

GEMEINDE REILINGEN



BEBAUUNGSPLAN „FRÖSCHAU/WÖRSCH, 1. ABSCHNITT, 2. ÄNDERUNG“

- BEGRÜNDUNG -

Projekt 041/ Stand: Juli 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Lage im Ortsgefüge, Lage des Plangebietes	2
1.2	Geltungsbereich der 2. Planänderung	3
1.2.1	Anlass, Ziel und Zweck der 2. Planänderung	4
1.2.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele der 2. Planänderung	6
1.2.3	Verfahren der 2. Planänderung	6
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.1.3	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	9
2.2	Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen.....	9
2.3	Ver- und Entsorgung	9
3	UMWELTBELANGE	10
3.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	10
3.2	Schutzgut Boden	11
3.3	Schutzgut Wasser	11
3.4	Schutzgut Klima und Luft	11
3.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	12
3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
3.7	Schutzgut Mensch	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage im Ortsgefüge, Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Reilingen. Die beiden Straßen „Hauptstraße“ bzw. „Hockenheimer Straße“, die die historische Ortsmitte von Reilingen darstellen, begrenzen das Plangebiet in Norden. Entlang dieser Straßen dominiert die noch ländlich geprägte Straßenrandbebauung mit der historischen Haus-Hof-Bauweise und verschiedenen, noch aktiven landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben, deren Anzahl allerdings rückläufig ist. Verschiedene landwirtschaftliche Nebengebäude sind dementsprechend untergenutzt oder bereits ganz aufgegeben.

Die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls deutlich durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Bebauung ist hier überwiegend zweigeschossig mit steil geneigten Satteldächern. Auch hier befinden sich im rückwärtigen Bebauungsbereich mehrere, zum Teil aufgelassene Scheunen, die in der Vergangenheit oftmals zur Trocknung von Tabak genutzt wurden und in ihrer Gesamtheit einen großteils noch zusammenhängenden Scheunenkranz bilden. Dieser markante Scheunenkranz ist als typisches und erhaltenswertes Gestaltungsmerkmal der Gemeinde Reilingen einzustufen.

Entlang der Hauptstraße bzw. der Hockenheimer Straße befinden sich eine Reihe von Geschäften, Gewerbebetrieben und Gaststätten sowie verschiedene öffentliche Einrichtungen, weshalb dieser Bereich als Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde betrachtet werden kann.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

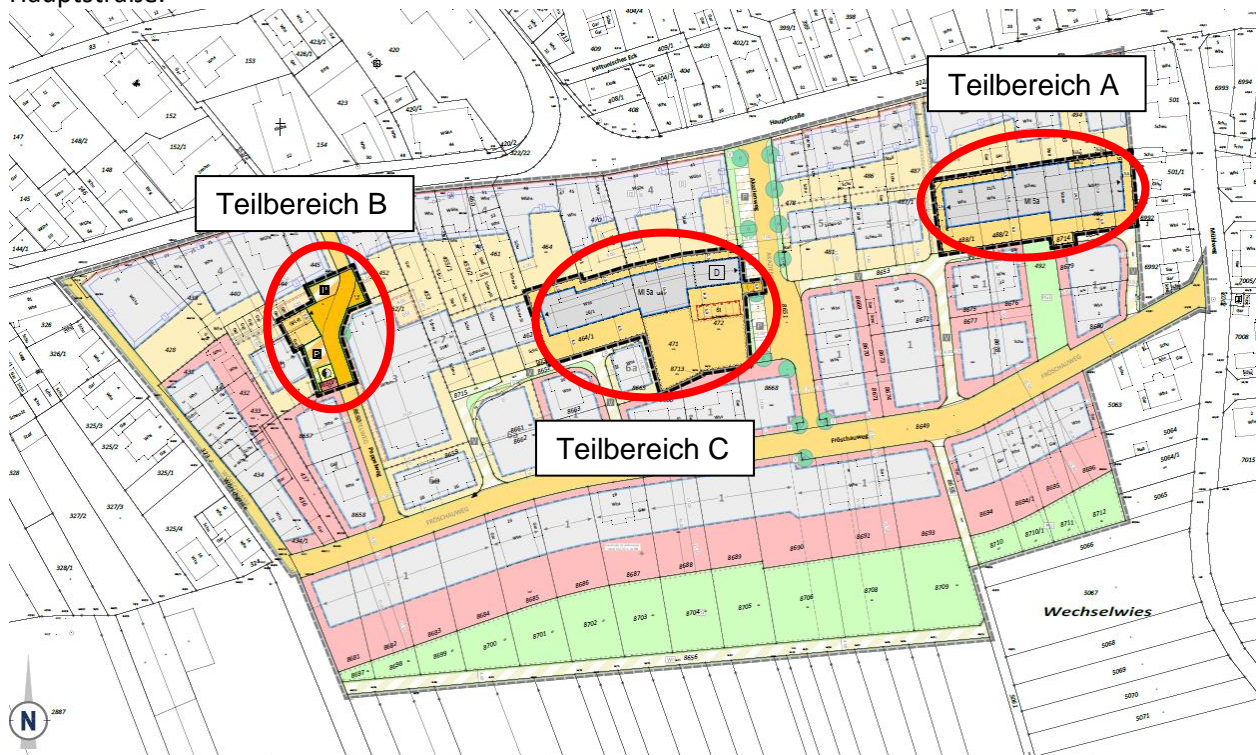
1.2 Geltungsbereich der 2. Planänderung

Der am 06.12.2010 als Satzung beschlossene Bauungsplan "Fröschau/Wörsch, 1. Abschnitt, 1. Änderung und Erweiterung" der Gemeinde Reilingen soll in drei Teilbereichen insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Art der baulichen Nutzung geändert werden.

Die Fläche des Teilbereichs A im Osten des Bauungsplans umfasst die rückwärtige Bebauung der Hauptstraße. Diese ist als Mischgebiet festgesetzt. Im Norden grenzt die Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße an, im Osten die Bestandsbebauung "Mühlweg", im Süden öffentliche Wohnwegflächen und eine private Grünfläche und im Westen eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Die Fläche des Teilbereichs B (Pappelweg) im Westen des Bauungsplans umfasst bisher öffentliche Verkehrsflächen im Bereich des Pappelwegs sowie einen kleinen Teilbereich des Mischgebiets mit dem dazugehörigen Geh-, Fahr und Leitungsrecht.

Der Teilbereich C umfasst die rückwärtigen Teilflächen der betreffenden Grundstücke entlang der Hauptstraße.



1.2.1 Anlass, Ziel und Zweck der 2. Planänderung

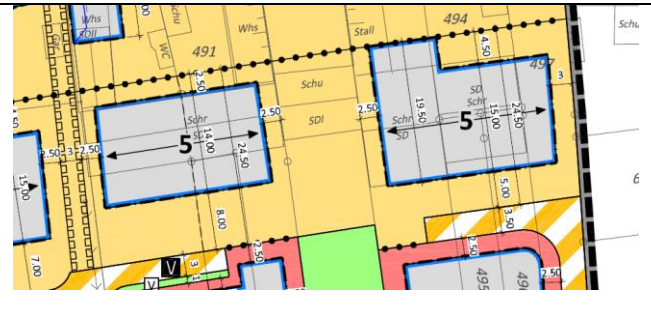
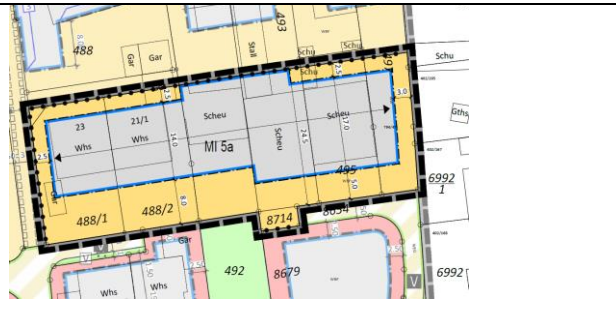



Teilbereich A: Hauptstraße 19

Das Grundstück Hauptstraße 19, Flurstücksnummer 492, war von der Umlegung/Erschließung Fröschau/Wörsch ausgenommen. Im geltenden Bebauungsplan gibt es mangels einer überbaubaren Fläche kein Baurecht im Bereich der bestehenden Scheune in "zweiter Reihe".

Planungsziel ist es, für das mittig liegende Grundstück 492 durch eine Erweiterung der angrenzenden überbaubaren Flächen eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Da auch bei einer Neustrukturierung der baulich geschlossene Charakter bestehen bleiben soll, soll für das mittig liegende Grundstück nach Abriss der bestehenden Scheune wieder eine Grenzbebauung ermöglicht werden. Dieses Recht soll auch den angrenzenden Nachbargrundstücken eingeräumt werden, sodass diese mit in den Geltungsbereich für die Planänderung aufgenommen wurden und die Nutzungsschablone zu MI 5a angepasst wird. Hierbei werden die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen, lediglich die Bauweise wird von der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert.


Durch die Bebauungsplanänderung wird für eine Fläche, die nach Abriss der bestehenden Scheune, brachfallen würde, Baurecht geschaffen. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Der gegenwärtige Grundstückseigentümer möchte nach jetzigem Planstand die bestehende Scheune im rückwärtigen Bereich ausbauen/umbauen und als Lagerstätte und Wohnraum nutzen.

„Fröschau/Wörsch – 1. Abschnitt“	„Fröschau/Wörsch – 1. Abschnitt, 2. Änderung“																
																	
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MI</td> <td style="text-align: center;">FHmax.= 11,00 m THmax.= 6,50 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,6</td> <td style="text-align: center;">-----</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">-----</td> </tr> </table>	5		MI	FHmax.= 11,00 m THmax.= 6,50 m	0,6	-----		-----	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MI 5a</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MI</td> <td style="text-align: center;">FHmax.= 11,00 m THmax.= 6,50 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,6</td> <td style="text-align: center;">-----</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">a2</td> <td style="text-align: center;">-----</td> </tr> </table>	MI 5a		MI	FHmax.= 11,00 m THmax.= 6,50 m	0,6	-----	a2	-----
5																	
MI	FHmax.= 11,00 m THmax.= 6,50 m																
0,6	-----																
	-----																
MI 5a																	
MI	FHmax.= 11,00 m THmax.= 6,50 m																
0,6	-----																
a2	-----																

Teilbereich B: Pappelweg

Im Zuge des Bauvorhabens "Lützel, Hauptstraße 71-75" ist im rückwärtigen Bereich eine Grundstücksarrondierung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze erfolgt. Ein Teil der im geltenden Bebauungsplan bisher festgesetzten öffentlichen Parkplatzfläche wurde daher an den Investor veräußert. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Parkplatzfläche wurde zwischenzeitlich ausgebaut. Insgesamt sollen ca. 130 m² für die private Zufahrt, eine Garage und vier weitere Stellplätze, künftig als private Grundstücksfläche festgesetzt werden. Von ursprünglich max. 12 möglichen öffentlichen Stellplätzen verbleiben 7 öffentliche Stellplätze. Im Zuge der Überplanung wird die öffentliche Parkierungsfläche mit ergänzenden Grünanlagen, einschließlich der bereits errichteten Trafostation, gestaltet. Der veränderte Trafostandort wurde entsprechend aktualisiert. Zudem wurde das bestehende Geh-, Fahr und Leitungsrecht an den aktuellen bestand angepasst.

5		MI 5a	
MI	FHmax.= 11.00 m THmax.= 6.50 m	MI	FHmax.= 11.00 m THmax.= 6.50 m
0,6	-----	0,6	-----
	-----	a2	-----

1.2.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele der 2. Planänderung

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 6; 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bezogen auf die Planänderungen sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung, die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes sowie
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme bereits erschlossener, bebauter Flächen.

1.2.3 Verfahren der 2. Planänderung

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung der innerörtlichen Flächen ist als klassische Maßnahme zur „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 5.780 m² deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens 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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um

die Nachverdichtung von Flächen durch Mischnutzungen handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

1.2.4 Entwicklung aus dem Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplan

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche "Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar" stellt für das Plangebiet und dessen Umgebung "Regionale Siedlungsstruktur – Siedlungsfläche Wohnen" (nachrichtliche Übernahme) dar.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind durch die Planung nicht betroffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim Altlußheim-Neulußheim-Reilingen vom 07.03.2014 sind die Flächen als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist keine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Teilbereich A: Hauptstraße 19

Das bisher festgesetzte Mischgebiet (MI 5a) bleibt unverändert erhalten.

Teilbereich B: Pappelweg

Eine Teilfläche der bisherigen öffentlichen Parkplatzfläche wird analog der westlich angrenzenden Fläche als Mischgebiet (MI 6b) festgesetzt. Es entstehen keine neuen überbaubaren Flächen. Die neuen Baugebietsflächen dienen der Zufahrt und der Schaffung von privaten Stellplätzen. Die öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Trafostandort wurden zwischenzeitlich neu geordnet.

Teilbereich C: Hauptstraße 41 und 43

Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden unverändert als Mischgebiet (MI 5a) festgesetzt.

Insgesamt wird durch die Bebauungsplanänderung für innerörtliche Flächen, die nach Abriss der bestehenden Scheunen brachfallen würden, Baurecht geschaffen. Die Änderung dient somit einer maßvollen, bodenschonenden, ortsgerechten Innenentwicklung und Nachverdichtung.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Teilbereich A: Hauptstraße 19

Die Nutzungsmaße der angrenzenden überbaubaren Flächen, bisher Mischgebiet (MI 5), werden entsprechend übernommen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- Traufhöhe max. 6,50 m
- Firsthöhe max. 11,0 m

Aufgrund der vorhandenen Scheunenbebauung ist eine Modifikation der Bauweise als "abweichende Bauweise" erforderlich. In der abweichenden Bauweise ist eine ein- oder zweiseitige Grenzbebauung ohne Grenzabstand zulässig. Daher wird die Nutzungsschablone MI 5a in diesem Bereich ergänzt.

Teilbereich B: Pappelweg

Im Teilbereich B gilt auf den privaten Grundstücksflächen wie bisher die Nutzungsschablone MI 6b:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- Traufhöhe max. 5,50 m
- Firsthöhe max. 10,50 m

Es sind keine überbaubaren Flächen betroffen.

Teilbereich C: Hauptstraße 41 und 43

Die Nutzungsmaße der angrenzenden überbaubaren Flächen, bisher Mischgebiet (MI 5), werden entsprechend übernommen:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

- Traufhöhe max. 6,50 m
- Firsthöhe max. 11,0 m

Aufgrund der vorhandenen Scheunenbebauung ist eine Modifikation der Bauweise als "abweichende Bauweise" erforderlich. In der abweichenden Bauweise ist eine ein- oder zweiseitige Grenzbebauung ohne Grenzabstand zulässig. Daher wird die Nutzungsschablone MI 5a in diesem Bereich ergänzt.

2.1.3 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

In den südlichen Grundstücksbereichen der Flurstücke 471 und 472 wurde eine Umgrenzung für Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind ergänzt, damit in diesem Bereich keine Stellplätze oder Garagen errichtet werden können und somit eine Sicherung des Grünvolumens einhergeht.

2.2 Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen

Nach Aussagen der zuständigen Bodenschutzbehörde befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes folgende altlastenverdächtige Flächen:

- Obj.-Nr. 3067: AS Altwarenhandel, Hauptstraße 41, Flst.-Nr. 472 (nach geltendem ALK)

Eine aktuelle oder zukünftige Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weshalb die Flächen bei einer beabsichtigten Neubebauung oder Nutzungsänderung erneut zu überprüfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bauanträge bzw. -vorlagen dem Wasserrechtsamt als zuständige Behörde vorzulegen, um die erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Weitergehende Erkenntnisse über Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen liegen der Gemeinde Reilingen nicht vor.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze ausreichend gesichert:

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Erdkabelnetz ausgeführt und ist somit gesichert. Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt nur dann, wenn dies in einem wirtschaftlichen Rahmen möglich ist.

Der Anschluss an eine BK-Anlage (Kabelfernsehen) ist gewährleistet.

Für die Löschwasserversorgung sind in Abständen von 80 bis 100 m auf einer Ringwasserleitung (mindestens 100 mm Durchmesser) Unterflurhydranten gem. DIN 3221 zu installieren und durch Hydrantenschilder zu kennzeichnen. Der Wasserdruck muss mindestens 3,0 bar betragen.

Das Baugebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten.

Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ist das gesamte Baugebiet im Mischsystem zu entwässern. Der im Bereich des Fröschauweges vorhandene Hauptsammler-Süd kann das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen.

Die Fortleitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers in den nächsten Vorfluter stellt sich wirtschaftlich unverhältnismäßig dar, da die nächste Anschlussmöglichkeit zum Vorfluter mehrere

hundert Meter entfernt liegt. Zusätzlich müsste der Oberflächenwasserkanal durch bereits bebaute Bereiche geführt werden. Aus diesen Gründen wurden die Überlegungen zur Einleitung in den nächsten Vorfluter verworfen. Sonstige natürliche Gewässer sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die ursprünglich geplante partielle Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den südlichen Grünflächen wurde aufgrund der flach anstehenden Grundwasserstände und der dort anzutreffenden bindigen Böden aufgegeben.

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt ebenfalls über Grundstücksanschlüsse in den Kanal Hauptsammler-Süd im Fröschauweg.

3 UMWELTBELANGE

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan „Fröschau/Wörsch – 1. Abschnitt, 2. Änderung“ wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m² für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird geprüft.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Es ist insgesamt nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich in unzulässiger Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet bzw. seiner Umgebung wohnenden Menschen auswirken wird.

3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung geprägt. Die Teilbereiche A, B und C sind bereits weitestgehend versiegelt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist von keiner artenreichen Flora und Fauna auszugehen.

Mit einer deutlichen Beeinträchtigung des ohnehin kaum ausgeprägten Arten- und Biotoppotenzials ist in diesem Planungsfall nicht zu rechnen.

3.2 Schutzgut Boden

Die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen wird maßgeblich durch die mit der Überbauung verbundene Versiegelung bzw. Verdichtung der Böden bestimmt. Diese verhindert die wesentlichen Austauschfunktionen zwischen Boden und Atmosphäre. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt oder ganz unterbunden. Dies betrifft den Austausch von Wasser durch Versickerung und Verdunstung, die Luftaustauschprozesse und die biotischen Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna. Daraus resultieren drei Auswirkungsbereiche:

- Wasserhaushalt
- Ortsklima
- Flora und Fauna

Da die Realisierung der Planung aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsgrads nicht mit einer nennenswerten Neuversiegelung verbunden sein wird, kann generell von keiner Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ausgegangen werden. Die Teilbereiche A, B und C sind bereits versiegelt. Der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden infolge einer zusätzlichen Versiegelung ist funktional nur durch die Entsiegelung von Flächen zu erreichen. Eine Entsiegelung von Flächen im Gemeindegebiet Reilingen ist grundsätzlich wünschenswert, jedoch im vorliegenden Fall nicht rechtlich geboten, da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.

3.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 500 - 600 mm pro Jahr. Aufgrund der anstehenden teilweise sandigen Böden kann ein Teil der Niederschlagsmengen im Plangebiet versickern, je nach Jahreszeit auch verdunsten.

Der durchschnittliche Grundwasserspiegel in der Gemarkung beträgt etwa 2,2 – 4,4 m unter Flur. In den letzten Jahren kam es jedoch zu erhöhten Grundwasserständen, so dass bei Aufschlussbohrungen in der Gemarkung im Jahr 2003 der Grundwasserspiegel bei 0,8 – 1,8 m unter Flur festgestellt wurde. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen als gering zu bezeichnen. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Eine Versiegelung kann grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung beitragen, die geringe räumliche Ausdehnung des Plangebiets sowie der bereits sehr hohe Versiegelungsgrad lassen eine zusätzliche Beeinträchtigung der ohnehin geringen Grundwasserneubildungsrate jedoch nicht vermuten.

Aufgrund der Vorbelastung des Wasserhaushaltes und der geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung innerhalb des räumlich nur gering ausgedehnten Geltungsbereichs und der derzeit bereits vorhandenen Versiegelung des Gebietes sind keine relevanten Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Für das überörtliche Klima ist die Gemarkung der Gemeinde Reilingen als Kaltluftentstehungsgebiet und als regional- und siedlungsklimatisch bedeutsames Gebiet von Relevanz. Die Fläche des Plangebietes selbst ist dafür allerdings von geringer Bedeutung, da ein Großteil bereits bebaut ist.

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich im Plangebiet durch die nur geringe Ausprägung von klimawirksamem Dauergrün bzw. dem Fehlen von Laubbäumen, welche infolge von gleichmäßiger Verdunstung und Verschattung zu einer stabilen Erhöhung der lokalen Luftfeuchtigkeit beitragen könnten.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind nachteilige klimatische Auswirkungen gegenüber dem Ausgangszustand in geringem Umfang zu erwarten. Von einer starken Erhöhung der Lufttemperatur kann in diesem Bereich nicht ausgegangen werden, da das Plangebiet nur eine geringe Größe aufweist.

3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit hauptsächlich durch die inhomogene Anordnung der Gebäude und Schuppen der bebauten Ortslage geprägt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Möglichkeit der Nachverdichtung und der Bebauung in zweiter Reihe geschaffen sowie öffentliche Parkmöglichkeiten geschaffen und gesichert.

Mit einem nachhaltigen Verlust von Orts- und Landschaftsbild ist demnach durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu rechnen.

3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Während der Begriff "Kulturgüter" auch rechtlich klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ weder im UVPG noch in den relevanten Richtlinien oder dem BauGB eindeutig definiert. Hinweise ergeben sich jedoch zumindest aus Vorschriften wie der UVPG-VwV. Demnach lassen sie sich als Güter definieren, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind, da sie wirtschaftliche Werte darstellen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Lediglich das rückwärtige Gebäude der Hauptstraße 39 ist als Denkmal vermerkt. Eine Beeinträchtigung kann daher nicht angenommen werden.

3.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im Bereich bestehender Wohnbebauung. Die vorgesehenen Nutzungen sind bereits innerhalb des Gebietes vorhanden. Die geringe räumliche Ausdehnung, als auch die bestehende Bebauung ermöglichen keine Nutzung des Raumes zu Freizeit- oder Erholungszwecken.

Während der Bauzeit werden Beeinträchtigungen vor allem durch den Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen, Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelästigung) im Umfeld der Baumaßnahmen entstehen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zur Erhaltung des Ortsbildes in den Altortbereichen hat die Gemeinde Reilingen auf Grundlage der Landesbauordnung örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner weit einsehbaren Lage, unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und in die Landschaft einfügt. Die ortsbildprägende Bebauung entlang der Hauptstraße weist unter anderem eine besondere regionstypische gestalterische Eigenart auf. Ein charakteristisches Merkmal dieser Bebauung ist die giebelständige, einseitige Grenzbebauung als Straßenrandbebauung. Das Erscheinungsbild des Ortes wird hier neben der Gebäudestellung maßgeblich durch die Dachlandschaft bestimmt. Es dominiert das steil geneigte Satteldach und in Einzelfällen das Krüppelwalmdach.

Um das Ortsbild zu bewahren und ein gestalterisches Einfügen der Neubebauung sicherzustellen, werden örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO, insbesondere zur Dachlandlandschaft, getroffen. Dabei wurden die gestalterischen Aussagen der gemeindlichen Dorfentwicklungsplanung weitgehend berücksichtigt. Die Dachneigung soll zur Möglichkeit der Unterbringung eines Vollgeschosses im Dachraum, angenähert an die ortstypische Dachneigung, 38°-48° betragen. In Anlehnung an die Bauformen des alten Ortskerns sind Gebäudeform und -gestaltung in betont ländlichem, ortstypischem Charakter vorgesehen. Auch Nebenanlagen und Garagen sollen sich dieser Gestaltungsabsicht unterordnen.

Verschiedene Bauvorschriften sind als Soll-Vorschriften formuliert. Neben der Dachlandschaft sind Einfriedungen gestalterisch besonders wirksam. Gestalterisch unpassende Einfriedungen können das Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ prägen. Hierzu wurde eine Bauvorschrift erlassen, die Höhe und Materialien von Einfriedungen im Vorgartenbereich beschränkt.