

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Bauordnung/ Bauplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR010-2013

in Zusammenarbeit mit:
Planungsbüro Schubert

Datum: 16.01.2013
Aktenzeichen: 631

Beschlussvorlage

1. Änderungsvorhabenbezogener B - Plan Nr. 54 "Erweiterung Bürogebäude Schubert"

Beratungsfolge:

| Gremium | am | Status | Abstimmung | | | |
|-----------------------------------|------------|--------|------------|----|------|------|
| | | | Anw. | Ja | Nein | Enth |
| Technischer Ausschuss Stadtrat | 22.01.2013 | N | | | | |
| | 30.01.2013 | Ö | | | | |

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Erweiterung Bürogebäude Schubert“ wird beschlossen. Ziel der Planänderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 451c und Teilflächen von 451/1, 451d Gemarkung Radeberg. Auf diesen Flächen sollen abweichend vom vorliegenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 54 die erforderlichen Stellplätze für das Wohn- und Geschäftsgebäude auf der Friedhofstraße 2 errichtet werden.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Erweiterung Bürogebäude Schubert“, Stand 10.Januar 2013, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, den textlichen Festsetzungen - Teil B und der beigefügten Begründung – Teil C, wird gebilligt.
3. Es wird das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.
4. Auf die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird in Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine öffentliche Auslegung nach 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und den berührten Behörden und TÖB Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist in Anwendung von §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu geben.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Diese Änderung ist notwendig, da die geplante Zufahrtsmöglichkeit zu den bisher auf dem Baugrundstück festgesetzten Stellplätzen nicht ganztäglich für die Nutzer und Besucher der Geschäftsräume auf der Friedhofstraße 2 gesichert werden kann.

Anlage/n

Deckblatt - 10.01.2013

Teil A.- 10.01.2013

Teil B-10.01.2013

Teil C - 10.01.2013

| | |
|----------------------------------|---|
| Finanzielle Auswirkungen: | Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen: |
| | |
| Veranschlagung: | |
| Verwaltungshaushalt: | |
| Vermögenshaushalt: | |
| Haushaltsstelle: | |
| | |

| Beteiligte Ämter | Ergebnis | Datum | Handzeichen/Name |
|-------------------------|-----------------|--------------|-------------------------|
|-------------------------|-----------------|--------------|-------------------------|

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
„ERWEITERUNG BÜROGEBÄUDE SCHUBERT“**

1. ÄNDERUNG

ENTWURF

Gemeinde: Stadt Radeberg
Landkreis: Bautzen

Planverfasser: PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0 - Fax: 03528/4196 29



Radeberg,

10.Januar 2013

INHALT

Planzeichnung

Teil A – Rechtsplan M 1:500

Textliche Festsetzungen

Teil B

Begründung

Teil C



PLANZEICHNUNG TEIL A

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
- Neubau Bürogebäude Schubert
- Gebäudebestand
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Parkplätze
- Verkehrsfläche
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- private Grünfläche
- Bewegungsfläche Feuerwehr
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- Wasser
- Gas
- Elektrizität

- Haltesichtweite 40m zum Knotenpunkt
- Stellplätze
- Einfahrtbereich
- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehende Flurstücksnummer
- Fällung Einzelbaum
- Erhaltung Einzelbaum
- Ersatzpflanzung Einzelbaum

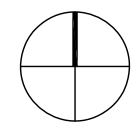
Angaben zum Stammumfang des zu fällenden Baumbestandes

| | | | |
|--------|---------|--------|-------|
| Baum 1 | 1,80m | Baum 6 | 0,30m |
| Baum 2 | 0,60m | Baum 7 | 0,30m |
| Baum 3 | 0,45m | Baum 8 | 0,60m |
| Baum 4 | 0,30m | Baum 9 | 0,90m |
| Baum 5 | 3x0,60m | | |

GH max. 4,50m Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberfläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Leitungsbestand oberirdisch
- Leitungsbestand unterirdisch



Projekt:
VORHABENBEZOGENER B-PLAN NR. 54
ERWEITERUNG BÜROGEBÄUDE SCHUBERT
1. ÄNDERUNG

Planbezeichnung:
PLANZEICHNUNG - TEIL A

Vorhabenträger:
 Mario Schubert
 Friedhofstraße 2, 01454 Radeberg

Planungsträger: _____ Datum: **10.01.2013**

Stadt Radeberg
 Markt 17 - 19
 01454 Radeberg
 Unterschrift, Stempel

Planung: _____ Datum: **10.01.2013**

Unterschrift, Stempel

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
 ARCHITEKTUR & FREIRaum
 FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG
 TEL. 03528-4196-0 - FAX. 03528-4196-29
 E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE



| | | | |
|---------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------|
| ENTWURF | | | |
| gez.: TK / AK | Blattgröße: H/B = 590 / 297 (0.18 m²) | Plandatum: 10.01.2013 | DIN: . |
| Projektnr.: A10004 | Maßstab: 1: 500 | FB / LPH / Plannr.: F 4 L01 | Index: |

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „ERWEITERUNG BÜROGEBÄUDE SCHUBERT“

1. ÄNDERUNG

Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf

Gemeinde: Stadt Radeberg

Landkreis: Bautzen

Planverfasser: Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0 - Fax: 03528/4196 29

Radeberg, 10. Januar 2013

Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung sind kursiv dargestellt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Gesetz vom 27. Januar 2012 (GVBl. S. 130)

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Innerhalb der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans sind ausschließlich diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 19 und § 23 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der §§ 16 und 19 BauNVO als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung mit GRZ 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberfläche an der Straßenhinterkante Mitte der Grundstückszufahrt.

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

1.3 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche FR/GR/LR ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der Flurstücke 451d, 451c, 451b, 451a, 442/2, 442/5, 442/6 der Gemarkung Radeberg, sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Nutzer sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Die Vorhaben- und Erschließungsfläche für die Stellplätze (Teile der Flurstücke 415d, 451c und 451/1) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

(§89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1 Bauwerksgestaltung

Die überwiegende Bauart der äußeren Gebäudehülle (ausgenommen Fenster und Außentüren) muss mindestens einer feuerbeständig oder feuerhemmend Umfassung sowie einer harte Bedachung entsprechen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von 10 heimischen, standortgerechten Obst- oder Laubbäumen, (3 x v. Stu. 12-14) auf Flst.442/5 bzw. 442/6 Gemarkung Radeberg.

Zusätzlich werden 18 Schwarzerlen (3 x v. Stu. 12-14) entlang des Radweges zwischen Radeberg und Großermannsdorf parallel des Goldbaches auf Flstck. 1243, 1221/65, 1240 Gemarkung Radeberg gepflanzt.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

4 Hinweise

4.1 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

4.2 Versorgungsleitungen

Anlagen und Kabel dürfen nicht Überbaut werden. Die vorgegebenen Mindestabstände zu den Anlagen und Kabeln (DIN VDE 0101) müssen eingehalten werden. Bei nicht Einhaltung ist eine vorherige Abstimmung mit der ENSO zwingend. Auf Großgrünüberbauung im Bereich von Elektronischen Anlagen ist zu verzichten.

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen vorzusehen.

| Leitung | Abstand zu | Seitlicher Mindestabstand |
|--|--------------------|-------------------------------|
| Gas-Hochdruckleitung (Lage mittig in 3-m-Schutzstreifen) | bauliche Anlagen | 1,5 m |
| | Baumanpflanzungen | 2,5 m |
| Elt-Kabeltrassen | Bauwerke | 0,5 m zur Achse äußeres Kabel |
| Elt-Umspannstation Bis 2,0 m Höhe | Baugrube | 1,0 m |
| | Bauwerke | 1,0 m |
| | Bauwerke | 0,5 m an öffnungslosen Seiten |
| Telekom-Leitungen | Baumanpflanzungen | 2,5 m |
| | Anlagen, Leitungen | 0,5 m |
| | Baumanpflanzungen | 2,5 m |

Die Gas- Hochdruckleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3m, in diesem Bereich dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden.

Beauftragte Firmen müssen vor Baubeginn eine Auskunftserteilung für Schachtarbeiten (Schachtschein) einholen.

Im Planungsgebiet befindet sich auf dem Flurstück Nr. 452a ein Trinkwasseranschluss mit Wasserzählerschacht. Der Anschluss ist zu sichern und die Begehbarkeit zu gewährleisten.

4.3 Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

Gemäß § 6 des SächsVermGeoG vom 29.01.2008 SächsGVBl. S. 148 sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders zu schützen.

Eine Gefährdung der vorhandenen Aufnahmepunkte sind dem Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation unverzüglich anzuzeigen.

Aktuelle Auskünfte zu Aufnahmepunkten sind vor Baubeginn im Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen einzuholen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „ERWEITERUNG BÜROGEBÄUDE SCHUBERT“

1. ÄNDERUNG

Teil C: Begründung

Gemeinde: Stadt Radeberg
Landkreis: Bautzen

Planverfasser: Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0 - Fax: 03528/4196 29



Radeberg, 10. Januar 2013

Inhaltsverzeichnis - Teil C

| | | |
|-----|--|---|
| 1 | Ziel und Zweck der Planaufstellung | 2 |
| 2 | Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation | 2 |
| 2.1 | Lage und Umfeld des Plangebietes | 2 |
| 2.2 | Bestehendes Planungsrecht | 2 |
| 2.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 2 |
| 2.4 | Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB | 2 |
| 3 | Beschreibung des Vorhabens und Begründung der Planänderung | 2 |
| 4 | Inhalte der Planänderung..... | 3 |
| 4.1 | Geltungsbereich..... | 3 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 4.3 | Erschließung | 3 |
| 5 | Auswirkungen..... | 3 |
| 6 | Flächenbilanz | 3 |

Anlage 1: Stellplatznachweis

1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Ziel der Planänderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 451c und Teilflächen von 451/1, 451d. Auf diesen Flächen sollen abweichend vom vorliegenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 54 die erforderlichen Stellplätze für das Wohn- und Geschäftsgebäude auf der Friedhofstraße 2 errichtet werden.

Diese Änderung ist notwendig, da die geplante Zufahrtsmöglichkeit zu den bisher auf dem Baugrundstück festgesetzten Stellplätzen nicht gänztägig für die Nutzer und Besucher der Geschäftsräume auf der Friedhofstraße 2 gesichert werden kann.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Radeberg und wird mit der vorliegenden 1. Änderung um die Flurstücke 451c, Teil von 451/1 und 451d im Osten des Geltungsbereiches erweitert. Innerhalb des Plangebietes ist Bestandsbebauung vorhanden (Friedhofstraße 2). Die Erweiterung des Bürogebäudes Schubert wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 realisiert.

Der Geltungsbereich wird im Westen vom Friedhof der Stadt Radeberg, im Osten von einem Grünzug und angrenzend von der Bestandsbebauung (Wohn- bzw. gemischte Nutzung) begrenzt.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches ergibt sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54. Bestandteil des Vorhabens ist die Errichtung von 15 Stellplätzen, deren Umfang auf der Stellplatzermittlung (Anlage 1) beruht. Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 sind die Stellplätze auf dem Baugrundstück Flst. 442/6 Gemarkung Radeberg zu errichten.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Darin ist die Erweiterungsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 als gemischte Baufläche dargestellt.

2.4 Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung und bauliche Nutzung innerstädtischer Flächen geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt unter 20.000 m² beträgt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 angewendet werden; d.h. der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren erstellt. Durch Festsetzung 1.1 in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag ist ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter kann durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

3 Beschreibung des Vorhabens und Begründung der Planänderung

Der Büroneubau Friedhofstraße 2 wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 realisiert.

Die vorhandene Einfahrt von der Friedhofstraße auf das Grundstück Friedhofstraße 2 befindet sich direkt neben dem Zugang zum Friedhof. Die Einfahrt wird tagsüber oft durch Friedhofsbesucher, Teilnehmer und Angehörige von Trauerfeiern zugeparkt. Dabei handelt es sich um einen Personenkreis, bei dem es aus verständlichen Gründen in der sensiblen Situation sehr schwierig wäre, eine zeitnahe Räumung der Einfahrt zu fordern, um eine Zu- bzw. Ausfahrt zu den Stellplätzen zu gewährleisten.

Eine Alternative der Erschließung der auf dem Baugrundstück Friedhofstraße 2 vorgesehenen Stellplätze wäre die Zufahrt über die Straße „An den Leithen“. Hierfür ist aber eine Genehmigung zur Nutzung eines Privatweges für die Nutzer der Stellplätze erforderlich. Nach mehreren Versuchen diese Genehmigung vom Eigentümer des betreffenden Grundstückes zu erhalten, ist es leider zu keiner Einigung hinsichtlich eines Überfahrtsrechtes gekommen. Somit ist eine Erschließung über die Straße

„An den Leithen“ als Alternative zur Nutzung der vorhandenen Grundstückszufahrt von der Friedhofstraße nicht realisierbar.

Gegenstand der Planänderung ist daher die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans hinsichtlich der Lage der für die Nutzung des Gebäudes Friedhofstraße 2 erforderlichen Stellplätze. Abweichend von den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sollen diese nicht mehr wie geplant südlich der Wohn- und Geschäftsgebäude auf der Friedhofstraße 2, sondern am östlichen Ende der Friedhofstraße (Flurstücke 451c, 451d und 451/1) errichtet werden. Grundlage der Bemessung von deren Anzahl ist der Stellplatznachweis gemäß Anlage 1 zur Begründung.

Die Entfernung zwischen dem Baugrundstück Friedhofstraße 2 und den im Zusammenhang damit festgesetzten Stellplätzen beträgt ca. 150 m. Der in § 49 SächsBO geforderten Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon wird somit Rechnung getragen.

4 Inhalte der Planänderung

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 wird um Teile der Flurstücke 451d, 451/1 sowie das Flurstück 451c erweitert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bereich des Vorhaben – und Erschließungsplans nicht festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem geplanten Vorhaben und den Regelungen des Durchführungsvertrages. Die Planänderung umfasst dabei die Verschiebung der festgesetzten, dem Bauvorhaben „Büroneubau Schubert“ zugeordneten Stellplätze vom Baugrundstück Friedhofstraße 2 nach Osten auf die Teilflächen der Flurstücke 451/1, 451/d und dem Flurstück 451c.

Der südöstliche Teil des Flurstückes 451/1 dient zur Erschließung der geplanten Stellplätze und darüber hinaus der Flurstücke 451b und 451a. Die Art der baulichen Nutzung für diese Fläche, die nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, wird als Mischgebiet festgesetzt.

4.3 Erschließung

Die in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 festgesetzten Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind aufgrund des Geländehöhenunterschieds und der Kreuzungssituation Otto-Bauer-Straße / Friedhofstraße / Otto-Uhlig-Straße nicht direkt vom öffentlichen Verkehrsraum zu erschließen. Stattdessen wird als Zufahrt zu den Stellplätzen für einen Teil des Flurstückes 451/1 ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Damit wird die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Verkehrsraum über die vorhandene Grundstückszufahrt des Flst. 451/1 sichergestellt.

5 Auswirkungen

Aus der Planaufstellung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ (DE4848-301, Landesinterne Nr.: 143) befindet sich als nächstgelegenes Schutzgebiet ca. 300 m südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Eine Regenwassereinleitung in den nächstgelegenen Bach ist nicht vorgesehen. Die Baumaßnahme hat keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird in Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Das festgestellte Biotop 3054-014 Friedhofsteich liegt nördlich des Geltungsbereiches und ist vom Vorhaben nicht betroffen.

6 Flächenbilanz

| | |
|---|----------------|
| Größe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit den zusätzlichen Flächen zur Errichtung der erforderlichen Stellplätzen): | 0,54 ha, davon |
| Größe des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans: | 0,30 ha |
| Einbezogene Flächen: | 0,24 ha |