

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2. VERFAHREN.....</b>	<b>2</b>
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung.....	2
<b>3. PLANGEBIET.....</b>	<b>4</b>
<b>4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>4</b>
4.1. Schutzgebiete.....	4
4.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete.....	4
(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz) .....	4
4.3. Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
<b>5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN</b>	
<b>FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
5.4. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen .....	5
5.5. Zahl der Wohneinheiten .....	6
5.6. Verkehrliche Erschließung .....	6
5.7. Ver- und Entsorgung.....	7
5.8. Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	7
5.9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	7
<b>6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>7</b>
<b>7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....</b>	<b>8</b>
7.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz) .....	8
7.2. Biotope (Naturschutzgesetz) .....	8
7.3. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	8
7.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
7.5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	8
<b>8. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....</b>	<b>9</b>
<b>9. BODENORDNUNG.....</b>	<b>9</b>
<b>10. STATISTIK.....</b>	<b>9</b>

## **1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG**

Im Ortsteil Greffern befindet sich zwischen Ringstraße, Pfarrstraße und Kreuzstraße eine Industriebrache. Seit vielen Jahren besteht seitens der Gemeinde Rheinmünster das Ziel, die Fläche wohnbaulich zu entwickeln. Bereits im Jahre 1997 wurde ein Bebauungsplan beschlossen, der Geschosswohnungsbau mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden vorsah. Nunmehr fand ein Eigentümerwechsel statt. Der neue Grundstückseigentümer hat das Ziel, das ca. ein Hektar große Grundstück Flst.-Nr. 995 in Einzel- und Doppelhausgrundstücke aufzuteilen und diese zu veräußern.

Derzeit gilt für das Grundstück noch der Bebauungsplan „Beim alten Steinwerk“, in Kraft seit dem 10.11.1997. Dort ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in der Hauptsache für die Errichtung von zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftsanlagen und von Doppelhäusern. Das nunmehr vom Eigentümer beabsichtigte Konzept, welches sich an bestehende Marktgegebenheiten orientiert, sieht eine geringere Verdichtung des Gebiets mit lediglich Einzel- und Doppelhäuser vor, kann aber nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan umgesetzt werden.

Die Gemeinde Rheinmünster beabsichtigt deshalb den Bebauungsplan „Am Alten Steinwerk“ im Bereich des genannten Grundstücks Flst.-Nr. 995 sowie dem Weggrundstück Flst.-Nr. 995/7 und dem gemeindeeigenen Grundstück Flst.-Nr. 1809 zu ändern. Anstelle der dort festgesetzten dichten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Es sollen dabei dieselben schlanken Festsetzungen zum Tragen kommen, wie sie für das Gebiet „Güterort“ in Rheinmünster, Ortsteil Schwarzach entwickelt wurden.

Die Erschließung ist in der Hauptsache von der Ringstraße aus geplant. Die Ringstraße besitzt einen ausreichend breiten Querschnitt. Zur Kreuzstraße soll eine untergeordnete Anbindung geschaffen werden, damit Müll- und Rettungsfahrzeuge durchfahren und auch die rückwärtigen Bereiche andienen können. Gleichzeitig können so kurze Wege für Fußgänger (z.B. zur Schule) sichergestellt werden.

Das Grundstück der ehemaligen Katzwerke ist von bebauten Grundstücken entlang der Ringstraße, der Pfarrstraße und der Kreuzstraße umgeben.

Zur Sicherung der Planungsabsichten ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als bestehende Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Kriterien des § 13 a BauGB sind erfüllt und der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

## **2. VERFAHREN**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Umwandlung einer Industriebrache in Wohnbauland.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Bebauungsplan um Grundstücke handelt, die bisher bereits bebaut und versiegelt sind, sind durch die Planänderung keine – über die Themen Artenschutz und die Entsorgung hinausgehenden - Umweltbelange betroffen, die einer Prüfung bedürften.

Auch die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im vorliegenden Fall wäre rechnerisch eine positive Bilanz zu erwarten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In Greffern besteht zwar eine Industrieansiedlung in 400 m Entfernung zum Plangebiet, die der Störfallverordnung unterliegt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird aber ein Bereich überplant, der von bestehender Wohnbebauung umgeben ist und für den bereits Baurechte bestehen. Die vorliegende Planung sieht eine deutliche Verringerung der bisher dort zulässigen Baudichte (Mehrfamilienhäuser) vor. Die bestehende planungsrechtliche Situation wird sich durch die beabsichtigte Planänderung in Einzel- und Doppelhäuser nicht verschlechtern.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Erste Untersuchungen wurden durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung eingearbeitet.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

### **3. PLANGEBIET**

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 11.300 m<sup>2</sup> und befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage im Ortsteil Greffern. Das zu überplanende Grundstück befindet sich in privatem Eigentum, das Grundstück Flst.-Nr. 1809 und die umliegenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die geplante Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Das Baugrundstück des Plangebiets ist derzeit noch entlang der Ringstraße mit gewerblichen Gebäuden bebaut, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen rückgebaut und entsorgt werden. An das Grundstück grenzen umliegend bebaute Grundstück an. Lediglich das der Gemeinde gehörende Grundstück Flst.-Nr. 1809 ist unbebaut und laut ursprünglichem Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzt. Das Grundstück Flst.-Nr. 995 ist topographisch gesehen eben, liegt teilweise aber tiefer als die Ringstraße.

Das Plangebiet besitzt mit seiner Lage eine gute Standortgunst und eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

### **4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **4.1. Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Das Gebiet ist nicht Bestandteil der FFH-Gebietskulisse.

#### **4.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)**

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

#### **4.3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rheinmünster als Wohnbaufläche, Bestand (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Beim alten Steinwerk“, in Kraft seit dem 10.11.1997, mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), der innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird.

### **5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

#### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, da diese innerortsnahe Fläche dem Wohnen vorbehalten bleiben soll und um einer möglichen Fehlentwicklung mit nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die bebaute Nachbarschaft vorzubeugen.

Ansonsten sind alle Nutzungen analog der Baunutzungsverordnung zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen.

Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden. Die festgesetzte GRZ von max. 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse halten sich im Rahmen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Traufhöhe und auf Vorgaben für die Dächer wird verzichtet. Es erfolgt lediglich eine Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe als Obergrenze, die aus städtebaulicher Sicht geboten ist. Die Gebäudehöhe wird mit 10,5 m bezogen auf die jeweils vorgelagerte Straße definiert.

Diese Rahmenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung der gewünschten Gestaltungsfreiheit für ausreichend gehalten. Durch den Verzicht auf die gestalterischen Vorgaben für Dächer besteht die Möglichkeit, auch Gebäude mit Flachdach zu errichten. Bei der Festsetzung von zwei Vollgeschossen, darf zwar das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein. Dennoch besteht nun die Möglichkeit, dass zumindest auf einer Gebäudeseite eine dreigeschossig aufsteigende Wand mit 10,5 m entstehen kann. Die nach LBO notwendigen Abstände sind zu berücksichtigen. Zur anderen Gebäudeseite muss aufgrund der Vollgeschossregelung entsprechend eingerückt werden. Damit können auch moderne Bauformen z.B. mit Flachdach und Dachterrasse entstehen.

#### 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt - wie in der Nachbarschaft anzutreffen - die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im weiteren Verfahren mit einem Abstand von jeweils 2,5 m bzw. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden.

#### 5.4. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Es werden Vorgaben für **Garagen** aufgenommen, mit dem Ziel, bereits durch die Anordnung eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen zu ermöglichen und gleichzeitig gestalterischen Anforderungen gerecht zu werden: Zur Ringstraße ist ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen von 5,0 m einzuhalten. Zu Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,5 m (Haupterschließung) ist ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen von 5,5 m einzuhalten. Zu Verkehrsflächen mit einer Breite von 4,5 m (Stichstraße) ist ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen von 6,5 m einzuhalten.

Mit diesen Vorgaben wird gewährleistet, dass vor den Garagen eine Aufstellfläche für Pkw verbleibt und der Straßenraum nicht durch direkt an der Straße stehende Garagen eingeengt werden kann.

**Carports und Stellplätze** sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Zu Wegen, Straßen und Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Diese Abstandsvorschrift ist erforderlich, um

sowohl funktionale als auch gestalterische Anforderungen zu gewährleisten. Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass sich der Abstand von 1,0 m auch für die Stützen und Dächer von Carports bezieht.

**Nebenanlagen** und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischenliegenden Flächen kann die Eingrünung der Nebenanlagen sichergestellt werden. Auf die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen kann verzichtet werden, diese regelt sich durch die zulässige GRZ.

Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren.

#### 5.5. Zahl der Wohneinheiten

Um eine verträgliche, ortstypische Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln.

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll dabei relativ zur Größe des Grundstücks fixiert werden. Die Intensität der Nutzung wird so in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße reguliert. Die Festsetzung ist so bestimmt, dass für jeden Eigentümer feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf. Dabei steht es ihm frei, ob er dies in einem oder in mehreren Gebäuden unterbringt. Eine auf die Verhältniszahl abstellende Festsetzung bewirkt, dass ihr konkreter Aussagegehalt sich erst bezogen auf das einzelne Baugrundstück ermitteln lässt. Es wird durch Festsetzung einer grundstücksbezogenen höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden erreicht, dass die Interessenlage beider Seiten, der der plangebenden Gemeinde und der des plangebundenen Eigentümers, am ehesten zu berücksichtigen sind.

In Wohngebäuden ist danach höchstens eine Wohneinheit je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Mit dieser relativen Zahl kann die Wohn- und Besiedlungsdichte des Gebiets gesteuert werden. Mit der festgesetzten relativen Zahl kann sichergestellt werden, dass auch bei Teilung oder Zusammenlegung der Grundstücke und Nachverdichtung die gewünschte städtebauliche Struktur gewährleistet bleibt. Zudem führt diese Festsetzung zu einer einheitlichen Anwendbarkeit.

Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerischer Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird. Es gelten somit folgende Vorgaben pro angefangene 250 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche	WE
250 m <sup>2</sup>	1
251 m <sup>2</sup> – 500 m <sup>2</sup>	2
501 m <sup>2</sup> - 750 m <sup>2</sup>	3
751 m <sup>2</sup> – 1000 m <sup>2</sup>	4
1001 m <sup>2</sup> – 1250 m <sup>2</sup>	5
1251 m <sup>2</sup> – 1500 m <sup>2</sup>	6

#### 5.6. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Ringstraße und die Pfarrstraße. Zur Kreuzstraße gibt es eine bestehende Straßenverbindung, die weiter genutzt wird. Das Plangebiet soll in der Hauptsache von der

leistungsfähigen Ringstraße aus erschlossen werden. Im rückwärtigen Bereich sind zwei kleine Stichstraßen vorgesehen mit einer Durchbindung zur Kreuzstraße, so dass Müllfahrzeuge durchfahren können. Grundstücke, die an die Ringstraße und die Pfarrstraße angrenzen, sollen direkt von den genannten Straßen erschlossen werden. Hierzu sind Hausanschlussleitungen vorzuhalten und Bordabsenkungen notwendig. Die Verkehrsflächen sind vom Eigentümer herzustellen. Ob diese von der Gemeinde nach Herstellung in das öffentliche Eigentum übernommen werden, wird noch geklärt.

#### 5.7. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind neue Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets zu schaffen und an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem in der Ringstraße und der Kreuzstraße anzuschließen. Auch hier ist die Frage der Übernahme durch die Gemeinde noch nicht abschließend geklärt.

#### 5.8. Rückhaltung von Niederschlagswasser

*Das Thema Umgang mit Niederschlagswasser wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt.*

#### 5.9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zu Herstellung der Straßen und Wege sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente erforderlich. Diese baulich notwendigen Anlagen sind - wie auch die erforderlichen Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen - auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

## 6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Als örtliche Bauvorschrift werden lediglich Gestaltungsvorgaben für Doppelhäuser und die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung aufgenommen. Auf die weitere Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften kann verzichtet werden.

**Doppelhäuser** sind in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Damit wird sichergestellt, dass sich zum Beispiel die Zahl der Vollgeschosse angleichen muss. Es wäre nicht möglich, eine eingeschossige Doppelhaushälfte neben einer zweigeschossigen zu bauen. Auch wäre es nicht möglich eine Flachdachhälfte neben einer geneigten Dachhälfte zu erstellen. Diese wenigen Vorgaben entsprechen der gestalterischen Zielrichtung für das Baugebiet.

**Stellplätze:** Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2,0 erhöht. Mit den Regelungen kann sichergestellt werden, dass die üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bestehen zwar einzelne Abstellmöglichkeiten für Pkw, diese sollen allerdings dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben. Es ist deshalb erforderlich, dass für den privaten ruhenden Verkehr auch eine ausreichende Abstellmöglichkeit auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Straßenraum, der in der Hauptsache lediglich 5,5 m breit wird, wäre ansonsten nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen. Dabei besteht die Möglichkeit, dass die Ausnutzung (Anzahl der Wohneinheiten) möglicherweise durch den notwendigen Stellplatznachweis reguliert wird.

**Dächer:** Auf Bauvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung wird bewusst verzichtet. Ebenfalls verzichtet wird auf Vorgaben zu Dachaufbauten. Diese geschieht vor dem Hintergrund eine möglichst



große Gestaltungsfreiheit zu belassen. Aus städtebaulicher Sicht wird das für möglich gehalten, da durch die Zahl der Vollgeschosse, die Anzahl der Wohneinheiten und die Gebäudehöhe ausreichend Vorgaben festgesetzt sind, die in der Lage sind, ein Ausufern der Dachlandschaft zu verhindern.

**Sonstige örtliche Bauvorschriften:** Auch die Vorgaben zu den Einfriedungen und zur Außengestaltung der Grundstücke sind durch die LBO ausreichend definiert, so dass diese örtlichen Bauvorschriften ebenfalls für entbehrlich gehalten werden.

## **7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

### 7.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden geprüft. Derzeit sind keine Anhaltspunkte für Altlasten erkennbar. Gebäude und versiegelte Flächen der Industriebranche sind im Zuge der Baufeldfreilegung fachgerecht rückzubauen und zu entsorgen. Hierfür wird eine Fachfirma beauftragt.

### 7.2. Biotop (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotop gemäß § 32 NatSchG betroffen.

### 7.3. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

### 7.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

### 7.5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherstellung der gewünschten Durchgrünung zur Aufwertung des Plangebiets ist pro Baugrundstück mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum zu pflanzen.



---

## **8. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird vom ILN Bühl eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt, die zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgelegt wird.

## **9. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Alle Baugrundstücke können über Veränderungsnachweise gebildet werden.

## **10. STATISTIK**

*Wird bis zur Entwurfsfassung ergänzt.*