

BEGRÜNDUNG (Vorentwurf)

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2	VERFAHREN.....	1
3	PLANGEBIET.....	2
3.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	2
3.2	Topographie, Vegetationsbestand.....	3
3.3	Erholungsnutzung und Landschaftsbild.....	3
3.4	Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung.....	3
3.5	Infrastrukturelle Ausstattung.....	3
3.6	ÖPNV.....	3
3.7	Verkehrsanschluss.....	4
3.8	Eigentumsverhältnisse.....	4
4	EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	4
4.1	Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003.....	4
4.2	Schutzgebiete.....	4
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.5	Gemeindeentwicklungskonzept 2035.....	5
5	PLANUNGSKONZEPT	5
5.1	Städtebauliches Konzept.....	5
5.2	Ver- und Entsorgungskonzept.....	8
6	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	9
6.1	Art der Nutzung.....	9
6.2	Maß der Nutzung.....	9
6.3	Bauweise.....	10
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.5	Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
6.6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
6.7	Öffentliche Grünflächen.....	12
6.8	Private Grünflächen.....	12
7	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	12
8	SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	14
8.1	Straßenverkehrslärm.....	14
8.2	Gewerbelärm.....	15
9	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	15
9.1	Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz).....	15
9.2	Biotope (Naturschutzgesetz).....	15
9.3	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser.....	15
	(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz).....	15
9.4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
9.5	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
9.6	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	20
9.7	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	21
9.8	Umweltbericht.....	21
10	SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....	21
11	BODENORDNUNG.....	22
12	VERTRÄGE / KOSTEN.....	22
13	STATISTIK.....	22

1 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Rheinmünster beabsichtigt im Ortsteil Söllingen das Baugebiet „Östlich der Kirche“ (ehemals „Hinter den Gärten“) zu entwickeln. Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Söllingen, in südlicher Verlängerung der Eisenbahnstraße.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Rheinmünster / Lichtenau als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf für das Baugebiet ist somit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nachgewiesen und wird durch die derzeitige angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt bestätigt.

Zunächst war es beabsichtigt, das Planungsgebiet in Richtung Süden bis auf Höhe des bestehenden Lebensmitteldiscounters auszudehnen, auch um einen zweiten Verkehrsanschluss über die Kirchstraße zu gewährleisten. Aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft stehen die hierfür notwendigen Grundstücke nicht zur Verfügung, so dass sich die Planung im Rahmen des FNP bewegt.

In die Planung mit aufgenommen werden mehrere - meist unbebaute rückwärtige Grundstücksteile - der bebauten Grundstücke an der Kirchstraße. Hier hat sich im bisherigen Planungsprozess gezeigt, dass ein großes Interesse an der Erschließung der rückwärtigen Bereiche besteht. Die Fläche des dort bestehenden Bahndamms, der derzeit den Abschluss der Grundstücke bildet, ist somit ebenfalls in die Planung einzubeziehen.

Das neue Planungsgebiet eignet sich für klassische Einzelhäuser und Doppelhäuser und auch für Mehrfamilienhäuser, die dort seitens der Verwaltung und des Gemeinderates ausdrücklich erwünscht sind. Die Haupteinschließung kann über die Verlängerung der Eisenbahnstraße erfolgen.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig. Es können somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Baugebiets geschaffen werden.

Der Ortsteil Söllingen ist nicht vom Lärmschutzbereich des Flughafens Karlsruhe / Baden-Baden tangiert, weder von der Tag-Schutzzone noch von der Nacht-Schutzzone. Insofern ergeben sich aus dem nahe gelegenen Flughafen keine Restriktionen für das Plangebiet.

Die Gemeinde hat im Vorgriff der Planung die Flächen auf PFC untersuchen lassen. Es haben sich keine Anhaltspunkte für Belastungen mit PFC im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben.

Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

2 VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Dort ist folgendes ausgeführt: *„Bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an*

im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 zu fassen.“

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt zwar ca. 3,5 ha. Die Fläche der nach § 13b BauGB anrechenbare Grundfläche liegt aber bei ca. 8.800 m² und somit unter der genannten Schwelle von 10.000 m². Das Planungsgebiet grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Hier insbesondere an die im Norden liegenden bebauten Grundstücke der Eisenbahnstraße. Der vorliegende Bebauungsplan begründet lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Auch die Zeitfristen können eingehalten werden. Analog zu § 13a BauGB 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.

Folgende Umweltbelange sind dennoch im weiteren Verfahren zu betrachten: Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm, Artenschutz und Bodenbelastungen. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 8 und 9 der Begründung.

Im beschleunigten Verfahren gilt auch, dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, für Bebauungspläne im Außenbereich mit weniger als 10.000 m² Grundfläche. Nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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.

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.

Die Gemeinde Rheinmünster führt mit dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durch.

3 PLANGEBIET

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich in der Oberrheinischen Tiefebene im Bereich der Stollhofener Platte.

3.2 Topographie, Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und steigt nur geringfügig in Richtung Südosten um ca. 0,5 m an. Im Ausgangszustand setzt sich das Planungsgebiet fast vollständig aus intensiv genutzten Ackerflächen zusammen. Einen kleinen Anteil bilden privat genutzte Gärten, Wirtschaftswege sowie vorhandene versiegelte Verkehrsflächen.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch den stillgelegten Abschnitt der SWEG-Schientrasse, der das Planungsgebiet als ca. 0,50 bis 0,80 m hoher Damm im Westen begleitet.

3.3 Erholungsnutzung und Landschaftsbild

Die Ackerflächen selbst sind nicht als Erholungsflächen nutzbar, prägen aber das Landschaftsbild. Der Grasweg in Verlängerung der Eisenbahnstraße und der am Gebietsrand verlaufende Lerchenweg dienen neben der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen auch den Spaziergängern und somit der Erholung.

Die rückwärtigen Gartengrundstücksteile der Grundstücke an der Kirchstraße werden als klassische Hausgärten genutzt. Dort sind Nebenanlagen und auch einiger Baumbestand anzutreffen.

Rheinmünster Söllingen zeichnet sich durch die Nähe zu Naherholungseinrichtungen am Rhein besonders aus.

3.4 Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich östlich der stillgelegten Schientrasse - mit Ausnahme kleinerer Schuppen - keine bauliche Anlagen. Im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke Kirchstraße sind einige größere Schuppen und Nebenanlagen anzutreffen.

Im Norden des Plangebiets grenzen bebaute Wohnbaugrundstücke an.

3.5 Infrastrukturelle Ausstattung

Der Ortsteil Söllingen liegt verkehrstechnisch gesehen westlich der Landesstraße L 75, die die Orte Hügelsheim und Rheinmünster Stollhofen verbindet. Der nächste Autobahnanschluss zur A5 ist die Anschlussstelle Baden-Baden. Im Ortsteil Söllingen sind Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Es gibt eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Soziale und kulturelle Einrichtungen sind der Ortsgröße und dem Vereinsleben entsprechend vorhanden.

3.6 ÖPNV

Rheinmünster ist dem Karlsruher Verkehrsverbund angeschlossen. Der nächste Bahnhof befindet sich in Bühl und ist ca. 10 Kilometer entfernt. Von dort aus ist man an das gesamte Schienennetz der DB angebunden.

Rheinmünster ist auch an die sogenannte Regiolinie angebunden, ein Busnetz, das Rheinmünster, Bühl und die umliegenden Ortschaften miteinander verbindet. Die Buslinie 234 aus Rastatt hat mehrere Haltepunkte in Rheinmünster und im benachbarten Hügelsheim. Die Buslinie 268 verbindet Rheinmünster mit dem nächsten Bahnhof in Bühl.

3.7 Verkehrsanschluss

Das Plangebiet wird über eine Verlängerung der Eisenbahnstraße erschlossen. Über die Rheinstraße erfolgt der Anschluss an die Landesstraße L 75 und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz.

3.8 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Wenige Grundstücke (hauptsächlich das Grundstück der aufgelassenen Bahnanlage und Wegegrundstücke) gehören der Gemeinde. Zur Umsetzung der vorliegenden Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

4 EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung enthalten.

Die Fläche ist gleichzeitig als Ausschlussgebiet für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand festgelegt.

Der Regionalplan befindet sich derzeit in Fortschreibung.

4.2 Schutzgebiete

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

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rheinmünster-Lichtenau als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt. Die mit in die Planung einzubeziehenden Grundstücksteile der Grundstücke an der Kirchstraße sind als bestehende gemischte Baufläche im FNP enthalten. Das ehemalige Grundstück der Bahn ist als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet selbst liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Diese wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

4.5 Gemeindeentwicklungskonzept 2035

Der Gemeinderat Rheinmünster hat in der Sitzung am 03. Juni 2019 folgende Leitsätze beschlossen:

- Die Gemeinde Rheinmünster sieht sich in der Verantwortung zur Verringerung klimaschädlicher Emissionen und setzt daher auf eine nachhaltige Entwicklung.
- Bei der künftigen Entwicklung der Gemeinde Rheinmünster wird der ökologische Anspruch der Gemeinde einen höheren Stellenwert als bisher genießen.
- Gleichzeitig gilt es, die Weiterentwicklung von Rheinmünster als attraktiven Wirtschaftsstandort mit ökologischen Anforderungen in Einklang zu bringen.
- Die naturräumlichen Besonderheiten der Gemeinde Rheinmünster stellen ein schützenswertes Gut dar, das es zu erhalten gilt.
- Der ressourcenschonende Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen ist gemeinsame Aufgabe von Verwaltung und Einwohnerschaft.
- Rheinmünster ist eine lebendige und soziale Gemeinde, in der Familienfreundlichkeit einen hohen Stellenwert einnimmt.
- Die Gemeinde bietet ein vielfältiges Angebot für alle Altersgruppen an. Die Weiterentwicklung dieses Angebots ist gemeinsame Aufgabe von Verwaltung und Einwohnerschaft.
- Die Einwohnerschaft genießt die hohe Lebensqualität in der Gemeinde, welche auch für künftige Generationen erhalten bleiben soll.
- Bei allen künftigen Planungen steht das Wohl der Rheinmünster Einwohnerschaft aller Generationen im Zentrum. Bereits heute vorhersehbare Veränderungen werden daher aktiv und vorausschauend gestaltet.
- Die Gemeinde Rheinmünster fördert das soziale Miteinander und das ehrenamtliche Engagement aller Einwohnerinnen und Einwohner.

Der vorliegende Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung dieser Leitsätze aufgestellt.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Bereits 2019 wurden verschiedene städtebauliche Konzepte erstellt und dem Gemeinderat vorgestellt. Der Gemeinderat hatte sich zunächst für ein Konzept mit Fortführung des Plangebiets Richtung Süden (über den FNP hinaus) bis zum bestehenden Lebensmitteldiscounter ausgesprochen. Damit wäre es möglich gewesen, das Plangebiet von der Eisenbahnstraße kommend wieder an die Kirchstraße anzuschließen und eine zweite Ein- und Ausfahrt zu erhalten. Das Planungsgebiet hätte durch den mittig verlaufenden Grünzug östlich der Kirche eine Gliederung erhalten.



2020 wurde die Öffentlichkeit über diese Planungsabsichten, die Erschließungsplanung und den Prozess der Baulandumlegung informiert. Anschließend wurde in persönlichen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern die Mitwirkungsbereitschaft geklärt. Dabei hat sich gezeigt, dass gerade im Bereich der nach Süden ausgedehnten Fläche die Eigentümer nicht mitwirkungsbereit waren. Da die Planung und Erschließung im freiwilligen Verfahren durchgeführt wird, wurde es notwendig, die Planung entsprechend zu überarbeiten.

Es wurde daraufhin ein reduziertes städtebauliches Konzept erarbeitet, welches sich wieder an die im FNP dargestellte Flächenabgrenzung hält, eine künftige spätere Fortführung sowohl nach Süden als auch nach Osten nicht ausschließt.



Dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept (ca. 3,5 ha Fläche) lag der Gedanke zugrunde, Straßenabschnitte mit beidseitiger Bebauung als räumliche Einheit zu bilden, so dass in jedem Straßenabschnitt eine Art Quartierscharakter mit Zugehörigkeit entstehen kann. Die Verbindungen zwischen diesen Quartiersstraßen erhalten einen eher untergeordneten Ausbau. In der Summe entsteht so eine

Ringerschließung, die aber durch die Versätze nicht als solche wahrnehmbar ist. Der Ringschluss wird aber als notwendig erachtet, da das Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nur noch über die Eisenbahnstraße erschlossen werden kann.

Gerade die bisher schon geplante rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Kirchstraße bleibt mit diesem Konzept ohne Einschränkung erhalten. Auch eine zukünftige Fortführung des Plangebiets nach Süden soll mit dem Konzept nicht von vornherein unmöglich gemacht werden. Insbesondere auch deshalb soll der Anschluss an die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung nach Süden (zum Einkaufen) weiterhin gewährleistet bleiben.

Die untergeordneten Verbindungen zwischen den Quartiersstraßen eignen sich für die Anordnung der öffentlichen Parkplätze und eines stufenartigen Grünsystems zwischen Kirche und dem östlichen Gebietsrand. Im Grünsystem können Spielmöglichkeiten für Kinder östlich der Kirche angeordnet werden, die in einen zum großen Teil autofreien Rundweg übergehen können. Damit werden auch kurze Wege zur Kindertagesstätte und zur Grundschule ermöglicht. Die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendige Fläche am Gebietsrand zwischen vorhandener Bebauung und neuem Plangebiet lockert den Ortsrand auf. Dort verbleibt es im Übrigen bei dem Randweg (Lerchenweg) mit Ortsrandeingrünung.

Auch im neuen Plankonzept kann eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäuser und verdichteter Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. Für eine verdichtete Bebauung eignen sich insbesondere die am Grünsystem liegenden Grundstücke.

Im Rahmen des fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes wurden weitere Anpassungen vorgenommen. Es wurden insbesondere weitere Pufferflächen im rückwärtigen Bereich der bereits hohen baulichen Verdichtung entlang der Kirchstraße und der Rheinstraße eingefügt. Die dort bestehenden privaten Hausgärten vervollständigen das System der im Planungskonzept etablierten grünen Trittschritte (zusammen mit der Spielplatzfläche und der Retentionsfläche). Es verbleiben damit zudem die städtebaulich gewünschten grünen Innenbereiche zwischen der bestehenden Bebauung und dem geplanten Baugebiet. Die Funktion der kleinklimatischen Durchlüftung bleibt somit im gesamten Baugebiet gewährleistet. In der Summe bewirken die öffentlichen und privaten Grünflächen ein schlüssiges Grünkonzept.

Neu aufgenommen wird die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe südlich der Kirche. Die Erschließung erfolgt hier allerdings über das Vordergrundstück an der Kirchstraße. Das entspricht den konzeptionellen Überlegungen, die im Vorfeld der Planung für die Grundstücke südlich der Kirche angestellt wurden.

Auch der Wunsch des Gemeinderats, einen höheren Anteil an Mehrfamilienhäuser vorzusehen, führte zu weiteren Ausweisungen entsprechend geeigneter Grundstücke. Für eine optimale Erschließung und ohne das verbleibende Plangebiet verkehrlich zu tangieren, eignen sich die Flächen im Auftakt der Ringerschließung.

Dieses finale Konzept soll nun dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden.



5.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Regenwasser: Das auf den Grundstücken und den öffentlichen Straßen und Wegen anfallende Regenwasser wird der zentralen Versickerung zugeführt. Dies geschieht zum einen über die oberflächige Sammlung und direkte Einleitung in den Graben im Grünstreifen (ca. 0,7 m tief), zum anderen erfolgt die Sammlung und Ableitung über Regenwasserkanäle, die das Niederschlagswasser in das Regenwasserbecken (ca. 2,5 m tief) leiten. Die Anlagen werden so ausgestaltet, dass eine 30 jährliche Pufferung im Grünstreifen am Rand, im Versickerungsbecken und in der Grünfläche stattfinden kann. Eine 100 jährliche Pufferung findet in den Grünflächen statt, der Wasserspiegel liegt am tiefsten Punkt ca. 50 – 70 cm unter Geländeoberkante, d. h. eine private Vorsorge durch entsprechende Ausbildung der Grundstücke, Kellerabgänge und Fenster ist nötig.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über separate Schmutzwasserkanäle gefasst. Weitere Ausführungen hierzu erfolgen bis zur Entwurfsfassung.

Auf den Grundstücken werden kombinierte Hauskontrollschächte vorgesehen, über die sowohl das anfallende Schmutzwasser als auch das Regenwasser jeweils in getrennten Hausanschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation übergeben werden.

Für die Trinkwasserversorgung des Erschließungsgebietes wird das bestehende Wasserleitungsnetz erweitert. Bei der Wasserversorgung ist nun lediglich über eine Leitung von der Eisenbahnstraße die Versorgung hergestellt, da die Verbindung zur Kirchstraße fehlt. Intern wird zwar ein Ring aufgebaut, sollten aber an der Zuleitung Arbeiten nötig sein, so ist keine Versorgung durch eine 2. Zuleitung möglich. Im Verfahren sind hier weitere Prüfungen des Drucks und der Löschwasserversorgung vorzunehmen.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Die für das Plangebiet notwendigen sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Strom, Breitbandversorgung, usw. werden ebenfalls bereitgestellt.

Zur Stromversorgung werden zwei neue Umspannstation erforderlich, die in den öffentlichen Grünfläche angeordnet werden. Damit kann auch eine ausreichende Kapazität auch für die e-Mobilität vorgehalten werden.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planung sieht hier ausschließlich eine Wohnbebauung vor. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden deshalb ausgeschlossen. Denn die dort aufgeführten Nutzungen wie z. B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen dienen nicht der Wohnnutzung und sollen im vorliegenden Baugebiet deshalb nicht zulässig sein.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (GH) bzw. Traufhöhe (TH), diese nur für Doppelhaushälfte, festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden.

Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl beträgt wie bei Allgemeinen Wohngebieten üblich 0,4. Für Tiefgaragen darf die GRZ bis 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird erforderlich, um den erhöhten Stellplatzbedarf für die Mehrfamilienhäuser sowie deren Keller- und Nebenräume unterirdisch in einer eingeschossigen Tiefgarage unterzubringen.

Zahl der Vollgeschosse: Es werden je nach Planeintrag zwei oder drei Vollgeschosse zugelassen. Damit werden Staffelgeschosse und Dachaufbauten (oberste Geschosse, die kein Vollgeschoss sind) möglich. Diese Verdichtungsmöglichkeiten entsprechen dem gewünschten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Gebäudehöhen: Auf die Festsetzung einer Traufhöhe und auf Vorgaben für die Dächer wird verzichtet. Es erfolgt lediglich eine Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe (GH) als Obergrenze, diese ist aus städtebaulicher Sicht geboten. Eine Ausnahme bilden Doppelhaushälften. Sofern diese unabhängig voneinander gebaut werden, wird als Dachform das Satteldach und eine Traufhöhe vorgeschrieben. Weitere Ausführungen hierzu siehe Begründung Ziffer 7 (Örtliche Bauvorschriften). Die Gebäudehöhe wird in Gebäudemitte mit 10,5 m für die Einzel- und Doppelhausgrundstücke vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine Gebäudehöhe von 13,5 m geplant. Gleichzeitig korrespondiert die zulässige Gebäudehöhe mit der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten. Bemessungspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Höhe der vorgelagerten Straßen- bzw. Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bei Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

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 bzw. drei 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 bzw. einer viergeschossigen Wand mit 13,5 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.

6.3 Bauweise

Es gilt folgende Bauweise:

- WA 1 offene Bauweise zulässig,
WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem beabsichtigten städtebaulichen Charakter der Siedlungserweiterung mit einer marktüblichen Mischung verschiedener Gebäudeformen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen.

Es sind bandartige Baufelder mit **Baugrenzen** festgesetzt. In der Regel halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m zur Straße ein und sind 15,0 m tief. Damit ist es möglich, ausreichend Flächen für Stellplätze in den Vorgärten unterzubringen. In Quartieren, für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wurden die Baubereiche großzügig entlang der Verkehrsflächen angeordnet.

6.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind im WA 1 auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Damit besteht ausreichend Flexibilität für die Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Vorgaben der LBO sind einzuhalten. 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. In WA 2 sollen Tiefgaragen aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur von Einzel- und Doppelhäuser nicht zugelassen werden. Damit wird für diesen Teil des Planungsgebiets sichergestellt, dass der Straßenraum und die Vorgärten nicht durch TG-Zu- und Abfahrtsrampen beeinträchtigt wird.

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: Zu den geplanten Straßen ist ein Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen von 5,0 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 im Neubaugebiet verzichtet werden, diese regelt sich durch die zulässige GRZ. Im Bereich der Grundstücksteile, die als privaten Grünflächen festgesetzt sind, sollen die bestehenden Schuppen und Scheunen gesichert werden, so dass hierfür eine Vorgaben für Nebenanlagen aufgenommen wird.

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

Klarstellend wird als Festsetzung aufgenommen, dass über Parkplätze und öffentlichen Grünflächen zu den Baugrundstücken ein generelles Ein- und Ausfahrtverbot besteht. Es stehen ausreichend öffentliche Verkehrsflächen zur Verfügung, die die Erschließung der Grundstücke gewährleisten. Parkplätze, öffentliche Grünflächen und landwirtschaftliche Wege sollen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

6.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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 120 m² im WA 1 bzw. 240 m² Grundstücksfläche im 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.

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 120 m ²		pro angefangene 250 m ²	
Grundstücksfläche	WE	Grundstücksfläche	WE
120 m ²	1	240 m ²	1
121 m ² bis 240 m ²	2	241 m ² – 480 m ²	2
241 m ² bis 360 m ²	3	481 m ² - 720 m ²	3
361 m ² bis 480 m ²	4	721 m ² – 960 m ²	4
481 m ² bis 600 m ²	5	961 m ² – 1200 m ²	5
601 m ² bis 720 m ²	6	1201 m ² – 1440 m ²	6
721 m ² bis 840 m ²	7		

6.7 Öffentliche Grünflächen

Das Planungsgebiet ist durch zwei öffentliche Grünflächen gekennzeichnet. Die östlich der Kirche liegende Grünfläche dient dem Aufenthalt, dem Spielen und der verkehrsunabhängigen fußläufige Verbindung zum Kirchengrundstück und im weiteren zum Kindergarten und zur Schule. Diese Grünfläche wird mit dem Spielplatzzeichen belegt.

Die beiden öffentliche Grünflächen am Rand des Plangebiets dienen der Randeingrünung und gleichzeitig der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

6.8 Private Grünflächen

Die Grundstücke Flst.-Nr. 93 bis 95 und das Grundstück Flst.-Nr. 3036/1 sollen in ihrem jetzigen Zustand als private Hausgärten verbleiben. Die Zweckbestimmung wird entsprechend in die Planzeichnung aufgenommen.

7 **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Als örtliche Bauvorschrift werden nur wenige Vorgaben aufgenommen.

Dächer: Auf Bauvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung für Hauptgebäude wird bewusst verzichtet. Ebenfalls verzichtet wird auf Vorgaben zu Dachaufbauten. Diese geschieht vor dem Hintergrund den privaten Grundstückseigentümern 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 Ausufer der Dachlandschaft zu verhindern.

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Klimaschutzes wird generell aber eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung vorgeschrieben.

Für Garagen und Carports wird hingegen die Dachform vorgeschrieben. Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig, die extensiv zu begrünen sind. Damit kann ein einheitliches Gestaltungsbild im gesamten Plangebiet für Garagen und Carports erzielt werden.

Alternativ ist es möglich, anstelle der Dachbegrünung Photovoltaikanlagen auf dem Dach zu errichten. Sofern diese in gleicher Ausrichtung und Neigung des Dachs oder in das Dach integriert ausgeführt werden, kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden. Für den Fall, dass die Anlagen aufgeständert werden (z.B. bei der Ausführung eines Flachdachs) verbleibt es bei der Pflicht der Dachbegrünung.

Photovoltaikanlagen dienen der Nutzung regenerativer Energien und sind somit – wie auch die Dachbegrünung – der klimatischen Zielsetzung verbunden.

Doppelhäuser: Die einheitliche Gestaltung zweier aneinandergebauter Doppelhaushälften ist städtebauliches Ziel. Aus diesem Grund ist es notwendig zwingende Bauvorschriften zur Gestaltung aufzunehmen, die sicher stellen, dass die Gebäude auch wenn sie zeitlich unabhängig und von unterschiedlichen Eigentümern gebaut werden, eine Einheit bilden. Heutzutage sind vorwiegend zweigeschossige Doppelhäuser anzutreffen. Aufgrund dieser Erfahrungen wird für Doppelhäuser eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Satteldach bei gleicher Firstrichtung, einer Traufhöhe von mindestens 6,0 m und maximal 6,5 m und einer Dachneigung von 35° vorgeschrieben. So kann sich der Erstbauende auf den Zweitbauenden verlassen und umgekehrt. Die zwingend vorgegebene Traufhöhe, Dachneigung und Dachform gilt allerdings nicht für Vorbauten bzw. untergeordnete Bauteile. Diese dürfen auch eingeschossig, mit einer niedrigeren Höhe und beispielsweise einem Flachdach ausgeführt werden. Bei Einigkeit und bei Sicherung durch Baulast kann auch nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

Zur Gewährleistung eines entsprechenden einheitlichen Gestaltungsbildes ist die Farbe der Dachdeckung einheitlich zu wählen.

Aus gestalterischen Gründen dürfen bei Grenzbebauung die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler oder vertikaler Versatz zur Firstlinie).

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke: Das Herstellen der unbebauten Grundstücksteile als Grün- und Gartenfläche ist obligatorisch und wird zur Sicherstellung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Auch der Ausschluss von Schotterflächen ist bereits durch die Landesbauordnung (LBO) und den neuen § 21a NatSchG vorgeschrieben und soll aber ebenfalls zur Sicherstellung auch in den Bebauungsplan explizit aufgenommen werden.

Einfriedungen: Auf Vorgaben zu den Einfriedungen wird bewusst, aus Erfahrung mit anderen Baugebieten, verzichtet.

Stellplätze: Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird differenziert und gestaffelt. Für Wohnungen größer 50 m² sind danach zwei Stellplätze erforderlich. Die Stellplatzerhöhung wird aus Gründen des Verkehrs aufgenommen. Mit den Regelungen kann sichergestellt werden, dass die in den Haushalten, zur Sicherstellung der notwendigen Mobilität, erforderlichen Fahrzeuge (in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug) 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 den Stichen 6,0 m breit ist, ist 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 und eingeschränkt wird.

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen im Bebauungsplan nicht weiter geregelt werden. Lediglich das Angleichen der Grundstücksvorflächen und der Garagenflächen an das Straßenniveau soll geregelt werden. Es wird damit ein einheitliches Straßenbild gewährleistet. Zudem ergeben sich dadurch

klare Vorgaben für die zulässigen Wandflächen von Garagen. Im Übrigen greifen die Vorschriften der Landesbauordnung (LBO).

8 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße L 75. Zur Prüfung, ob aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, wurde im Vorfeld der Planung eine Abschätzung zum Verkehrslärm beauftragt. Dem Bebauungsplan liegt eine Prognose und Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans aus dem Jahr 2019 vor. Zum Thema Verkehrslärm ergeben sich daraus nachfolgend beschriebene Erkenntnisse.

8.1 Straßenverkehrslärm

Auf die beigefügten Unterlagen und insbesondere die dort beschriebenen Grundlagen der Lärmwertermittlung wird verwiesen. Es wurden Berechnungen für die Untersuchungsvarianten Tempo 70 und Tempo 100 auf der L 75 vorgelegt. Derzeit darf dort mit Tempo 100 gefahren werden, so dass diese Zahlen und Ergebnisse für den vorliegenden Bebauungsplan maßgebend sind.

Zusammenfassend kann gesagt werden: „Die maßgebenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung von 59 dB(A) „tags“ und 49 dB(A) „nachts“ werden bei beiden Untersuchungsvarianten im gesamten Plangebiet jeweils unterschritten, deshalb ist der Einbau von Lüftungsanlagen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden bzw. in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle nicht verpflichtend. Da der Grenzwert „tags“ nicht überschritten wird, sind zudem keine Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen erforderlich.

Der maßgebende Orientierungswert von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 14 von 55 dB(A) "tags" wird bei Variante A (Tempo 70) generell unterschritten und bei Variante B (Tempo 100) lediglich in einem kleinflächigen Bereich im Süden des Plangebiets geringfügig überschritten. Der Orientierungswert "nachts" von 45 dB(A) wird im Süden des Plangebiets bei Variante A um ca. 1 dB(A) und bei Variante B um ca. 3 dB(A) überschritten. Um abwägungsfähige Unterlagen vorliegen zu haben, sollten zumindest überschlägig "aktive" Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schallschirms entlang der L 75 bzw. entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze dimensioniert werden.“

Diesem Vorschlag wird bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans gefolgt. Es ist zu erwarten, dass Kosten und Nutzen für eine aktive Lärmschutzwand nicht im Verhältnis steht, so dass aufgrund der geringen Überschreitungen nachts zunächst von passiven Schallschutzmaßnahmen auszugehen sein wird. Bis zur Entwurfsfassung werden die Lärmpegelbereiche ermittelt und in die Planzeichnung aufgenommen. Es sind dann gemäß der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau entsprechende Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Vorgaben der DIN 4109 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.

8.2 Gewerbelärm

Im Süden außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Discounter, der auf seiner Ostseite angegliedert wird. Zum Bebauungsplan für den Discounter wurden ein Lärmgutachten mit Rasterlärmkarten erstellt. Daraus ist ersichtlich, dass aufgrund des Abstandes vom Discounter keine unzulässigen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Weitere Vorkehrungen gegenüber Gewerbelärm sind deshalb nicht notwendig.

9 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

9.1 Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)

PFC: Zum Thema PFC wurden Untersuchungen im Jahr 2018 durchgeführt. Es liegt folgende Kurzbeurteilung des Büros Hydrosond, Rheinmünster vor:

„Bei den Eluaten der Bodenmischproben von den Teilflächen TF1, TF2 und TF3 lagen die Quotienten der Gehalte sowohl für die untersuchten Einzelsubstanzen als auch für die Summe der relevanten PFC unter den Materialwerten für Z0/Z1 des Erlasses. Damit sind alle drei Teilflächen dieser Verwertungsstufe zuzuordnen.“

Die genaue Analysedaten sind der Untersuchung vom 12.12.2018 zu entnehmen.

Einer baulichen Entwicklung steht diesbezüglich nichts entgegen.

Gleisschotter: Für den Rückbau der SWEG Schienentrasse wurde der Gleisschotter im Jahr 2012 untersucht. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: *„Die Untersuchungsergebnisse zeigen unterschiedliche Belastungen der Feinfraktion mit PAK und Zink bzw. Herbiziden im Eluat und führen gem. Bewertungshilfe zu einer Einstufung von größer Z2. Der Grobschotter ist mit einer Konzentration von Glyphosat im Eluat als Z2-Material einzustufen.*

Nach Hinweisen in vorgenannter Handlungshilfe und zweier durchgeführte Stichproben ist von einem Anteil der Feinfraktion von 20-25% am Gesamtschotter auszugehen. Da der Grobschotter hinsichtlich PAK und Schwermetallen als unbelastet angesehen wird, ergibt die Einstufung des Gesamtschotters einen Wert für PAK von unter 5 mg/kg und liegt somit (rechnerisch) im Bereich Z1.1. Das gilt auch für den erhöhten Zink-Wert im Eluat der Feinfraktion.

Für die Herbizide im Gesamtschotter ergibt sich eine andere Bewertung, da im Eluat aus dem Grobschotter selbst noch Glyphosat im Konzentrationsbereich bis Z 2 nachzuweisen ist. Als bewertungsrelevant für den Gesamtschotter sind somit die Herbizide und davon das Glyphosat. Danach ist der Gesamtschotter (Grob- und Feinfraktion) als Z2-Material anzusehen.“

Es werden zudem Aussagen zu einer möglichen Verwertung und Empfehlungen abgegeben. Der möglichen und tatsächlichen Umgang ist auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse noch mit den Fachbehörden abzustimmen.

9.2 Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope gemäß § 32 NatSchG betroffen.

9.3 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Damit sind keine weiteren Vorkehrungen oder Ausnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz

notwendig. Auch ist somit nicht zu erwarten, dass durch den Bebauungsplan negative Veränderungen in Bezug auf Rückhalteflächen einhergehen.

9.4 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.

Im Folgenden werden klimarelevante städtebauliche Aspekte beschrieben, die bei der vorliegenden Planung bereits in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt wurden.

Klimaangepasste städtebauliche Planung für das Neubaugebiet

Kriterium	Maßnahme / klimatischer Effekt	Erläuterung
Freihaltung von in Südost-Nordwest-Richtung verlaufenden Schneisen durch Straßen und Grünflächen	Kaltluftströmung kann einfließen	Sicherung der Versorgung des bestehenden und des geplanten Wohngebiets mit Durchlüftung.
Offene Bauweise für Durchlüftung entsprechend der Hauptwindrichtung	Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper, da offene Bauweise und keine Riegelbebauung vorgesehen ist.	Sicherung der Versorgung des Baugebiets mit Frischluft. Damit gute Durchlüftung, vor allem an Hitzetagen und Verbesserung der Luftreinheit
Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsfläche)	Der Anteil der versiegelten Fläche beträgt insgesamt zwischen 40 bis 60 %	Die Flächenneuversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen sollte so gering wie möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden und den Niederschlagsabfluss zu ermöglichen.
Überflutungsschutz	Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Bäumen. Offene begrünte Entwässerungsgräben und Flächen zur Regenrückhaltung	Im Hinblick auf Starkregen stehen die Belange des natürlichen Wasserhaushaltes und des Überflutungsschutzes nebeneinander und können sich in ihren Maßnahmen ergänzen.

	Baulicher Überflutungsschutz am Objekt (Bauherr selbst verantwortlich).	
Verschattung	<p>Das städtebauliche Konzept sieht ähnlich große Abstände zwischen den Baubereichen entlang der Straßen und untereinander vor. Der Schutz vor Verschattung ist deshalb mit ein Grund für das Abrücken der Baugrenzen von den Straßen.</p> <p>Durch die Möglichkeit alle Baukörper nach Südosten oder Südwesten auszurichten ergeben sich so gut wie keine gegenseitigen Verschattungseffekte durch Baukörper, auch nicht bei tief stehender Sonne in den Wintermonaten.</p>	Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung – insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode – möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren. Schutz vor Überhitzung. Das wird mit dem vorliegenden Plankonzept erreicht.
Grünkonzept	<p>Es ist ein Grünkonzept vorhanden, das sowohl klimaschützende Aspekte als auch Aspekte der Klimaanpassungsstrategie bzw. des Klimaanpassungskonzeptes berücksichtigt.</p> <p>Randeingrünung mit Rückhaltung Niederschlagswasser, Bäume im Straßenraum,</p>	Das Grünkonzept soll einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden/Solardächer verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden). Mittels des Grünflächenkonzeptes kann über eine strategische Anlage bzw. den Erhalt von Grünflächen das Kleinklima bei Hitze positiv beeinflusst werden.

Folgende Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan werden ergriffen

Reduzierung des Versiegelungsgrads	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von wasserdurchlässige Belägen - Verkehrsfläche wird reduziert (gemischte Verkehrsfläche in den Straßen ohne Gehwege) - Garagen und Stellplätze sollen hauptsächlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand
------------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> zugelassen werden - Flachdächer sind zu begrünen - Steingärten werden ausgeschlossen
Baulich-räumliche Präventionsmaßnahmen gegenüber Hitze	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung klimatischer Grün- und Freiflächen (Freiflächen und Randeingrünung) - Durchlüftung des Neubaugebiets bis in den Bestand hinein ist durch die Festsetzung zur Grundflächenzahl und zur Höhe und Position der baulichen Anlagen gewährleistet. Es ist eine offene Bauweise und lockere Baustruktur festgesetzt. - Einer zu großen Verdichtung wird durch das Plankonzept entgegengewirkt. - Es sind Neupflanzung zur Begrünung und der Verbesserung des Kleinklimas vorgesehen. Es wird bei der Pflanzliste auf eine Auswahl an trockenresistenten Baumarten geachtet. - Es sind Dachbegrünungen von allen Flachdächern (Hauptgebäude und Garagen, Carports) und leicht geneigten Dächern bis 10° Dachneigung vorgesehen. - Es werden Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geplant, sowie die ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer (Hungergraben). - Grünflächen mit Grabensystem am Gebietsrand
Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - Gutachten zur Versickerungsfähigkeit der Böden - Gezielte Führungen der Oberflächenabflüsse sind vorgesehen - Geländeneigungen und Abflusswege werden baulich angepasst - Es sind Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltung) geplant - Es werden regenwasserbegünstigende (wasserdurchlässige) Oberflächenmaterialien (z.B. bei Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen) vorgeschrieben. - Auswirkungen des Plangebiets auf bestehende Einrichtungen der Ver- und Entsorgung wurden geprüft - Es sind Maßnahmen zu Reduzierung von Abflussmengen, -geschwindigkeiten und -spitzen geplant - Es sind genügend Straßeneinläufe vorgesehen, Entwässerungsrinnen / Hochborde zur Wasserführung
Art und Maß der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Steuerung baulicher Dichte / Begrenzung der Verdichtung, Freiflächen erhalten, neue Freiflächen schaffen, Versiegelung beschränken
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubereiche sind so auszurichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben

Festsetzung der Größe und Ausgestaltung von Verkehrsflächen	- Reduzierung des Versiegelungsgrads, Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum (bei den öffentlichen Parkplätzen)
Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung von Niederschlagswasser	- Schaffung von Niederschlagszwischenspeicher und Gräben für Starkregenereignisse
Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen	- Erhaltung bzw. Schaffung von Grünflächen, Durchgrünung im Plangebiet, positive Beeinflussung des örtlichen Klimas
Festsetzung von Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft	- Regelung des Wasserabflusses, technische Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens, die sich auch auf das Kleinklima auswirken.
Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik	- Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht aufgenommen. Zwischenzeitlich gilt das neue Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg. Dort sind Vorgaben für die Errichtung von Photovoltaik auch für Wohngebäude enthalten.
Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	- Festsetzung von Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas, alternativ Nutzung von Photovoltaik; Neuanpflanzung von Bäumen zur Verbesserung des Kleinklimas.

Eine Abstimmung mit der Energieagentur des Landratsamtes Rastatt zum Thema Klima für das vorliegende Plangebiet ist beabsichtigt. Hier gilt es zu besprechen, ob klimaneutrale Energiekonzepte für das Gesamtgebiet in Frage kommen können.

Anders als bei vielen klimaneutralen Konzepten der Stadtplanung ist die Gemeinde hier aber nicht im Eigentum der Grundstücke und kann somit im freiwilligen Verfahren nur bedingt Vorgaben für die Energieversorgung einbringen. Vielmehr ist zu erwarten, dass individuell gebaut wird und deshalb auch individuelle Konzepte zum Einsatz kommen. Aber auch hier sind klimaneutrale Lösungen wie Passivhaus, Wärmepumpe, usw. möglich.

Die Gemeinde Rheinmünster hat bisher noch kein für das gesamte Gemeindegebiet gültige Klimaschutz- oder Energiekonzept, welches politische und städtebauliche Grundlage für eine verpflichtende Festsetzung von Photovoltaikanlagen im Neubaugebiet „Östlich der Kirche“ sein könnte. Auch wurde bisher kein Grundsatzbeschluss gefasst, der für künftige Neubaugebiete die zwingende Festsetzung zur Installation und Nutzung von Photovoltaik vorschreibt. Eine planungsrechtliche Umsetzung wird zwar in der Fachliteratur für möglich gehalten, ist aber in der Praxis mit nicht unerheblichen Festsetzungs- und Begründungsaufwand verbunden, will man eine rechtssichere Regelung erzielen.

Zweifelsohne ist die Nutzung von Photovoltaik ein wichtiger Aspekt einer nachhaltigen Planung für den Klimaschutz.

Im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg ist die Verpflichtung von Photovoltaikanlagen auch auf Wohngebäuden zwischenzeitlich verankern.

Im Energiefachrecht (hier: Gebäudeenergiegesetzes GEG) sind darüber hinaus zahlreiche energetische Standards vorgeschrieben, die beim Bauen zu berücksichtigen sind.

In der Summe ist eine klimaangepasste Bebauung – aufgrund der umfangreichen Berücksichtigung klimatischer Aspekte bereits im Planungsprozess und in den Festsetzungen - möglich und zu erwarten.

9.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Schutz des Oberbodens: Der Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und auf den angelegten Freiflächen der Wiederverwendung zuzuführen.

Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten: Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, außer TG-Rampen, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

Gebäudehülle: Oberflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind bei allen der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle unzulässig.

Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist nicht zulässig.

9.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Alle grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, auf privaten und öffentlichen Flächen eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets und vor allem eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung nach Südosten sicherzustellen.

Alle folgende Festsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen verhelfen dazu, das Baugebiet mit ausreichender Bepflanzung zu versehen. Dies wird aus klimatischer Sicht für notwendig erachtet. Gleichzeitig erfüllen diese Festsetzungen auch den gestalterischen Anspruch eines durchgrünten Neubaugebiets.

Im Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang

durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.

Je sechs Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen ist mindestens ein Laubbaum aus der Pflanzliste zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen.

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen.

Die folgenden für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen haben eine wichtige gestalterische Funktion. Gleichzeitig sorgen die umfangreichen Baum- und Heckenpflanzungen auch der Stabilisierung der klimatischen Funktionen.

Innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind als Straßenbäume mindestens eine gewisse Anzahl von Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Die genaue Anzahl wird bis zur Entwurfsfassung festgelegt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen, die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden.

9.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

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

9.8 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan ist kein förmlicher Umweltbericht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird. Alle relevanten Umweltbelange wurden aber ermittelt und sind in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen, siehe Ziffern 8 und 9 der Begründung.

10 **SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

Zum Bebauungsplan „Östlich der Kirche“ wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom ILN Bühl im März 2019 durchgeführt.

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung kommt in Ziffer 6 zu folgender Zusammenfassung:

„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabenbereich abgeprüft. Die Begehung am 22. März 2019 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf Vorkommen von Anhang IV-Arten mit entsprechenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des Plangebiets (Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter). Das Gebiet stellt für Fledermausarten ein geeigneter Nahrungsraum dar.

Auch bei den Vogelarten sind Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester im Vorhabenbereich anlegen.

Um dezidierte Aussagen zur Vermeidung der Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG formulieren zu können, ist das potentielle Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Reptilienarten sowie Vögel im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung zu überprüfen. Baumhöhlen müssen als potentielle Fledermausquartiere überprüft werden. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahmen wie beispielsweise die Schaffung von Ersatzquartieren getroffen werden.

Der genaue Umfang der notwendigen Untersuchungen sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rastatt abgestimmt werden.“

Eine vertiefende Artenschutzrechtliche Prüfung wird durchgeführt. Sollten artenschutzrechtliche Vermeidungs- und / oder CEF-Maßnahmen notwendig werden, werden diese bis zur Entwurfsfassung aufgenommen.

11 BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens (Umlegungsverfahren).

12 VERTRÄGE / KOSTEN

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen wird gem. § 11 BauGB ein Erschließungsträger eingebunden, der von der Gemeinde verpflichtet wird, die Erschließungskosten ganz zu tragen. Zur Durchführung der Maßnahme sind verschiedene Verträge zwischen Gemeinde, Erschließungsträger und Eigentümer zu schließen. Durch die Kostenübernahmevereinbarung zwischen Erschließungsträger und Eigentümer wird gesichert, dass die Erschließungskosten von den Eigentümern übernommen werden.

13 STATISTIK

Geltungsbereich	35.995 m ²	
abzgl. private Grünflächen	2.779 m ²	
Plangebiet ohne private Grünflächen	33.216 m ²	100,0%
Verkehrsfläche einschließlich öffentlicher Parkplätze und Randweg (Lerchenweg)	5.536 m ²	16,7 %
öffentliche Grünfläche Randeingrünung, Spielplatz, Regenrückhalteflächen	4.565 m ²	13,7 %
Baufläche WA	23.116 m ²	69,6 %