

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG.....	2
2. VERFAHREN	3
3. PLANGEBIET	3
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1. Regionalplan Rhein-Neckar 2014	4
4.2. Schutzgebiete.....	4
4.3. Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.4. Verbindliche Bauleitplanung und erforderliche Waldumwandlung	4
5. PLANUNGEN, GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN	5
6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	5
6.1. Änderungen im zeichnerischen Teil	5
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	7
8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES	7
8.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz).....	7
8.2. Biotope (Naturschutzgesetz)	8
8.3. Klimaschutz und Klimaanpassung	8
8.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Eingriffsausgleich innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets	8
8.5. Umweltbericht.....	9
8.6. Artenschutz	10
8.7. Waldumwandlung	10
8.8. Prüfung zur Vereinbarkeit der geplanten Maßnahme im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets	11
9. ERSCHLIESSUNG UND VER- UND ENTSORGUNG	11
10. BODENORDNUNG	12

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

In Schriesheim-Altenbach besteht im Bereich des östlichen Abschnitts des Birkenwegs das Erfordernis Straßenbaumaßnahmen durchzuführen. Der Birkenweg senkt sich im Bereich der bestehenden Bebauung ab, so dass hier durch die Realisierung von neuen Stützbauwerken die Standsicherheit wiederhergestellt werden soll. In diesem Zusammenhang soll auch die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherte private Erschließung der Doppelhäuser Birkenweg 33 bis 43 in eine öffentliche Erschließung umgewidmet und die öffentliche Straße bis zur L 596 ausgebaut werden. Der für diesen Bereich derzeit gültige Bebauungsplan setzt hier eine lediglich 3,0 m breite private Erschließung fest, die den heutigen Ansprüchen in Breite, Ausführung und Standsicherheit nicht mehr genügt. Auch die vorhandene Wendeanlage zwischen den Gebäuden Birkenweg 31 und Birkenweg 33 ist nicht mehr für die heutigen Verkehrsfunktionen ausreichend, so dass bereits heute der bestehende Waldweg als Zufahrt von der L 596 genutzt wird. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan durch Neuauflistung gerade in diesem Abschnitt zu ändern und im Bereich des Waldwegs zu ergänzen. Mit der Planung werden keine Neubaumöglichkeiten geschaffen, es werden lediglich die Bestandsgebäude durch entsprechende Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gesichert.

Die bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verlaufen über die Doppelhausgrundstücke Flst.-Nr. 808/7, 808/8, 808/9, 808/10 und 808/11. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht endet vor dem Flst.-Nr. 808/12. Zum Ausbau und zur Umwidmung in eine öffentliche Straße ist es erforderlich, dass die für den Straßenausbau benötigten Grundstücksteile von den jeweiligen Eigentümern an die Stadt Schriesheim übergeben werden. Zu diesem Zweck hat die Stadt Schriesheim bereits mit allen Eigentümern Gespräche geführt und einvernehmlich den notwendigen Ablauf abgestimmt.

Über die genannten Grundstücke hinaus werden noch das Straßengrundstück der L 596 Flst.-Nr. 808/2 sowie Teile des angrenzenden Waldgrundstücks überplant.

Der bisher im Waldverband verlaufende Straßenabschnitt im östlichen Plangebiet zwischen dem letzten bebauten Grundstück Birkenweg 43 und dem Anschluss an die L 596 befindet sich im ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße Nord“. In diesem Abschnitt besteht bereits jetzt eine Fahrgasse mit einer Breite von knapp 3 m, sowie bituminös befestigte Flächen für Längsparker mit einer Breite von ca. 2 m. Gerade dieser Abschnitt wurde aus folgenden Erwägungen in den Geltungsbereich aufgenommen: Durch die Umwidmung der privaten Verkehrsfläche vor den Gebäuden Birkenweg 33 bis 43 in eine öffentliche Verkehrsfläche gelten öffentlich rechtliche Vorschriften in Bezug auf die notwendigen Mindestbreiten sowie auf die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung mit Leitungssystemen, Müllfahrzeugen, Rettungs- und Winterdiensten. Da die bestehende Wendeanlage am Ende der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Gebäude Birkenweg 33a nicht für das Wenden von Müllfahrzeugen dimensioniert ist und das Rückwärtsbefahren mit Müllfahrzeugen bei Neuplanungen nicht mehr zulässig ist, ist es zwingend notwendig, eine zweite Zufahrt (im Einbahnverkehr) zum Birkenweg als öffentliche Verkehrsfläche sicherzustellen, um die vorgenannten Anforderungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer gesicherten Erschließung erfüllen zu können. Die Umwidmung in eine öffentliche Straße und damit die Einbeziehung in den Geltungsbereich liegen im öffentlichen Interesse, auch wenn das genannte Landschaftsschutzgebiet tangiert ist. Die Wegeverbindung besteht bereits und wird auch von den Anwohnern des Birkenwegs genutzt. Ausweislich der vorliegenden Ingenieursplanung ist hier lediglich eine Fahrgassenbreite von 3,25 m (bzw. mind. 3,0 m) und die Längsparkplätze in Teilbereichen mit einer Breite von 2,0 m möglich und vorgesehen. Es soll in diesem Abschnitt lediglich

die derzeit vorhandene Erosion entfernt werden. Der Einbau von Stützwänden hier ist nicht notwendig. Die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet können auf das notwendige Minimum reduziert werden. Es bestehen aufgrund der örtlichen Situation keinerlei Erschließungsalternativen. Dieser Sachverhalt wurde bei einem Vorort-Termin mit den zuständigen Behörden (Untere Naturschutzbehörde, Forstbehörde, Baumt der Stadt Schriesheim) abgestimmt. Im Umweltbericht wird auf die rechtlichen Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung eingegangen und es werden die Themen Schutzzweck, Verbote, Erlaubnisvorbehalte, Befreiungen, usw. gemäß Landschaftsschutzgebietsverordnung bearbeitet. Es kann erwartet werden, dass es sich um einen singulären Eingriff mit nur geringer Flächeninanspruchnahme handelt und der Schutzzweck des LSG nicht oder nur unwesentlich berührt wird. Die Eigenschaft des naturnahen Waldes und die Qualität des Landschaftsschutzgebiets werden damit nicht in Frage gestellt. Die mögliche Erteilung einer Erlaubnis bzw. Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde beim Vororttermin seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die Stadt Schriesheim kann somit in eine objektive Erlaubnis- bzw. Befreiungslage hineinplanen. Die Erlaubnis oder Befreiung werden seitens der Stadt zeitnah beantragt. Die Waldumwandlung wurden bereits beantragt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im förmlichen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

3. PLANGEBIET

Das ca. 0,34 ha große Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Schriesheim-Altenbach und grenzt nördlich an die L 596. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um mit Wohngebäuden bebaute Hanggrundstücke, eine bestehende bisher private Straßenfläche und ein bestehender Straßenabschnitt im Waldverband. Die Gärten der Wohnbaugrundstücke sind aufgrund der Hanglage terrassiert und teilweise mit Nebenanlagen wie Schuppen, Scheunen, Garten- und Gerätehütten bebaut. Für die bestehende Baustruktur ergibt sich durch die Überplanung keine Änderung. Zusätzliche Baumöglichkeiten können innerhalb des Geltungsbereichs nicht geschaffen werden. Die bisherige private Straßenfläche, die auf privaten Grundstücken vor den Gebäuden verläuft, soll in ihrer neuen, für den Ausbau notwendigen Grenze, incl. Stützmauern und Böschungen, in das öffentliche Eigentum übergehen.

Die privaten Grundstücke grenzen im Nordosten an den Waldverband an. Wie im bisherigen Bebauungsplan wird der rückwärtige Baubereich in einem Abstand von 15 m zum Waldverband und zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt. An der durch den bisherigen Bebauungsplan gesicherten Rechtslage für die Bebauung mit Hauptgebäuden soll sich nichts verändern. Aufgrund der Hanglage treten die bestehenden Gebäude am Birkenweg hangseits in der Regel eingeschossig und talseits mindestens zweigeschossig in Erscheinung.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Im Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit 15.12.2014 ist die Fläche als bestehende Siedlungsfläche und als Waldfläche ausgewiesen. Das Planungsgebiet ist von Waldflächen umgeben.

4.2. Schutzgebiete

Der östliche Teil des Planungsgebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Nord“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zur Herstellung der geplanten Ausbau- und Unterhaltungsmaßnahmen des bisherigen Waldwegs ist die Beantragung einer Erlaubnis bzw. Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung notwendig. Nähere Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht enthalten.

4.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bestehende Wohnbaufläche und als Verkehrsfläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche wird entsprechend des FNP als Allgemeines Wohngebiet und als Verkehrsfläche festgesetzt.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und erforderliche Waldumwandlung

Die Fläche des Planungsgebiets war im bisherigen Bebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die private Erschließung wurde anhand von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Allerdings endet der Bebauungsplan auf Höhe des letzten bebauten Grundstücks Flst.-Nr. 808/12. Dieser Teil wird durch Neuaufstellung geändert und um die Fläche zur Sicherung des Anschlusses an die L 596 ergänzt. Hier führt derzeit ein Waldweg innerhalb des Waldverbandes zur L 596. Nach vorheriger Abstimmung mit der Forstbehörde ist es möglich, diesen Teil der Fläche durch Waldumwandlung aus dem Waldverband zu entlassen und als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Die Stadt Schriesheim hat bei der Forstbehörde die Waldumwandlung beantragt. Im Rahmen der Waldumwandlung soll im Zuge der Ausbaumaßnahme ein forstrechtlicher Ausgleich außerhalb des Planungsgebiets realisiert werden, siehe Ziffer 8.4 der Begründung.

Der Bebauungsplan „Altenbach Ost“ trat am 12.07.1978 in Kraft. Er wurde bislang fünf Mal geändert. Die erste Änderung, die den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung betrifft, trat am 12.02.1986 in Kraft.

5. PLANUNGEN, GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

Folgende Planungen, Gutachten und Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Bestandsplan: Ingenieurbüro Schulz GmbH, Hirschberg-Leutershausen, Juni 2014

Straßenplanung: Ingenieurbüro Schulz GmbH, Hirschberg-Leutershausen, März 2015 bzw. Mai 2018

Artenschutzrechtliche Prüfung: Büro für Ökologie und Umweltplanung, Heidelberg, August 2017

Umweltbericht: Büro für Ökologie und Umweltplanung, Heidelberg, August 2017, ergänzt Juni 2018, erneut überarbeitet im August 2018

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Änderungen im zeichnerischen Teil

Die bisher festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entfallen. Anstelle dieser tritt eine öffentliche Verkehrsfläche, die nach Südosten fortgeführt wird. Die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet WA bleibt für die Baugrundstücke unverändert. Die Baubereiche werden analog zum bisherigen Bebauungsplan mit einem Abstand von ca. 15 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gesichert. Genehmigte bauliche Hauptgebäude werden ebenfalls gesichert.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bestehende Schuppen, Scheunen, Garten- und Gerätehäuser anzutreffen. Diese sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Nebenanlagen zulässig.

Im bisherigen Bebauungsplan ist zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der hinteren Grundstücksgrenze eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung ist aufgrund des dort vorzufindenden Bestandes an Nebenanlagen obsolet und soll deshalb nicht in die aktuelle Fassung des Bebauungsplans übernommen werden.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert, es verbleibt bei dem Allgemeinen Wohngebiet. Analog zu den bisher schon geltenden Ausschlüssen werden im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen aufgrund der damit zu erwartenden Konflikte ausgeschlossen. Derartige Nutzungen können wegen des Verkehrsaufkommens nicht in diesen eher beengten Verhältnissen untergebracht werden. Sie würden auch nicht dem gewünschten Charakter entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die bisher zulässige Grundflächenzahl, die sich auf das gesamte Baugrundstück (incl. private Straße) beziehen konnte, wird von bisher 0,3 auf 0,4 angepasst. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Für das Grundstück Flst.-Nr. 808/12 beträgt die GFZ lediglich 0,6, da der Baubereich für dieses Grundstück am Ende der

Bauzeile eine höhere Ausnutzung nicht ermöglichen würde. Das Maß der Nutzung kann durch die GRZ, die GFZ und die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend definiert werden.

Die Bezugshöhe für die Bemessung der Traufhöhe und der Firsthöhe wurde anhand der vorhandenen Bestandsvermessung fixiert. Die Höhe des Bezugspunktes als Höhe über NN gibt die tatsächliche Geländehöhe an den jeweils angebauten Grenzen der Doppelhaushälften an der Straßenseite wieder und wird, durch Knödellinien getrennt, für die jeweiligen Doppelhäuser festgesetzt. Von dieser Bezugshöhe aus darf sich eine zur Straße gewandte Traufhöhe von 6,80 m entwickeln. Auch diese Höhe entspricht der Bestandsvermessung der bestehenden Gebäude. Die Traufhöhe schwankt im Bestand zwischen 6,50 m und 6,80 m. Die von der Straße abgewandte Traufhöhe (an der Hangseite) ist laut Bestandvermessung mindestens 1,5 m höher. Dies wird in den textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt. Die Firsthöhen schwanken im Bestand zwischen 8,50 m und 11,50 m. Auch hier wird der höchste Wert für alle Gebäude zugelassen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen: Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dem Bestand entsprechend nur Doppelhäuser. Analog zum bisherigen Bebauungsplan wird geregelt, dass eine Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen um max. 10 % der festgesetzten Bautiefe zugelassen werden kann, sofern ein Abstand von 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze (jegliche Art) nicht überschritten wird. Diese auch nachbarschützende Festsetzung soll weiterhin Gültigkeit haben.

Entsprechend der tatsächlichen Gebäudestellung und aufgrund der Hangausrichtung wird die Stellung der baulichen Anlagen traufständig zur Straße festgelegt.

Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen: Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit diesen Festlegungen bestehen ausreichende Möglichkeiten der Unterbringung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken. Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Größe der Nebenanlagen wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt.

Zahl der Wohneinheiten: Die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden war bisher nicht festgesetzt. Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten wie folgt beschränkt: Pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkung ist aufgrund der topographisch bedingten engen Grundstückssituation und Erschließung notwendig. Die Beschränkung der Wohneinheiten verfolgt das Ziel, den bestehenden Siedlungscharakter zu erhalten und zu sichern. Die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten ist zudem erforderlich, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sicherstellen zu können. Wegen der topographischen Verhältnisse und der beengten Verkehrsflächen wäre eine größere Zahl von Wohneinheiten mit dem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen und dem Flächenbedarf für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nur schwer möglich und nicht verträglich.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Die bisher festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können entfallen. Die verkehrliche Erschließung wird öffentlich, damit liegen auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden damit nicht mehr benötigt.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Dachform, Dachneigung und Dachfarbe: Unter Berücksichtigung des Bestandes wird für die Hauptgebäude Satteldach mit einer Neigung von 25° bis 35° festgesetzt. Anbauten können als Flachdach ausgebildet werden, sofern eine extensive Dachbegrünung erfolgt. Schon bisher ist in den Festsetzungen enthalten, dass ein Über- bzw. Unterschreiten der zulässigen Dachneigung von max. 5° möglich sein soll. Diese Spanne wird in die Festsetzungen übernommen. Als Dachform für Garagen und Carports sind analog des bisherigen Bebauungsplans Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung von max. 12° zulässig. Als Dachform für Nebengebäude sind Flachdächer oder Pultdächer mit max. 15° Neigung oder entsprechend der Dachform des Hauptgebäudes zulässig. Damit werden die bisherigen Festsetzungen, nach denen die bestehende Bebauung genehmigt wurde, im neuen Bebauungsplan weitergeführt.

Dacheindeckung: Analog zu den bisherigen für Altenbach geltenden Festsetzungen werden Vorgaben für die Dacheindeckung (Rot- und Rotbrauntöne) übernommen und geringfügig um Grautöne ergänzt. Damit wird eine ausreichende Spannweite von gedeckten Farbtönen ermöglicht, die sich dem Waldverband und dem Landschaftsschutzgebiet gestalterisch unterordnen. Zudem können Metall- und Blecheindeckungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie blendfrei hergestellt werden.

Zufahrten, Stellplätze: Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrassen herzustellen. Damit wird sowohl ein gestalterischer als auch ein ökologischer Aspekt berücksichtigt.

Einfriedungen: Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden aus dem zu ändernden Bebauungsplan übernommen und entsprechen somit den Vorgaben, die auch für die vorhandene umgebende Bebauung gelten. Ergänzend wird aufgenommen, dass Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Damit kann der notwendige Verkehrsraum bei den beengten Straßenverhältnissen sichergestellt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen: Auch hier werden die Festsetzungen aus dem zu ändernden Bebauungsplan übernommen und entsprechen somit den Vorgaben, die auch für die vorhandene umgebende Bebauung gelten.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung: Für den gesamten Stadtteil Schriesheim – Altenbach existiert eine Örtliche Bauvorschrift über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen (Stellplatzsatzung). Die Satzung ist seit dem 09.10.1996 in Kraft und gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass hierfür kein Regelungsbedarf in den örtlichen Bauvorschriften mehr besteht.

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DES ARTENSCHUTZES

8.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen.

8.2. Biotope (Naturschutzgesetz)

Im Planungsgebiet befinden sich keine nach § 33 NatSchG BW und § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Natura 2000-Gebiete.

8.3. Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

8.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Eingriffsausgleich innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und des Umweltberichts sind folgende Maßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzung innerhalb des Planungsgebiets aufzunehmen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die Brutvögel im Planungsgebiet (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dürfen Gehölzbestände nur außerhalb der Brutsaison der Vögel, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar entfernt werden.

Um die Auswirkungen durch den möglichen Wegfall von Brutstätten zu minimieren, sind im Planungsgebiet oder näheren Umfeld Vogelnistkästen (3 x Meisenkästen für die Kohlmeise im unmittelbaren Eingriffsbereich) anzubringen. Da die Eingriffsverursachung durch den Bau einer öffentlichen Straße erfolgt, ist es beabsichtigt, die genannten Nistkästen im näheren Umfeld des Planungsgebiets (hier im Wald) durch die Stadt Schriesheim aufzuhängen.

Ein Teil des Ausgleichsbedarfs wird nach Abschluss der Baumaßnahme (Herstellung neuer Stützbauwerke in der Böschung) durch Neupflanzungen ausgeglichen. Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist deshalb eine Feldhecke mittlerer Standorte zu pflanzen.

Außerhalb des Planungsgebiets werden weitere Maßnahmen durchgeführt. Hierbei handelt es sich um die Anpflanzung standortheimischer Sträucher auf dem Grundstück Flst.-Nr. 808, die in Absprache mit der Unteren Forstbehörde im Bereich des dort anzutreffenden lückigen Waldmantels zum forstrechtlichen Ausgleich vorgenommen wird. Diese Maßnahmen werden allerdings erst mit Realisierung des zweiten Bauabschnitts (Ausbau Waldweg) umgesetzt.

8.5. Umweltbericht

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Büro für Ökologie und Umweltplanung im August 2017 ein Umweltbericht erstellt, der im Juni 2018 ergänzt und im August 2018 erneut überarbeitet wurde. Die nachfolgende Zusammenfassung ist diesem Umweltbericht entnommen.

„Das Planungsgebiet umfasst Privatgrundstücke mit Wohnbebauung und Hausgärten entlang des Birkenweges. Angrenzend verläuft ein Forstweg innerhalb eines Waldflurstückes mit Mischwaldbestand (hauptsächlich Kiefer und Eiche) mittleren Alters und einer schwach ausgeprägten Strauchschicht.

Es wurden die Umweltauswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaftsbild und Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der vorgenommenen Bewertungen kann das Planungsgebiet als Fläche mit geringer natur-schutzfachlicher Bedeutung für die untersuchten Schutzgüter bewertet werden. Ein Teil des Ausgleichsbedarfs wird nach Abschluss der Herstellung neuer Stützbauwerke in der Böschung durch Neuanpflanzung innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf kann nach Absprache mit der Unteren Forstbehörde durch die Anpflanzung standortheimischer Sträucher auf Flurstück Nr. 808 außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung, Kultur-/Sachgüter, sowie relevante Wechselwirkungen sind nach derzeitigem Stand nicht erkennbar.

Nach vollständiger Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets können die Eingriffe, die zur Herstellung der Standsicherheit des Birkenweges verursacht werden, im Sinne des BNatSchG kompensiert werden. „

8.6. Artenschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Büro für Ökologie und Umweltplanung im August 2017 die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen und das gutachterliche Fazit sind dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen.

Maßnahmen zur Vermeidung:

„Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Für die Fledermausfauna ist eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für das Straßenbauvorhaben nicht zu erwarten.

Im Planungsgebiet wurden keine Reptilien festgestellt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die Brutvögel im Planungsgebiet (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dürfen Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.10. bis einschließlich 28.02. erfolgen. Um die Auswirkungen durch den möglichen Wegfall von Brutstätten zu minimieren, sind im Planungsgebiet oder näheren Umfeld Vogelnistkästen anzubringen (3 x Meisenkästen für die Kohlmeise im unmittelbaren Eingriffsbereich). Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen nicht ausgelöst. „

Gutachterliches Fazit:

„In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde untersucht, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 2 aufgrund der geplanten Straßenbaumaßnahme zu erwarten sind.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurde für den Siedlungs- und die angrenzenden Waldbereiche das Vorkommen von Fledermäusen, Reptilien und europäischen Brutvögel überprüft.

Das Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten ist möglich. Voraussichtlich dient vor allem der Bereich des Waldflurstückes, angrenzend an das Planungsgebiet als Jagdhabitat. Reptilien wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt. Innerhalb des Planungsgebietes wurden 10 Brutvogelarten festgestellt.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Störungen sind nicht geeignet, die lokale Population der untersuchten Tiergruppen erheblich zu beeinträchtigen. Verbotstatbestände i.S.v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG können somit i.V.m. Abs. 5 Satz 2 ausgeschlossen werden.“

Auf die in Ziffer 8.4 beschriebenen Festsetzungen wird verwiesen.

8.7. Waldumwandlung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -ergänzung kommt es zur Überplanung von Waldflächen, für die eine Waldumwandlung erforderlich ist.

Bestockte Flächen sind nur randlich betroffen und zumeist mit geringem Aufwuchs an Sträuchern und Bäumen mit geringer Größe und Stammdurchmesser bestanden. Eine Fällung des Baumbestandes bis etwa 5 m ausgehend von der Wegefläche wird voraussichtlich aus Sicherheitsgründen aufgrund möglicher Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume notwendig werden. Der dauerhafte Verlust von

bestockter Waldfläche wird voraussichtlich ca. 100 m² (1,5 m x 67 m zwischen Birkenweg und Waldfläche Flurstück Nr. 808) betragen. Die Waldumwandlungsfläche beträgt insgesamt 619 m². Abstimmungen mit der Forstbehörde haben bereits stattgefunden. Die Stadt Schriesheim hat den Antrag auf Waldumwandlung parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellt.

Als forstrechtlichen Ausgleich sollen im Zuge der Ausbaumaßnahme im Bereich des lückigen Waldmantels auf Flurstück-Nr. 808 standortheimische Sträucher nach Maßgabe der Unteren Forstbehörde gepflanzt werden.

8.8. Prüfung zur Vereinbarkeit der geplanten Maßnahme im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets

Im Umweltbericht wurde die Vereinbarkeit der geplanten Maßnahme im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets geprüft. Auf Ziffer 5.6.4 des Umweltberichts und die dortige Zusammenfassung wird verwiesen.

„Die Umwidmung der privaten Verkehrsfläche in eine öffentliche Straße und damit die Einbeziehung in den Geltungsbereich liegen im öffentlichen Interesse, denn dadurch gelten öffentlich rechtliche Vorschriften in Bezug auf die notwendigen Mindestbreiten sowie auf die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung mit Leitungssystemen, Müllfahrzeugen, Rettungs- und Winterdiensten. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Ausbau der bestehenden Straße weder den Charakter des Gebiets verändert noch dem Schutzzweck zuwiderläuft. Es sind keine Verbote nach § 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung betroffen.“

Ein Antrag auf Erlaubniserteilung der Straßenbaumaßnahme im Landschaftsschutzgebiet wird seitens der Stadt bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

9. ERSCHLIESSUNG UND VER- UND ENTSORGUNG

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt die Straßenplanung des Ingenieurbüros Schulz zugrunde. Die bisher festgesetzte Verkehrsfläche und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden entsprechend der nun vorliegenden Erschließungsplanung angepasst. Zudem wird ein Straßenanschluss an die L 596 gesichert, der auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Im Bereich des bisherigen Privatwegs sind sehr beengte Verhältnisse anzutreffen. Zwischen den bestehenden Wohngebäuden und der bestehenden tiefer liegenden Landstraße befindet sich eine steile Böschung und der bisherige Privatweg. Das planende Ingenieurbüro hat sich intensiv mit der Bestandssituation auseinandergesetzt und einen Lösungsvorschlag erarbeitet, der einen Fahrbahnquerschnitt von 3,25 m plus 0,5 m erhöhtes Schrammbord im Bereich der bestehenden Gebäude ermöglicht. Für eine Verbreiterung der Fahrbahn stehen aufgrund der topographischen Situation und der beengten Abstände keine weiteren Flächen zur Verfügung. Für eine Verbreiterung im Bereich der bestehenden Gebäude müssten ansonsten erhebliche Stützbauwerke erstellt werden mit deutlich höheren Anforderungen an die Fundamentierung und Standsicherheit. Aus wirtschaftlicher Sicht und zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist dies nicht darstellbar. Auch im Bereich des bisherigen Waldverbandes kann aus

Gründen des Landschaftsschutzes unter Berücksichtigung der Vorgaben und Verbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung keine Verbreiterung des Weges vorgenommen werden.

Aufgrund des geringen geplanten Querschnitts von 3,25 m + 0,5 m Schrammbord kann nur die Befahrung im Einbahnsystem geplant werden. Nach Rast06 ist für einstreifige Richtungsfahrbahnen eine Breite von 3,5 m - bei eingeschränkter Flächenverfügbarkeit auch 3,0 m möglich. Für eine Verbreiterung der Fahrbahn stehen aufgrund der topographischen Situation und der beengten Verhältnisse (bestehende Baukörper, Böschungen, LSG) keine weiteren Flächen zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Verhältnisse besteht keine Möglichkeit einer anderen Ausbauvariante für den besagten Abschnitt zwischen den Gebäuden Birkenweg 33 bis 43 und im bisherigen Waldverband, auch wenn dies zur Konsequenz hat, dass Radfahrer entgegen der Einbahnstraße nicht zugelassen werden können.

Im bisher schon öffentlichen Bereich des Birkenwegs bis Birkenweg 31 steht eine Breite von 4,0 m zur Verfügung, so dass in diesem Abschnitt Begegnungsverkehr möglich ist.

Bereits heute wird der Waldweg genutzt. Allerdings ist er bisher nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Eine solche Widmung kann nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgen. Gleichzeitig werden hier öffentliche Parkplätze und ein privater Stellplatz in Form von Längsparkplätzen vorgehalten. Zum Thema Waldumwandlung siehe Ausführungen unter Ziffer 8.6 der Begründung. Zum Thema Vereinbarkeit der geplanten Maßnahme im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets siehe Ausführungen Umweltbericht Ziffer 5.6.4. Nach derzeitigem Sachstand ist davon auszugehen, dass die Realisierung in mehreren Teilabschnitten vorgenommen wird. Zunächst soll die Straße bis zum Gebäude Birkenweg 43 ausgebaut werden.

Die bestehende Ver- und Entsorgung wird im Zuge der Baumaßnahmen erneuert.

10. BODENORDNUNG

Ein Bodenordnungsverfahren zur Realisierung der Planänderungen ist nicht erforderlich. Das Abtrennen der Straßenflächen von den jeweiligen Grundstücken kann durch Veränderungsnachweise erfolgen.

Schriesheim, den - 8. OKT. 2018


Der Bürgermeister
Hansjörg Höfer

