

Bebauungsplan Nr.:30, Gartenstrasse 19

Umweltbericht vom 26.01.2005

Aufgestellt 26.01.2005 Planungsgruppe – DXF

1.1 Erläuterung

Im neuen § 2 (4) BauGB wird definiert, wie die Belange des Umweltschutzes in Zukunft berücksichtigt werden sollen.

Hierfür wird eine sogenannte Umweltprüfung konzipiert und in die bekannte Abläufe der Bauleitplanung integriert – auch um zukünftig die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben in einem einheitlichen Verfahren zu bündeln.

Das neue BauGB vereinfacht die Bauleitplanverfahren, in dem es eine einheitliche Umweltprüfung als obligatorischen Teil eines neuen Regelverfahrens für Flächennutzungs- und Bebauungspläne bestimmt.

1.2 Paragraphen im Baugesetzbuch mit zentraler Bedeutung für die Umweltprüfung

§ 1 (6)	Nr. 7 Belange des Umweltschutzes
§ 1 a	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
§ 2 (4)	Umweltprüfung
§ 2 a	Umweltbericht
§ 4	Beteiligung der Behörden
§ 4 c	Überwachung
§ 6 (5) und § 10 (4)	Zusammenfassende Erklärung
§ 13	Vereinfachtes Verfahren
Anlage zu § 2 (4) und § 2 a	Inhalt des Umweltberichtes

2.0 Einleitung

a.)

Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzung des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Es ist bei dem vorliegenden Konzeptansatz wichtig, dass die Substanz der vorhandenen Scheune voll genutzt werden kann.

Diese Umnutzung trägt maßgeblich zu einer nachhaltigen Bebauung bei. Bestände die leer stehen, werden sinnvoll umgenutzt, Ressourcen werden geschützt, ohne dass ein städtebaulicher Nachteil entsteht.

Mit dem Bebauungskonzept sind Planinhalte zur Anordnung von Nutzung und Haustyp, zur Erschließung, zur Grünordnung, zu ökologischen Gesichtspunkten usw. verknüpft, die im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan detailliert ausgeführt werden.

Diese Überlegungen sind Beschlusslage.

Bei notwendigen Modifikationen des Konzeptes wird entsprechend Gewicht auf eine sorgfältige Darstellung abweichender Planentscheidungen gelegt.

b.)

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Da die vorhandene Bebauung nicht erweitert wird und das Schutzgut Landschaft durch den bestehenden Grünzug gesichert wird, kann nach unserer Einschätzung auf eine Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Durch Sanierungsmaßnahmen und gestalterische Festsetzungen wird mit einer Verbesserung der Flächen gerechnet.

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ermittelt wurden

a.)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Eine erhebliche Beeinflussung des Umweltzustandes bezogen auf das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt, das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Luft, das Schutzgut Klima und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Bebauungsplan Nr.:30 , Gartenstrasse 19 , nicht.

Der Status - Quo wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht beeinflusst.

b.)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

Die Entwicklung des Umweltzustandes erfährt bezogen auf das Schutzgut Mensch, das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt, das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Luft, das Schutzgut Klima und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, im Falle der Rechtskraft des Bebauungsplanes keine Beeinflussung.

Bei Nichtdurchführung des bzw. im Falle des Nicht-Inkrafttretens des Bebauungsplanes verbleibt es beim derzeitigen Rechtszustand.

c.)

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich, da nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter nicht eintreten werden.

Ökologische Festsetzungen

Neben der Bestrebung, Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Terrassen und Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster) herzustellen, sollen die Gärten nach Festsetzung im Bebauungsplan naturnah mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Durch die Einschränkung der möglichen Versiegelung (Festsetzung GRZ 0,4) und die „Nicht-Erweiterung“ der Scheune, wird dem Schutzgut Boden im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

Das Nutzen von Regenwassernutzungsanlagen wird im Bebauungsplan beschrieben.

Besondere städtebauliche Ziele

Mit der Nachverdichtung des „Ortskernes“ verbinden sich zahlreiche sehr anspruchsvolle Ziele zu zeitgemäßen und ökologischen Bauformen.

Explizit auftauchende Stichworte:

- Nutzung von bestehenden Gebäuden
- Ressourcen nutzen und schützen
- Minimale Versiegelung der Oberflächen

Für alle diese Überlegungen gibt es mittlerweile zahlreiche Lösungsansätze und gebaute Beispiele.

Letztendlich sind die Anforderungen, die sich aus dem Katalog des städtebaulich begründeten Festsetzungsmöglichkeiten des §9 BauGB (Baugesetzbuch) ergeben, sehr hoch.

Anreize zum ökologischen Bauen

Der Bebauungsplan ist ökologischen Zielen verpflichtet und schöpft entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten auf:

- Empfehlung einer Ost – West –Ausrichtung der längsten Gebäudeachse für geneigte Bereiche der maximal 2 - Geschossigen Bebauung (also die für Solaranlagen sinnvolle Vorgabe zur Firstrichtung)
- Begrünungsfestsetzung
- Schaffung von Möglichkeiten, um Regenwasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

d.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Es wurde im Konzept schon auf das Gesamtquartier Gartenstrasse und Kirchgartenstrasse geachtet. In der Begründung Punkt 1.2 wurde das Gesamtgebiet dieses Quartiers untersucht.

Demzufolge kann die Gartenstrasse Nr.19 als Beispielbebauung für das Quartier gesehen werden, ohne dass das Quartier einen städtebaulichen Nachteil erhält.

Um den Entscheidungsprozess für Planer und Grundstücksbesitzer zu ermöglichen wurden im näheren Umfeld die Grundstücke analysiert. Dabei wurde festgestellt, dass im Ortskernbereich, dem kein Bebauungsplan unterliegt, eine wilde organische "Hinterhofbebauung" entstanden ist. Demzufolge sind keine Erhaltungsmaßnahmen für Gärten und wichtige private Grünzüge in diesen Bereichen getroffen worden.

Diese privaten Grünzugbereiche ersetzen die fehlenden öffentlichen Freiflächen, für eine ausreichende Fauna und Flora, im Kernbereich von Einhausen.

Mit "Erhaltenswert" bezeichnet man den Erhalt der Substanz des Gebäudes und wir verweisen auf das Konzept der Nachhaltigkeit. Somit tragen die bestehenden Gebäudeteile maßgeblich zur Statik der Bebauung bei, müssen nicht abgerissen und an anderer Stelle neu errichtet werden.

4.0 Zusätzliche Angaben

a.)

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die vorstehende Umweltprüfung kommt ohne technische Verfahren aus. Da die vorhandene Bebauung nicht erweitert wird und der Schutz des Grünzuges gesichert wird, kann nach unserer Einschätzung auf eine Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Durch Sanierungsmaßnahmen und Gestalterischen Festsetzungen wird mit einer Verbesserung der Flächen gerechnet.

b.)

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Monitoring -Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Durchführung des Bebauungsplanes und die spätere Umsetzung keine nachteilige Flächenveränderung im Status - Quo verursacht.

c.)

Zusammenfassung

Die vorstehende Umweltprüfung ergibt keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Quartier Abstand zu nehmen.

Der Bebauungsplan Nr.: 30, Gartenstrasse Nr.19 dient als Bebauungskonzept für das Gesamtquartier .

5.0 Eingeflossene Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Bauaufsicht, Bauleitplanung und Denkmalschutz
Stellungnahme vom 06.12.2004

Regierungspräsidium Darmstadt
Stellungnahme vom 24.01.2005

Publikationen:
Bund Deutscher Landschaftsarchitekten
zur neu konzipierten Umweltprüfung BauGB

Einhausen, 26.01.2005

Planungsgruppe – DXF, Fachbereich Bauleitplanung und Bauordnung
Dipl. Ing. Arch. Achim Diehl