Hinter den Augärten, 2. BA

Begründung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Gersheim, Ortsteil Niedergailbach

ENTWURF

16.01.2023

Gersheim Kultur & Natur

KERN PLAN

Hinter den Augärten, 2. BA

Im Auftrag der

Gemeinde Gersheim
Bliesstr. 19a
66453 Gersheim

IMPRESSUM

Stand: 16.01.2023, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung 4

Grundlagen und Rahmenbedingungen 5

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte 16

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung 18

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Änderung ist die Aufnahme einer Festsetzung, dass Nebenanlagen auch künftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen. Des Weiteren soll eine zeichnerische Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den angrenzenden Außenbereich verlagert bzw. an anderer Stelle kompensiert werden und so die bisherige Flächeninanspruchnahme in den Gartenbereichen, die nicht über die bisherigen Festsetzungen abgedeckt ist bzw. über den Geltungsbereich hinausgeht, den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Aus vorgenannten Gründen bedarf es der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA". Die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne gelten im Übrigen unverändert fort..

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,4 ha.

Aufgrund der Erweiterung in den Außenbereich bei gleichzeitiger Änderung innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA" ist der Bebauungsplan im Regelverfahren zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Hinter den Augärten" ist aus dem Jahr 1991.

Die Gemeinde Gersheim hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA" beschlossen.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA" ersetzt in ihrem Geltungsbereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA" und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA" ausschließlich in den getroffenen Regelungsinhalten bzw. im Bereich der zeichnerischen Änderungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA" vom 01.09.1995 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA" vom 20.06.2005 unverändert fort.

Parallel zum Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. (Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fertiggestellt. Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung wird zunächst der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ermittelt.)

Mit der Erstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist die ARK - Umweltplanung und Consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersheim stellt den zu überplanenden Bereich als geplante Wohnbaufläche dar. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Niedergailbach und umfasst den Bereich der Bebauung entlang der Von-Bolanden-Straße und Straße „Auf der Au".

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die angrenzende Bebauung samt deren privaten Gartenflächen der Von-Bolanden-Straße und Straße „Auf der Au,"
- im Westen durch mit vereinzelten Gehölzstrukturen versehene Freiflächen,
- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich derzeit als größtenteils bebautes Wohngebiet mit vereinzelten unbebauten Grünflächen dar.

Die südliche Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen in ein- bis zweigeschossigen, freistehenden Einzelhäusern sowie privaten Freiflächen geprägt.

Die westliche, nördliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche und mit vereinzelten Gehölzstrukturen versehene Freiflächen dominiert.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen, vollständig in Privateigentum.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist insgesamt reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (insbesondere da vorliegend nur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und grünordnerische Festsetzung) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Von-Bolanden-Straße und Straße „Auf

Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

der Au“ erschlossen. Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt im weiteren Verlauf über die südlich gelegene Bischof-Weis-Straße.

Es sind keine weiteren Erschließungsanlagen notwendig.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden und weisen noch ausreichende Kapazitäten auf.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da das Plangebiet bereits vor 1999 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Zentrales Ziel der Änderung ist die Aufnahme einer Festsetzung, dass Nebenanlagen auch künftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen. Des Weiteren soll eine zeichnerische Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den angrenzenden Außenbereich verlagert bzw. an anderer Stelle kompensiert werden und so die bisherige Flächeninanspruchnahme in den Gartenbereichen, die nicht über die bisherigen Festsetzungen abgedeckt ist bzw. über den Geltungsbereich hinausgeht, den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Der Standort ist damit bereits vorgegeben und eine Betrachtung von Standortalternativen im Sinne der Standortfindung erübrigt sich.

Planungsalternative wäre dabei nur die Null-Variante. Da jedoch im gesamten Plangebiet bereits Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstanden sind, soll damit auch der Bestand festgeschrieben werden und eine einheitliche

Kataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (schwarze Balkenlinie); Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Beurteilungsgrundlage im gesamten Plangebiet entstehen.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion	Niedergailbach: Nahbereich des Grundzentrums Gersheim
Vorranggebiete	nicht betroffen, das angrenzende Vorranggebiet für die Landwirtschaft wird durch die Geltungsbereichserweiterung nicht tangiert
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes; Siedlungsentwicklungen sollen sich ihrer städtebaulichen Struktur und Dimensionierung nach in das Orts- und Landschaftsbild einpassen: erfüllt • (G 29) Arrondierungen bzw. Erweiterungen des Siedlungskörpers sollen sich bedarfsgerecht an den kulturlandschaftstypischen Siedlungs-, Erschließungs- und Bauformen orientieren. Auf eine dem Bestand angepasste Maßstäblichkeit soll geachtet werden: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	• das nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiet befindet sich 350 m nördlich (LSG-Blies, L-6609-305); nachteilige Wirkungen auf die Erhaltungsziele des Gebietes lassen sich aus der formalrechtlichen Legitimierung des Status quo (Ausbreitung der Privatgrünflächen auf einen angrenzenden Acker um 8-15 m) nicht ableiten
Biosphärenreservat	• die Lage innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Bliesgau ist nicht mit besonderen Restriktionen in Bezug auf die ausgeübte Nutzung verbunden; gem. § 10 der VO über das Biosphärenreservat Bliesgau v. 24.06.2020 soll in der • Entwicklungszone auf der Grundlage einer aktiven Bürgerbeteiligung eine nachhaltige Regionalentwicklung betrieben werden
Naturpark	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	• auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland, ABDS-Punktdaten 2017) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches; gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb eines 1 km-Korridors um die Planungsfläche Nachweise der siedlungsholden Zwergfledermaus (im Rahmen der FFH-Grunderfassung 2005, C. HARBUSCH) und des Skabiosen-Scheckenfalters (Euphydryas aurinia) an den Trockenhängen des NATURA 2000-Gebietes „NSG Himmsklamm“ (ULRICH 2012) • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zwingend einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	Schutzgut Biotope, Fauna und Flora: • Anlass der Änderung ist die Aufnahme einer Festsetzung, dass Nebenanlagen auch künftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen. Des Weiteren soll eine zeichnerische Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den angrenzenden Außenbereich verlagert bzw. an anderer Stelle kompensiert werden und so die bisherige Flächeninanspruchnahme in den Gartenbereichen, die nicht über die bisherigen Festsetzungen abgedeckt ist bzw. über den Geltungsbereich hinausgeht, den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden • nur dieser Änderungsbereich ist betrachtungsrelevant; die textlichen Anpassungen im bestehenden B-Plan haben keine umweltrelevante Wirkung, insbesondere wird dadurch keine zusätzliche Versiegelung/Überbauung legitimiert • der Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung umfasst damit neben dem als Ziergrün (Zierrasen, Obstbaum-Niederstämme, Unterstände, Plätze) genutzten Bereich auf den Grundstücken auch einen mehr oder minder schmalen Streifen außerhalb der bestehenden Einfriedungen • dieser wird im südlichen Abschnitt auf Flurstück 71 ebenfalls als Zierrasen hochfrequent gemäht, auf Höhe des Flurstückes 1075 wird der Außenbereich nicht freigehalten, hier hat sich in Folge der Düngergaben auf der angrenzenden ackerbaulich genutzten Fläche (aktuell Graseinsaat) ein eutraphenter Brombeer- und Brennnesselsaum bzw. eine Dominanzflur der Weichen Trespe entwickelt • einzige wertgebende Elemente sind zwei ältere Birnbäume mit einer Stammstärke von ca. 70 cm und ca. 45 cm; diese befinden sich jedoch außerhalb des Erweiterungsbereiches (ggfs. bauzeitlicher Schutz erforderlich)

Kriterium	Beschreibung
	 als Zierrasen freigehaltener Bereich/Streifen außerhalb der eingefriedeten Grundstücke (obere Bildreihe); Blick in die eingefriedeten Ziergrünbereiche mit Schuppen, Obstbaum-Anpflanzungen u.a. (M.l.); eutraphenter (Trespen-)Saum außerhalb Einfriedung mit angrenzender Einsaatwiese (M.r.) und Übergang in eutraphenten Brombeersaum (u.l.); einer der beiden Birnbäume außerhalb des Erweiterungsbereiches (u.r.) Schutzgut Boden: • für den angelegten Grünbereich innerhalb der Grundstücke darf zumindest von einer Bodenüberformung (z.B. durch Oberbodenauftrag) ausgegangen werden, die Flächen sind durch Schuppen, Befestigungen u.a. Einrichtungen teilweise überbaut • außerhalb der Ziergrünflächen ist aufgrund der angrenzenden Intensivlandwirtschaft von einer trophischen Vorbelastung auszugehen, die sich auch in den eutraphenten Säumen manifestiert • die Bodenübersichtskarte des Saarlandes (BÜK 100) weist die Einheit 5 aus (Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde, verbreitet auch Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lößlehmdeckschichten (Hauptlage, Mittellage) über Terrassensanden und -schottern bzw. Verwitterungsbildungen); die Einheit ist durch sandige bis schluffige Substrate gekennzeichnet (die Bodenschätzung weist sandige Lehme aus) • die Karte der Versickerungseignung der Böden stellt die Planungsfläche demzufolge als Standort mit geringer Eignung dar, während das natürliche Ertragspotenzial als Maß für die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen" mit hoch angegeben wird, was der in der Bodenschätzung ermittelten vergleichsweise hohen Ackerzahl von 53-55 entspricht • hinsichtlich des Biotopentwicklungspotenzials ist der Standorttyp 11 ausgewiesen (carbonatfreie Böden mit mittlerem Wasserspeichervermögen), dem grundsätzlich kein besonderes Biotopentwicklungspotenzial zugewiesen wird • die Feldkapazität wird mit 4 angegeben, was einer hohen Funktion im Bodenwasserhaushalt entspricht • seltene Bodentypen sind nicht ausgewiesen (Quelle: LAPRO) • für den Geltungsbereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt Schutzgut Wasser: • auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer • Vernässungen sind nicht erkennbar Schutzgut Klima/Luft: • Frischluftentstehungsgebiete oder -leitbahnen sind durch die Planung nicht tangiert (Quelle LAPRO) Schutzgut Landschaftsbild: • der Planungsraum befindet sich am Rand der Ortslage von Niedergailbach • von der Erweiterung ist lediglich der bereits als Ziergrün genutzte Bereich der Wohnbebauung betroffen • das Landschaftsbild wird bestimmt durch die (dörflich geprägte) Ortslage von Niedergailbach und die angrenzende im Nahbereich ausgeräumte und intensiv genutzte Agrarlandschaft, die sich erst in einer höheren räumlichen Ebene als hochwertige Offenlandschaft darstellt

Kriterium	Beschreibung
	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter: • innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine in der Denkmalliste des Saarlandes – Teildenkmalliste Saar-Pfalz-Kreis, gem. § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) verzeichnete Denkmäler registriert • über eventuelle Bodendenkmäler liegen keine Kenntnisse vor • die Planungsfläche wird als Ziergrünfläche durch die Anlieger und angrenzend als Einsaatgrünland genutzt, wobei hier nur ein sehr schmaler Randstreifen betroffen ist Schutzgut Mensch: • am Standort besteht mit der reinen Wohnbebauung keine besondere Lärmvorbelastung • eine besondere Qualität des Umfeldes als Erholungsraum ist nicht zu erkennen • der die Fläche tangierende Feldwirtschaftsweg wird als Spazierstrecke durch die Anwohner genutzt
Voraussichtlich erhebliche Umweltwirkungen	
zu erwartende erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter und voraussichtlicher Kompensationsbedarf	Schutzgut Biotope, Fauna und Flora: • die geplante Erweiterung des reinen Wohngebietes reicht im nördlichen Abschnitt bis zu 2m über die aktuelle Einfriedung hinaus in den eutraphenten Saum; im südlichen Abschnitt sind es 1-5 m, für die gem. Rechtsplan die Anpflanzung einer Hecke vorzusehen ist (wodurch sich gegenüber der derzeitigen Ausprägung als Zierrasen bzw. Einsaatwiese eine Biotopaufwertung ergibt) • auch ex post betrachtet ist die nicht legitimierte Ausdehnung in den Randbereich einer intensiv genutzten Ackerfläche (aktuell Einsaatwiese) durch eine zwar intensiv genutzte, aber diversere Struktur nicht als erheblicher Eingriff zu werten; setzt man den durch den rechtskräftigen B-Plan legitimierten Bestand als Ausgangswert zu Grunde, dann ergibt sich jedoch ein, wenngleich geringes, Bilanzdefizit, das durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden muss (vgl. Bilanz unten) • die beiden wertgebenden Birnbäume befinden sich außerhalb des Erweiterungsbereiches und sind durch die Erweiterung nicht betroffen Schutzgut Boden: • aufgrund des hohen natürlichen Ertragspotenzials und der hohen Feldkapazität am Standort ergibt sich in der Gesamtbewertung nach dem Verfahren der HLNUG ein sehr hoher Bodenfunktionserfüllungsrad • eine Erheblichkeit darf wg. der geringen Größe der Erweiterung ausgeschlossen werden, hinzu kommt, dass hier eine bereits bestehende Nutzung und Vorbelastung vorhanden ist Schutzgut Wasser: • auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer • auch hier lässt sich keine erhebliche Wirkung auf das Schutzgut (Grundwasser) ableiten Schutzgut Klima/Luft: • erhebliche klimatische Effekte oder Belastungen sind ebenfalls ohne nähere Betrachtung auszuschließen Schutzgut Landschaftsbild: • durch die im südlichen Abschnitt der Erweiterung festgesetzte Heckenstruktur wird die aktuell offene Siedlungsstruktur optisch abgeschlossen, was aus der Sicht des Landschaftsbildes zunächst als Verbesserung zu werten ist; allerdings war auch im rechtsgültigen Bebauungsplan eine breite Heckenstruktur vorgesehen, die jedoch nie realisiert und stattdessen als private Ziergrünfläche angelegt wurde Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: • auch hier werden gegenüber dem Status quo keine grundsätzlichen Änderungen legitimiert

Kriterium	Beschreibung
	• aus der Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung auf einer Fläche von ca. 140 m² kann eine erhebliche Wirkung nicht plausibel abgeleitet werden • Kultur- und Baudenkmäler einschließlich Bodendenkmäler, archäologisch bedeutende Landschaften oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete sind für den Geltungsbereich nicht bekannt Schutzgut Mensch: • im näheren Umfeld der Planungsfläche befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege oder Erholungsgebiete • erhebliche Wirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Erholungsfunktion dürfen aufgrund der Zielsetzung der Planung und der fehlenden Erholungseignung ausgeschlossen werden <u>Fazit:</u> • Gegenüber dem Status quo ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine relevanten Änderungen. Eine erhebliche Wirkung auf die Schutzgüter kann ausgeschlossen werden. • Aus bilanzieller Sicht ist allerdings nicht der gegenwärtige Zustand, sondern die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan legitimierte Nutzung zugrunde zu legen (s.u.).
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	
Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.	Avifauna: • auf den aktuell von den Anwohnern intensiv genutzten Ziergrünflächen sind Brutvögel unwahrscheinlich, sie sind allenfalls im angrenzenden Brombeersaum und eventuell im Kronenraum der beiden Birnbäume möglich, wobei hier jedoch ausschließlich sehr störungstolerante Siedlungsarten zu erwarten sind • in den Unterständen und Gartenhäuschen sind trotz der intensiven Nutzung Gebäudebrüter wie der Hausrotschwanz nicht auszuschließen, dies ist jedoch insofern nicht planungsrelevant Fledermäuse und sonstige Säugetiere: • in Bezug auf die hier vermutlich jagenden Siedlungsarten gilt in Bezug auf eventuelle Quartiere das Gleiche: diese sind an den Unterständen und Gartenlauben sehr unwahrscheinlich, jedoch nicht vollständig auszuschließen, Quartiere in den Wohngebäuden dürften jedoch sehr viel wahrscheinlicher sein; eine artenschutzrechtliche Relevanz lässt sich aus der geplanten Änderung des Bebauungsplanes nicht ableiten • als Reproduktionsraum der Wildkatze kommt der Standort aufgrund der Siedlungsnähe und aufgrund des Fehlens geeigneter Versteckmöglichkeiten nicht in Frage • ebenso darf die Haselmaus ausgeschlossen werden, die auf dichte i.d.R. beeren- oder nussreiche Gehölzflächen angewiesen ist Sonstige: • ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (v.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate") ausgeschlossen werden • auch eine besondere Bedeutung für planungsrelevante Schmetterlingsarten lässt sich aufgrund der Habitatausprägung (im Fall des Feuchtgrünland/Feuchtbrachen bewohnenden Großen Feuerfalters) bzw. der floristischen Ausstattung, i.e. des Fehlens artspezifischer Nahrungspflanzen (Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia) nicht ableiten <u>Fazit:</u> • aus der Relevanzbetrachtung ergibt sich keine Notwendigkeit einer weiteren artenschutzrechtlichen Einzelfallprüfung

<table>
<tr><th>Kriterium</th><th>Beschreibung</th></tr>
<tr><td colspan="2">Umwelthaftung</td></tr>
<tr><td>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</td><td>

die Erweiterungsfläche besitzt keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG
relevante Arten kommen nicht vor oder es kann im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes prognostiziert werden kann
Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen
eine Freistellung von der Umwelthaftung ist im Zuge der Änderung und Erweiterung möglich

</td></tr>
<tr><td colspan="2">Maßnahmen und Bilanz</td></tr>
<tr><td>Ausgleichsbedarf i.S.d. Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf; Maßnahmenbeschreibung</td><td>

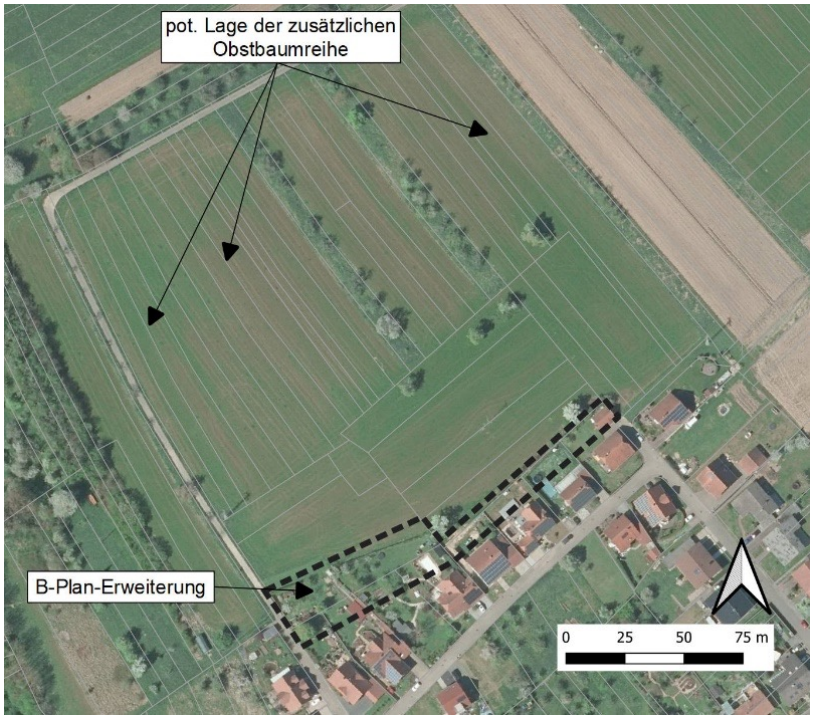
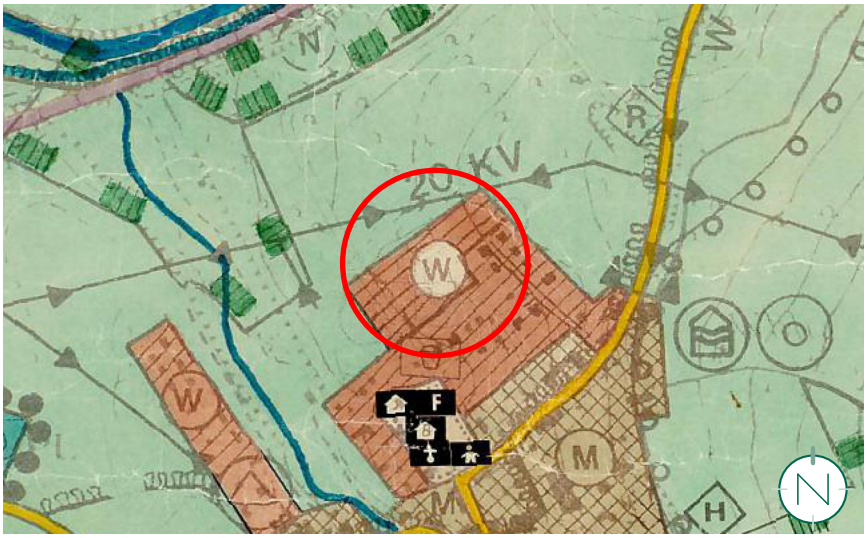
gegenüber dem Status quo ergibt sich aus der B-Plan-Änderung ein Bilanzüberschuss (8.896 – 8.881 = 15 ÖW), der im Wesentlichen aus der Anpflanzung der Hecke auf einer bisher als Zierrasen angelegten Fläche bzw. auf einer intensiv genutzten Einsaatwiese resultiert
es muss hier jedoch die bisher durch den rechtsgültigen B-Plan legitimierte Nutzung gegenüber der geplanten Änderung bilanziert werden, dabei ergibt sich folgende Bilanz:

rechtskräftiger B-Plan
<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Biotop</th><th>Nr. Leitf.</th><th>BW</th><th>Anmerkung</th><th>m²</th><th>ÖW</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Hecke (festgesetzt WR)</td><td>3.5.2</td><td>5,0</td><td>standorttypische Arten, nicht herkunftsgesichert), Aufwertung um 1</td><td>1.290</td><td>6.450</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Einsaatwiese (Acker)</td><td>2.2.14.2</td><td>4,2</td><td>21 x 0,2</td><td>1.104</td><td>4.637</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Summe:</td><td>2.394</td><td>11.087</td></tr>
</table>
Erweiterung
<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Biotop</th><th>Nr. Leitf.</th><th>BW</th><th>Anmerkung</th><th>m²</th><th>ÖW</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Ziergrün Bebauung</td><td>3.5.1/3.5.2</td><td>3,5</td><td>Mischwert</td><td>2.187</td><td>7.654</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Hecke</td><td>3.5.2</td><td>6,0</td><td>standorttypische Arten, herkunftsgesichert, kein Formschnitt, Aufwertung um 2</td><td>207</td><td>1.242</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Summe:</td><td>2.394</td><td>8.896</td></tr>
</table>

damit ergibt sich ein Bilanzdefizit von 11.087 – 8.896 = 2.191 ÖW
hinzu kommt der im rechtskräftigen B-Plan zum Erhalt festgesetzte Solitärbaum, der mittlerweile entfernt und durch eine erneute Anpflanzung zu ersetzen ist
zum Ausgleich des Bilanzdefizites wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

Anpflanzung einer Obstbaumreihe bzw. eines Obstwiesenstreifens im nördlich angrenzenden Offenland nach dem Muster der bereits bestehen Obstbaumreihen, vorzugsweise auf einem der Flurstücke 1066 bis 1070 oder 1090/2

</td></tr>
</table>

Kriterium	Beschreibung
	 • alternativ wäre ein breitere (mind. 5-7 m) naturraumtypische Hecke außerhalb des Erweiterungsbereiches vorzusehen, in die die beiden Birnbaum-Solitäre integriert werden • eine detaillierte Maßnahmenplanung mit Bilanz wird noch vorgelegt, die zu erwartende Aufwertung dürfte jedoch bei weitem zum vollständigen Ausgleich des Bilanzdefizites ausreichen • für die im B-Plan festgesetzte Heckenanpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches gelten folgende Vorgaben: standorttypischen Straucharten (z.B. ein- bzw. zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Blutroter Hartriegel, Hasel, Feldahorn), Pflanzqualität: Str. 2xv 60-100, Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m; herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012)
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: Wohnbaufläche (Quelle: FNP der Gemeinde Gersheim) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. 

Kriterium	Beschreibung
1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ (1995)	Lage teilweise innerhalb des Geltungsbereiches 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ aus dem Jahr 1995 (Quelle: Gemeinde Gersheim). Relevante Festsetzungen: • Reines Wohngebiet / Allgemeines Wohngebiet • GRZ: 0,4; GFZ: 0,5; ein Vollgeschoss, offene Bauweise; Einzelhäuser • Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen • private Grünfläche / Dauerkleingärten • Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen • Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Kriterium	Beschreibung
2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ (2005)	Lage teilweise innerhalb des Geltungsbereiches 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA“ aus dem Jahr 2005 (Quelle: Gemeinde Gersheim). Relevante Festsetzungen: • Allgemeines Wohngebiet • GRZ: 0,4; GFZ: 0,5; ein Vollgeschoss, offene Bauweise; Einzelhäuser • Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die übrigen Festsetzungen aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden übernommen.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Nachfolgend werden nur die Festsetzungen begründet, die sich aufgrund der Anpassung des bestehenden Planungsrechtes ändern.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 14 BauNVO

Reines Wohngebiet (WR)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Ein Zentrales Anliegen der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Verlagerung der ursprünglichen Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den angrenzenden Außenbereich und die Anpassung der bisherige Flächeninanspruchnahme in den Gartenbereichen, die nicht über die bisherigen Festsetzungen abgedeckt ist, an die aktuellen Gegebenheiten.

Hierzu wird der zeichnerisch zu ändernde Bereich als Reines Wohngebiet analog der Bestandsbebauung festgesetzt.

Die Festsetzung ist aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplan „Hinter den Augärten, 2. BA“ übernommen.

Um den Gebietscharakter des von Wohnnutzung dominierten Umfeldes nicht zu gefährden sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Reinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

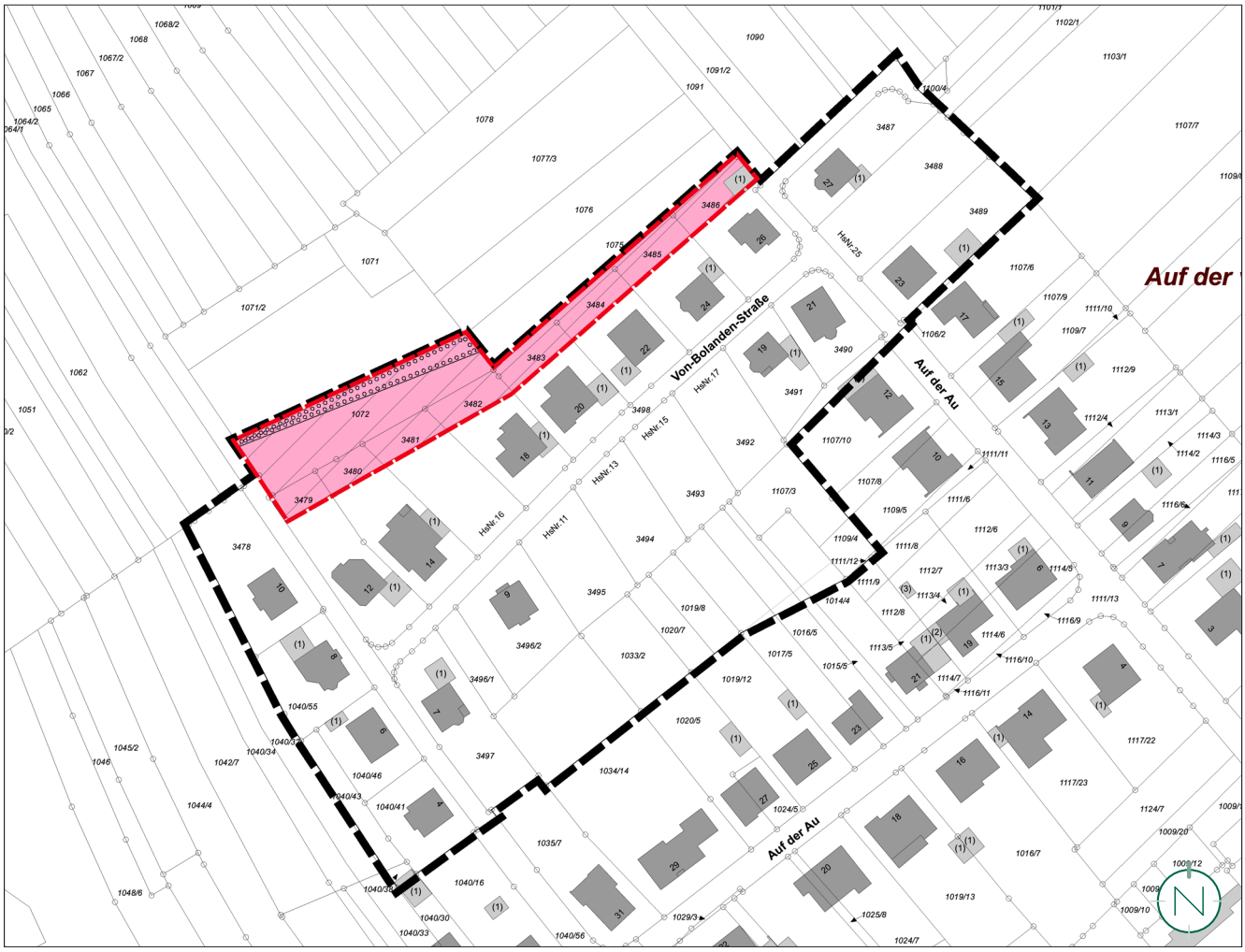
Die weiteren Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden analog der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplan „Hinter den Augärten, 2. BA“ übernommen.

An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorhanden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart



Ausschnitt der Planzeichnung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Die ursprüngliche Festsetzung, dass Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, kann hierdurch entfallen.

Diese Festsetzung setzt das Planungsziel der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes maßgeblich um.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzung wird die geplante Verlagerung der ursprünglichen Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den angrenzenden Außenbereich gewährleistet.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur nördlich angrenzenden freien Landschaft ist die Eingrünung des Wohngebietes von besonderer Bedeutung.

Die getroffene grünordnerische Festsetzung stellt somit eine strukturreiche und optisch ansprechende Eingrünung des Wohngebietes sicher.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Änderung und Erweiterung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit")

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sie den aktuellen Gegebenheiten im Plangebiet entsprechen. Die Festsetzungen für den Bereich der Erweiterung werden größtenteils aus den bestehenden rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA" übernommen. Lediglich die Anpflanzungsmaßnahme wurde neu definiert. Ansonsten werden lediglich Anpassungen bei der Festsetzung der Nebenanlagen vorgenommen, die bereits heute außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in weiten Teilen des Plangebietes vorhanden sind.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hinter den Augärten, 2. BA" kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut.

Von Nebenanlagen gehen naturgemäß keine nachteiligen Auswirkungen auf der Orts- und Landschaftsbild aus.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Es handelt sich um die geringfügige Erweiterung einer bereits in dem Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Ortsrandlage mit bestehender Wohnbebauung) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebiets und der näheren Umgebung eingeschränkt, so dass der Geltungsbereich aktuell keine besondere Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, so dass den geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Die Änderung und Erweiterung hat nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt gesehen keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zur Folge.

Wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine ca. 290 m^2 große landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünlandfläche) in Anspruch genommen. Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich um kein Vorranggebiet für die Landwirtschaft handelt, d. h. dem Gebiet aus landesplanerischer Sicht keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zugewiesen wird, ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Grünlandfläche vertretbar.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird kein, über das bisher bereits planungsrechtlich zulässige Maß, zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs, der von Nebenanlagen ausgeht, können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch aus-geschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird das Planungsrecht an die aktuellen Gegebenheiten angepasst, wodurch die einzelnen Grundstücke baulich auch mit Nebenanlagen nutzbar sind.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist ergänzend auch noch in der Landesbauordnung geregelt. Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche hat dabei auch nachbarschützende Wirkung. An den Baufenstern werden keine Änderungen vorgenommen. Nebenanlagen sind der Hauptnutzung untergeordnet, sodass gebietsintern nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Änderung und Erweiterung eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

- Anpassung des Planungsrechtes an die aktuellen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes, hauptsächlich Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen
- keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen,
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft
- keine Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; die Erschließung ist gesichert
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde Gersheim nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.