer Höhe von bis zu 3,6 m abstandsflächenfrei, da diese im Hangbereich eine Höhe von 3 m zum Teil überschreiten.

## 5. Natur- und Umweltschutz

- **Grünordnung**

Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen ist abweichend von Festsetzungen der 11. Änderung anstatt einer Grundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> nun für jedes Grundstück ein Baum zu pflanzen.

- **Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S 1 BauGB sind Pläne bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> von der Ausgleichspflicht der Eingriffsregelung freigestellt.

- **Umweltprüfung**

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dementsprechend wird hierbei lediglich auf mögliche Auswirkungen durch die Anpassungen der bereits bestehenden Festsetzungen Bezug genommen.

Die Fläche ist von geringer Bedeutung für Flora und Fauna. Hochwertige oder geschützte Biotope fehlen. Insbesondere durch die Anlage der Erschließungsstraße ist im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan eine höhere Versiegelung im Plangebiet gegeben, wodurch mit einem zusätzlichen Verlust der Bodenfunktionen und der Einschränkung der Bodenbildungsprozesse einhergehen. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist im Vergleich zum bislang gültigen Bebauungsplan von einer Verbesserung insbesondere hinsichtlich der Ortseingangssituation sowie der geringeren Gebäudehöhen auszugehen. Von weiteren Auswirkungen auf Umweltbelange durch die Änderung des Bebauungsplans ist nicht auszugehen.

- **Auswirkungen der Planung**

Die derzeit rechtskräftige Planung sieht im Geltungsbereich bereits Bauparzellen mit einer hinsichtlich der Umweltauswirkungen vergleichbaren Bebauung vor. Die Überplanung des Geltungsbereiches beinhaltet eine Veränderung hinsichtlich der Bauweise sowie veränderter Erschließung und Zugangssituation.