

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG | 2 |
| 2. VERFAHREN..... | 3 |
| 3. PLANGEBIET..... | 4 |
| 4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN..... | 4 |
| 4.1. Schutzgebiete..... | 4 |
| 4.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete..... (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz) | 4 |
| 4.3. Vorbereitende Bauleitplanung | 4 |
| 5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN | 5 |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 5 |
| 5.4. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen | 6 |
| 5.5. Zahl der Wohneinheiten..... | 6 |
| 5.6. Verkehrliche Erschließung | 7 |
| 5.7. Ver- und Entsorgung..... | 8 |
| 5.8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers | 8 |
| 6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN..... | 8 |
| 7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES | 10 |
| 7.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz) | 10 |
| 7.2. Biotope (Naturschutzgesetz) | 10 |
| 7.3. Klimaschutz und Klimaanpassung..... | 10 |
| 7.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 10 |
| 7.5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern..... | 11 |
| 8. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG | 11 |
| 9. BODENORDNUNG | 12 |
| 10. STATISTIK | 12 |

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Im Ortsteil Greffern der Gemeinde Rheinmünster befindet sich innerhalb bebauter Ortslage 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 freizulegen, 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 Einzel- und Doppelhäuser vor. Da verschiedene Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplan mit dem vorliegenden Konzept nicht einzuhalten sind, wird die vorliegende Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der bestehende Bebauungsplan „Beim Alten Steinwerk“ soll im Bereich des genannten Grundstücks Flst.-Nr. 995 sowie dem Weggrundstück Flst.-Nr. 995/7 und dem gemeindeeigenen Grundstück Flst.-Nr. 1809 geändert werden. Es ist ein neues Erschließungskonzept vorgesehen und anstelle der bisher festgesetzten dichten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Dabei sollen 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 Anbindung geschaffen werden, damit Müll- und Rettungsfahrzeuge durchfahren können. Gleichzeitig können so kurze Wege für Fußgänger in Richtung Ortsmitte, zur Schule und zu Freizeiteinrichtungen sichergestellt werden. Die rückwärtigen Bereiche werden über Stichstraßen erschlossen.

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

Zur Sicherung der vorliegenden 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

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, also um die Wieder-Nutzbarmachung von Flächen.

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 m².

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 Altstandort hinausgehenden - Umweltbelange betroffen, die einer Prüfung bedürften.

Auch die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² 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 ca. 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 Verringerung der bisher dort zulässigen Baudichte (Mehrfamilienhäuser) vor. Damit wird dort eine Wohndichte entstehen, wie sie in Greffern bereits vorherrscht. Die bestehende planungsrechtliche Situation wird sich durch die beabsichtigte Planänderung in Einzel- und Doppelhäuser nicht verschlechtern. Demzufolge wird sich die Situation in Greffern aus störfallrechtlicher Sicht nicht wesentlich ändern und damit auch nicht verschlimmern. Eine Gefahrenerhöhung kann nicht postuliert werden. Nach Auffassung des Regierungspräsidiums kann im vorliegenden Fall aufgrund dieses Aspektes aus fachtechnischer Sicht von der Erstellung eines Gutachtens i.S.d KAS 18 abgesehen werden.

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. Eine solche Prüfung wurde durchgeführt. Siehe hierzu Ziffer 8.0 der Begründung.

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. 11.335 m² und befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage im Ortsteil Greffern. Das zu überplanende Grundstück und das Straßengrundstück Flst.-Nr. 995/7 befinden sich noch in privatem Eigentum, das Grundstück Flst.-Nr. 1809 und die umliegenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Der Veränderungsnachweis zur Neueinteilung der Grundstücke wird derzeit erstellt. 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, vorwiegend Wohnbebauung 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 und auch nicht in einem Wasserschutzgebiet.

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 verbleibt es bei einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

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, dritte 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 sind mit einem Abstand von jeweils 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dieser Abstand wird für notwendig gehalten, da so ausreichend private Flächen vor den Gebäuden für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt werden können. Die Grundstücke werden so dimensioniert, dass auf den verbleibenden Flächen Terrassen und Gärten in ausreichender Größe angelegt werden können.

5.4. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind nur im WA 1 und dort auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Im WA 2 sind – auch aufgrund der begrenzten Erschließungssituation – nur klassische Einzel- und Doppelhäuser ohne Tiefgaragen vorgesehen. Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung aus gestalterischen Gründen allerdings nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Damit besteht ausreichend Flexibilität für die Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Vorgaben der LBO sind einzuhalten.

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 über 6 m breiten Ringstraße und Pfarrstraße ist demnach ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen von 5,0 m einzuhalten. Zu Verkehrsflächen mit einer Breite von 5,5 m (neue Erschließungsstraßen im Plangebiet) ist ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen von 5,5 m einzuhalten.

Für Eckgrundstücke, die an zwei Straßen angrenzen, wird eine Sonderregelung eingeführt. Dort ist der genannte Abstand für Garagen jeweils nur von der Straße, von der aus die Garage angefahren wird, einzuhalten. Zu anderen Straße ist ein Abstand von mind. 1,0 m zwischen Garagenwand und Straßenbegrenzungslinie 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 Straßen 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 auf 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 Straßen sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In diesen Abstandsflächen 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 diese 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 150 m² Grundstücksfläche entlang der Ringstraße und der Pfarrstraße (WA 1) bzw. 250 m² Grundstücksfläche in den restlichen Bereichen (WA 2) 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.

Damit wird das Ziel erreicht, gerade entlang der Ringstraße und der Pfarrstraße größere, dem Bedarf entsprechende Gebäude auch mit mehreren Wohneinheiten zu realisieren.

Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerischer Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird. Es gelten somit folgende Regelungen in Bezug auf die zulässige Zahl der Wohneinheiten:

| pro angefangene 150 m ² | | pro angefangene 250 m ² | |
|--|----|---|----|
| Grundstücksfläche | WE | Grundstücksfläche | WE |
| 150 m ² | 1 | 250 m ² | 1 |
| 151 m ² bis 300 m ² | 2 | 251 m ² bis 500 m ² | 2 |
| 301 m ² bis 450 m ² | 3 | 501 m ² bis 750 m ² | 3 |
| 451 m ² bis 600 m ² | 4 | 751 m ² bis 1000 m ² | 4 |
| 601 m ² bis 750 m ² | 5 | 1001 m ² bis 1250 m ² | 5 |
| 751 m ² bis 900 m ² | 6 | 1251 m ² bis 1500 m ² | 6 |
| 901 m ² bis 1050 m ² | 7 | | |

5.6. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Ringstraße und die Pfarrstraße. Zur Kreuzstraße gibt es eine bestehende Straßenverbindung, die zum Anschluss des Plangebiets genutzt wird. Das Plangebiet soll in der Hauptsache von der leistungsfähigen Ringstraße aus erschlossen werden. Es ist eine 5,5 m breite Durchbindung zur Kreuzstraße vorgesehen, damit Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge das Plangebiet durchfahren können. Von dieser Erschließung zweigen zwei 5,5 m breite Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ab, die nicht für Müllfahrzeuge befahrbar sind. Über diese Stichstraßen werden jeweils nur zwei bis vier Grundstücke angedient. In der Regel ist nur der Verkehr der dort wohnenden Grundstückseigentümer zu erwarten. Die Garagen müssen laut Festsetzung einen Abstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und können somit auch dem Wenden auf den privaten Grundstücken dienen. Ansonsten sind diese zwei Stiche mit ca. 30 m Länge sehr kurz, so dass im Einzelfall auch das Rückwärtsfahren für vertretbar gehalten wird. 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 Grundstückseigentümer bzw. vom Projektentwickler herzustellen und werden von der Gemeinde nach Herstellung in das Gemeindeeigentum übernommen und unterhalten. Die Modalitäten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

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.

Entwässerung: Das Plangebiet soll an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Ringstraße und in der Kreuzstraße angeschlossen werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, wie es in § 55 Abs. 2 WHG gefordert wird, kann im vorliegenden Fall nicht in Betracht kommen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers soll dann vorgenommen werden, wenn diese ökologisch sinnvoll, technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wäre eine Versickerung auf den jeweiligen privaten Grundstücken nur mit einem erhöhten technischen Aufwand möglich. Darauf hat das Regierungspräsidium in seiner frühzeitigen Stellungnahme explizit hingewiesen. Jeder einzelne Grundstückseigentümer müsste zudem nachweisen, dass die Versickerung schadlos möglich ist. Das heißt, es müssten Nachweise zur Bodenqualität (durch Bodenproben) gegenüber dem LRA erfolgen. Dies vor dem Hintergrund, dass es sich bei der überplanten Fläche um einen Altstandort handelt, auch wenn die - seitens des LRA 2017 gemessenen - Schadstoffgehalte unter den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung liegen. Damit ist sowohl die technische Machbarkeit als auch die wirtschaftliche Vertretbarkeit stark in Frage gestellt. Die umliegend bestehenden Mischwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert und auch im Ursprungsbebauungsplan sollte das Plangebiet bereits an die bestehenden Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Dieses Entwässerungskonzept soll weiter verfolgt werden.

Müllentsorgung: Die geplante neue Erschließungsstraße zwischen Ringstraße und Kreuzstraße ist durchgängig mit 5,5 m Breite konzipiert und für das Befahren mit Müll- und Rettungsfahrzeugen geeignet. Die Stichstraßen sind ebenfalls 5,5 m breit, aber ohne Wendemöglichkeit. Deshalb ist es erforderlich, dass entlang der neuen Erschließungsstraße Aufstellflächen für Müllbehälter vorgesehen und in die Planzeichnung verbindlich aufgenommen werden. Dort können die Abfallbehälter der Stichstraßengrundstücke am Entleerungstag aufgestellt und entleert werden.

5.8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Erschließungsstraßen an das Niveau der bestehenden, umliegenden Straßen anzugleichen sind. Da das bestehende Gelände tiefer liegt, sind hier entsprechende Auffüllungen zu erwarten. Es wird deshalb festgesetzt, dass zur Herstellung der Straßen Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente erforderlich sind. 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 sowie für Garagen- und Carportdächer, die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, Aufschüttungen und der Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen aufgenommen. Auf weitere Festsetzungen 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. Das geplante Erschließungskonzept sieht keine ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze innerhalb des Planungsgebiets vor und der öffentliche Straßenraum mit 5,5 m Breite ist nicht in der Lage ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden aufzunehmen. Auch die umliegenden Straßen sollen nicht durch den Parkierungsverkehr des neuen Baugebiets belastet werden. Es ist deshalb erforderlich, dass für den privaten ruhenden Verkehr auch eine ausreichende Abstellmöglichkeit auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. Es besteht die Möglichkeit, dass die Ausnutzung (Anzahl der Wohneinheiten) 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 Ausuferen der Dachlandschaft zu verhindern.

Gestaltung von Garagen- und Carportdächern: Aus gestalterischen Gründen, aus Gründen des Klimaschutzes und zur natürlichen Drosselung des Niederschlagswassers sind Garagen- und Carportdächer extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen sind in der Regel bei Flachdach oder flach geneigten Dach üblich, heutzutage aber auch bereits für Dachneigungen bis 30° möglich. Aus diesem Grund wird keine weitere Differenzierung zwischen Flachdach und Satteldach oder eine andere Regelung für Satteldächer aufgenommen. Diese Vorschrift kann dazu führen, dass Garagen oder Carportdächer in der Hauptsache mit einem flachen oder flachgeneigtem Dach ausgeführt werden. Diese entspricht dem gestalterischen Anspruch an das Plangebiet.

Aufschüttungen: Das Gelände liegt teilweise tiefer als die umliegenden Straßen. Um ein gleichmäßiges Gestaltungsbild im Plangebiet zu erhalten sollen alle Baugrundstücke auf das umliegende Straßenniveau aufgefüllt werden. Damit können Unterschiede zu Nachbargrundstücken vermieden und Grenzgaragen auf demselben Niveau angeordnet werden.

Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen: Durch diese örtliche Bauvorschrift soll sichergestellt werden, dass sich das neue Baugebiet in die bebaute Umgebung einfügt und nicht durch Freileitungen negativ beeinflusst wird. Die Verlegung von Niederspannungsleitungen im neuen Baugebiet ist deshalb im Rahmen seiner Gesamtbaumaßnahme im Sinne des Telekommunikationsgesetzes zu koordinieren und unterirdisch durchzuführen.

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

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

7.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort „Katz+Klumpp/ Betonsteinwerk/ Greffern“ (02947-000). Auf dem Areal wurde von 1948 bis 1990 ein Betonsteinwerk betrieben. Eine Betriebstankstelle war von 1961 bis 1990 vorhanden. Nach 1990 wurde die Fläche von diversen Firmen als Lagerplatz genutzt.

Auf Veranlassung des Umweltamtes wurde 2017 eine Gefahrverdachtsuntersuchung durchgeführt. Es wurden Boden-, Bodenluftproben und eine Grundwasserprobe untersucht. Nicht untersucht wurden Gebäudesubstanz und Bodenplatten. Diese sind ohnehin abzutragen und zu entsorgen.

Die gemessenen Schadstoffgehalte in den untersuchten Flächenbereichen liegen unter den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), zusammenfassend besteht keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch und den Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Da der Altlastenverdacht nicht bestätigt wurde, wurde die untersuchte Fläche mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ (mit grundsätzlicher Entsorgungsrelevanz) bewertet. Die Fläche ist deshalb im Bodenschutzkataster aufgeführt. Bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. bei Tiefbaumaßnahmen) ist das angetroffene Aushubmaterial abfalltechnisch zu deklarieren und ordnungsgemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die auf dem Gelände noch vorzufindenden Gebäude und versiegelte Flächen des alten Betonwerks sind vor Umsetzung des neuen Baugebiets zu entfernen. Dem LRA ist vor Abriss ein entsprechendes Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen und mit LRA abzustimmen.

7.2. Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope 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 Oberflächenbefesti-

gung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasser-durchlässiges Pflaster) auszuführen.

Zum Schutz von Insekten wird folgende Festsetzung aufgenommen: Für Außenbeleuchtungen (Stra-ßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtung usw.) sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED) mit war-men Farbtemperaturen (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Ein-dringen von Spinnen und Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60° nicht übersteigen.

Im Artenschutzrechtlichen Gutachten sind Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen zur Ver-meidung von Verbotstatbeständen nach BNatSchG beschrieben, die in den Bebauungsplan übernom-men werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (siehe auch Ausführungen in Ziffer 8.0 der Begrün-dung): Notwendige Rodungen von Gehölzen sowie erforderliche Abrissarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb Wochenstubenzeiten von Fledermäusen zwischen Oktober und März durchgeführt werden. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen und Abrissarbeiten nur vom 01. Oktober bis zum 01. März zulässig sind.

Die Thujahecke an der Grenze zur Seerosenstraße soll als Brutplatz des Bluthänflings erhalten und während der Bauphase geschützt werden. Teile der bestehenden Thujahecke werden in der Plan-zeichnung des Bebauungsplans als zu erhaltend festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich (siehe auch Ausführungen in Ziffer 8.0 der Begründung): Für den entfal-lenden Teil der Thujahecke im Bereich der geplanten Erschließung des neuen Baugrundstücks sollen CEF-Maßnahmen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1809 durchgeführt werden. Es ist eine Ersatzpflan-zung von Thujas in Form von Einzelbäumen im Abstand von ca. 5 m vorzunehmen. Ca. 50 % der Grundstücksfläche ist als Grünfläche herzustellen und mit einer mehrjährigen, geeigneten Blühmi-schung einzusäen. Damit können Ersatzhabitate und Ersatznahrungsflächen für den Bluthänfling ge-schaffen werden.

Mit dem Ziel, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusam-menhang weiterhin zu erfüllen, sind in räumlicher Nähe zum geplanten Vorhaben an geeigneter Stelle an gemeindeeigenen Gebäude künstliche Nisthilfen für den Haussperling zu installieren als Ersatz für die wegfallenden etwa 2 Brutplätze des Haussperlings.

7.5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherstellung der gewünschten Durchgrünung und zur Aufwertung des Plangebiets ist pro Bau-grundstück mindestens ein mittelgroßer heimischer Laubbaum zu pflanzen.

8. **SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom ILN, Institut für Landschaftsökologie und Natur-schutz Bühl im August 2018 eine Faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Die Unterlagen sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Untersucht wurden Fledermäuse, Vögel und Reptilien, jeweils an mehreren Erfassungsterminen. Auf

Grundlage der durchgeführten Bestandserfassungen, wurden die zu betrachtenden Arten beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen der Arten bewertet und dargestellt.

Der Gutachter kommt in seiner Zusammenfassung in Ziffer 6 zu folgendem Ergebnis:

„Im Jahr 2018 erfolgten Bestandserfassungen zu den Tierartengruppen Fledermäuse, Vögel, und Reptilien. Artenschutzrechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (vor allem planungsrelevante Arten wie Bluthänfling und Haussperling).

Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet. Diese sind, unterteilt in notwendige CEF-Maßnahmen (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) und Maßnahmen zur Minimierung, im Folgenden kurz aufgelistet.

Maßnahmen zur Minimierung:

- *Rodung von Gehölzen und Abrissarbeiten zwischen Oktober bis März*
- *Erhaltung der Thujahecke an der Seerosenstraße als Brutplatz des Bluthänflings*

CEF-Maßnahmen:

- *Aufhängen von Nistkästen für den Haussperling*
- *Im Falle der Rodung der Thujahecke: Ausgleichskonzept für den Bluthänfling mit Neuanlage von Hecken und Nahrungsflächen durch Ansaat spezieller Blümmischungen*

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Berücksichtigung der vorgegebenen Bauzeitbeschränkungen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.“

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Minimierungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahmen als Festsetzung aufgenommen (siehe Ziffer 7.4 der Begründung). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit ausgeschlossen.

9. BODENORDNUNG

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

10. STATISTIK

| | | |
|------------------------|-----------------------------|--------------|
| Geltungsbereich | 11.335 m² | 100 % |
| Verkehrsfläche | 1.020 m ² | 9 % |
| davon Bestand | 150 m ² | |
| Grünfläche | 679 m ² | 6 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 9.636 m ² | 85 % |