

Bebauungsplan "Kropfbühn" in Neuried-Dundenheim

Begründung

Stand: 24.03.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3	Verfahren	5
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte	8
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
6	Plangebiet	8
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
7	Bestand und Auswirkungen der Planung	9
7.1	Topografie	9
7.2	Umweltbelange / Umweltprüfung	9
7.3	Soziales Umfeld	10
7.4	Grundwasserstände	10
7.5	Gewässer	11
7.6	Hochwasserschutz	12
7.7	Starkregen	12
7.8	Militärische Altlasten / Kampfmittel	12
7.9	Sonstige Altlasten	13
7.10	Immissionen	13
7.11	Archäologische Denkmale / Kulturdenkmale	13
7.12	Verkehrliche Erschließung	14
7.13	Ver- und Entsorgung	14
7.14	Abfallentsorgung	15
7.15	Erdaushub	15
8	Bodenordnung	16
9	Städtebauliche Kennwerte	17
10	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	18
10.1	Art der baulichen Nutzung	18
10.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung	18
10.3	Bauweise	19
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
10.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	19
10.6	Wohneinheiten	19

10.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
10.8	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen	19
10.9	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	20
10.10	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	20
10.11	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	23
10.12	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	24
10.13	Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	24
11	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften	25
11.1	Allgemeine Gestaltungsvorschriften.....	25
11.2	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	25
12	Verfahrensvermerke	26
13	Rechtscharakter.....	26
15	Anlagen.....	27

1 Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Neuried hat viele Nachfragen nach Wohnbauflächen in den verschiedenen Ortsteilen. In Dundenheim stehen seit der Erschließung und vollständigen Bebauung des Gebietes "Mehrkorn" leider seitens der Gemeinde seit geraumer Zeit keine verfügbaren Bauflächen mehr zur Verfügung.

Aktuell läuft im Gewann "Schutterbühnerfeld" ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von 5 privaten Bauplätzen, die die Nachfrage aber bei weitem nicht decken. Darüber hinaus hat die Gemeinde in diesem Fall nur geringen Einfluss auf die Vergabe der Bauplätze / Wohnungen beispielsweise an ortsansässige Nutzer.

Deshalb hat die Gemeinde geprüft, welche gemeindeeigenen Flächen noch für eine sinnvolle Baulandentwicklung zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Offenburger Straße konnte die Gemeinde vor einigen Jahren die Flurstücke Nr. 179 und 180/1 erwerben. Das Flurstück Nr. 179 liegt innerhalb des bebauten Ortsteiles. Vorhaben sind in diesem Zusammenhang bereits nach § 34 BauGB zulässig. Hierfür bedarf es keiner ergänzenden baurechtlichen Regelung.

Das rückliegende Flurstück Nr. 180/1 jedoch ist dem Außenbereich zuzuordnen. Hier ist bisher nur eine eingeschränkte Bebauung nach § 35 BauGB zulässig. Der Gesetzgeber hat mit seiner Novelle des Baugesetzbuches 2021 aber erneut bis 31.12.2024 die Möglichkeit eröffnet, Außenbereichsflächen zu bebauen, sofern auf diesen Flächen eine Wohnnutzung begründet wird, eine Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 m² nicht überschritten wird und sich der Bereich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Dies ist hier der Fall, weshalb für diese Fläche ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Um möglichst große Synergieeffekte zu erreichen, wurden die angrenzenden Grundstückseigentümer bezüglich einer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Leider konnte nur ein weiterer Eigentümer für eine entsprechende Baulandentwicklung gewonnen werden. Die westlich und östlich angrenzenden Flächen werden derzeit als Hausgärten genutzt und sollen das auch bleiben. Sie sind auch nach Umsetzung der geplanten Bebauung dem Außenbereich zuzuordnen. Für eine bauliche Entwicklung dieser Flächen wäre dann analog ein Bebauungsplan aufzustellen.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt.

Die in § 13b BauGB aufgeführten Grundvoraussetzungen hierfür sind, wie nachfolgend näher erläutert, erfüllt.

Die Fläche ist derzeit als Außenbereich einzustufen. Bei einer Geltungsbereichsfläche von ca. 2.095 m² und einer voraussichtlichen Fläche von ca. 355 m² für Verkehrsflächen bleibt eine bebaubare Fläche von ca. 1.740 m² übrig. Ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,4 ermittelt sich eine maßgebliche Grundfläche von 696 m² die deutlich unter der höchstzulässigen Grenze von 10.000 m² liegt. Der Geltungsbereich grenzt im Osten und Norden an die angrenzende Bebauung. Die vorgesehene Nutzung "Wohnen" entspricht ebenso wie der Zusammenhang zur bebauten Ortslage der Vorgabe des § 13b BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2021, und somit vor dem nach § 13b BauGB geforderten 31.12.2022, das Verfahren förmlich eingeleitet. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Der Bebauungsplan nach §13b BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, sind auch die entsprechenden Ausschlusskriterien maßgebend. Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b sind nicht betroffen. Es sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder von denen die Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Insbesondere muss stets geprüft werden, ob dem Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (siehe Anlage).

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

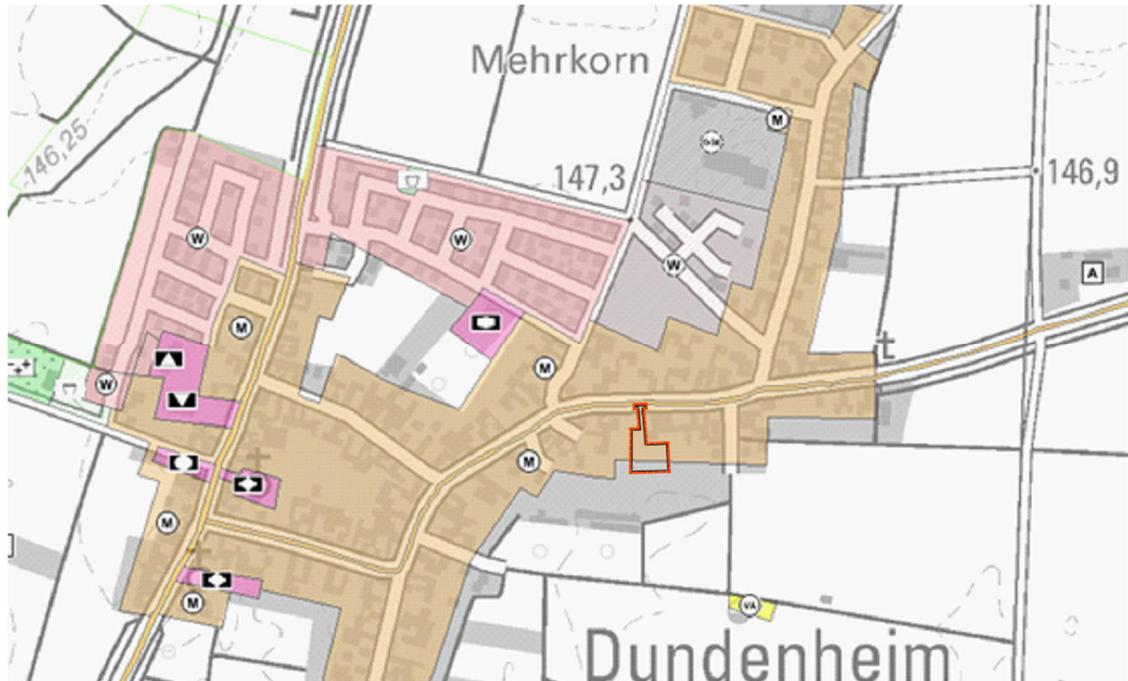


Abb. 1: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 15.02.2021

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den überwiegenden Teilbereich eine gemischte Baufläche aus, die auch der bestehenden Nutzung in der Umgebung entspricht.

Um das Entwicklungsziel dieser Fläche, der Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum nachzukommen, werden innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches nur Wohnungen und Nutzungen zugelassen, die einen funktionalen Bezug zur Wohnnutzung aufweisen.

Da der Geltungsbereich nur vier Grundstücke umfasst wird der vorhandene Umgebungscharakter hierdurch nicht gestört – im Gegenteil, die Nutzung gliedert sich gut in den Bestand ein.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4.2 Regionalplan

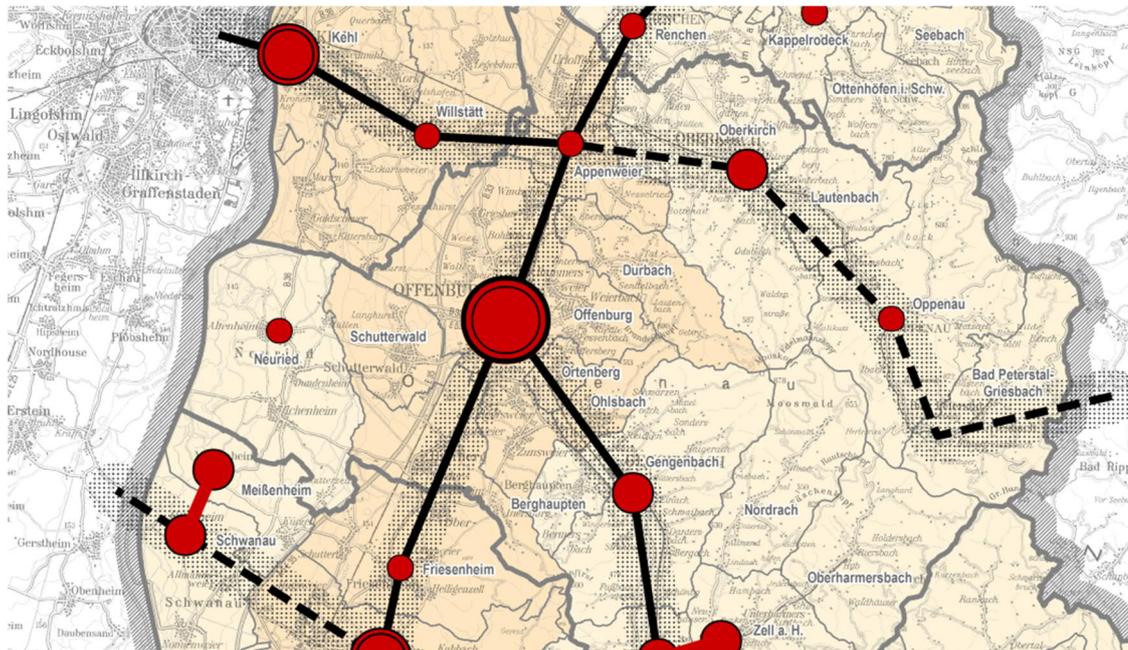


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: Juni 2019

Im Regionalplan und im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Neuried als "Verdichtungsbereich im ländlichen Raum" und hier als "ländlicher Raum im engeren Sinne" ausgewiesen. *Diese Gebiete sollen so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*¹

Neuried ist weiterhin, als Kleinzentrum dem Mittelbereich Offenburg zugeordnet, in denen u.a. auf eine abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten hingewirkt und Standorte von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen mit Zielrichtung einer Grundversorgung entwickelt werden sollen.

Eine entsprechende Entwicklung wird unterstützt durch die Aufnahme der Gemeinde in die Liste der Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

¹ Siehe Regionalplan Südlicher Oberrhein, Kapitel 2.1.3.2 (2); Regionalverband südlicher Oberrhein, Juni 2019

4.3 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte

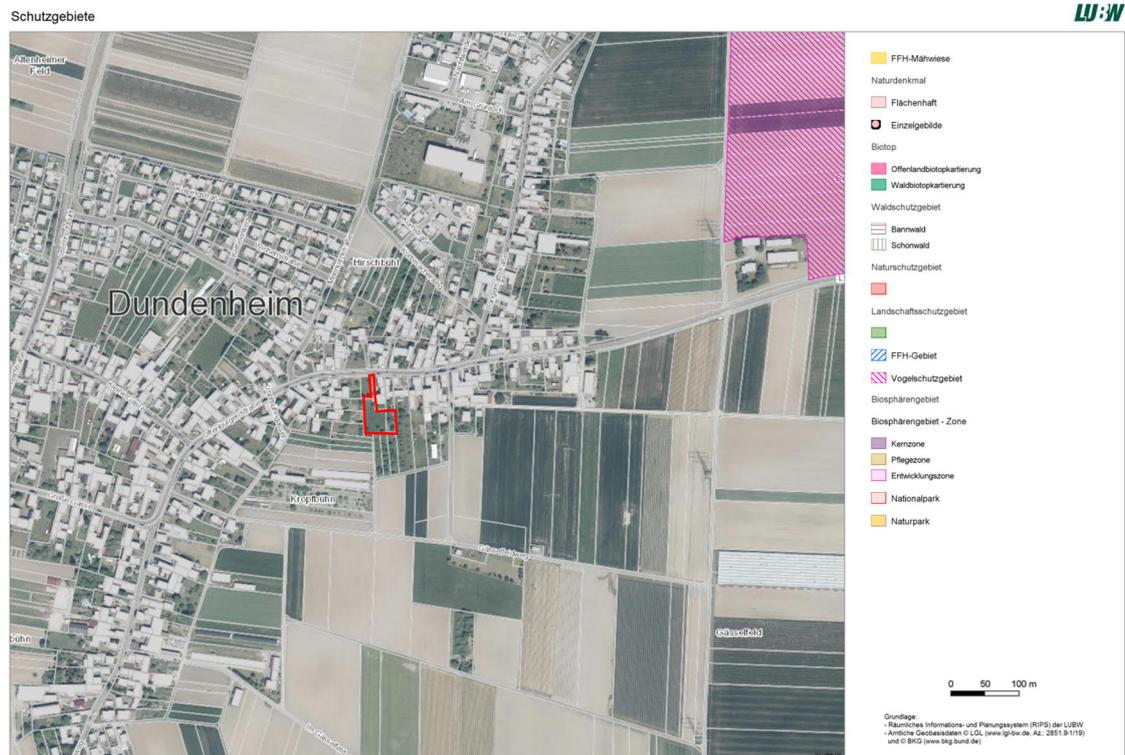


Abb. 3: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 08.11.2021

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Gebiete oder Bereiche, die durch eine Bebauung tangiert werden könnten.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

6 Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Neurieder Ortsteil Dundenheim

Er wird begrenzt:

im Norden: von der Offenburger Straße

im Westen: von Hausgärten

im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen

im Osten: von bestehender Bebauung

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.095 m² $\hat{=}$ 0,21 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:
Teilweise: 39/7 (Gehweg Offenburger Straße), 179, 180/1, 181

Die Bauflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde, lediglich das Flurst. Nr. 181 ist in Privateigentum.

7 Bestand und Auswirkungen der Planung

7.1 Topografie

Das Gelände steigt geringfügig von Nord nach Süd auf einer Höhe von ca. 146,90 – 147,30 m.ü.NN an.

7.2 Umweltbelange / Umweltprüfung

Im Rahmen der Verfahrens nach §13a BauGB und §13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie auf eine Eingriffs- /Ausgleichbilanz verzichtet werden. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange nach §7 Abs. 6 Nr. 7 entfällt hierdurch jedoch nicht.

Das Plangebiet ist zweigeteilt zu beurteilen. Im westlichen Teil (Flurstück Nr. 180/1) befindet sich überwiegend eine strukturarme Mähwiese. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine Hainbuchenhecke sowie Sträucher, Brombeer- und Efeubewuchs. Im südlichen Bereich stehen ein Kirschbaum und ein teilabgestorbener Birnbaum. Außerdem befindet sich auf dem Flurstück ein Teilbereich einer Scheune, die für die Zufahrt abgebrochen werden soll. Die Fläche ist nur von geringem Wert für das Schutzgut Tiere.

Im östlichen Teilbereich (Flurstück Nr. 181) befindet sich ein strukturreicher Garten mit verschiedenen Baumarten (Apfel, Esskastanie, Tanne, Eibe, Walnuss), Efeubewuchs, ein kleiner offener Schuppen sowie Holzlagerflächen, Bodendecker und ein Nutzbeet. Dieser Bereich, insbesondere der Baumbestand im Süden, ist für das Schutzgut Tiere durchaus von Bedeutung, aufgrund der vorgesehenen Bebauung lässt sich ein Eingriff jedoch nicht vollständig vermeiden. Als Anreiz zur Minimierung wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass erhaltene Bäume auf die Pflanzverpflichtungen angerechnet werden können.

Aufgrund der Gebietsgröße, der Lage und der bisherigen Nutzung sind keine oder nur sehr geringe negative Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser, Mensch, Landschaft, Luft und Klima zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt und somit auch nicht von Bedeutung.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass nur geringe Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand im Plangebiet vorhanden sind. Die Eingriffe in die Schutzgüter sind jedoch erforderlich, um eine wichtige innerörtliche Bebauung mit hoher Qualität umzusetzen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde

durch das Büro Bioplan, Bühl eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) kartiert bzw. im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung angenommen, da aufgrund der für einige Arten abgelaufenen Saison nicht mehr alle Kartierungen durchgeführt werden konnten. Betroffenheiten, aber auch die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für diese Gruppen nicht ausgeschlossen. Daher sind umfangreiche Maßnahmen inklusive CEF-Maßnahmen erforderlich. Nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert². Die Maßnahmen inklusive CEF-Maßnahmen werden in die Festsetzungen aufgenommen.

Durch eine Nachkartierung der Brutvögel und Eidechsen könnten die Vorsorge- maßnahmen und CEF-Maßnahmen für diese beiden Gruppen angepasst oder verworfen werden².

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verwirklichung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Hierzu zählen Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Mauer- und Zauneidechse), Amphibien (außer Gelbbauchunke und Kreuzkröte), Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Libellen, Käfer, Landschnecken, Schmetterlinge, Farn- und Blütenpflanzen und Moose².

7.3 Soziales Umfeld

In den Neurieder Ortsteilen Altenheim (Entfernung ca. 1,5 km) und Ichenheim (Entfernung ca. 2 km) sind alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Ein Kindergarten ist in Dundenheim selbst vorhanden, die Grundschule und weiterführende Schulen gibt es in Ichenheim.

7.4 Grundwasserstände

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Neuried / Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen den Messstellen 0112/065-3 SBR FLB 68A Kirchweg, Neuried-Dundenheim ca. 0,9 km südwestlich und 0140/115-0 NEURIED DUNDENHEIM ca. 1,1 km östlich.

² Siehe hierzu auch " spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" - Kapitel 8; Bioplan, Bühl; Stand: 12.11.2021 in der Anlage



Abb. 4: : Standorte der Grundwassermessstellen 0112/065-3 SBR FLB 68A Kirchweg, Neuried-Dundenheim (grün) und 0140/115-0 NEURIED DUNDENHEIM (blau), Plangebiet rot

Aus diesen beiden Grundwasserpegeln und unter Beachtung der Grundwassergleichen wurden für das Baugebiet folgende Grundwasserstände interpoliert:

Grundwasser- messstelle	niedrigster Grundwasser- stand	mittlerer Grundwasser- stand	höchster Grundwasser- stand	mittlerer höch- ster Grundwasser- stand (bez. auf die letzten 10 Jahre)
0140/115-0	143,98 m ü. NN	145,28 m ü. NN	146,54 m ü. NN	145,92 m ü. NN
Plangebiet	144,36 m ü. NN	145,33 m ü. NN	146,71 m ü. NN	146,02 m ü. NN
0112/065-3	144,52 m ü. NN	145,35 m ü. NN	146,78 m ü. NN	146,06 m ü. NN

7.5 Gewässer

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.

7.6 Hochwasserschutz

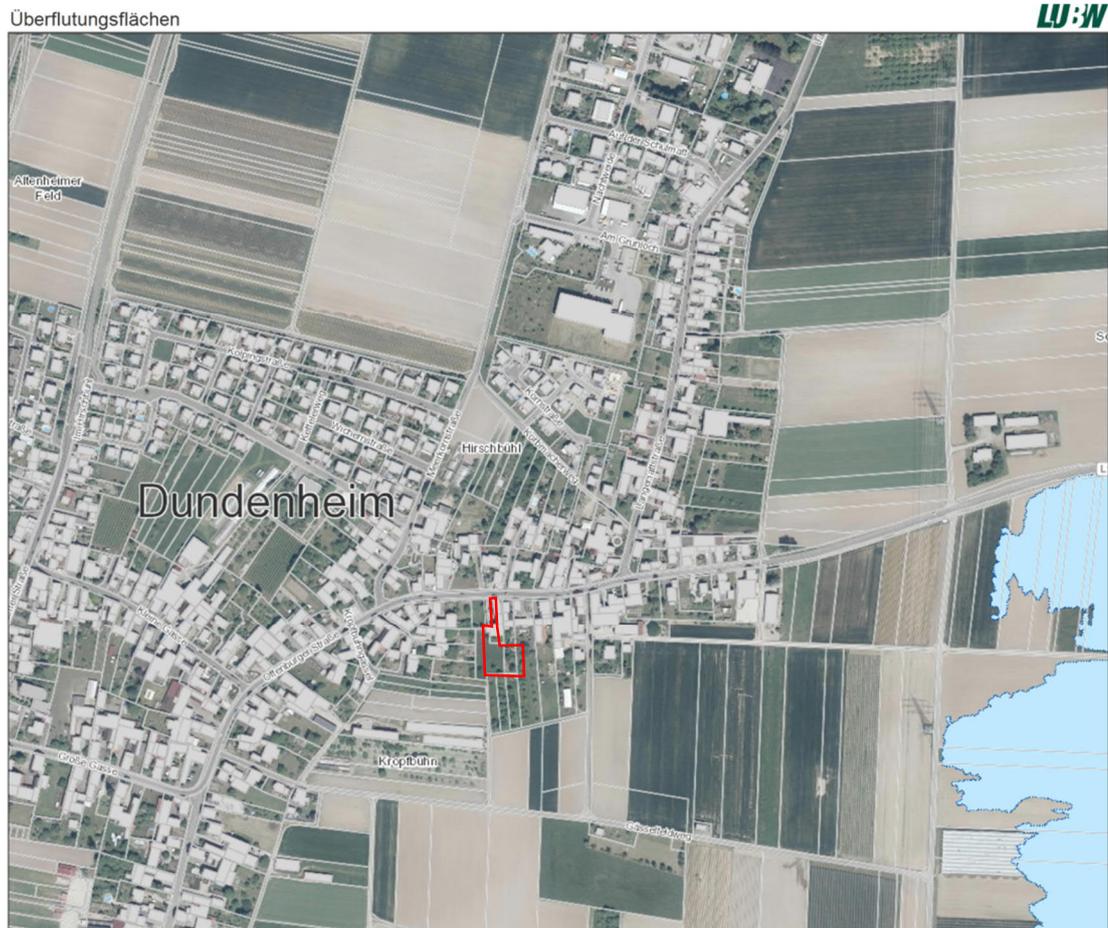


Abb. 5: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 17.02.2021

Die Planflächen liegen nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

7.7 Starkregen

Eine Starkregengefahrenkarte wurde für den Planbereich noch nicht erstellt.

Auf Grund der Topografie ist die Überflutungsgefährdung aber als gering einzuschätzen auch kritische öffentliche Objekte oder Infrastruktureinrichtungen befinden sich nicht in der Nähe. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser großflächig und schadlos in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen fließt. Lediglich bei unterirdischen Bauteilen, insbesondere bei Tiefgaragen, sollte vorsorglich auf eine überflutungssichere Bauweise geachtet werden.

7.8 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

7.9 Sonstige Altlasten

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

7.10 Immissionen

Lärm

Die Verkehrsbelastung der Offenburger Straße weist gemäß aktuellen Daten des Verkehrsmonitorings der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg an der Zählstelle 7512 1200 (L99 Dundenheim-Schutterwald, ca. 2 km östlich des Plangebietes) einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 1428 Fahrzeugen auf. Davon fällt auf den Schwerverkehr ein Anteil von 1,8%.

Diese Belastung ist als gering zu bezeichnen. Berücksichtigt man zusätzlich, dass das Baufenster, das der Straße am nächsten liegt, ca. 35m vom Straßenrand entfernt ist, kann vorausgesetzt werden, dass selbst bei freier Schallausbreitung, keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Eine Bebauung des Grundstücks direkt an der Offenburger Straße verbessert die Situation noch weiter.

Geruch

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine Betriebe mit Tierhaltungen oder anderen emittierende Nutzungen.

Spritzmittel

Die angrenzenden Flurstücke Nr. 1154, 1153, 182, 183, 184, 185 sowie das südlich verbleibende Teilstück des Flurstücks Nr. 180/1 befinden sich im Privatbesitz. Die baugebietsnahen Bereiche (ca. 15 m Abstand zum Geltungsbereich) der Flurstücke sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sie werden nicht mehr oder nur noch als Freizeitfläche genutzt. Die darauf befindlichen Bäume sind großteils überaltert und nicht von wirtschaftlicher Bedeutung. Sie werden nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt.

7.11 Archäologische Denkmale / Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und

Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG: Offenburger Straße 42 (Flst Nr. 180). Es handelt sich hierbei um eine Sachgesamtheit bestehend aus einem Gehöft aus dem 19. Jahrhundert mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit Kniestock in Fachwerkbauweise und Satteldach, einem rückwärtig anschließenden Ökonomiegebäude sowie einen Brunnen im Hof.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Für die Zufahrt soll ein Teil des Ökonomiegebäudes (Anbau) abgebrochen werden. Hierfür wurde eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung beantragt und mit Schreiben vom 31.01.2022 vom Landratsamt Ortenaukreis, Untere Denkmalschutzbehörde erteilt.

7.12 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann von der Offenburger Straße erfolgen. Diese weist einen ausreichenden Querschnitt und Ausbaustandard auf, um den Zusatzverkehr aufnehmen zu können. Die Grundstückserschließung selbst erfolgt über einen Wohnweg mit einer Regelbreite von 4,50m. Um einen Kastanienbaum im nördlichen Bereich erhalten zu können, wird die Zufahrt auf ca. 10m Länge auf 3,50m verschmälert. Die Straßenfläche im südlichen Bereich ist so ausgelegt, dass ein LKW (Anlieferung / Feuerwehr) das östliche Grundstück grundsätzlich anfahren kann. Ein Wenden ist für LKW jedoch nicht möglich.

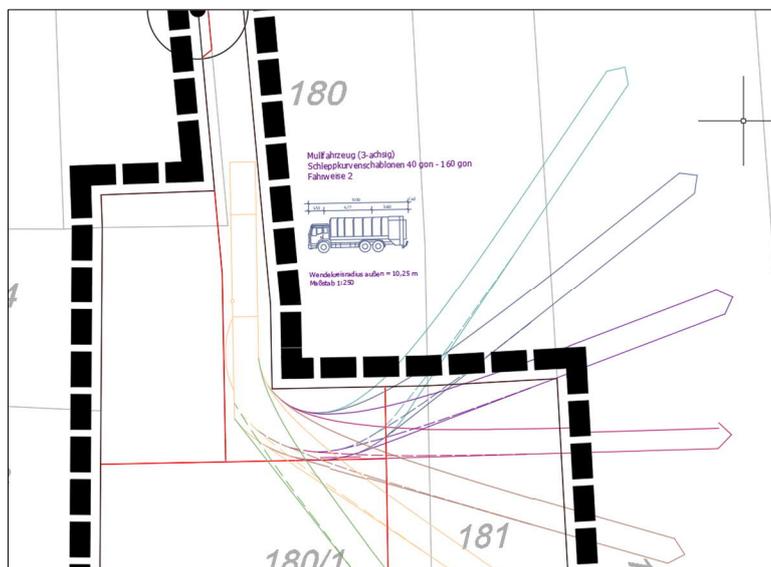


Abb. 6: Darstellung Schlappkurven für ein 3-achsiges Müllfahrzeug in langsamer Fahrweise (RS Ingenieure).

7.13 Ver- und Entsorgung

In der Offenburger Straße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Das Baugebiet wird von dort über die neue Erschließungsstraße mit den entsprechenden Medien (Wasser, Gas, Strom etc.) versorgt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt ebenfalls über die Offenburger Straße im Trennsystem.

Regenwasserbewirtschaftung

Die Geländehöhe im südlichen Bereich von ca. 147,10 - 147,30 m ü.NN weist einen Abstand zum maßgeblichen Grundwasserstand (146,02 m ü.NN) von ca. 1,10 -1,30 m aus. Unter Berücksichtigung, dass für die Ableitung und Versickerung eine Geländemodellierung und eine Mulde hergestellt werden müssen, ist davon auszugehen, dass der erforderliche Grundwasserabstand für eine Versickerung von mindestens 1,00m nicht hergestellt werden kann. Eine Versickerung ist nicht möglich.

Eine ungedrosselte Einleitung in den Kanal ist nicht möglich, da die Leitungen gemäß Generalentwässerungsplan bereits im Bestand überlastet sind. Deshalb ist das Regenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

Das Büro RS Ingenieure, Achern wurde mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Für die Ermittlung der versiegelten Flächen wurden die Straßenflächen mit 100 % und die Wohnbauflächen mit einer künftigen Versiegelung von ca. 60% angesetzt.

Im Ergebnis wurden für die anfallenden Regenwässer eines 10-jährigen Regenereignisses ein Rückhaltevolumen von ca. 30 m³ berechnet. Das notwendige Volumen wird durch den Einbau eines größeren Kanals (DN 700) realisiert. Die Drosselung auf ca. 31 l/s*ha erfolgt über eine Querschnittsverminderung auf DN 150 mit 1,75‰ vor Einleitung in den bestehenden Kanal.

7.14 Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter müssen an der Offenburger Straße zur Abholung bereitgestellt werden.

7.15 Erdaushub

Seit Dezember 2020 ist bei Ausweisung neuer Baugebiete das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) zu beachten.

Hierbei soll innerhalb des Baugebietes möglichst ein Erdmassenausgleich (z.B. durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort) herbeigeführt werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Im vorliegenden Fall wurde das Gelände, unter anderem auch aus entwässerungstechnischen Gründen, so hoch wie möglich geplant. Eine weitere Erhöhung ist auf Grund der angrenzenden Bebauung nicht vertretbar. Sofern die Gebäude mit Kellergeschossen hergestellt werden, kann eine Verwendung des Bodenaushubs voraussichtlich nur in geringem Maß auf den Baugrundstücken erfolgen. Die Festsetzung einer Bauweise ohne Kellergeschosse wird im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden als nicht zielführend erachtet, da dann oberirdisch weitere Gebäude (Schuppen o.ä.) als Ersatz zugelassen werden müssten, was zu einer erhöhten Bodenversiegelung führen würde.

Zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden wurde festgesetzt, dass Stellplätze und befestigte Hofflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind und Freiflächen zu begrünen sind. Weitere Minimierungsmaßnahmen sind in Zuge dieses Bebauungsplanes nicht möglich.

8 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

9 Städtebauliche Kennwerte

9.1.1 Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet

Nr.	Wohnform	Vollgeschosse (VG)	Bauplätze	Wohneinheiten (WE)	Belegungs-ziffer (P/WE)	Personen (P)
1.0	WA-Gebiet					
1.1	freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus / Doppelhäuser	2	3-4	4	2,3	9,2
1.1	Mehrfamilien				2,3	
1.0	WA-Gebiet	---	3-4	4	2,3	9,2

9.1.2 Dichtewerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nettowedungsdichte: ca. 24 WE / ha

Nettowedndichte: ca. 54 P / ha

9.1.3 Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche			
		[ha]	[%]	Summe [ha]	Summe [%]
1.0					
1.1	Nettobauland WA - Ein- / Zweifamilienhaus	0,17	83	0,17	83
1.2	Öffentliche Verkehrsfläche	0,04	17	0,0	17
1.3	Öffentliche Grünflächen	0	0	0	0
1.3	Bruttobauland	0,21	100,0	0,21	100,0
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	---	---	0,21	---

10 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich nach § 13 b BauGB kommen nur Festsetzungen in Betracht, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Die Art der baulichen Nutzung soll daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Zulässig sind allerdings im Gesamtgebiet nur Wohnnutzungen sowie wohnähnliche Nutzungen mit funktionalem Bezug zur Wohnnutzung. Die nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials, ihres hohen Flächenverbrauchs oder des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl / Geschosßflächenzahl

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung werden über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosßflächenzahl (GFZ) sowie eine Anzahl an Vollgeschossen definiert.

Die herzustellenden Vollgeschosse werden zum schonenden Umgang mit Bauland zwingend auf zwei festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen erlauben zwei Vollgeschosse plus Nichtvollgeschoss im Dach, das zweite Vollgeschoss kann aber auch das Dachgeschoss sein.

Die GRZ von 0,4 entspricht dem nach § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht einer Nutzung mit zwei Vollgeschossen. Hier bleibt die Gemeinde unter dem Orientierungswert der BauNVO von einer GFZ 1,2 (entsprechend drei Vollgeschossen), da sich eine solche Bebauung städtebaulich nicht mehr in die Umgebungsbebauung einpasst. Zum schonenden Umgang mit Bauland wird aber dennoch auf eine sehr gute Ausnutzung der Grundstücke unter Wahrung der Freiraumqualität zum Beispiel durch die zwingende Festsetzung zweier Vollgeschosse geachtet.

10.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Auf Grund der Entwässerungssituation kann die Straßenplanung ebenfalls bereits weitgehend festgelegt werden. Die Höhenlage der Straße ist weitgehend fixiert, so dass die Gebäudehöhen in Bezug auf die Straße bereits auf NN festgelegt werden können. Die Bezugshöhe entspricht dem höchsten Punkt der Straßenachse und bezeichnet die Mindesthöhe des Erdgeschossrohfußbodens zur Sicherung einer Rückstauenebene aus dem Kanal.

Die zulässige Wand-/Gebäudehöhe von 7,50 m für Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung bemisst sich ab dieser Bezugshöhe und wird gemessen bis

zum höchsten Punkt des Gebäudes (Attika). Für Satteldächer mit größerer Dachneigung wird zusätzlich eine Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen.

Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie darf die Gebäudehöhe überschritten werden.

10.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Grundstücke können für eine Doppelhausbebauung geteilt werden.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind großzügig bemessen, um den Bauherren eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

10.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carport, Stellplätze und Nebenanlagen werden auf Grund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte auf dem gesamten Grundstück zugelassen, um eine möglichst gute Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.

10.6 Wohneinheiten

Im WA sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

10.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Baugebiet wird über eine öffentliche Stichstraße ohne Wendeanlage erschlossen.

Die Fahrbahnfläche ist mit einer Breite von 4,50 m für den Begegnungsfall Fahrrad/Pkw ausreichend dimensioniert. Auch ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ist mit eingeschränkten Bewegungsräumen möglich. Eine grundsätzliche Befahrung des Wohnwegs für einen LKW ist möglich, allerdings gibt es keine Wendemöglichkeit im Bereich der Straßenfläche.

10.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen

Das in Dundenheim bestehende Trennsystem wird in das Baugebiet fortgeführt. Die Dimensionierung der öffentlichen Kanäle erfolgt unter Beachtung der Vorbelastungen des bestehenden Netzes. (siehe hierzu auch Punkt 7.13).

10.9 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrt soll ein bestehender Baum erhalten werden. Die Straße wird in diesem Bereich auf eine Breite von 3,50m verschmälert. Die ausgewiesene private Grünfläche wird dem Baugrundstück Flurst. Nr. 179 zugeschlagen.

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

10.10.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Durch die Festsetzung von durchlässigen Befestigungen für Stellplatz- und Hofflächen wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

10.10.2 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser werden keine Dacheindeckungen aus unbeschichteten Materialien zugelassen.

10.10.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz³

VM 1 - Baufeldräumung

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (von September bis Februar). Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe (Ende November bis Ende Februar) durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Um alle Vermeidungsmaßnahmen zusammenzufassen wird deshalb das Zeitfenster für die Baufeldräumung auf den Bereich nach zwei Frostperioden a jeweils 3 Frostnächten, frühestens jedoch ab Ende November bis Ende Februar begrenzt.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nicht flüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

³ Siehe Kapitel 7.1 der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bioplan, Bühl; Stand: Januar 2021

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

VM 3 - Reptilienzaun für Mauereidechse

Ein Vorkommen im Bereich des gepflasterten und geschotterten Hofes auf dem Flurstück 180 bis hin zu den Gebäuden ist ein Vorkommen der Mauereidechse nicht auszuschließen. Es ist möglich, dass die Mauereidechsen den Bereich der geplanten Zufahrt als Nahrungshabitat nutzen. Um Tötungen und Verletzungen von Individuen während der Baufeldräumung und der Bauarbeiten zu verhindern ist es notwendig sicherzustellen, dass keine Mauereidechsen in diesen Bereich gelangen. Um dies zu verhindern, muss ein Reptilienzaun entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 180 zum Geltungsbereich aufgestellt werden. Die genaue Umsetzung ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Baubegleitung festzulegen.

VM 4 - Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Da die Bauzeit auch in der Fortpflanzungszeit dieser Arten ab Ende März / Anfang April stattfindet, müssen die sich nach Regen bildenden flachen Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine Gelbbauchunken sowie Kreuzkröten ansiedeln und laichen können.

VM 5 - Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogelarten.

VM 6 - Vermeidung von Lichtemissionen

Da angrenzend an den Geltungsbereich Fledermaus-Quartiere festgestellt wurden und dieser an Offenland angrenzt, ergeben sich durch Lichtemissionen Betroffenheiten. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

- Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

VM 7 - Erhalt des Mikroklimas in der Scheune

Durch den Abriss des Anbaus darf sich das Mikroklima in der Scheune nicht wesentlich verändern. Gegebenenfalls durch den Abriss entstehende Öffnungen an der Westseite der Scheune sind umgehend zu verschließen.

10.10.4 Vorsorgemaßnahmen Artenschutz⁴

VoM 1 - Fledermäuse

Ziel dieser Maßnahme ist es, den Geltungsbereich nach Umsetzung des Vorhabens für Fledermäuse, insbesondere für die nachgewiesenen Pipistrellus-Arten, attraktiv zu gestalten, um die weitere Nutzung der festgestellten Quartiere, zumindest bis zum vollständigen Abriss der Scheune, zu gewährleisten.

Hierfür ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der geplanten Gebäude pro neu gebautes Wohnhaus ein Fledermaus-Kasten an diesem anzubringen. Die Kästen sind katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen.

Zudem ist, ebenfalls spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der geplanten Gebäude, auf jedem Wohngrundstück entweder ein Hochstamm einer regionaltypischen Obstbaumsorte oder ein Exemplar einer gebietsheimischen Laubbaumart zu pflanzen.

Die Umsetzung dieser Maßnahme ist durch eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen zu überprüfen und zu dokumentieren.

VoM 2 - Grauschnäpper

Um für den Grauschnäpper langfristig den Lebensraum zu erhalten sind Pflanzungen von neuen Obst- bzw. gebietsheimischen Laubbaumarten zu pflanzen, wie in VoM 1 - Fledermäuse beschrieben.

⁴ Siehe Kapitel 7.2 der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bioplan, Bühl; Stand: Januar 2021

10.11 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)⁵

Die CEF-Maßnahmen basieren auf einer WorstCase-Betrachtung. Durch eine Nachkartierung der Brutvögel und Eidechsen ist eine Anpassung der Maßnahmen auf den tatsächlichen Bestand, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, zulässig.

CEF 1 - Vögel

Nisthilfen

Da durch das geplante Vorhaben Nistmöglichkeiten für die planungsrelevante Art Haussperling verloren gehen, sind zur Sicherung der ökologischen Funktionalität pro Niststätte drei Sperlings-Nistkästen rechtzeitig vor Baubeginn, insbesondere vor der Baufelddräumung, auf benachbarten Flächen aufzuhängen⁶.

Gehölze für den Bluthänfling

Um die Erhaltung der ökologischen Funktion des Lebensraums vom Bluthänfling sicherzustellen und Verluste des Bluthänflings-Reviere auszugleichen, ist ein Feldgehölze anzulegen, bestehend aus gebietsheimischen Gehölzen wie z.B. Schlehe, Weißdorn, Liguster und Holunder⁶.

CEF 2 - Schaffung neuer Nistmöglichkeiten für den Haussperling vor dem Scheunenabriss

Entfällt

CEF 3 - Schaffung eines neuen Paarungsquartiers

Entfällt

CEF 4 - Zauneidechse

Schaffung von neuem Lebensraum und Größe des Ersatzlebensraums. Der gesamte Lebensraum der Zauneidechse im Geltungsbereich geht durch die Umsetzung der geplanten Bebauung verloren. Daher wird ein Ersatzlebensraum benötigt.

Für Ersatzlebensräume der Zauneidechse wird von einem mittlerem Raumanpruch von 150 Quadratmetern pro adultem Individuum ausgegangen, über die unterschiedlichen Raumanprüche wird allerdings eine weite Spanne angegeben von 0,5 bzw. 12 Quadratmeter, bis zu mehreren Hundert Quadratmeter, im Extremfall bis zu 2.750 Quadratmeter). Ausgehend von einer angenommenen Populationsstärke von vier Individuen innerhalb des Geltungsbereichs entspräche dies, bei einem angenommenen Raumanpruch in einer Spanne von 10 bis 100 Quadratmetern, einem rechnerischen Flächenbedarf von 40 bis 400 Quadratmetern. Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die Fläche mit hohem

⁵ Siehe Kapitel 7.3 der "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung", Bioplan, Bühl; Stand: Januar 2021

⁶ Siehe auch Karte als Anlage zur artenschutzrechtlichen Untersuchung, Bioplan; Stand März 2022

Habitatpotential etwa 250 Quadratmeter, es wird daher eine Ausgleichsfläche von ungefähr gleicher Größe benötigt⁷.

Für die Zauneidechse eignen sich als Lebensraum besonnte, strukturreiche Flächen mit einer ausgeprägter Vegetationsschicht sowie schnell erwärmenden Substrat. Vorzugsweise ist eine Fläche für den Ersatzlebensraum in direkter oder mittelbarer Nachbarschaft zu dem angenommenen Zauneidechsen-Vorkommen zur Verfügung zu stellen. Zur Schaffung eines Ersatzlebensraums müssen auf der Fläche Aufwertungen vorgenommen werden, abhängig von der Beschaffenheit der Fläche müssen Maßnahmen wie z. B. Ausmagerung der Wiese durchgeführt bzw. Strukturen geschaffen werden wie Steinriegel, Altholzhaufen, Sandlinsen. Abhängig von der Entfernung des Ersatzlebensraums zum Eingriffsbereich können die Zauneidechsen vergrämt werden. Liegt der Ersatzlebensraum nicht in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereichs müssen die Individuen abgefangen und umgesetzt werden.

10.12 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Aus Gründen des Klimaschutzes soll pro Grundstück mindestens eine Anlage zur Nutzung solarer Energien eingerichtet werden. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich um Anlagen zur Strom- oder zur Warmwassergewinnung handelt. Die Anlagen sollen vorzugsweise auf den Dächern der Hauptgebäude eingerichtet werden. Auf die angestrebte Verpflichtung der Landesregierung zur Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf Privatgebäuden ab Mai 2022 wird hingewiesen.

10.13 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Minimierung des Eingriffs sind grundstücksbezogene Vorgaben für die Begrünung und Bepflanzung gemacht. Die unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von großen Schotterflächen ist nicht zulässig.

⁷ Siehe auch Karte als Anlage zur artenschutzrechtlichen Untersuchung, Bioplan; Stand März 2022

11 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

11.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Zur städtebaulichen Einbindung der Gebäude in die umgebende Bebauung werden Vorgaben zur Gebäudegestaltung und zur Anlage von Außenantennen gemacht.

Aus Gründen des Klimaschutzes (Reduktion der Lufttemperatur, Reduktion der Feinstaub- und Kohlendioxidbelastung, Regenspeicherung etc.) sind Flachdächer aller Hauptanlagen mindestens extensiv zu begrünen. Eingangsüberdachungen, Carports und ähnliches sind hiervon nicht betroffen.

11.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die nachzuweisende Anzahl notwendiger Stellplätze wird abweichend von den Vorgaben § 37 LBO auf 2,0 Stellplätze erhöht. Dies trägt der zunehmenden Anzahl von Fahrzeugzulassungen pro Wohneinheit und der ohnehin angespannten Parksituation in den umliegenden Straßen Rechnung und entspricht den Festsetzungen der übrigen, in neuerer Zeit aufgestellten Bebauungspläne in der Gemeinde Neuried.

12 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 08.12.2021 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Neuried beschlossen und am 23.12.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried öffentlich bekannt gemacht.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.11.2021/16.12.2021 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 08.12.2021 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 23.12.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde von in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.12.2021 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 27.04.2022 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2022 als Satzung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 27.04.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

13 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Neuried, den

Tobias Uhrich
Bürgermeister

Achern, den


RS Ingenieure

D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Planaufsteller

15 Anlagen

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
(Bioplan, Bühl - Stand: 23.11.2021) incl. Maßnahmenkarte (März 2022)