Stadt Schriesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schillerstraße 41“

Begründung

Satzung

März 2022

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de

Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Fon: 06251 - 584 783 0 mail@infrapro.de
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung 5

1.1 Anlass und Planungserfordernis 5

1.2 Lage und städtebauliche Prägung des Plangebiets sowie dessen Umfeld 6

1.3. Vorhabenbeschreibung 8

1.4 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 10

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation 12

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 12

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 13

2.3 Siedlungsdichtewerte des Einheitlichen Regionalplanes 13

2.4 Aufstellungsverfahren 14

2.4.1 Verfahrenswahl 14

2.4.2 Verfahrensdurchführung 16

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 16

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen 19

3.1 Erschließungsanlagen 19

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung 19

3.1.2 Verkehrsanlagen 19

3.1.3 Brand- und Katastrophenschutz 20

3.2 Umweltschützende Belange 20

3.2.1 Umweltprüfung 20

3.2.2 Bestandssituation 21

3.2.3 Artenschutz 22

3.2.4 Bodenschutz 24

3.2.5 Altlasten 25

3.2.6 Denkmalschutz 25

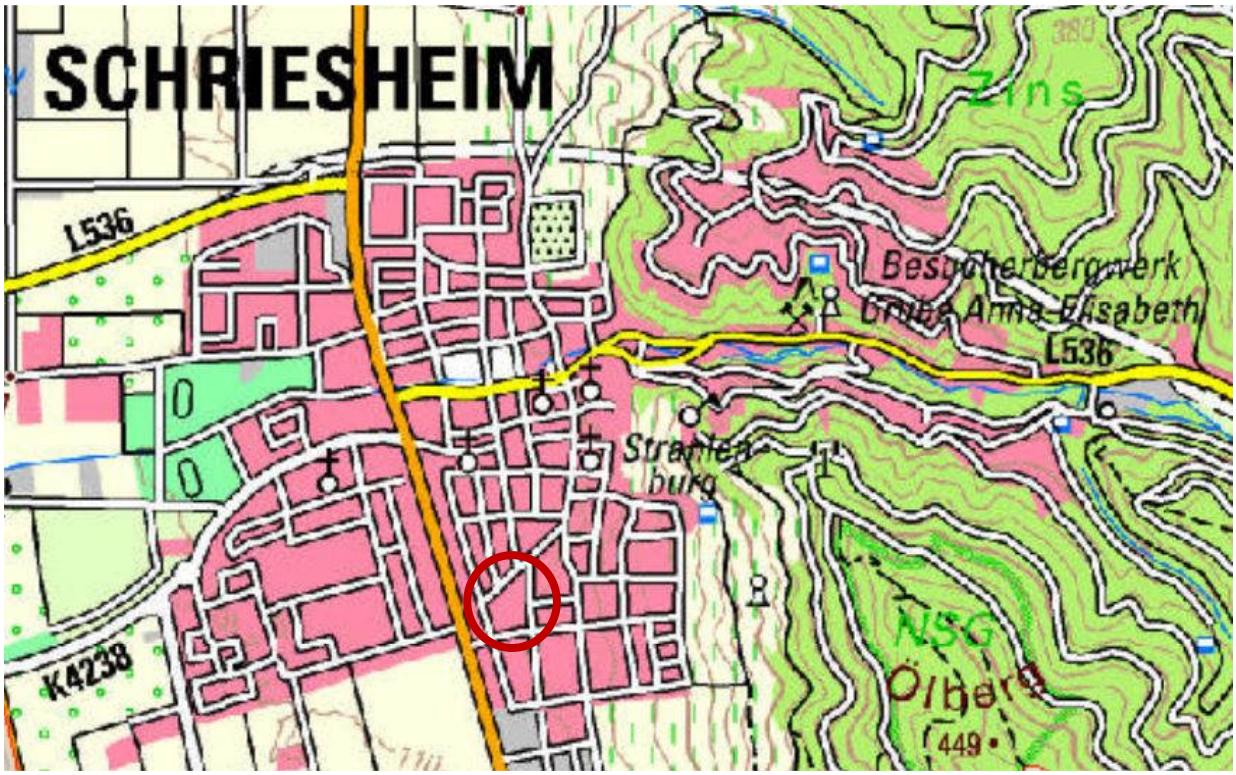
3.2.7 Immissionsschutz 25

3.2.8 Energiewende und Klimaschutz 25

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange 27

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz 27
3.3.2 Wasserschutzgebiete 27
4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte 28
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 28
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 28
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 29
4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 31
4.1.4 Stellplätze 31
4.1.5 Nebenanlagen 31
4.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 32
4.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 32
4.1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 33
4.2 Auf Landesrecht beruhenden Regelungen ~~in den Bebauungsplan~~ 33
4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 33
4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 34
4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen 34
4.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge 35
4.3 Hinweise 35
5 Auswirkungen des Bebauungsplanes 35
5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen 35
5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen 36
6 Flächenbilanz 36
7 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 36
7.1 Bestandteile 36

Übersichtslageplan



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schillerstraße 41“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zwei Einzelhäusern innerhalb des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 4184/4 in der Stadt Schriesheim geschaffen werden. Das in Rede stehende knapp 1.031 m² große Grundstück, welches über die Schillerstraße erschlossen wird, befindet sich im Süden des Siedlungsgebietes der Stadt Schriesheim und ist von Wohnbebauung umgeben. Momentan ist das Grundstück mit einem Wohngebäude bebaut. Das Gebäude nimmt aktuell 8 % der Grundstücksfläche ein. Um das großzügige Grundstück besser ausnutzen zu können soll im Vorgriff auf die geplanten Neubauvorhaben das Bestandsgebäude abgebrochen werden. Durch die vorliegende vorhabenbezogene Bauleitplanung soll daher auf dem innerörtlich gelegenen Grundstück eine gebietsverträgliche Nachverdichtung erfolgen. Gleichzeitig werden Leerstände und untergenutzte Grundstücke im Innenbereich vermieden. Eine Erhaltung und Sanierung des bestehenden Gebäudes ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich, da das Bestandsgebäude bereits „in die Jahre“ gekommen ist und unter anderem die neusten Energieanforderungen nach der EnEV nicht eingehalten werden könnten. Zudem befindet sich das Bestandsgebäude mittig auf dem in Rede stehenden Grundstück, sodass ein zusätzlicher Neubau innerhalb des Plangebietes nicht möglich wäre. Auch aus diesen Gründen beabsichtigt der Vorhabenträger den Rückbau des bestehenden Gebäudes und die Neustrukturierung des Grundstückes durch den Bau von zwei Einzelhäusern. Nach aktueller Einschätzung wäre das geplante Bauvorhaben unter den gegebenen baurechtlichen Grundlagen nicht genehmigungsfähig. Daher sollen mit der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schillerstraße 41“ die benötigten bauleitplanerischen Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches neu formuliert werden, um verbindliche bauplanungsrechtliche Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen.

Die Stadt beabsichtigt, das Vorhaben durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu unterstützen und somit der anhaltenden Nachfrage nach bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden.

Um die Umsetzung der zuvor beschriebenen Planungsabsicht zu sichern, hat sich die Stadt mit dem Vorhabenträger darauf verständigt, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben mit dem städtebaulichen Instruments des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ - auch als Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnet - zu schaffen. Zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermächtigt § 12 BauGB die Städte und Gemeinden. Im Gegensatz zum „normalen“ Bebauungsplan erarbeitet nicht die Stadt, sondern der Vorhabenträger die städtebauliche Planung, indem er einen Vorhaben- und Erschließungsplan ausarbeitet. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Stadt, diese Planung - unter Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten - in einem vertraglich vereinbarten Zeitrahmen zu realisieren. Die Entscheidung über den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt jedoch uneingeschränkt der Stadt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt und ist als eine Verknüpfung über die Bestimmungen der Bebauung mit einem entsprechenden Vertrag anzusehen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und dessen Wirkungsvoraussetzung ist, bietet dieses Instrument der Stadt die Sicherheit, dass das abgestimmte Konzept zum Vorhaben auch verwirklicht wird. Die Stadt erhält somit eine schärfere Steuerungsmöglichkeit als beim sog. Angebotsbebauungsplan. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Straßenbild einfügt und dieses nicht nachteilig beeinträchtigt.

Aufgrund der Innerortslage des Plangebietes und der erfüllten Anwendungsvoraussetzung erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

1.2 Lage und städtebauliche Prägung des Plangebiets sowie dessen Umfeld

Der ca. 1.031 m² große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Lage, im Süden des Siedlungsbereichs Schriesheims und beinhaltet das Flurstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Schriesheim Nr. 4184/4.

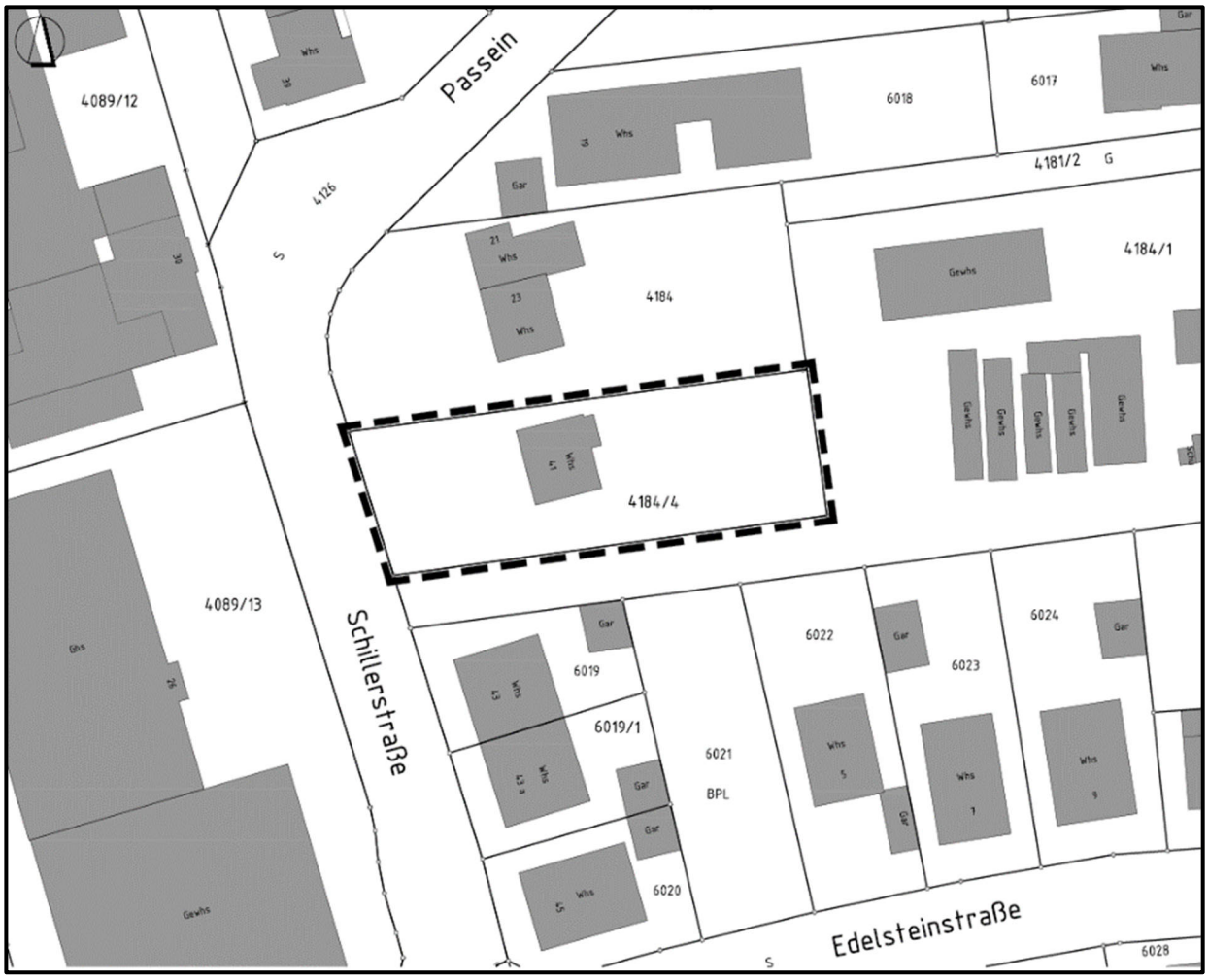


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar angrenzende Schillerstraße und ist somit bereits hinreichend gesichert. Aufgrund der parallel verlaufenden Landstraße / B 3 ist das Plangebiet insgesamt strukturell gut angebunden. Die nächste Bahnhaltestelle „Schriesheim Bahnhof“ befindet sich nur gute 350 m weiter nördlich. Auch befinden sich gastronomische Einrichtungen, ärztliche und pharmazeutische Einrichtungen sowie das Schulzentrum (mit einer Grund- und Hauptschule, einer Realschule sowie einem Gymnasium) in fußläufiger Erreichbarkeit. Im Wesentlichen wird die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes jedoch durch eine gewachsene Wohnbebauung geprägt, welche sich durch Haustypen der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und kleinere Hausreihen), unter Wahrung eines seitlichen Grenzabstands und einer verträglichen Dichte, auszeichnet. Die Dachlandschaft wird dominiert durch Satteldächer mit einer roten, grauen und braunen Eindeckung.

Auf der unmittelbar gegenüberliegenden Straßenseite der Schillerstraße befinden sich Neubauten, deren planungsrechtlichen Voraussetzungen sich aus dem Bebauungsplan „Schillerstraße / B3“ ergeben. Der Bebauungsplan, der 2009 rechtswirksam wurde, überplante die Betriebs- und Bahnflächen der OEG und machte sich den Rückbau einiger nicht mehr benötigten baulichen Anlagen für eine zeitgemäße Stadtentwicklung zu Nutze. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes entwickelte sich hier ein städtebaulich anschauliches Quartier, welches sowohl Wohnbauflächen, Gewerbeflächen als auch Mischgebietsflächen sowie Aufenthaltsorte und Flächen für den öffentlichen Personennahverkehr berücksichtigt. Gegenüber dem Plangebiet befindet sich eine Hausreihe, welche dem Wohnzwecke dient und drei Vollgeschosse mit Flachdach aufweist.

Abb. 2: Lage des Plangebietes, Quelle: Imagery © 2021 Google, Map data © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, Abfrage: Juli 2021

Der Geltungsbereich selbst ist zu einem großen Teil durch Gebäude und Zuwegungen versiegelt. Ein Teilbereich entlang der Schillerstraße wird als unversiegelter Vorgarten genutzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Laubbäume, welche sich allerdings überwiegend auf dem Nachbargrundstück befinden.

1.3. Vorhabenbeschreibung

Das städtebauliche Konzept hat eine innerörtliche Nachverdichtung, durch Optimierung der Ausnutzung des ca. 1.031 m² großen Grundstückes zum Ziel. Wie eingangs beschrieben, nimmt das derzeit im Bestand vorhandenes Gebäude lediglich 8 % der Grundstücksfläche ein. Zudem entspricht das Bestandsgebäude nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Daher ist ein Abbruch des Einzelhauses geplant. Das großzügig geschnittene Grundstück bietet sich optimal für die Errichtung von zwei Gebäuden an.
Zur Durchführung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Vorhabenträgerin einen Vorhaben- und einen Erschließungsplan vorgelegt, welche als Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung anzusehen ist.

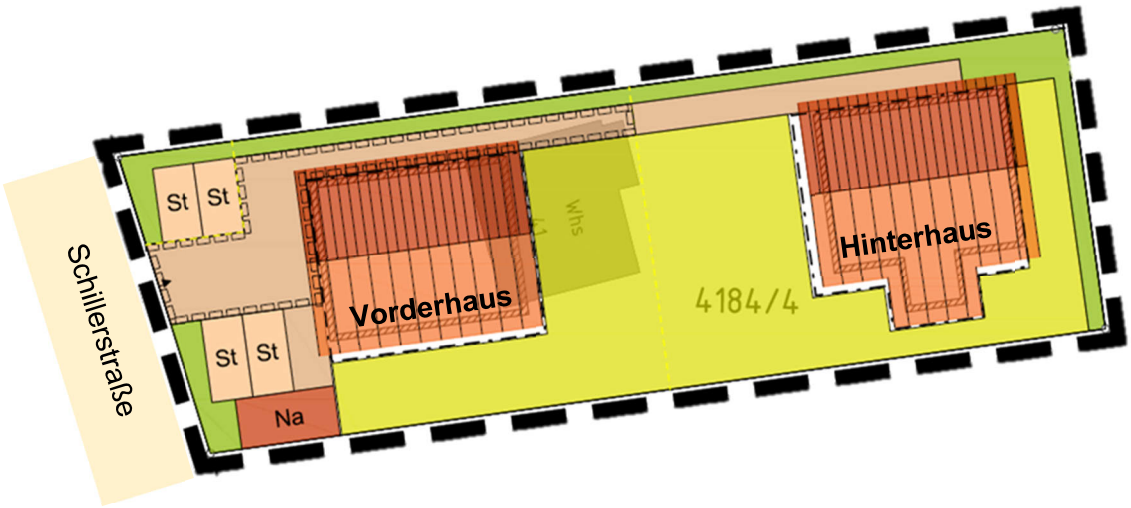


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan - Lage des Vorhabens, Quelle: InfraPro Ingenieur GmbH & Co.KG auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters,

Die Vorhabenplanung sieht die Bebauung des Plangebietes mit zwei freistehenden Einzelhäusern vor, sodass zwei Grundstücke entstehen können. Das rückwärtig gelegene Grundstück wird dabei fußläufig über einen Stichweg erschlossen. Die Zufahrt und die Unterbringung von Stellplätzen findet im vorderen und dem Straßenraum orientierten Bereich statt. Insgesamt können vier Stellplätze für zwei Wohneinheiten nachgewiesen werden, sodass der Stellplatzbedarf für die zwei Wohneinheiten entsprechend der Vorhabenplanung gedeckt werden kann. Zwischen den beiden baulichen Anlagen bleibt genügend Freiraum zur Nutzung als Gartenfläche. Hierdurch kann die für das Quartier prägende Durchgrünung durch rückwärtige Gärten weiterhin gewahrt werden. Zudem soll das Plangebiet durch eine Hecken- bzw. Strauchpflanzung entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eingerahmt und gegliedert werden.

Abb. 4: Visualisierung des Vorderhauses; Quelle: Viebrockhaus

Abb. 5: Visualisierung des Hinterhauses; Quelle: Viebrockhaus

Die jeweiligen Wohnhäuser sind mit jeweils einem Geschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss geplant, sodass Wohnraum auf zwei Ebenen entsteht. Die Wohngebäude werden jeweils durch Terrassen aufgewertet.

Die baulichen Anlagen sind in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand geplant und verfügen über je ein Satteldach.

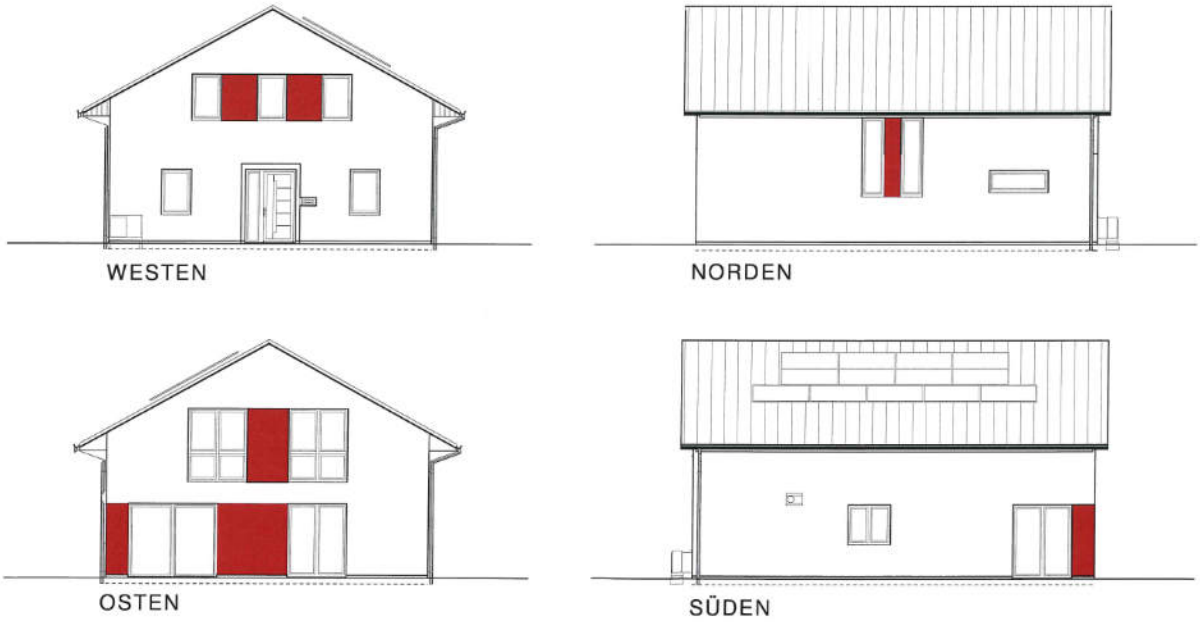


Abb. 6: Ansichten des Vorderhauses; Quelle: Viebrockhaus

Abb. 7: Ansichten des Hinterhauses; Quelle: Viebrockhaus

1.4 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen. Dabei muss die Vorhabenträgerin bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen. Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans,
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist,
- die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Aufgaben der Vorhabenträgerin sind die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Erstellung der Erschließungsanlagen. Aufgabe der Gemeinde ist es, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung des Aufstellungsverfahrens kann von der Vorhabenträgerin nicht abgeleitet werden.

In der Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, neben den Inhalten des Vorhabens- und Erschließungsplanes, auch die für den Bebauungsplan wesentlichen Aussagen des Durchführungsvertrages der förmlichen Beteiligung zuzuführen. Zu diesen gehören

insbesondere die Bau- und Erschließungsverpflichtungen der Vorhabenträgerin, die Fristen zur Erfüllung dieser Verpflichtungen und die Regelungen zur Kostentragung. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kommt auch in Betracht, wenn es keiner öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme bedarf. Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Bestand bereits vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen, öffentliche Erschließungsmaßnahmen und diesbezügliche Fristsetzungen sind daher nicht zu treffen.

Gegenstand des konkreten Durchführungsvertrages sind somit in erster Linie Regelungen bezüglich der Kostentragung für die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Weiterer Regelungsinhalt ist die Vereinbarung von Fristen zur Erfüllung des Durchführungsvertrages. Die Regelungen zur Kostentragung beinhalten neben den Planungskosten die für die Herstellung der Hausanschlussleitungen und die Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Vorhabens an die öffentlichen Straßen einschließlich der erforderlichen geringfügigen Veränderungen im Bestand des öffentlichen Straßenraums durch den Vorhabenträger. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Verwirklichung des im Vorhabenplan bezeichneten Vorhabens innerhalb des vereinbarten Zeitraums.
Gegenstand und Grundlage des Durchführungsvertrages ist das Vorhaben, wie es in der Vorhabenbeschreibung dargestellt ist. Das Nutzungskonzept sieht zwei freistehende Einfamilienhäuser vor.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Regionalpläne dienen der Steuerung der räumlichen Entwicklung. Sie machen Vorgaben für die Flächennutzung und setzen damit den planerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung einer Region. Der gültige Regionalplan wurde am 26.09.2014 vom zuständigen Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz genehmigt und ist seit dem 15.12.2014 verbindlich.

Das Plangebiet ist in der Raumstrukturkarte - Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ dargestellt. In diesem Sinne werden die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen - eingehalten und die vorliegende Bauleitplanung steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung. Weiterhin wurde die sich in der Nähe befindliche und der übergebietlichen Erschließung des Plangebietes dienende Bundesstraße 3 als regionale Straßenverbindung (rot) und die Bahnstrecke als regionale Schienenverbindung mit Haltestellenpunkten (blau) nachrichtlich in den Regionalplan übernommen.

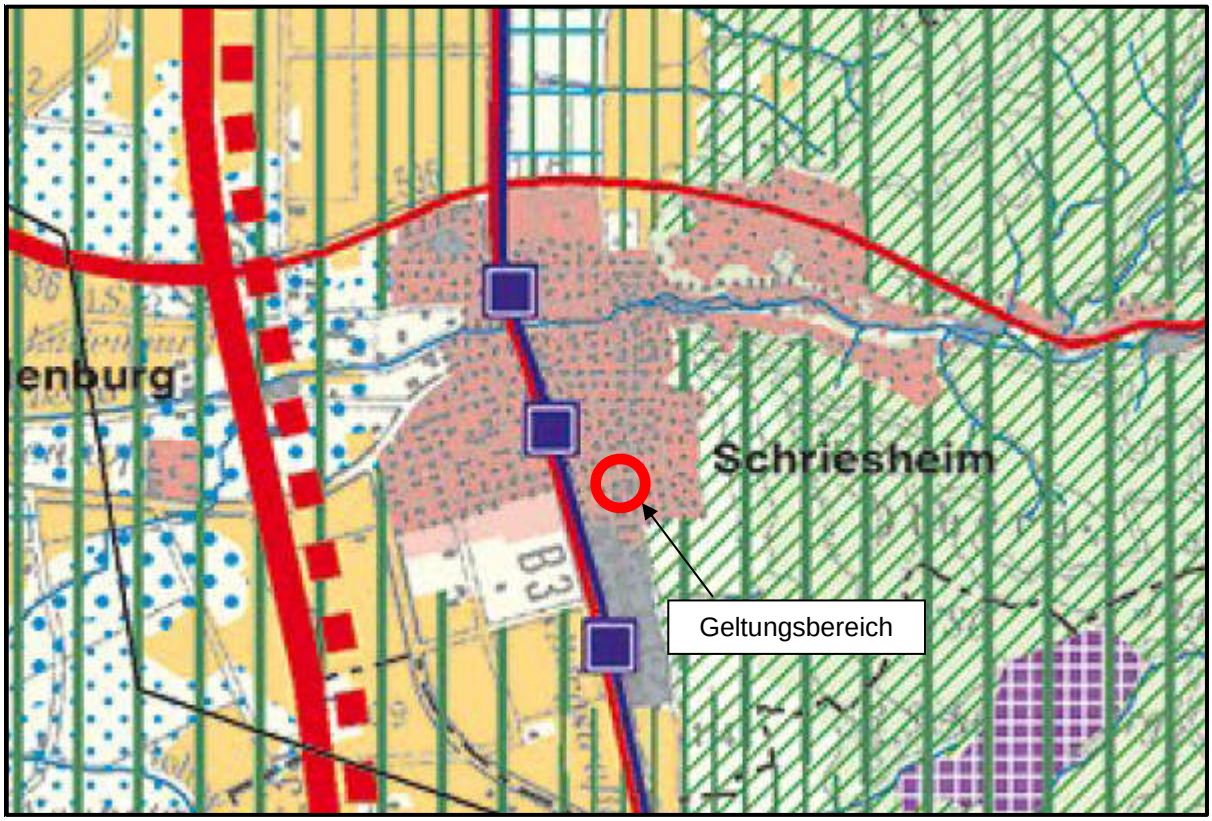


Abb. 8: Auszug aus dem gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim, welcher mit der Bekanntmachung vom 07.07.2020 rechtswirksam wurde, stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planung gilt demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

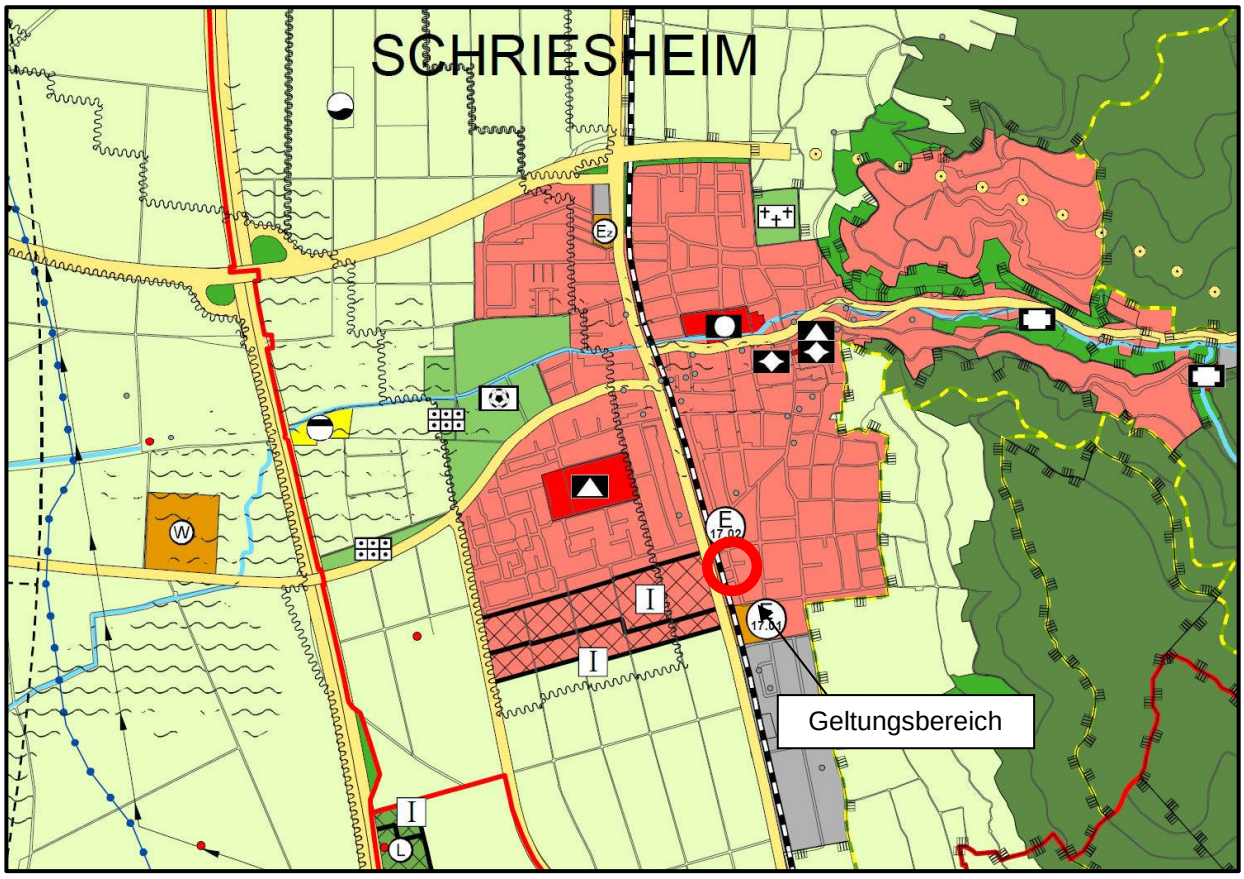


Abb. 9: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2020 Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, Kartengrundlage: TK 1:50.000 des Landesamtes Baden-Württemberg

2.3 Siedlungsdichtewerte des Einheitlichen Regionalplanes

Gemäß dem Grundsatz G1.4.2.7 des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sollen im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, vor allem im Rahmen einer Neuausweisung von Wohnbaugebieten, siedlungstypische Dichtewerte, bezogen auf das Bruttowohnbauland, in der Regel nicht unterschritten werden. Grundsätze der Regionalplanung sind allgemeine Aussagen und als Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen öffentlicher und privater Belange zu sehen.

Die Stadt Schriesheim wird gemäß der aktuellen Raumstrukturkarte nicht als ein sog. „zentraler Ort“ geführt. Die Stadt kommt demnach nicht dem Siedlungstyp eines Ober-, Mittel-, oder Unterzentrums gleich. Zentrale Orte sind im Sinne der Begründung zum Regionalplan „Städte und Gemeinden, in denen insbesondere Güter und Dienstleistungen, die nicht in allen Kommunen im wirtschaftlich tragfähigen Einrichtungen bereitgehalten werden können, gebündelt angeboten werden können.“ Da Schriesheim in diesem „Zentrale-Orte-System“ keine Berücksichtigung

findet, ist es gemäß dem Grundsatz 1.4.2.7 des Regionalplans als „sonstige Kommune“ zu bewerten. Die Raumstrukturkarte bewertet Schriesheim zugleich mit der Raumkategorie „hochverdichteter Kernraum“, welcher „in seiner räumlichen Struktur gesichert und so weiterentwickelt werden soll, dass er seine übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben unter Wahrung seiner Funktion als Lebensraum für die dort ansässige Bevölkerung erfüllen kann.“

Für die Stadt Schriesheim gilt somit der gem. Regionalplan definierte Raumtyp „Kommune ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des hochverdichteten Kernraums“. Als Dichtewert nennt der Regionalplan für diesen Raumtyp 24 Wohneinheiten je ha bzw. 50 Einwohner je ha.

Als Bemessungsgrundlage wird die Bruttowohnbaulandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsflächen welche zur Erschließung des Gebiets dienen. Dies entspricht folgender Gesamtfläche:

Plangebiet (Wohnhaus):	1.031 m²
Parallel verlaufende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Schillerstraße):	213 m²
Bruttofläche:	1.244 m² = 0,12 ha (gerundet)

Nach den im Regionalplan für den Raumtyp benannten Siedlungsdichtewerten wären somit 3 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet anzustreben.

Die im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten können aufgrund des für das Aufstellungsverfahren gewählten städtebaulichen Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits abschließend beziffert werden. Gemäß dem Vorhabenplan werden insgesamt zwei Wohnhäuser, mit je einer Wohneinheit im Plangebiet entstehen.

Gemäß den Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg lebten im Jahr 2015 in Baden-Württemberg in einem Haushalt durchschnittlich 2,09 Personen. Für das Plangebiet würde sich hochgerechnet sich mit der Umsetzung von zwei Wohneinheiten eine Zahl von 4 Einwohnern ergeben. Allerdings ist bei der Errichtung von Einzelhäusern davon auszugehen, dass diese durch Familien bewohnt werden, sodass von mindestens 6 Einwohnern im Plangebiet auszugehen ist. Damit wären die anzustrebenden Dichtewerte gemäß Regionalplan eingehalten.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird somit eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung betrieben, welche im Einklang mit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden steht, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit

den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach gängiger Meinung und Kommentierung kommen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zunächst all jene Grundstücksflächen als Plangebiete in Frage, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen sind. Dies trifft vorliegend zu.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine der betrachteten Belange durch die vorliegende Bauleitplanung schädlich beeinträchtigt werden und erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht ausgelöst werden. Ebenfalls sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (Störfallthematik), da es sich hierbei um ein bereits bebautes innerörtliches Gebiet handelt, welches durch das vorliegende Vorhaben, im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung, besser durch die wohnbauliche Nutzung ausgenutzt werden soll. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat durchgeführt:

27.10.2021: Beschluss des Gemeinderats nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss).

03.11.2021: ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.

27.10.2021: Anerkennung und Beschlussfassung des Gemeinderates des vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB.

03.11.2021: Ortsübliche Bekanntmachung der o.g. Beschlussfassung.

11.11.2021 bis einschließlich 15.12.2021: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB.

11.11.2021: Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Entwurfsplanung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme **bis einschließlich 15.12.2021** aufgefordert.

23.02.2022: Behandlung und Beschlussfassung im Gemeinderat über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch den Gemeinderat, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der **förmlichen Beteiligung nach dem § 4 Abs. 2 BauGB** vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schillerstraße 41“. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung wurde, im Bereich der Rechtsgrundlage, redaktionell korrigiert.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Im Kapitel 3.1 wurde ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz ergänzt.
- Im Kapitel 2.4.1 wurde eine Ausführung zur Störfallthematik ergänzt.
- Im Kapitel 3.2.5 wurde die Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises ergänzt.
- Im Kapitel 2.2 wurde die Abbildung des Flächennutzungsplanes sowie die textlichen Ausführungen an den neuen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim angepasst.
- Im Kapitel 3.1.1 wurden Ausführungen zur Stromversorgung ergänzt.

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Die Gliederung des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde angepasst.
- Im Abschnitt A, Nr. 1.1 wurde der ergänzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Im Abschnitt A, Nr. 2.4 wurde die Definition zur Ermittlung der Bezugshöhe wurde konkretisiert.
- Im Abschnitt A, Nr. 3.3 wurde klargestellt, dass bei der Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände die Tiefenbeschränkung von 1,50 m weiterhin gilt.
- Die Formulierung der Festsetzung Nr. 6.5 zum Fledermausschutz wurde geändert.
- Die Formulierung der Festsetzung Nr. 6.4 zur Beschränkung der Rodungszeiten wurde geändert.
- Der Hinweis Nr. 1 wurde um die Zuständigkeit der Denkmalschutzbehörde ergänzt.
- Im Hinweisteil wurde die Pflanzliste angepasst.
- Ein neuer Hinweis zum Grundwasserschutz wurde aufgenommen.
- Ein neuer Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde aufgenommen.
- Im Hinweis Nr. 1 wurde die Information zu einem völkerwanderungszeitlichen Gräberfeld im direkten Umfeld des Planungsgebiets ergänzt.

Satzung über die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Der Verweis auf die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB ist entfallen.
- Die Reihenfolge der ersten beiden Sätze der Festsetzung Nr. 1.1 wurde umgedreht.
- Der erste Satz – Hinweis – wurde aus der Festsetzung Nr. 1.3 entfernt.
- In der Festsetzung Nr. 2.2 wurde die Definition zur Mauer ergänzt.
- In der Festsetzung Nr. 3.2 wurde die Aussage “strukturreiche Hausgärten” rausgenommen.
- Die Festsetzung Nr. 1 zur Verwendung von unbeschichteten Metallen wurde konkretisiert.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der westlich angrenzenden Schillerstraße ausreichend vorgegeben. Die exakte Erschließung des Plangebietes ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Teil der Bauleitplanung ist, zu entnehmen.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Schillerstraße“ gesichert. Für die innere Erschließung besteht aufgrund des vorhandenen Wohngebäudes bereits ein Wasserhausanschluss, welcher aufgrund des zusätzlichen Neubaus erweitert bzw. angepasst werden muss.

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs. 2 WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall kann das Niederschlagswasser innerhalb der Gartenflächen versickert werden und andernfalls in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Stromversorgung für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann aus dem bestehendem 20/0,4kV-Netz. (Neuanschlüsse im Bereich Schillerstr.41) erfolgen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind Lagepläne rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH anzufordern.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schillerstraße. Für die innere Erschließung ist ein 1,90 Meter breiter Stichweg vorgesehen, welcher ausschließlich der fußläufigen Erschließung und für Notfälle dienen soll. Da der Stellplatznachweis entlang der Schillerstraße - im sog. Vorgartenbereich der beiden Gebäude erfolgt, besteht keine Notwendigkeit für eine durchgängige Zufahrt bis rückwärtigen Gebäude. Hier sollte zusätzlicher Kfz-Verkehr vermieden werden. Daher bezieht sich auch das im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Rechtsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht lediglich auf den Wegebereich, welcher parallel zum Vorderhaus verläuft.

Großflächig betrachtet liegt das Plangebiet, wie auch das gesamte Stadtgebiet Schriesheims, sehr verkehrsgünstig. Über die B 3 erreicht man in nördlicher Fahrtrichtung in kürzester Zeit die Städte Weinheim und Hemsbach sowie in südlicher Fahrtrichtung die Gemeinde Dossenheim und die Stadt Heidelberg, ohne überhaupt auf die Autobahn auffahren zu müssen. Aber auch

der Anschluss an die Bundesautobahn 5 (A 5) ist über die nordwestlich Schriesheims gelegene Anschlussstelle Ladenburg gegeben. Selbst das Rhein-Main-Gebiet - mit seinen entlang der A 5 gelegenen Kernstädten Frankfurt und Darmstadt - ist durch diese Autobahnverbindung für Pendler in noch für viele Personen verträglicher Zeit/Entfernung erreichbar.

Nur etwa 350 m nördlich des Plangebiets entfernt befindet sich zudem der Bahnhof Schriesheims. Von hieraus fahren die Bahnen der Oberrheinischen Eisenbahn-Gesellschaft (OEG) sowie Busse in Richtung Heidelberg, Mannheim, Weinheim oder auch Heddesheim. Das Plangebiet ist demnach optimal an das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden.

3.1.3 Brand- und Katastrophenschutz

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet festgesetzten baulichen Anlagen ist eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsache und den entsprechenden weiteren Maßen der baulichen Nutzung gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 48 m3/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGVV Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.

Entnahmestellen mit 400 1/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, lang-gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit wie möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind

zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig” gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und werden im entsprechenden Landespflegerischen Planungsbeitrag abgearbeitet. In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

3.2.2 Bestandssituation

Die plangegenständliche Fläche befindet sich inmitten der Stadt Schriesheim und wird von allen Seiten von wohnbaulicher Nutzung bzw. eine Verkehrsfläche umschlossen. Das Plangebiet ist zwar zu 8% durch das bestehende Wohnhaus bebaut, dennoch ist es durch Zuwegungen und Abstellflächen großflächig versiegelt. Zwischen dem Bestandsgebäude und der Schillerstraße befindet sich ein Vorgarten, welcher als Hausgarten mit Zierpflanzen genutzt wird. Entlang der östlichen Gebäudefassade ist zusätzlich ein schmaler Grünstreifen mit Baumbestand vorhanden. Hierbei handelt es sich um Laubbäume. Zudem befinden sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze Bäume und Heckenstrukturen, welche jedoch auf dem Nachbargrundstück zu verorten sind.
Auch wenn die Bäume inmitten des Grundstücks und wohl auch die Zierpflanzen im Vorgartenbereich mit Umsetzung der Baumaßnahme weichen müssen, ist aus heutiger Sicht nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden.
Dennoch wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Textteil zum Bebauungsplan (vgl. Abschnitt A, Nr. 6) vorsorglich festgesetzt.

Abb. 10: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches durch rote, strichlierte Umrandung; Quelle: Bilder © 2021 GeoBasis-DE/BKG,Maxar Technologies,Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

3.2.3 Artenschutz

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

1. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
3. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,

3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG beruht auf einer Bewertung der Habitatpotenziale. Auf eine systematische Artenerfassung wurde verzichtet, da aufgrund der Bestandssituation im überbaubaren Bereich eine besondere Bedeutung als Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten war.

Grundsätzlich wird die Habitatqualität der gesamten Fläche als gering bewertet, da diese zu einem großen Teil versiegelt ist und bis dato genutzt wird. Zudem wird das Plangebiet an drei Seiten durch wohnbauliche Nutzung und an einer Seite durch die Verkehrsfläche „Schillerstraße“ eingerahmt, welche wiederrum für wenig mobile Tierarten eine Barrierewirkung darstellen. Hinzu kommt eine starke Störwirkung durch Bewegungsunruhe aufgrund der bestehenden Nutzungen sowie Verkehrslärm im und um das Plangebiet. Relevante funktionale Wechselbeziehungen zwischen dem Plangeltungsbereich und größeren zusammenhängenden Grünflächen im weiteren Umfeld (z.B. Gärten, landwirtschaftlichen Flächen, Grünzüge im Siedlungskomplex) sind nicht erkennbar.

Zwar ist nicht auszuschließen, dass siedlungstolerante, synanthrope Arten aus der Gruppe der Vögel, Insekten und Kleinsäuger die Fläche zeitweise als Teil ihres Lebensraumes (z.B. im Rahmen der Nahrungssuche) nutzen, eine essenzielle Bedeutung der Fläche, insbesondere im Sinne einer Bedeutung für den Erhalt von Populationen der genannten Tiergruppen ist nicht erkennbar.

Vögel

Als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppe sind Vorkommen der europäischen Vogelarten grundsätzlich anzunehmen, die das Plangebiet als untergeordneter Teil ihres Lebensraumes nutzen. Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung, der zentralen, innerörtlichen Lage und der störökologischen Effekte (Verkehrslärm, Bewegungsunruhe) ist jedoch anzunehmen, dass es sich im weit verbreitete synanthrope Vogelarten handelt. Substanzielle Habitatfunktionen (Reproduktions- und Ruhestätten) kommen dabei dem Baum- und Strauchbestand auf den kleinen Grünflächen im Plangebiet zu. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Umnutzungsabsicht kann nicht der gesamte Gehölzbestand vorbehaltslos erhalten werden. Daher wird eine Beschränkung zu Gehölzrodungen bzw. Rodungszeiten festgesetzt. Für die Artengruppe der Vögel konnten keine Baumhöhlen auf den Flächen des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Ein vorhabenbedingtes Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Habitatstrukturen mit Quartiereignung sind im Geltungsbereich nicht anzunehmen, da die Gebäude bis dato genutzt wurden und somit durch siedlungsbedingte Störeffekte keine geeigneten Ruhestätten für geschützte Arten zulassen. Demnach kann auch eine Bedeutung als Reproduk-

tions- und Ruhestätte derzeit weitestgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der Strukturausstattung des Plangebiets und dessen Umfeld ist eine Nutzung als Teil den Nahrungsraums von Fledermäusen als unwahrscheinlich anzunehmen, da sich Fledermäuse bei der Jagd bevorzugt an linearen Strukturen wie Hecken, Säumen, Baumreihen, Gewässerlinien etc. die sie als Leitlinien nutzen, orientieren. Für die Artengruppe der Fledermäuse konnten auch keine Nistplätze innerhalb und an den Gebäuden im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

Gesichert kann allerdings auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Gebäudebestand, der im Rahmen der zukünftigen Grundstücksumgestaltung abgebrochen wird, zwischenzeitlich (während der Leerstandsphase) von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Aus diesem Grund werden rechtsverbindliche Festsetzungen zum Fledermausschutz und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen getroffen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan fledermausverträgliche, nach unten abstrahlende Außen- und Straßenbeleuchtung festgesetzt, die eine erhebliche Störung durch Lichtemissionen in die freie Umgebung vermeiden. Auch hierdurch kann ein vorhabenbedingtes Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Weitere Vorkommen

Weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sowie artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind aufgrund fehlender Habitateignung im Geltungsbereich auszuschließen. Auswirkungen auf Populationen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im weiteren Umfeld der überplanten Fläche, insbesondere auf Reproduktions- und Ruhestätten, sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der fehlenden Biotopwechselbeziehungen ebenfalls nicht zu erwarten.
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit bei Beachtung der im Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt A, Nr. A.6 formulierten Festsetzungen, nicht wahrscheinlich.

3.2.4 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach

Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

3.2.5 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass beim Bemerken von geruchlichen und/oder sichtbaren Auffälligkeiten, die auf Bodenverunreinigen hinweisen, die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen ist.

3.2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter bekannt.

3.2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzungsart, hier: Wohngebäude, ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Ferner ist eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet nicht abzusehen, da das Plangebiet im Norden, Osten und Süden an Wohnbebauung anschließt. Im Westen verläuft die Schillerstraße.

Das Plangebiet liegt zwar in der Nähe der Landstraße B3 und der parallel verlaufenden Bahnlinie, es grenzt allerdings nicht unmittelbar an diese an. Zwischen dem Plangebiet und der B 3 befindet sich ein gemischt genutztes Geviert mit größer Dimensionierten baulichen Anlagen, sodass diese eine abschirmende Wirkung zum wohnbaulich genutzten Plangebiet haben. Planungsrechtlich wird an dieser Situation nichts verändert, sodass davon auszugehen, dass es zu keiner Mehrbelastung durch Verkehrsimmissionen kommt.

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

3.2.8 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz

2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (…) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (…) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

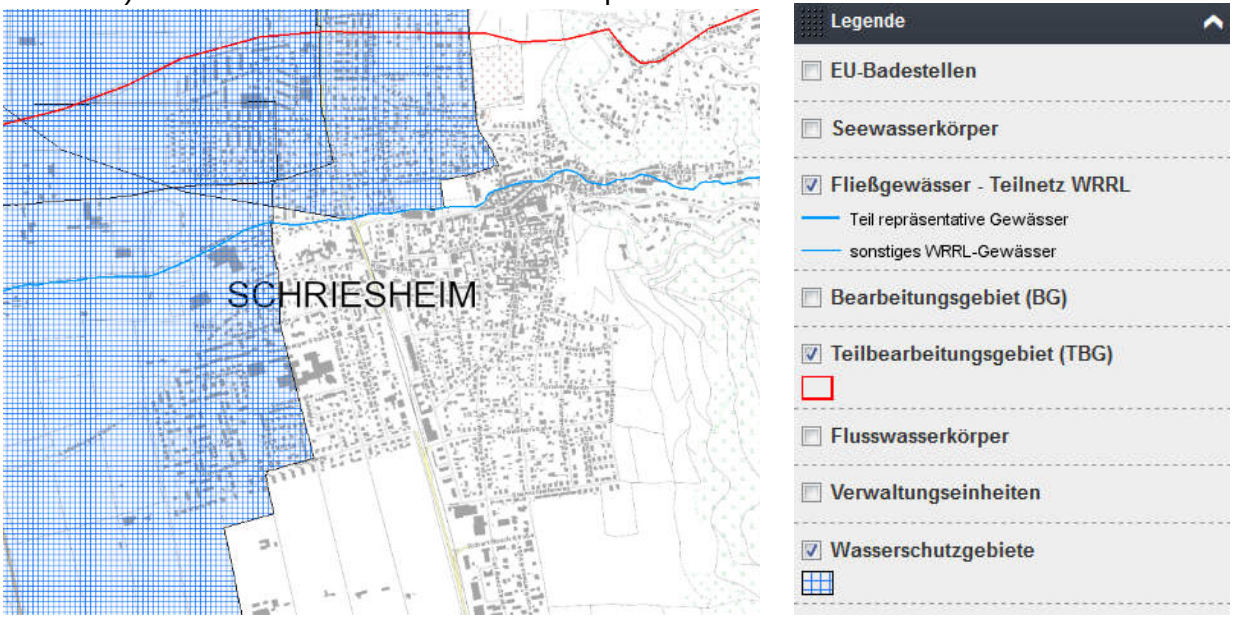
Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen



Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchstrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt. In diesem Sinne müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Oberflächengewässer. Hochwasserschutzgebiete sind somit ebenfalls nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Festgesetzte Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls nicht betroffen.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bodenrechtlichen inhaltlichen Anforderungen an den Vorhaben- und Erschließungsplan erschließen sich unmittelbar aus dem § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. insbesondere dem Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht widerspricht. In diesem Sinne wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund des örtlichen Bestandes und des geplanten Vorhabens entsprechend dem Vorhabenplan. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Gebietes erscheint hierdurch gewährleistet. Entsprechend dem § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB sind i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schillerstraße 41“ nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vor-habenträger im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 verpflichtet.
Das Allgemeine Wohngebiet wird zeichnerisch in zwei Teilbereiche unterteilt. Die Teilbereiche WA 1 und WA 2 unterscheiden sich lediglich in deren Höhenfestsetzung.
I. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind hingegen zulässig, da eine störende städtebauliche Wirkung dieser Nutzungen nicht gesehen wird.
Aufgrund der vorliegenden Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan sind im Einzelnen die gemäß Vorhabenplan dargestellten und den geplanten Gebäuden zugeordneten Nutzungen zulässig. In diesem Sinne sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Zulässig sind auch, den jeweiligen Nutzungen dienende, Nebenanlagen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Firsthöhe (FH) und der Traufwandhöhe (TWH).

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird mit GRZ = 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ auf die Werte von 0,4 wird die nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze erreicht. Eine zulässige Überschreitung der GRZ wird bereits im § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bereits ausreichend geregelt. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, weitere Überschreitungen im geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Eine Einschränkung dieser gesetzlichen Regelung wird im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als nicht erforderlich erachtet, da der Vorhaben- und Erschließungsplan ohnehin das Ausmaß der Überschreitung der GRZ ausreichend vorgibt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Hierdurch wird das städtebauliche Bild der Umgebung aufgegriffen und nicht negativ beeinträchtigt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH). Diese Untergliederung ergibt sich aus den tatsächlich geplanten Höhen des Vorhabens. Als Bezugshöhe wird hierbei der örtlich vorhandene Kanaldeckel in Höhe des Grundstückes „Schillerstraße 41“ herangezogen und seine Höhe von 115,21 m ü. Normalnull als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine fixe geodätische Höhe, sodass die Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen durch die Festsetzung der Bezugshöhe gewahrt wird. Die Angaben zur Traufwand- und der Firsthöhe in der Nutzungsschablone beziehen sich daher auf den tiefergelegenen Kanaldeckel und nicht das natürliche Geländeniveau auf dem Vorhabengrundstück.

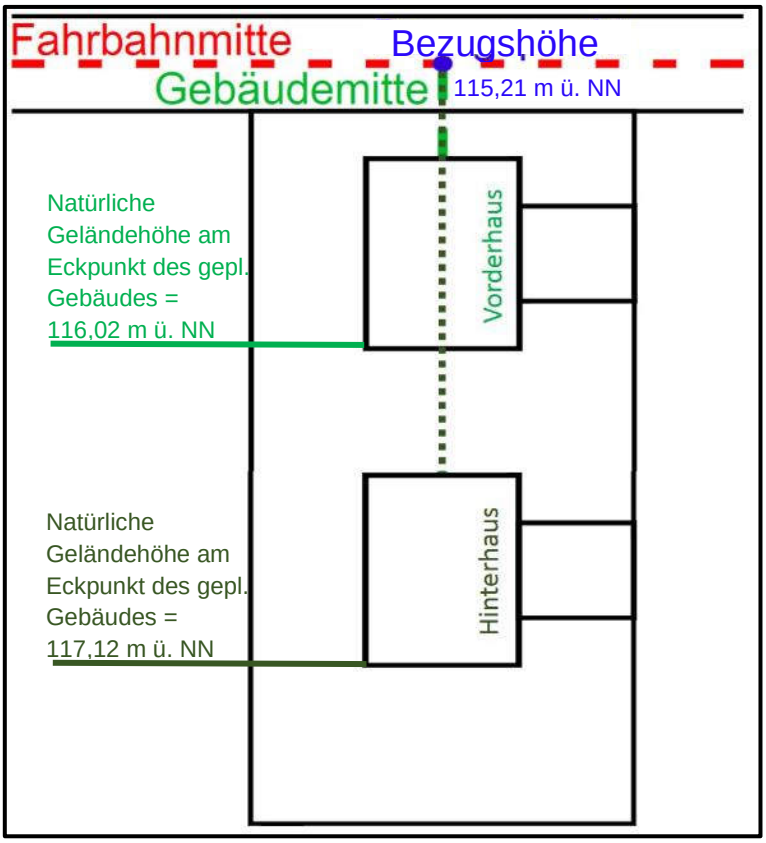


Abb. 12:
Schematische Darstellung zur Anwendung der Bezugshöhe, Quelle: Eigene Darstellung

Die maximal zulässigen Höhen orientieren sich an dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung. Die geplanten Traufwand- und Firsthöhen an den Gebäuden dürfen an keiner Stelle die festgesetzten Maximalwerte überschreiten. Eine Festsetzung der maximal zulässigen GRZ sowie die Höhenfestsetzungen gewährleisten, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudekubaturen greifen damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung auf.

Zusätzlich zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen, wird eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen zugelassen. Demnach darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind. Diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen. Für die Anwendung dieser Festsetzung sind die rechtsverbindlichen Aussagen der beiden Planwerke zum Vorhaben- und Erschließungsplan und Rechtsplan (hier: Textteil zum Rechtsplan) additiv zu betrachten. Da der Schnitt zum Vorhabenplan nichts Abweichendes von der o.g. Festsetzung aufzeigt, werden durch den Rechtsplan (hier: Textteil zum Rechtsplan) detailliertere Vorgaben geregelt als in diesem Fall durch den Schnitt des Vorhabenplanes. Daher ist hinsichtlich der Dachaufbauten die Festsetzung Nr. A. 2.5 anzuwenden. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Detailplanung zum Vorhaben noch nicht vollständig abgeschlossen ist und in so einer Detailschärfe auch nicht zum Bestandteil des Vorhabens wird, soll durch diese Festsetzung ein gewisser Spielraum bei der Errichtung von technischen Anlagen eingeräumt werden. Hierdurch wird das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt, da diese, in dem Maße wie die jeweiligen Anlagen hoch sind, zurückversetzt von der Gebäudeaußenkante errichtet werden. Somit werden diese vom Straßenraum nur untergeordnet wahrgenommen und stören demnach auch nicht das Straßenbild.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster“) ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wurde entsprechend der geplanten Gebäudestruktur zum Vorhaben mit der offenen Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig. Das wohnbauliche Umfeld macht hinsichtlich der Bauweise und der Bebauungsdichte bereits eindeutige Vorgaben. Hier dominieren Gebäude, welche als Einzelhäuser in der offenen Bauweise errichtet wurden. Diese Vorgaben wurden auf den vorliegenden Planfall übertragen und durch die Festsetzung zur Bauweise in Kombination mit den Festsetzungen des Vorhaben und Erschließungsplans zugelassen.

Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach LBO BW zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Ausgenommen hiervon sind Dachüberstände. Diese können ohne Breitenbeschränkung die Baugrenzen überschreiten. Die Tiefenbeschränkung von 1,50 m gilt jedoch bei der Überschreitung von Dachüberständen weiterhin. Diese Festsetzung ist erforderlich, um im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auf Vorschriften zum technischen Ausbau bzw. Ausstattung des Gebäudes flexibel reagieren zu können.

4.1.4 Stellplätze

Für die Errichtung von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie der Zufahrten ist eine zeichnerische Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze im Rechtsplan festgesetzt. Diese sind nur innerhalb dieser Umgrenzung zulässig. Diese Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports wurde aufgrund der im Vorhabenplan vorgesehenen Stellplätze sowie der Anforderung an den Nachweis an Stellplätzen für die beiden Wohngebäuden festgesetzt.

4.1.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen“ zulässig. Zudem sind die o.g. untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen 30 m³ im Einzelnen nicht

überschreitet. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität auf dem doch recht großen Grundstück auch über die Realisierung des Vorhabens erhalten bleiben.

4.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Schillerstraße“, innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden. Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen.

Durch die Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit sowie die Festsetzungen zum Fledermausschutz, wird der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna (insbesondere Vögel und Fledermäuse) entgegengewirkt und somit zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG beigetragen.

4.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung der im Bebauungsplangebiet rückwärtig gelegenen Wohngebäudes wird ein privater Stichweg geplant, welcher unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche „Schillerstraße“ in das Grundstück entlang der nördlichen Grundstücksgrenze führt. Dieser Stichweg dient im vorderen Bereich nicht nur der Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücken, sondern auch der Unterbringung von Leitungen. Daher wurde die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Bereich parallel zum Vorderhaus durch die Festsetzung mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL) zu Gunsten des Hinterliegers sowie der Versorgungsträger überlagert, da bei Privatgrundstücken nicht zwingend damit gerechnet werden kann, dass deren Eigentümer die Führung von Versorgungsleitungen dulden werden und eine Überfahrt über deren Grundstück gestatten werden. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan werden die Rechte zur Überfahrt oder Leitungsverlegung jedoch noch nicht begründet. Dieses Recht ergibt sich erst durch die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten im Grundbuch. Auch wenn die Festsetzung eines GFL die tatsächliche Zuwegung und Leitungslegung noch nicht begründet, hindert die Festsetzung die Eigentümer daran, die zu belastende Fläche in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des noch zu begründenden Rechts behindert oder unmöglich macht, etwa durch die Errichtung einer baulichen Anlage (auch Anlagen des ruhenden Verkehrs) auf dieser Fläche.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Versorgungsträger im Regelfall erst mit der Verlegung von Leitungen beginnen, nachdem die Eintragung einer beschränkten persönlichen

Dienstbarkeit zu deren Gunsten erfolgt ist. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit liegt im Verantwortungsbereich des jeweiligen Grundstückseigentümers und ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

4.1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Langfristig ist zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung die Neupflanzung von Laub- und Obstbäumen sowie einer Hecke bzw. Sträuchern festgesetzt. So werden zur Gewährleistung eines gewissen Grün- und Gehölzanteils im Textteil zum Bebauungsplan alle 250 m² nicht überbaubare Baugrundstücksfläche Bäume zur Anpflanzung und zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Gliederung und Strukturierung des Plangebietes eine Hecken- bzw. Strauchpflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Schillerstraße“ sowie der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Entlang der südlichen Grenze wird von dieser Festsetzung abgesehen, um zum einen die Belichtung des Grundstückes nicht zu beeinträchtigen. Zum anderen ist bereits entlang dieser Grundstücksgrenze, jedoch auf dem Nachbargrundstück eine Baum- / Strauchpflanzung vorhanden.

4.2 Auf Landesrecht beruhenden Regelungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) aufgenommen. Über die örtlichen Bauvorschriften (auf Landesrecht beruhende Regelungen) wird eine separate Satzung erlassen. Übersichtlichkeitshalber werden die örtlichen Bauvorschriften als eigenständiger Teil, zum Schluss im Dokument „Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ als Teil C, mit der Rechtsgrundlage des § 74 LBO BW separat aufgeführt.

4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es wurde festgelegt, dass eine Dachform ausschließlich als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 35° und somit entsprechend der Vorhabenplanung zulässig ist. Diese Dachform fügt sich in die bestehende Dachlandschaft ein und beeinflusst diese nicht negativ. Diese Festsetzung gilt nicht für die Errichtung von Nebengebäuden, da diese meistens mit einem Flachdach geplant werden und der Hauptnutzung auf dem Grundstück deutlich untergeordnet sind, sodass das städtebauliche Bild durch Nebenanlagen nicht beeinträchtigt wird.
Aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund des Boden- und Grundwasserschutzes wurde festgesetzt, dass die Verwendung unbeschichteten Metallen (hier: Kupfer, Zink und Blei) zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung unzulässig ist. Titanzink ist von dieser Festsetzung ausgenommen und zulässig, da dies die Vorhabenplanung zur Dacheindeckung mitunter vorsieht. Bei Titanzink handelt es sich

um eine Legierung, die sich aus mehreren Bestandteilen zusammensetzt wie u.a. auch Titan. Vergleichsweise zu Zink, hat Titanzink deutlich "bessere" physikalische und chemische Eigenschaften. Hierzu zählen die Oberflächenhärte, weniger Abtrag durch Korrosion und demnach auch weniger Schwermetallbelastung des Abwassers und somit des Bodens. Üblicherweise wird Titanzink mit einer kräftigen und stabilen Oxidschicht verarbeitet (vorpatiniert), sodass hier im weiteren Sinne auch von einer Beschichtung gesprochen werden kann. Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.
Die Gebäudefassaden sind mit Fassadenputz zu versehen. Die Verwendung von grellen Farben für den gesamten Fassadenputz ist unzulässig. Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien oder Beschichtungen sind nicht zulässig. Hierdurch soll sich die zukünftige Fassadengestaltung in das bestehende städtebauliche Bild einfügen, ohne diese nachteilig zu beeinträchtigen.

4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben der gestalterischen Festsetzung zu den Dächern werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind Einfriedungen als Zäune aus Metall (z.B. Stabgitterzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen zu Nachbargrundstücken wird somit durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese sind, sofern die Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Wüttemberg eingehalten werden, zulässig. Mit der Höhen- und Gestaltungsfestsetzung über die Einfriedungen soll in erster Linie sichergestellt werden, dass geschlossene Ansichtsflächen vermieden werden, sodass entlang des öffentlichen Verkehrsweges nicht der Eindruck eines „Korridors“ entsteht. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden. Mauern (gemauerte Wände und Betonwände) als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Reglungen der LBO BW (Anhang zu § 50 Abs. 1, Ziffer 7) zulässig. Bereits bestehende Mauern sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Da sich das Plangebiet im sogenannten Innenbereich befindet und dieser bereits baulich geprägt ist, wurde die bereits bestehende Eigenart bei der Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen berücksichtig. Daher sind bereits bestehende Zäune und Mauern von dieser Festsetzung sind ausgenommen.
Zudem sind Hecken entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m als Einfriedung ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C herzustellen. Zu den Nachbargrundstücken wird, genauso wie bei der Festsetzung zu Einfriedungen, keine Höhenbegrenzung festgesetzt.

4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um somit ebenfalls zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser beizutragen. Zur Reduzierung eines vollständig versiegelten Bodenanteils

innerhalb des Plangebietes sind private Grundstücksflächen als Grün- bzw. Hausgärten anzulegen. Durch diese Festsetzung wird nicht nur der Wärmeinseleffekt minimiert, sondern auch optisch ein harmonischer Übergang von den bebauten Strukturen bis in die freie Flur ermöglicht.

4.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit der Flächen nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen.

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze/Abstellplätze für PKW mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Wasserundurchlässige Oberflächen sind dennoch für barrierefreie Stellplätze zulässig. Das Niederschlagswasser ist dann seitlich abzuleiten und zu versickern. Durch diese Festsetzung soll weiterhin der Anteil an vollständig versiegelten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches reduziert werden und somit Wärmeinseleffekte minimiert werden. Gleichzeitig ist Ziel dieser Festsetzung, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz und Bodenfunde
- Bodenschutz
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Kampfmittel
- Pflanzlisten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände
- Stellplatzsatzung der Stadt Schriesheim
- Grundwasserschutz
- Umgang mit Niederschlagswasser

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes zurückzuführen sind, werden zunächst, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten nicht erwartet.

6 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude	ca.	1.031,33 m²
davon:		
Baufenster		*300,52 m²*
Fläche für Stellplätze		*125,95 m²*
Fläche für Nebenanlagen		*18,00 m²*
Fläche für Hecken- bzw. Strauchpflanzungen		*105,25 m²*
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten		*104,64 m²*
übrige Freifläche bzw. Gartenfläche		*376,97 m²*
Größe des Geltungsbereiches	**ca.**	**1.031,33 m²**

7 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

7.1 Bestandteile

Der Begründung sind folgende Unterlagen beigefügt, die hiermit integraler Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Rechtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Maßstab 1 : 250
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Schnitte
- Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Aufgestellt:
Lautertal, im Januar 2022

fertiggestellt:
Lautertal, im März 2022

M.Eng. Katharina Mack