Gemeinde Winden

Bebauungsplan "Am Bahnhof, 1. Änderung"

Bauleitplanung

Entwurf

24.03.2025

BIT STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

Gemeinde Winden

Bebauungsplan "Am Bahnhof, 1. Änderung"

Bauleitplanung

Entwurf

24.03.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07KDL25002
Gemeinde Winden
Bebauungsplan „Am Bahnhof, 1. Änderung“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bis auf die Ergänzungen in den Ziffern:

- 1.1 „Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet“
- 1.2 „Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet“

gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ unverändert auch für die 1. Änderung weiter.

1.1 Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemei-nen Wohngebiet (WA) nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI) auf maximal 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Mischgebiet (MI) nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

2 Pflanzempfehlungslisten

Die Pflanzempfehlungslisten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bleiben auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bleiben auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

4 Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bleiben auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

Gemeinde Winden

Bebauungsplan "Am Bahnhof, 1. Änderung"

Bauleitplanung

Entwurf

24.03.2025

Begründung

BIT STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07KDL25002
Gemeinde Winden
Bebauungsplan „Am Bahnhof, 1. Änderung“ nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Abbildungsverzeichnis 2
1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung 4
2 Derzeitiges Planungsrecht 5
3 Bebauungsplanverfahren 5
4 Übergeordnete Planungen 7
4.1 Landesplanung und Regionalplanung 7
4.2 Flächennutzungsplan 7
5 Schutzvorschriften und Restriktionen 7
5.1 Natura 2000-Gebiete 7
5.2 Naturschutzgebiete 7
5.3 Landschaftsschutzgebiete 7
5.4 Naturdenkmale 7
5.5 Geschützte Biotope 7
5.6 Wasserschutzgebiete 7
5.7 Hochwasserschutz 7
5.8 Denkmalschutz 8
5.9 Altlasten 8
6 Beschreibung der Umweltauswirkungen 8
6.1 Allgemeine Vorschriften 8
6.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften 8
6.3 Fazit 9
7 Konkrete Änderungen 9
7.1 Planzeichnung 9
7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 10
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet 10
7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet 11
7.3 Pflanzempfehlungslisten 12
7.4 Örtliche Bauvorschriften 12
7.5 Hinweise 12
8 Quellenangaben 13

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“, freier Maßstab 5

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBI. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die Ortsgemeinde Winden beabsichtigt, den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bahnhof“ zu ändern. Hintergrund dieser 1. Änderung ist das Anliegen der Gemeinde, eine bislang unzulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO formal in den Bebauungsplan zu integrieren. Um diese Anpassung rechtsverbindlich umzusetzen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Die Erweiterung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das Wohngebiet ermöglicht eine effizientere Flächennutzung und verbessert die Grundstücksnutzung. Die Erhöhung der GRZ dient ausschließlich der Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäusern oder überdachten Terrassen, wodurch der Wohnkomfort gesteigert wird, ohne zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Zudem verringert es die Möglichkeit, Nebenanlagen auf den Grundstücken zu errichten, den Parkdruck im öffentlichen Raum und verbessert damit die Verkehrs- sowie Parksituation. Eine optimierte Nutzung der Freiflächen für Abstell- und Lagerzwecke entlastet den Wohnraum. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Grundstruktur erhalten, da keine zusätzliche Wohnbebauung erfolgt.

Mit dieser Änderung soll eine rechtssichere Grundlage geschaffen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleistet werden.

2 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“, wurde am 27.07.2006 als Satzung beschlossen. Die nun anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft vollständig den Geltungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bild 1: Planzeichnung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“, freier Maßstab

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof, 1. Änderung“ wird als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Die Ortsgemeinde Winden plant die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Bahnhof“, um eine bisher

unzulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO formal zu integrieren und rechtsverbindlich umzusetzen.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, es entstehen durch die Bauleitplanung jedoch keine Versiegelungen von über 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren umfasst dabei folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Satzungsbeschluss.

Durch eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf max. 0,6 nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausschließlich für Nebenanlagen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Weiterhin erfüllt die Bebauungsplanänderung die vorab genannten Kriterien. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

Die Verpflichtung zur Durchführung der Umweltprüfung ist damit nicht gegeben. Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Der Änderung steht keine übergeordnete Planung entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Kandel ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzugsplan entwickelt.

5 Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Natura 2000-Gebiete

In ca. 260 m Entfernung in nördlicher Richtung liegen die Natura 2000 Gebiete „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (Flora-Fauna-Habitat) sowie „Erlenbach und Klingbach“ (Vogelschutzgebiet). Diese Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

5.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

5.3 Landschaftsschutzgebiete

In rund 520 m Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Erlenbach-Horbachtal“. Es wird durch die Planung nicht tangiert.

5.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

5.5 Geschützte Biotope

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

5.6 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden außerhalb liegende durch die Planung tangiert.

5.7 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte HQ100 für Rheinland-Pfalz weist für die Gemeinde Winden keine Hochwassergefahren aus. Das Plangebiet ist von Überschwemmungen eines 100-jährlichen Hochwassers nicht betroffen.

5.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Bestandteilen des Flächendenkmals „Westwall“. Als einheitliches Kulturdenkmal genießt der Westwall neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

5.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

6.1 Allgemeine Vorschriften

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot).

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m2 Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

6.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fort-pflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

6.3 Fazit

Die vorliegende Änderung betrifft ausschließlich die zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen im Innenbereich. Dabei wird Erweiterung der Versiegelung durch Nebenanlagen ermöglicht, während der ökologisch wertvollere unbebaute Außenbereich geschont bleibt.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den betroffenen Grundstücken bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten. Auch das Vorkommen sonstiger seltener Tiere und Pflanzen kann ausgeschlossen werden. Da keine faunistisch wertvollen Flächen vorhanden sind, sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt oder der Lebensräume von Tieren zu erwarten.

Die privaten unversiegelten Flächen im Plangebiet bestehen überwiegend aus typischen Hausgärten mit vereinzelten Bäumen, Ziergehölzen, Sträuchern und Rasenflächen. Die zweite Änderung des Bebauungsplans betrifft daher bereits vorbereitete Baulandflächen mit geringem ökologischem Wert.

Die Böden im Plangebiet sind als Böden des Innenbereichs einzustufen. Durch frühere Bautätigkeiten wurden sie bereits durch Umschichtungen und Verdichtung stark verändert. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt oder wird als Hausgarten genutzt. Die zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen erfolgt daher auf stark anthropogen geprägten Flächen. Der damit verbundene Verlust an Grünfläche ist vertretbar, da ausreichend Flächen für Flora und Fauna erhalten bleiben. Zudem trägt die Nachverdichtung im Innenbereich dazu bei, den ökologisch wertvollen Außenbereich zu schonen.

Insgesamt ist nicht von einer erheblichen Veränderung des Eingriffs gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan auszugehen.

7 Änderungen

7.1 Planzeichnung

Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ wird nicht von der 1. Änderung tangiert und bleibt unverändert bestehen.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ werden überwiegend unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Folgende Festsetzungen werden geändert bzw. ergänzt:

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet

Bisherige Festsetzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

Neue Festsetzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 19 Abs. 4 *Satz 2* BauNVO ~~*zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht*~~ zulässig.

Begründung

Die Erweiterung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das Wohngebiet ist erforderlich, um eine effizientere Flächennutzung zu ermöglichen und die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Die Erhöhung der GRZ erlaubt ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäusern oder überdachten Terrassen, wodurch der Wohnkomfort der bestehenden Bebauung gesteigert wird, ohne dass zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Dies trägt dazu bei, den vorhandenen Wohnraum optimal zu ergänzen und die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen.

Darüber hinaus reduziert die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen auf den Grundstücken die Notwendigkeit, Fahrzeuge im öffentlichen Raum abzustellen, was sich positiv auf die Verkehrs- und Parksituation auswirkt. Auch kann eine bessere Ausnutzung der Freiflächen für Abstell- und Lagerzwecke eine Entlastung des Wohnraums bewirken. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Grundstruktur des Gebiets erhalten, da keine zusätzliche Wohnbebauung erfolgt.

Die mit der GRZ-Erhöhung verbundenen Eingriffe in die Natur sind als gering einzustufen, da die betroffenen Flächen bereits stark anthropogen geprägt sind. Die Erweiterung betrifft vorwiegend bereits genutzte Grundstücke innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur, sodass keine zusätzlichen unbebauten Flächen versiegelt werden müssen. Zudem können etwaige Eingriffe durch gezielte Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung oder versickerungsfähige Bodenbeläge ausgeglichen werden. Ein weiterer ökologischer Vorteil besteht darin, dass durch eine effizientere Nutzung der Grundstücke eine Zersiedelung im Außenbereich vermieden und naturnahe Flächen geschont werden.

Zusammenfassend trägt die Erhöhung der GRZ zur sinnvollen Weiterentwicklung des Wohngebiets bei, indem sie die Errichtung notwendiger Nebenanlagen ermöglicht, die Wohnqualität verbessert und gleichzeitig den Flächenverbrauch auf unbebaute Gebiete minimiert.

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet

Bisherige Festsetzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI) auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Mischgebiet (MI) nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

Neue Festsetzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI) auf maximal 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Mischgebiet (MI) nach § 19 Abs. 4 *Satz 2* BauNVO ~~*zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht*~~ zulässig.

Begründung

Die Erweiterung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das geplante Mischgebiet ist erforderlich, um eine effizientere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen und die funktionale sowie wirtschaftliche Attraktivität des Gebiets zu steigern. Die Erhöhung der GRZ erlaubt ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen wie Stellplätzen, Lagerflächen, überdachten Anlieferzonen oder kleineren betrieblichen Nebengebäuden. Dies verbessert sowohl die Nutzbarkeit der Grundstücke für gewerbliche als auch für wohnwirtschaftliche Zwecke, ohne dass zusätzliche Hauptgebäude errichtet oder die Gebietsstruktur verändert wird.

Ein wesentlicher Vorteil liegt in der verbesserten Infrastruktur für ansässige Betriebe und Wohnnutzungen. Zusätzliche Stellplätze und Lagerflächen reduzieren Engpässe und tragen zur Entlastung des öffentlichen Raums bei, während überdachte Anlieferbereiche oder Abstellflächen den betrieblichen Ablauf optimieren. Gleichzeitig wird der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe entschärft, indem durch die geordnete Ergänzung von Nebenanlagen eine bessere Abgrenzung zwischen verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gebiets ermöglicht wird.

Die mit der GRZ-Erweiterung verbundenen Eingriffe in die Natur sind als gering einzustufen, da die betroffenen Flächen bereits stark anthropogen geprägt sind. Das Mischgebiet ist in seiner Struktur überwiegend bebaut oder versiegelt, sodass keine zusätzlichen unberührten Flächen in Anspruch genommen werden. Zudem können potenzielle Auswirkungen durch Maßnahmen wie begrünte Stellflächen, Dachbegrünungen oder versickerungsfähige Bodenbeläge kompensiert werden. Die gezielte Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges trägt darüber hinaus dazu bei, den Flächendruck auf umliegende Naturflächen zu reduzieren und eine weitere Zersiedelung zu vermeiden.

Zusammenfassend führt die Erhöhung der GRZ zu einer sinnvollen Weiterentwicklung des Mischgebiets, indem sie die Errichtung notwendiger Nebenanlagen ermöglicht, die betriebliche und wohnliche Nutzung optimiert und gleichzeitig den Flächenverbrauch auf unbebaute Gebiete minimiert.

7.3 Pflanzempfehlungslisten

Die Pflanzempfehlungslisten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bleiben auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bleiben auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

7.5 Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ bleiben auch für die 1. Änderung unverändert bestehen.

8 Quellenangaben

- Online-Kartendienst LANIS (des Landes Rheinland-Pfalz)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel
- Bebauungsplan „Am Bahnhof“ der Gemeinde Winden