GEMEINDE: WESTERHEIM

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

B E B A U U N G S P L A N

„Aufsee 3.Änderung“

Umweltbericht gemäß § 2a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB

1. Einleitung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Aufsee“ aus dem Jahre 1974, welcher bereits mehrmals geändert wurde (zuletzt am 08.08.1978), entspricht nicht mehr den Anforderungen an die heutigen Bauformen. Platzsparendes und kostengünstiges Bauen mit einer zweiten Wohnebene ist nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem sah der Bebauungsplan sehr große Baugrundstücke (ca. 1000 m²) vor, welche durch die sehr einschränkenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche i. d. R nur mit einem freistehenden Wohngebäude bebaut werden können.

Damit eine Nachverdichtung der Baugrundstücke ermöglicht werden kann, hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes in einem abgeschlossenen zusammenhängenden Wohnblock (Gartenstraße/ Aufsee/ Bernlaustraße/ Krautgasse) am 21.07.2004 gefasst.

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.06.2004 hat folgende ergänzende Regelungen aufgenommen:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche Flächen oder Wald sind nur im notwendigen Umfang umzunutzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung entspricht umfassend diesen o.g. Regelungen. Durch die angestrebte Nachverdichtung wird der Druck auf weitere landwirtschaftliche Grundstücke und eine damit einher gehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsprechend reduziert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestand:

Mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 47, 65 und 67 sind alle Grundstücke bebaut. Die verbleibenden Freiflächen sind als Hof- und Zugangsflächen befestigt bzw. als Nutz- und Ziergarten oder Rasen angelegt. Die unbebauten Grundstücke werden als Grünfläche bewirtschaftet. Die Erschließungsstraßen sind in der dargestellten Weise voll ausgebaut.
Besondere Vorkommen seltener oder schützenswerter Arten sind im Plangebiet nicht erfasst. Auf Grund der zum größten Teil bestehenden Bebauung und damit verbundenen Störungen werden diese nicht zu erwarten sein. Geschützte Biotope gemäß NatSchG § 24 a sind nicht vorhanden.

Prognose:

Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt die zulässige Überbauung (GRZ = 0,4) unverändert. Durch die Anwendung der geltenden Rechtsgrundlagen (BauNVO 90 <-> BauNVO 1968) werden zusätzlich die versiegelten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen) auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet. Dadurch wird der Grad der Versiegelung gegenüber der ursprünglichen Planung eher reduziert.

Die großzügigere Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt eine zusätzliche Bebauung unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl, wodurch ein zusätzlicher Eingriff in bestehende Freiflächen entstehen kann. Durch die Festsetzung eines Flächenpflanzgebotes in Form eines hochstämmigen Laubbaumes pro Baugrundstück soll diesem zusätzlichen Eingriff entgegen gewirkt werden.

Es sind im Vergleich zur ursprünglichen Planung keine weiteren Eingriffe in

- das Klimapotential,
- die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
- das Landschaftsbild mit seinem Erholungs- und Erlebnispotential

zu erwarten.

Es sind sehr geringe Eingriffe in das

- Lebensraumpotential für Flora und Fauna

zu erwarten.

Nicht-Durchführungsprognose:

Sollte die vorliegenden Planung nicht realisiert werden, bedeutet dies:

- Ausgewiesene Freiflächen werden nicht überbaut.
- Nachverdichtung wäre nur bedingt möglich, dadurch würde der Druck auf die Außenbereichsflächen verstärkt.
- Durch die großzügigeren Regelungen im Bereich der Trauf-/Firsthöhe und der Dachneigung wird eine Wohnraumnutzung im Dachgeschoss erstmals ermöglicht. Ein Verzicht auf diese Festsetzungen wäre gegenüber einer angestrebten Innenentwicklung konträr

3. Zusätzliche Angaben

Zusammenfassung:

Es sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Generell ist die Möglichkeit der Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung erstrebenswert.

Aufgestellt: Ulm, 29. Oktober 2004 – sk

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO