

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN.....	2
3. PLANGEBIET.....	3
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	3
4.1. Schutzgebiete.....	3
4.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	3
4.3. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	4
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Bauweise	4
5.4. Überbaubare Grundstücksfläche	4
5.5. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	5
5.6. Zahl der Wohneinheiten	5
5.7. Verkehrliche Erschließung	5
5.8. Ver- und Entsorgung.....	5
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	5
7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	6
8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	6
8.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)	6
8.2. Biotop (Naturschutzgesetz)	6
8.3. Klimaschutz und Klimaanpassung	6
8.4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
8.5. Grünordnerische Festsetzungen	7
9. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....	8
10. BODENORDNUNG.....	8

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Rathausplatz Spielberg ist auf Höhe des im Westen bestehenden Kindergartens nur einseitig bebaut. Es ist deshalb im Sinne der Nachverdichtung, ein solches Grundstück, das an einer ausgebauten Straße liegt und sich aus stadtplanerischer Sicht eignet, einer möglichen Wohnbebauung zuzuführen. Auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Mangels an Wohnraum gebietet sich eine solche Entwicklung.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt dieses Grundstück im Außenbereich, auch wenn die Fläche im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als bestehende gemischte Baufläche dargestellt ist. Es ist deshalb notwendig, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Der Gesetzgeber hat gerade für solche Situationen durch den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ Erleichterungen im Planungsrecht geschaffen, die hier genutzt werden.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Dort ist folgendes ausgeführt: *„Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.“*

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zeitfristen können eingehalten werden. Die Fläche beträgt lediglich ca. 1.400 m². Der vorliegenden Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Analog zu § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Bebauungsplan um ein bisher unbebautes, als Hausgarten genutztes, Grundstück im Anschluss einer bebauten Ortslage handelt, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplan keine Umweltbelange betroffen, die einer weiteren Untersuchung oder Prüfung bedürften. Eine Artenschutzrechtliche Erstbegehung wurde durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gilt auch, dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, für Bebauungspläne im Außenbereich mit weniger als 10.000 m² Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13b BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

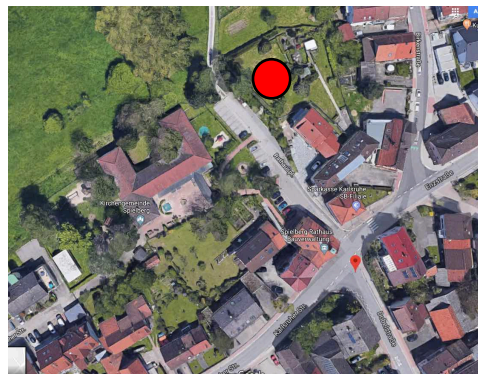
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der

Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

3. PLANGEBIET

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 1.400 m² und befindet sich östlich des Rathausplatzes. Die Grundstücksflächen sind zum Großteil in privatem Eigentum, ein Teilbereich des Rathausplatzes, der mit überplant wird, befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das künftige Baugrundstück ist durch die Straße Rathausplatz verkehrlich erschlossen. Die geplante Abgrenzung ist dem beigefügten Bebauungsplan zu entnehmen.



Luftbild: Quelle google

Das geplante Baugrundstück ist derzeit unbebaut und wird als Hausgarten genutzt. Im Südosten grenzt ein zweigeschossiges Wohngebäude an. Westlich der Straße Rathausplatz befindet sich der eingeschossige Kindergarten. Entlang der Straße Rathausplatz sind Stellplätze für das Rathaus und den Kindergarten angeordnet, die vollständig erhalten bleiben. Topographisch gesehen handelt es sich um weitgehend ebenes Gelände.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Das Gebiet ist nicht Bestandteil der FFH-Gebietskulisse.

4.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

4.3. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist die Fläche als bestehender Siedlungsbereich ausgewiesen. Im Anschluss befindet sich ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege und eine Grünzäsur. Die Abgrenzungen im Regionalplan sind nicht parzellenschart, so dass die Überplanung der Fläche aufgrund der geringen Ausdehnung als Ausformung gewertet werden kann. Der anschließende Außenbereich ist als Landschaftsschutzgebiet im Regionalplan enthalten.

4.4. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Planungsgebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Für den Bereich Kindergarten und Rathaus besteht der Bebauungsplan „Im obern Berg – Im untern Berg“ aus dem Jahre 1977, der für diese Grundstücke Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung soll Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, da diese innerortsnahe Fläche dem Wohnen vorbehalten bleiben soll und um einer möglichen Fehlentwicklung mit nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die bebaute Nachbarschaft vorzubeugen. Dies entspricht auch den Vorgaben des § 13b BauGB.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen.

Die Vorgaben zum Maß der Nutzung werden unter Berücksichtigung und In Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung getroffen. Es wird dabei eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Die Traufhöhe wird mit 7,50 m und die Firsthöhe mit 10,00 m festgesetzt. Dies entspricht in etwa den Gebäudehöhen der benachbarten Wohnbebauung. Unterer Bezugspunkt ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberster Bezugspunkt der zulässigen Firsthöhe (FH) ist der obere Abschluss des Gebäudes.

5.3. Bauweise

Gemäß Planeintrag ist die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt. Auch diese Festlegung entspricht der Fortsetzung des vorhandenen und gewünschten städtebaulichen Charakters.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzte Baugrenzen. Die Baugrenzen werden großzügig gefasst, um eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Bauteile und Vorbauten soll zulässig sein, um für die äußere Gestaltung der Gebäude eine gewisse Flexibilität einzuräumen. Es wird dabei auf die in der LBO verwendeten Maße zurückgegriffen. Terrassen ohne Überdachungen dürfen die Baugrenze zudem um maximal 3,5 m überschreiten.

5.5. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb des Baubereichs und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand dieser Flächen zur Erschließungsstraße ist so angelegt, dass vor den Garagen oder Carports ausreichend Stauraum für die weitere Unterbringung von Fahrzeugen und gleichzeitig eine sichere Ein- und Ausfahrtssituation geschaffen werden kann.

Für Stellplätze wird zusätzlich die Möglichkeit geboten, diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Dies geschieht vor dem Hintergrund den notwendigen privaten Parkverkehr geordnet auf den Grundstücken unterzubringen und damit die schmale Stichstraße von ruhendem Verkehr freizuhalten und die bestehenden Parkmöglichkeiten für den Kindergarten und das Rathaus vorzuhalten. Damit kann die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt werden.

Die Lage der Stellplätze auf dem Grundstück soll jedoch insofern eingeschränkt werden, dass diese Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 8,00 m gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet werden dürfen. Die Tiefe von 8,00 m resultiert aus der schmalen Zufahrtsbreite.

5.6. Zahl der Wohneinheiten

Die hier vorgenommene Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte wird für erforderlich angesehen, um den städtebaulichen Charakter der an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauung aufzunehmen und fortzuführen und um die Stichstraße nicht zu sehr mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Damit kann die vorhandene städtebauliche Struktur langfristig erhalten und gesichert werden. Gleichzeitig sorgt die Festlegung dafür, dass die nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken angemessen untergebracht und die Verkehrszunahme in einem vertretbaren Maß gehalten werden können.

5.7. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Rathausplatz an und ist somit vollständig verkehrlich erschlossen. Ein kleiner Teil des Rathausplatzes, der derzeit als Grünfläche angelegt ist, soll dem neuen Baugrundstück zugeschlagen werden.

5.8. Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des neuen Baugrundstücks sind Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu verlegen. Diese Modalitäten werden zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde geregelt.

6. **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Dächer und Dachaufbauten

Die Vorgaben für die Dachformen, -neigungen, Dacheindeckung und Dachaufbauten entsprechen den in der Umgebung vorzufindenden Ausführungen. Es sind zur Dacheindeckung Dachziegel in Rot-, Rotbraun- und Grautönen zu verwenden. Alle Dächer sind blendfrei herzustellen. Diese zeitgemäße

Farbabstufung und die Vorgaben der Blendfreiheit von Dächern sichern ein harmonisches Einfügen der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung kann verzichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Stellung des Gebäudes aufgrund der umgebenden dörflichen Baustruktur sowohl giebel- als auch traufständig möglich.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die mittlerweile weit verbreitenden PV- bzw. Solarthermie-Module und auch sonstige Nutzungen von erneuerbaren Energien sind ohne Einschränkungen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

Doppelhäuser

Für den Fall, dass Doppelhäuser realisiert werden sollen, ist sicherzustellen, dass diese einheitlich gestaltet werden. Es ist deshalb festgesetzt, dass bei Doppelhäusern Traufhöhe, Dachneigung und Zahl der Vollgeschosse einheitlich sein müssen.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird aus verkehrlichen Gründen aufgenommen. Aufgrund der beengten verkehrlichen Situation (Stichstraße mit hohem Parkverkehr durch die angrenzenden Nutzungen), die das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum nicht ermöglicht, wird die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.

Damit wird ausreichend Fläche für das Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücken entstehen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum wird daher so weit wie möglich vermieden.

In Kombination mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten kann so die städtebauliche und verkehrliche Funktionalität des Plangebiets und seiner Umgebung sichergestellt werden.

7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Schädliche Umwelteinwirkungen auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten.

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

8.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit nicht bekannt.

8.2. Biotop (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotop gemäß § 32 NatSchG betroffen.

8.3. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und

aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von 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. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück 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 und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Diese Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser (und damit der Böden und des Grundwassers) mit diesen, in größerer Konzentration toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht auf diese Materialien bzw. durch geeignete Beschichtung wird diese Beeinträchtigung vermieden.

Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wasser-gebundene Decke, wasser-durchlässige Pflaster o.ä.) herzustellen. Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z. B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.

Zum Schutz brütender Vögel bzw. um Verbotstatbestände nach BNatschG verhindern zu können, dürfen Rodungs- und Baumfällarbeiten nur außerhalb des Brutzeitraums (März bis August) durchgeführt werden. Alternativ kann vor Rodung eine gutachterliche Prüfung auf Besatz erfolgen. Bei negativem Befund könnte dann auch während der Brutzeit gerodet werden.

Zum Schutz von Insekten werden für die Außenbeleuchtungen insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin festgesetzt. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass eine Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten und nicht in den nördlichen Außenbereich gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist zu vermeiden.

8.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zur grünordnerischen Einbindung des Grundstücks ist mindestens ein Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenze zum Außenbereich sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Diese Pflanzvorgabe sichert den Übergang zwischen freier Landschaft und Baugebiet und beugt dem freistehenden Drahtgeflechtzaun vor, der an dieser Stelle die gewünschte Funktion nicht erfüllen kann.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

Vom Planungsbüro Zieger-Machauer, Altlußheim, wurde im Oktober 2018 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die vollständige Vorprüfung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Schmetterlinge, Holzkäfer und sonstige Arten untersucht.

In seinem Fazit kommt der Gutachter zu folgender Einschätzung (entnommen Ziffer 5 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung):

„Durch den Bebauungsplan „Rathausplatz Spielberg“ in Karlsbad-Spielberg sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.“

Diese Vorgabe zu den Rodungszeiten wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Die in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung Ziffer 4 enthaltenen Maßnahmenhinweise zu den Leuchtmitteln werden ebenfalls in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

10. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das Baugrundstück kann durch Veränderungsnachweise gebildet werden.