

GEMEINDE

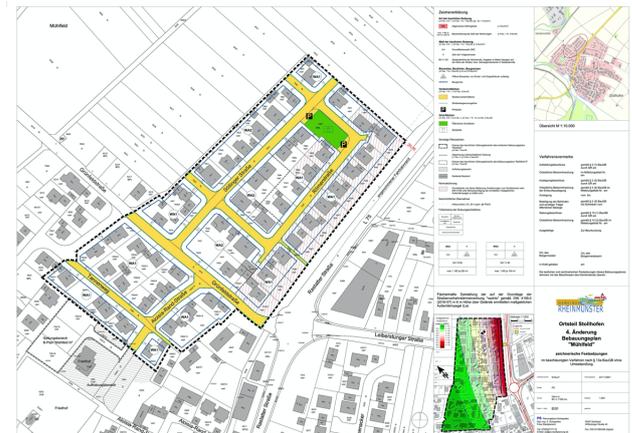
RHEINMÜNSTER



OT Stollhofen

4. Änderung BEBAUUNGSPLAN „Mühlfeld“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung



ENTWURF IN DER FASSUNG VOM 24.11.2021

- bestehend aus:
- Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen)
 - Textliche Festsetzungen
 - Planungsrechtl. Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Kennzeichnungen, Hinweise
 - Begründung
- beigefügt sind:
- Prognose und Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet
 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Mühlfeld, in Kraft seit dem 21.09.1990 und seiner nachfolgenden Änderungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Mühlfeld“ innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mühlfeld, 4. Änderung“ ersetzt. Im Bereich der nicht überplanten Flächen werden die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mühlfeld“, in Kraft seit dem 21.09.1990, und seiner nachfolgenden Änderungen aufgehoben.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- 2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei (II).
- 2.4 Die zulässige Gebäudehöhe (GH) ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Unterer Bezugspunkt ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes (GH).

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4.0 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen im seitlichen Grenzabstand müssen einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.2 Carport und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist je nach Planeintrag höchstens eine Wohneinheit je angefangene 250 m² bzw. je angefangene 100 m² Grundstücksfläche zulässig.

6.0 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden muss das Vorkommen und die Verbreitung von Fledermäusen und das Vorkommen europäischer Vogelarten einzelfallbezogen überprüft werden. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten sind zu ersetzen.
- 6.2 Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 7.1 Pro Grundstück ist mind. 1 mittelgroßer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Rheinmünster, den

Helmut Pautler
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser sind in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2.0 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für jede Wohnung sind 2,0 Stellplätze herzustellen.

Rheinmünster, den

Helmut Pautler
Bürgermeister

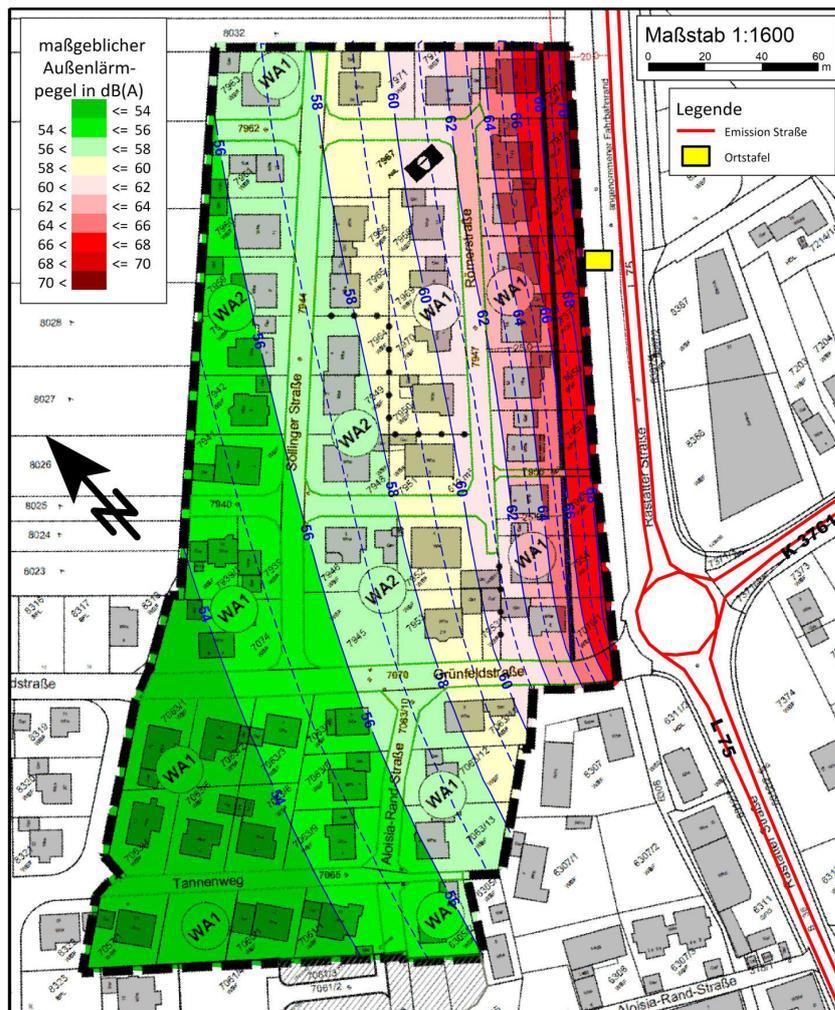
KENNZEICHNUNGEN

Das Planungsgebiet ist **Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs** ausgesetzt. Es wurde eine Prognose und Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet vom Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, 29.04.2020 erstellt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem beigelegten Plan der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen und im Folgenden abgebildet.

In der Planzeichnung, sind die Grundstücke gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen zum Schallschutz nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zu treffen sind.

Bebauungsplan "Mühlfeld" in Rheinmünster-Stollhofen
- flächenhafte Darstellung der auf der Grundlage der Straßenverkehrslärmeinwirkung "nachts" gemäß **DIN 4109-2** (2016-07) in 6 m Höhe über Gelände ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A); Erläuterungen siehe Text



HINWEISE

1.0 Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Karlsruhe / Baden-Baden

Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) LuftVG liegt in diesem Bereich bei 150,00 m ü.NN. Die Geländehöhe wird angenommen mit ca. 125,00 m ü.NN.

Sofern die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches bei der Bauausführung durch Bau- oder Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen oder andere Baugeräte überschritten wird, ist hierfür eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich.

Ob eine Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung nach § 18a LuftVG eingeholt werden muss, wird in diesem Zusammenhang ebenfalls geprüft.

Die erforderlichen Daten sind dem Bundesaufsichtsamte für Flugsicherung derzeit über die zuständige Landesluftfahrtbehörde vorzulegen.

2.0 Wärmepumpen

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luftwärmepumpen in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt.

Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Anmerkung: Fachinformation zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt enthalten.

(http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3luftwaermepumpen.pdf).

3.0 Dachbegrünung

Im Hinblick auf Umweltbelange (Kleinklima, Artenschutz, Regenwasserrückhaltung) wird bei der Ausführung von Flachdächern eine Dachbegrünung empfohlen.

4.0 Erneuerbare Energien, Klimaschutzgesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes gilt für alle neuen Wohn- und Nichtwohngebäude. Der Wärmebedarf eines Gebäudes ist danach durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Rastatt zu erfragen.

Auf die geltenden Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen. Gemäß § 8a besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen.

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN	3
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung	3
3. PLANGEBIET	4
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2006.....	4
4.2. Schutzgebiete	4
4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	4
4.4. Anbaubeschränkung L 85 (Straßengesetz)	4
4.5. Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.6. Verbindliche Bauleitplanung	4
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTZSETZUNG	8
5.1. Allgemein	8
5.2. Art der Nutzung	8
5.3. Maß der Nutzung	9
5.4. Bauweise	9
5.5. Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.6. Zahl der Wohneinheiten.....	9
5.7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	11
7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	12
7.1. Straßenverkehrslärm	12
7.2. Fluglärm.....	13
8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	13
8.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz).....	13
8.2. Biotope (Naturschutzgesetz).....	13
8.3. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
8.4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE ERSTEINSCHÄTZUNG	14
10. BODENORDNUNG	15
11. STATISTIK	15

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Rheinmünster beabsichtigt künftig generell Bebauungspläne nur noch mit „schlanken“ Festsetzungen zu erstellen, um einen möglichst großen Gestaltungsfreiraum bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu gewährleisten. Das gilt sowohl bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen als auch bei bestehenden Bebauungsplänen, die geändert werden.

Derzeit ist die Änderung des Bebauungsplans „Mühlfeld“ in Stollhofen beabsichtigt. Verschiedene Bauanfragen stehen nicht im Einklang mit dem derzeit geltenden Bebauungsplan, sind aber durchaus nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Diese Anfragen sind nun Anlass, den gesamten Plan durch Neuaufstellung in einen Bebauungsplan, mit möglichst wenigen Festsetzungen, zu ändern.

Zunächst stand die Überlegung im Raum einen einfachen Bebauungsplans zu erstellen. Ein einfacher Bebauungsplan liegt dann vor, wenn die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendigen Voraussetzungen fehlen. Wenn also nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind. Im vorliegenden Fall sollte auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend verzichtet werden, so dass hier die Voraussetzung für einen einfachen Bebauungsplan vorgelegen hätte (§ 30 Abs. 3 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben hätte sich dann, für nicht durch Festsetzung geregelte Kriterien, nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) geregelt.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde aber bei anderen Bebauungsplänen, die durch einen einfachen Bebauungsplan ohne die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche geändert wurden, die Erfahrung gemacht, dass die städtebaulich gewünschten Zielsetzung einer möglichen Nachverdichtung nicht erreicht werden konnte. Hier gab es in Bezug auf das Kriterium des Einfügens, wegen der fehlenden Baugrenzen, unterschiedliche Auffassungen zwischen Baurechtsbehörde und Gemeinde.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll deshalb neben Art und Maß der Nutzung auch die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Im Ergebnis handelt es sich dann um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Die vorhandenen Verkehrsflächen und die bestehende öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) werden in die Planzeichnung übernommen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Mit Ausnahme der Grundstücke, die vom Bebauungsplan „Mühlfeld III“ erfasst sind und mit Ausnahme des Grundstücks Flst.-Nr. 7062 und Teile des Grundstücks Flst.-Nr. 6305. Die beiden letztgenannten Grundstücke sind im bisherigen qualifizierten Bebauungsplan als Grünfläche (Parkanlage) enthalten. Durch die Aufhebung dieses qualifizierten Bebauungsplans „Mühlfeld“ sind künftig Vorhaben auf diesen Grundstücken nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) zu beurteilen. Die Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Auch für die restlichen Teile des Grundstücks Flst.-Nr. 7061 (Friedhof) wird es für unschädlich gehalten, wenn der bestehende Bebauungsplan aufgehoben wird.

Die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Mühlfeld, in Kraft seit dem 21.09.1990 einschließlich seiner Änderungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Mühlfeld, 4. Änderung“ innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mühlfeld, 4. Änderung“ ersetzt. Im

Bereich der nicht überplanten Flächen (in der Planzeichnung mit Aufhebungsbereich bezeichnet) werden die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Mühlfeld“, in Kraft seit dem 21.09.1990, einschließlich seiner Änderungen aufgehoben.

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 eine andere Maßnahme der Innentwicklung.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat zwar eine Größe von ca. 43.965 m². Die Summe der Baugrundstücke beträgt ca. 35.703 m². Unter Berücksichtigung der zulässigen Ausnutzung liegt die überbaubare Grundstücksfläche bei ca. 14.281 m² und somit innerhalb der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m².

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

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.

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.

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 bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt. Siehe hierzu Ziffer 9. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung.

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 Planungsgebiet liegt in Stollhofen am südwestlichen Siedlungsrand und ist auf Basis des Vorgängerbebauungsplans fast vollständig bebaut. In der Regel sind dort ein- bis zweigeschossige Gebäude anzutreffen, darunter einige Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohneinheiten sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. Der vorhandene Baubestand ist zwischen 20 und 30 Jahre alt, so dass sich zwischenzeitlich für einige Gebäude ein Sanierungs- bzw. Ausbaubedarf zeigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan stößt die Genehmigungsbehörde oft an Grenzen, wenn es um die Zulassung der Vorhaben geht, da die geltenden Festsetzungen, oft in Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften, sehr eng gefasst sind und deshalb oft nicht eingehalten werden.

Die bebauten Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich in Privatbesitz. Die Straßen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Rheinmünster.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2006

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Siedlungsfläche (Bestand, überwiegend Wohn-/Mischnutzung) enthalten.

4.2. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solchen Gebiete an das Planungsgebiet an.

4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich oder in einem Wasserschutzgebiet.

4.4. Anbaubeschränkung L 85 (Straßengesetz)

Das Planungsgebiet liegt an der L 75 (Rastatter Straße) im Verknüpfungsbereich. Im Verknüpfungsbereich gilt die Anbaubeschränkung des § 22 Straßengesetz, längs der Landstraße in einer Entfernung von 20 m. Der Anbaubeschränkungsbereich ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4.5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rheinmünster / Lichtenau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.6. Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Planungsgebiet vor. Derzeit gilt dort der Bebauungsplan „Mühlfeld“, in Kraft seit dem 21.09.1990 mit folgenden Vorgaben:

	Bisheriger B-Plan	Einfacher B-Plan Neuaufstellung
	Derzeit gültige Festsetzung (einschließlich seiner Änderungen)	Geplante Festsetzungen
Art der Nutzung	WA Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (gemäß der Fassung 1990) sind <u>nicht zulässig</u> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen 	WA Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden wie folgt ausgeschlossen. Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
Maß der Nutzung		
GRZ	0,3	Einheitlich 0,4 für Überschreitungen gilt § 19 Abs. 4 BauNVO entfällt
GFZ	0,6 / 07	entfällt
Gebäudehöhe (gemeint ist Traufhöhe), gemessen ab Straßenoberkante bis Unterkante Sparren, für Rücksprünge ist eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe als Ausnahme zulässig	bei II VG max. 5,00 m bei II VG zwingend, max. 7,30 m	entfällt
Erdgeschossrohfußbodenhöhe	max. 1,20 m über Erschließungsweg bzw. muss sich den Nachbargebäuden anpassen	entfällt
Gebäudehöhe	nicht festgesetzt	WA 1 10,50 m WA 2 11,50 m
Zahl der Vollgeschosse	durch Planeintrag max. II oder zwingend II Vollgeschosse	einheitlich max. II Vollgeschosse für gesamtes Gebiet
Bauweise	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	wird übernommen

Überbaubare Grundstücksfläche	sogenannte „Briefmarken“, also kleine Baufenster mit straßenseitigen Baulinien	Baugrenzen werden neu festgelegt
Anzahl der Wohneinheiten	Keine Vorgaben	Eine Wohneinheit je 250 m ² Grundstücksfläche, bzw. je 100 m ² Grundstücksfläche, je nach Genehmigungslage
Stellung der baul. Anlagen	Durch Planeintrag festgesetzt	entfällt
Nebenanlagen	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	entfällt
Garagen	Für Garagen ausgewiesene Flächen (sehr eng gehalten). Bei zusätzlichem Bedarf sind Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	wird angepasst
Gebote zur Pflanzung und zur Pflanzenerhaltung	Erhaltung vorhandener Bäume Freihaltung Sichtwinkel je angefangene 600 m ² Grundstücksfläche ein Baum	entfällt entfällt pro Baugrundstück 1 Baum
Maßnahmen zum Artenschutz	Bisher nicht enthalten	Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung werden Maßnahmen vorgeschlagen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe hierzu auch Ziffer 7 der Begründung.
Doppelhäuser	Einheitliche Gestaltung vorgeschrieben	Wird übernommen
Dächer	Satteldach oder Walmdach Bei Gebäuden mit 5,00 m, DN 35° bis 45°, Bei Gebäuden mit 7,30 m, DN 30° bis 35°	entfällt

Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten	Vorgaben enthalten	entfällt
Dacheindeckung	Materialvorgabe: rotes, rot-braunes bis schwarzes nicht-glänzendes Material Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind bis zu 2/3 einer Dachseite zulässig.	entfällt
Garagen	Garagengruppen sind mit Flachdach auszubilden können auch mit Sattel- oder Walmdach in Anlehnung an die Neigung des Hauptgebäudes errichtet werden können auch in das Hauptgebäude integriert sein.	entfällt
Einfriedungen	Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen: Sockel bis 30 cm Höhe mit oder ohne Heckenhinterpflanzung bzw. Holz- oder schmiedeeiserne Ausführung bis zu einer max. Höhe von 80 cm gemessen von OK Gehweg.	entfällt
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.	entfällt, ist aber bereits durch LBO vorgegeben.
Vorgärten	Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden Vorgärten sind als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baubereiche nicht zulässig.	entfällt, es gilt die LBO
Stellplätze	Keine Vorgaben	2,0 pro Wohneinheit



Ausschnitt: Bebauungsplan „Mühlfeld“ in Kraft seit dem 21.09.1990, der durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird.

Für die entfallenden Festsetzungen wird künftig kein Regelungsbedarf mehr gesehen. Auf die Festsetzungen kann deshalb im Zuge der Umstellung auf einen schlanken Bebauungsplan verzichtet werden.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTZSETZUNG

5.1. Allgemein

Im Sinne eines „schlanken“ einfachen Bebauungsplans werden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgenommen (siehe Übersicht Ziffer 4.2).

5.2. Art der Nutzung

Es verbleibt bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Es gilt die BauNVO mit folgenden Einschränkungen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltenen Ausschlüsse aller Ausnahmen werden aus städtebaulicher Sicht nicht mehr für erforderlich gehalten. Lediglich der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen kommt weiterhin in Betracht, da diese Nutzungen nicht in das Gefüge der bereits bebauten Grundstücke passt und wegen des zu erwartenden Störgrads dort auch nicht untergebracht werden sollten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sind nunmehr ausnahmsweise zulässig.

5.3. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe vorgegeben. Die Grundflächenzahl beträgt wie bei Allgemeinen Wohngebieten üblich 0,4. Auch für die Bereiche, für die bisher eine GRZ von 0,3 festgesetzt war, soll nun einheitlich eine GRZ von 0,4 gelten.

Es werden wie bisher zwei Vollgeschosse zugelassen. Auf die bisher enthaltene zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen soll aber verzichtet werden, um mehr Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die Grundstückseigentümer zu erhalten. Auch wird für das vorliegende Plangebiet kein städtebaulicher Grund gesehen eine Differenzierung zwischen zwingender und maximal zulässiger Zahl der Vollgeschosse vorzunehmen. Eine Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe gibt es im bisherigen Bebauungsplan nicht. Die Höhe ist dort mit der Traufhöhe und der Dachneigung definiert. Diese Festsetzung war zusammen mit den engen Baubereichen (sog. Briefmarken) zielführend. Nunmehr gibt es diese Beschränkung der überbaubaren Fläche aber nicht mehr, so dass es für erforderlich gehalten wird, die zulässige Gebäudehöhe zu definieren. Im Zuge der Planänderung kann damit auf die Festsetzung einer Traufhöhe und auf Vorgaben für die Dächer verzichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht werden folgende Obergrenzen für die Gebäude als sinnvoll erachtet. Im WA 1 10,50 m und im WA 2 11,50 m bezogen auf die jeweils vorgelagerte Straße. Diese Gebäudehöhen sind im Plangebiet bereits anzutreffen. Es wird somit sichergestellt, dass sich künftige Veränderungen auch weiterhin in diesem Rahmen bewegen.

Die genannten Festsetzungen werden für ausreichend gehalten, die bestehende Bebauung abzubilden und für deren Ausbau sowie für Ersatzbauten die gewünschte Gestaltungsfreiheit zu erhalten. Hinweis: Bei Verzicht auf die gestalterischen Vorgaben für Dächer besteht die Möglichkeit, auch Gebäude mit Flachdach zu errichten, da die Dachform bei der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht als Kriterium für das Merkmal des Einfügens herangezogen wird. 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 10,50 m bzw. 11,50 m entstehen kann. Die nach LBO notwendigen Abstände sind zu berücksichtigen. Zur anderen Gebäudeseite muss aufgrund der Vollgeschossregelung entsprechend eingerückt werden. Damit können nun auch moderne Bauformen z.B. mit Flachdach und Dachterrasse entstehen.

5.4. Bauweise

Es gilt - wie vor Ort anzutreffen und bisher schon festgesetzt - die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

5.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt. In der Regel wird ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze von 5,0 m eingehalten. Je nach tatsächlicher und örtlicher Situation stehen Gebäude näher an der Straße. Dies wird berücksichtigt. In diesen Fällen wird die Baugrenze näher an die Straße gerückt. Auf die bisherige Fixierung von Baulinien gegenüber den Straßen kann aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden.

5.6. Zahl der Wohneinheiten

Im bisherigen Bebauungsplan ist die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden nicht festgesetzt. Ohne Regelung zur Anzahl der Wohneinheiten bestünde die Möglichkeit, dass mehrere Gebäude oder Geschosswohnungsbauten mit einer zu hohen Zahl an Wohneinheiten auf einem Grundstück realisiert werden, da in dem Planungsgebiet aus den 70er Jahren große Grundstücke

zwischen 600 m² und über 1.000 m² vorherrschen. Eine Nachverdichtung in dieser Form, die die bestehende Gebietsstruktur verändern würde, ist städtebaulich nicht erwünscht. Auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Baugrundstücken muss gewährleistet bleiben können. Aus diesem Grund und weil derzeit eine große Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt besteht soll aber zumindest eine moderate, gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden, die die bestehende Wohnqualität nicht beeinträchtigt.

Angesichts der großen Unterschiede in den Grundstücksgrößen im Plangebiet besteht das Ziel die Ausnutzung analog zu den Grundstücksgrößen zu flexibilisieren, um so gerechtere Ergebnisse der Ausnutzungsmöglichkeiten zu erzielen. Die Intensität der Nutzung wird somit 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.

Der Gemeinde wird ein einfaches Mittel zur Erreichung des planerischen Ziels an die Hand gegeben. Die Möglichkeiten des Eigentümers zur baulichen Nutzung des Grundstücks werden im Sinne „planerischer Zurückhaltung“ nicht übermäßig eingeschränkt. Wollte die Gemeinde das planerische Ziel einer Anpassung der „Wohndichte“ an das festgesetzte und vorhandene Erschließungssystem und der Erhaltung des Gebietscharakters mit anderen Mitteln erreichen, so bliebe ihr nur die Möglichkeit, neben der – absoluten – Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auch die überbaubaren Flächen auf den – unterschiedlich großen – Grundstücksflächen durch Baugrenzen oder Baulinien („Bebauungsfenster“, „Baukörperfestsetzungen“) im Einzelnen zu bestimmen. Das würde indes die Möglichkeiten der Eigentümer, selbst zu bestimmen, wie sie das besagte städtebauliche Ziel durch Gestaltung und Dimensionierung der Wohngebäude und deren Anordnung auf dem Grundstück erreichen, stark einschränken. Es würde überdies einen hohen planerischen Aufwand der Gemeinde – auch der zu beteiligenden Eigentümer – erfordern, ohne dass gewährleistet wäre, dass nicht andere als die im Plan festgesetzten Lösungen das planerische Ziel in gleicher Weise erreichen könnten. Bedarf für spätere Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) oder Planänderungen (§ 13 BauGB) wäre sozusagen vorprogrammiert. Das ist gerade nicht gewünscht und der Grund für die Änderung in einen einfachen, schlanken Bebauungsplan ohne Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

In Wohngebäuden ist danach höchstens eine Wohneinheit je angefangene 250 m² bzw. 100 m² Grundstücksfläche (in Abhängigkeit zum vorhandenen Bestand) zulässig. Mit dieser relativen Zahl kann die Wohn- und Besiedlungsdichte des Gebiets im Sinne der obigen Ausführungen gesteuert werden. Mit der festgesetzten relativen Zahl kann sichergestellt werden, dass auch bei Teilung der Grundstücke und Nachverdichtung die bestehende, zu erhaltende 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 Regelungen in Bezug auf die zulässige Zahl der Wohneinheiten:

Im WA 1		im WA 2	
pro angefangene 100 m ²		pro angefangene 250 m ²	
Grundstücksfläche	WE	Grundstücksfläche	WE
100 m ²	1	250 m ²	1
101 m ² bis 200 m ²	2	251 m ² – 500 m ²	2
201 m ² bis 300 m ²	3	501 m ² - 750 m ²	3
301 m ² bis 400 m ²	4	751 m ² – 1000 m ²	4
401 m ² bis 500 m ²	5	1001 m ² – 1250 m ²	5
501 m ² bis 600 m ²	6	1251 m ² – 1500 m ²	6
601 m ² bis 700 m ²	7		
701 m ² bis 800 m ²	8		
801 m ² bis 900 m ²	9		

5.7. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Stellplätze werden wenige Regelungen aufgenommen. Die bisher im alten Bebauungsplan enthaltenen konkreten und eng gefassten Standorte entfallen. Es wird geregelt, dass Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig sind. Im seitlichen Grenzabstand aber mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Mit den Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Garagen die notwendigen Aufstellflächen vor den Garagen erhalten. Carports und Stellplätze hingegen können auch im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche angeordnet werden. Diese sind deshalb innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Es ergibt sich daraus die gewünschte größere Flexibilität bei der Anordnung der genannten Anlagen.

6. **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Doppelhäuser: Anstelle von Einzelhäusern könnten die bestehenden, bebauten Grundstücke künftig auch geteilt und nach Abriss mit Doppelhäusern an der gemeinsamen neuen Grenze bebaut werden. Dies soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan möglich sein. Der Bau einer Doppelhaushälfte an eine schon bestehende Grundstücksgrenze ist nur durch Sicherung einer Baulast zur gegenseitigen Grenzbebauung möglich.

Für die Realisierung von Doppelhäusern kann also entweder ein großes Grundstück geteilt und an die gemeinsame neue Grenze gebaut werden. Auch hier ist die gegenseitige Grenzbebauung durch Baulast sicherzustellen. Oder es werden Doppelhaushälften – durch Baulast gesichert - an bestehende Grenzen angebaut. Nur so kann die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Doppelhäuser sind aus gestalterischen Gründen in Bezug auf Traufhöhe, Dachneigung und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

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. Bei der möglichen Anzahl an Wohneinheiten wäre der öffentliche Straßenraum ansonsten nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen. Insofern ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit aus städte-

baulichen und verkehrlichen Gründen zur ordentlichen Unterbringung der privaten Pkw auf den Grundstücken und zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich. Dabei besteht die Möglichkeit, dass die Ausnutzung (Anzahl der Wohneinheiten) möglicherweise durch den notwendigen Stellplatznachweis reguliert wird.

Die Bauvorschrift gilt nicht für genehmigte Gebäude, sondern greift erst bei Veränderungen.

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. Auch die Vorgabe von Satteldächern für Garagen entspricht nicht mehr dem Zeitgeist und den gestalterischen Ansprüchen. Vielmehr soll heute auch eine moderne Architektursprache möglich sein.

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. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

7.1. Straßenverkehrslärm

Das bebaute Gebiet liegt im Einwirkungsbereich der Rastatter Straße (L 75). Es wurde eine Prognose und Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet vom Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, den 29.04.2020 erstellt. Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Die durch den Straßenverkehr im Plangebiet hervorgerufenen Beurteilungspegel "tags" (Anlage 1, oben) überschreiten den hier maßgebenden Immissionsgrenzwert "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung³ von 59 dB(A) in einem an die L 75 angrenzenden, ca. 15 bis 25 m breiten Streifen. Zumindest beim Neubau von Wohngebäuden sollte in diesem Bereich auf eine Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) verzichtet werden. Im Rahmen des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens können Außenwohnbereiche innerhalb dieses Streifens jedoch zugelassen werden, sofern durch private "aktive" Schallschutzmaßnahmen (z. B. Teilverglasung von Terrassen oder Balkonen) ein hinreichender Schutz des Außenwohnbereichs sichergestellt wird.

Die durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel "nachts" (siehe Anlage 1, unten) überschreiten den hier maßgebenden Immissionsgrenzwert "nachts" von 49 dB(A) in einem an die L 75 angrenzenden, ca. 30 bis 45 m breiten Streifen. Für den Neubau bzw. die wesentlichen Änderung von Wohngebäuden innerhalb dieser Teilfläche wird empfohlen, in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, bzw. in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle technische Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Der maßgebende Orientierungswert von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 14 von 55 dB(A) "tags" wird in einem ca. 35 m bis 60 m breiten, unmittelbar an die L 75 angrenzenden Teilbereich überschritten (siehe Anlage 1, oben). Der Orientierungswert "nachts" von 45 dB(A) wird in einem ca. 60 m bis 95 m breiten, unmittelbar an die L 75 angrenzenden Geländestreifen überschritten (siehe Anlage 1, unten).“

Hinweis: Sofern auf Anlagen Bezug genommen wird, handelt es sich um Anlagen der Prognose und Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet vom Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, den 29.04.2020

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht, werden bei Umbau und Neubau auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücken passive Schallschutzvorkehrungen notwendig. Diese richten sich nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

Aufgrund der Tatsache, dass die Vorgaben der DIN 4109 2016-er Fassung in die Technischen Baubestimmungen aufgenommen wurden und somit verbindlich gelten, ist es ausreichend, wenn die ermittelten Lärmpegelbereiche bzw. die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel lediglich als Kennzeichnung (und nicht als Festsetzung) in den Bebauungsplan (Planzeichnung und Texte) aufgenommen werden. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Grundstücke, die von notwendigen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau betroffen sind, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung abgebildet und als Kennzeichnung in die Textfestsetzungen aufgenommen. Bauherren bzw. deren Architekten können auf dieser Basis die nach DIN 4109 notwendigen schalldämmenden Maßnahmen im Hochbau ergreifen.

7.2. Fluglärm

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich des Flughafens Karlsruhe/Baden-Baden.

8. **BELANGE DES UMWELTSCHUTZES**

8.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten sind nicht bekannt.

8.2. Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope gemäß § 32 NatSchG betroffen.

8.3. 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 Photovoltaikanlagen 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 Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten.

Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts und des Klimaschutzgesetzes verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzziele entsprechenden Bebauung der Grundstücke.

8.4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro Grundstück ist mind. 1 mittelgroßer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume werden darauf angerechnet.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE ERSTEINSCHÄTZUNG

Zum Bebauungsplan „Mühlfeld, Änderung“ wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom ILN Bühl im August 2020 durchgeführt.

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt in Ziffer 6 zu folgender Zusammenfassung:

„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 13. August 2020 abgeprüft.

Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen sowie planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an/in den Gebäuden (u.a. Haussperling und Mehlschwalbe). Mit einem Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen oder fehlender Nahrungspflanzen nicht zu rechnen.

Bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden sind die beiden Artengruppen Fledermäuse und Vögel einzelfallbezogen zu untersuchen, da in diesem Fall der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht sicher ausgeschlossen werden kann.“

Da das Plangebiet annähernd vollständig bebaut ist, können die artenschutzrechtlichen Anforderungen in jedem Einzelfall auf die Baugenehmigungsebene abgeschichtet werden. Das Thema Artenschutz ist im Übrigen auch ohne Bebauungsplan zu beachten. Somit stellt die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Anforderungen an den Artenschutz dar. Auch die Rodungszeiten sind bereits durch Gesetz vorgeschrieben.

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung schlägt in Ziffer 5 folgende Maßnahmen vor, die in die Festsetzungen aufgenommen werden.

„Bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden muss zunächst das Vorkommen und die Verbreitung von Fledermäusen im Rahmen einer Untersuchung Einzelfall bezogen überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

Ebenso muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden das Vorkommen von europäischen Vogelarten beachtet und wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogel-

arten ersetzt werden. Um Verbotstatbestände wie Tötungen auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar möglich.“

Zu den anderen in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten sind keine weiteren Maßnahmen / Untersuchungen nötig.

10. BODENORDNUNG

Alle Grundstücke sind gebildet und bebaut. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11. STATISTIK

Geltungsbereich	43.967 m ²
Verkehrsfläche	7.560 m ²
Öffentliche Grünfläche	703 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	35.704 m ²