

## **Textliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BO 7 D „Hunsrück“ überein. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzen die Festsetzungen des ursprünglichen Planes vollständig. Es gelten für den Planbereich ausschließlich die Festsetzungen der 1. Änderung.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**

### **1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß § 4 BauNVO als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

sind grundsätzlich unzulässig.

### **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO**

Gemäß Nutzungsschablone sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

### **3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bensheim zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den im Plan ausgewiesenen Stellen zulässig.

#### **4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

#### **5. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind vorzugsweise standortgerechte Gehölze der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

##### **Große Laubbäume**

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Eiche (*Quercus robur*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

##### **Mittelgroße Laubbäume**

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Speierling (*Sorbus domestica*).

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

##### **Kleine Laubbäume**

Obstbäume (Hoch- und Halbstämme)  
Zierkirschen (*Prunus* i.S.)  
Zieräpfel (*Malus* i.S.)  
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')

Kätzchen Weide (*Salix caprea* mas)  
Magnolien (*Magnolia* i.S.)  
Maulbeerbaum (*Morus alba*, *Morus nigra*)

##### **Einheimische Sträucher**

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Strauchrosen i.S.  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)

### **Sträucher, 150-250 cm**

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Kolkwitzia  
Heckenkirsche (*Lonicera* i.S.)  
Zierapfel (*Malus* i.S.)  
blaue Hecht-Rose (*Rosa glauca*)  
Strauchrosen (Sorten)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

Hibiscus  
Liguster (*Ligustrum* i.S.)  
Magnolien (*Magnolia* i.S.)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Zaun-Rose (*Rosa rubiginosa*)  
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*)  
Flieder (*Syringa* i.S.)  
Eiben (*Taxus* i.S.)  
Flieder (*Syringa vulgaris* i.S.)

### **Sträucher 60-150 cm**

Buxbaum (*Buxus semp. i.S.*)  
Scheinquitte (*Chaenomeles*)  
Liguster (*Ligustrum vulg. 'Lodense'*)  
Garten-Jasmin (*Philadelphus*)  
Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*)  
Strauchrosen  
Kugel-Weide (*Salix purpurea nana*)  
Weigelia (*Weigela* i.S.)  
Beeren-Sträucher

Bartblume (*Caryopteris clandonensis*)  
Hortensien (*Hydrangea* i.S.)  
Heckenkirsche (*Lonicera* i.S.)  
Fingerstrauch (*Potentilla*)  
Apfelrose (*Rosa villosa*)  
Gelbe Stein-Weide (*Salix balsamifera mas*)  
Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*)  
Eiben (*Taxus* i.S.)

### **Geschnittene Hecken**

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
*Rosa rubiginosa*

Weißdorn (*Crataegus*)  
Eibe (*Taxus baccata*)  
Buxbaum (*Buxus sempervirens*)

### **Kletter- und Rankpflanzen**

Jelängerjeliher (*Lonicera caprifolium*)  
Clematis (Sorten)  
Wilder Wein (*Parthenocissus*)

Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Kletterrosen, Efeu (*Hedera helix*)

## **8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.

Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, können die Bäume und Sträucher gerodet werden.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Die Dachflächen sind als Sattel-, Pult- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° a. T. auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformartige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Müllsammelbehältnisse dürfen von öffentlichen Flächen nicht offen einsehbar sein.

### **2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### **3. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

## **C Hinweise**

### **1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### **4. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Stadt einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

### **5. Löschwasserversorgung**

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

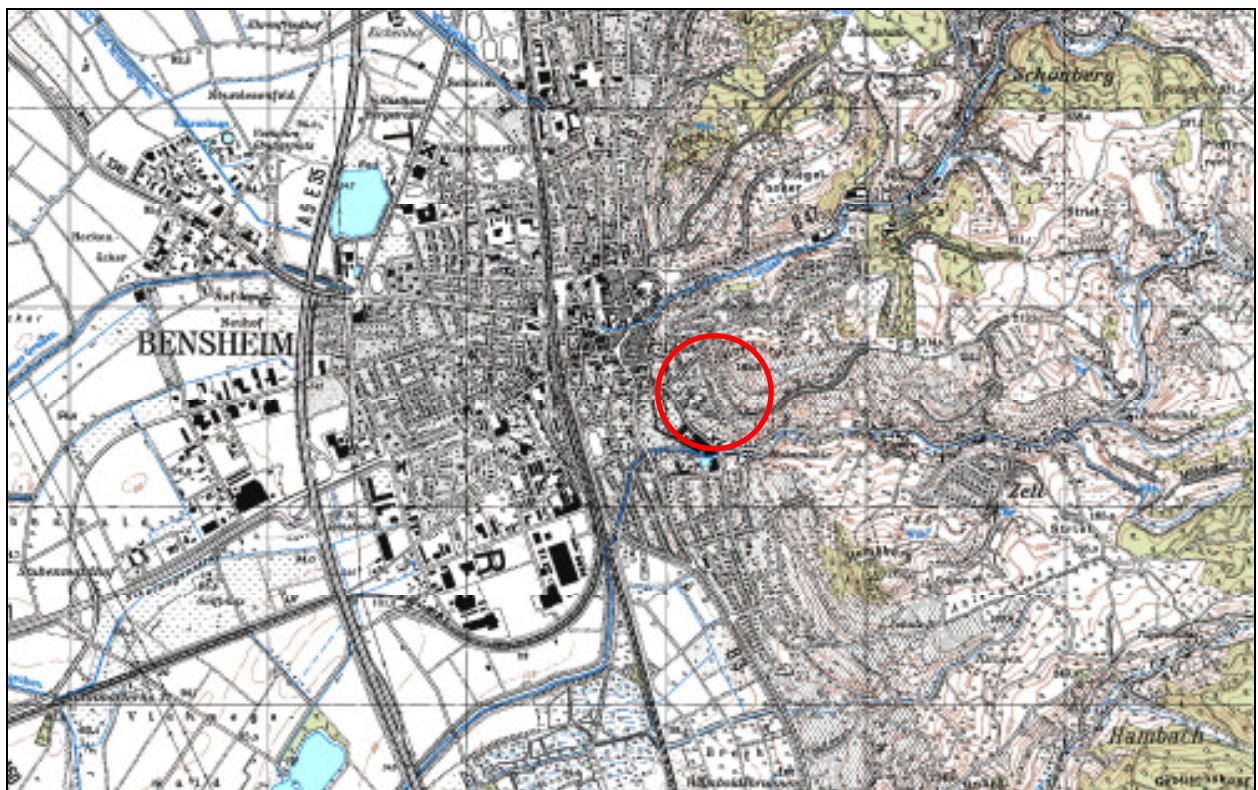
### **6. Grundwasser, Bauwerksabdichtungen**

Für den Planbereich liegen der Stadt Bensheim keine detaillierten geotechnischen Untersuchungen vor. Es ist mit oberflächennahem Grundwasser sowie Hangschichtenwasser zu rechnen. Bei der Stadtverwaltung kann ein Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Bensheim“ eingesehen werden.



**Stadt Bensheim**

# **1. Änderung Bebauungsplan BO 7 D „Hunsrück“ in Bensheim**



## **Begründung**

Juni 2006

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                             |   |
|-------|---------------------------------------------|---|
| I.    | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen  | 3 |
| I.1   | Grundlagen                                  | 3 |
| I.1.1 | Anlass der Planung                          | 3 |
| I.1.2 | Geltungsbereich des Bebauungsplanes         | 3 |
| I.1.3 | Planungsvorgaben                            | 3 |
| I.1.4 | Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung    | 4 |
| I.1.5 | Vorbelastungen                              | 4 |
| I.2   | Festsetzungen des Bebauungsplanes           | 4 |
| I.3   | Ver- und Entsorgung                         | 5 |
| I.4   | Bodenordnende Maßnahmen                     | 5 |
| I.5   | Planverfahren                               | 5 |
| II.   | Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht | 5 |

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes BO 7D „Hunsrück“. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Bebauung der Flurstücke Nr. 499 und Nr. 501. Für die hier geplanten Wohngebäude ist eine Veränderung der überbaubaren Flächen sowie der angrenzenden öffentlichen Parkflächen und des Spielplatzes erforderlich.

Der Spielplatz wurde vor über 30 Jahren im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Umsetzung der Planung ist in der Zwischenzeit nicht erfolgt, da die angrenzenden weitläufigen Freiflächen als Spiel- und Bewegungsräume für Kinder viel interessanter waren als ein räumlich sehr begrenzter Spielplatz. Für Kleinkinder boten die privaten Gartenflächen innerhalb des überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Baugebietes ausreichende und sichere Spielmöglichkeiten. Auch heute noch bestehen die erläuterten Freiflächen in unmittelbarer Umgebung des Planbereiches. Zudem hat sich auch in diesem Baugebiet der übliche „lokale demografische Wandel“ eingestellt. Wo früher junge Familien bauten, leben heute überwiegend Familien mit älteren Kindern jenseits des „Spielplatzalters“ bzw. Erwachsene. Der Spielplatz wird in diesem Baugebiet daher auch in Zukunft nicht benötigt. Daher wird diese Fläche zugunsten der geplanten Bebauung reduziert und die verbleibende Restfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wird geringfügig auf 8 verringert. Örtliche Beobachtungen der Stadt und des beauftragten Planers haben eine durchschnittliche Parkplatzbelegung von ca. 4 bis 5 Fahrzeugen festgestellt. Darüber hinaus kann im Straßenraum geparkt werden, so dass auch nach der Änderung ein ausreichendes Parkraumangebot besteht.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll nun die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die geplanten Gebäude geschaffen werden.

Da ansonsten im Wesentlichen nur Übernahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, kann das Verfahren der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB gewählt werden. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes BO 7D „Hunsrück“ werden durch die Änderung nicht berührt.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Bensheim, Flur 10, Nr. 462/1 (tw.), 498 (tw.), 499 und 501. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,13 ha.

#### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dar.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stehen.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

#### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

An das Plangebiet grenzen nördlich und östlich bereits bestehende Wohngebäude an, die ein- bis zweigeschossig und in offener Bauweise errichtet worden sind.

#### **I.1.5 Vorbelastungen**

Zu den Flächen des Geltungsbereiches liegen keine Erkenntnisse über vorhandene Bodenverunreinigungen vor. Der Stadt Bensheim ist kein Altlastenverdacht bekannt. Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung ist nicht von Verunreinigungen auszugehen. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Die beplanten Grundstücke liegen am Stadtrand innerhalb eines Wohngebietes abseits von Hauptverkehrsstraßen. Eine Lärm- oder sonstige Immissionsvorbelastung ist nicht festzustellen. Auch hierzu wird kein Untersuchungsbedarf gesehen.

### **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die bestehenden Baurechte im Plangebiet werden neu geordnet und insgesamt reduziert. Nach aktuellem Bebauungsplan kann das Grundstück Nr. 501 mit der festgesetzten GRZ von 0,4 mit einem Gebäude von bis zu 324 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut werden. Die durch Einbeziehung einer Teilfläche der bisher als Spielplatz festgesetzten Grünfläche entstehenden Baugrundstücke weisen insgesamt eine Fläche von 1.024 m<sup>2</sup> auf. Mit der im Plan festgesetzten GRZ von 0,25 ist eine Bebauung von insgesamt 256 m<sup>2</sup> Grundfläche möglich. Das bestehende Baurecht wird also um rund 20 % reduziert. Auch durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet eine geringere Nutzungsdichte als nach bisherigem Bebauungsplan zulässig. Die wirkt sich positiv auf das Verkehrsaufkommen und den Stellplatzbedarf aus.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert bzw. wird für die bisherige Grünfläche an die Nutzungsart der Umgebung angepasst. Die Bauflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt. Durch textliche Festsetzung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, z.B. Hotels, Gewerbebetriebe etc. verbindlich ausgeschlossen. Auch dies stellt eine Reduzierung des Baurechtes dar, die für das durch Wohnnutzung geprägte Gesamtgebiet aber positiv zu werten ist.

Die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die neuen festgesetzten Baugrenzen definiert. Durch zwei Einzelbaufenster sind Reihenhäuser und in Verbindung mit der Beschränkung der zulässigen Wohnungen auch Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ, sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Weiterhin geben die durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen die Lage der Gebäude auf den Grundstücken vor. Da die insgesamt überbaubare Fläche durch die Planung deutlich reduziert wird, ist eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich.

Des Weiteren werden die baulichen Anlagen im Plangebiet durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte begrenzt; die zulässige Firsthöhe wird auf 11,50 m und die Traufwandhöhe auf 6,50 m festgesetzt. Entsprechend der bereits konkret vorliegenden Gebäudeplanung wird eine Überschreitung dieser Traufwandhöhe im Bereich eines Staffelgeschosses (Dachgeschoss) zugelassen.

Die für das Staffelgeschoss zugelassene Traufwandhöhe von 9,50 m über Straßenoberkante entspricht der Traufwandhöhe der östlich benachbarten Gebäude, die straßenseitig aufgrund der Hangsituation dreigeschossig wirken

### **I.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen. Diese Hausanschlüsse sind von den künftigen Bauherren bzw. Grundstückseigentümern auf eigene Veranlassung und auf deren Kosten vorzunehmen, so dass von Seiten der Stadt keine entsprechenden Kosten aufzuwenden sind.

### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Der für eine Wohnnutzung vorgesehene Bereich wird durch Teilungsvermessung gebildet.

### **I.5 Planverfahren**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hunsrück“ wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der bisherigen Planung von der Planänderung nicht berührt sind.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 23.12.2005 bis 27.01.2006. Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 27.01.2006 gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Planes gingen keine Stellungnahmen ein.

Von drei Behörden gingen Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen ein. Die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung folgte den Anregungen und Hinweisen und hat diese im Plan berücksichtigt. So wurde in der Begründung ausführlicher der Wegfall des vormals festgesetzten Spielplatzes erläutert. Im Textteil des Planes erfolgte eine Ergänzung zum Thema Grundwasser und Bauwerksabdichtungen. Keine der eingegangenen Stellungnahmen erforderte eine Änderung des Festsetzungsinhaltes des Bebauungsplanes. Die Planung konnte somit unverändert als Satzung beschlossen werden.

## **II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung nicht erforderlich.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hunsrück“ werden im Übrigen keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, so dass von einer ausführlichen Darstellung abgesehen werden kann.

Wie bereits ausgeführt, ist aufgrund der Reduzierung der überbaubaren Fläche um rund 20 % eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich. Die Planung führt zu geringeren Eingriffen als nach bisherigem Bauplanungsrecht im Planbereich zulässig.