

Gemeinde Reilingen

Bebauungsplan "Herten II – 1. Änderung"

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss, 04.09.2017

VORBEMERKUNG

Die vorliegende Begründung stammt aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans "Herten II", die am 22.02.2016 zur Satzung beschlossen wurde. Die davon abweichenden Änderungen / Ergänzungen sind grau hinterlegt.

Bearbeitendes Büro:
KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG.....	5
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	5
1.1 Erfordernis der 1. Änderung	5
1.2 Geltungsbereich	8
1.3 Anlass, Ziel und Zweck	8
1.4 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	9
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse	10
2. EINORDNUNG IN BESTEHENDE ÜBERGEORDNETE FORMELLE PLANUNGEN ...	10
2.1 Landschaftsplan	10
2.2 Regionalplan	12
2.3 Flächennutzungsplan	12
3. BESTEHENDE FACHPLANUNGEN UND GUTACHTEN.....	14
3.1 Artenschutzrechtliche Voruntersuchung Spezielle Artenschutzrechtliche Un- tersuchung Grünordnungsplan incl. Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung	14
3.2 Lärmschutzgutachten	15
3.3 Baugrunduntersuchung	15
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION.....	16
4.1 Städtebau.....	16
4.2 Verkehr	17
4.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung.....	18
4.4 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption	18
5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	19
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO)	19
5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 19 BauNVO)	20
5.3 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	20
5.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	21
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	22
5.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	22
5.7 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	23
5.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	23
5.9 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB).....	23
5.9.1 Bindungen für das Erhalten von Bäumen	23
5.9.2 Anzupflanzende Bäume und Sträucher / Flächen für Anpflanzungen	24
5.9.3 Dachbegrünung.....	24
5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	25
5.10.1 Insektenschutz	25
5.10.2 Boden- und Grundwasserschutz	25
5.10.3 Minimierung der Versiegelung.....	25

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	25
6.1 Gestaltung baulicher Anlagen	25
6.1.1 Dachgestaltung	25
6.1.2 Überdachte Stellplätze Carports.....	27
6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	27
6.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.....	27
6.2.2 Einfriedungen.....	27
6.3 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO).....	28
6.4 Höhenlage des Grundstücks (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO).....	29
TEIL B UMWELTBERICHT.....	30
1. UMWELTBELANGE DER 1. ÄNDERUNG	30
2. EINLEITUNG	30
2.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes.....	30
2.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen	30
3. EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG	31
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
4.1 Umweltaspekt Mensch	32
4.1.1 Bestandsaufnahme	32
4.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	33
4.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der	33
4.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	33
4.2 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen	33
4.2.1 Bestandsaufnahme	34
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Pla- nung.....	35
4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	36
4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	36
4.3 Umweltaspekt Boden	37
4.3.1 Bestandsaufnahme	37
4.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	37
4.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	38
4.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	38
4.4 Umweltaspekt Wasser.....	38
4.4.1 Bestandsaufnahme	38
4.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	38
4.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	38

4.4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	39
4.5	Umweltaspekte Klima und Luft	39
4.5.1	Bestandsaufnahme	39
4.5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	39
4.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	39
4.5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	40
4.6	Umweltaspekt Ortsbild Landschaft	40
4.6.1	Bestandsaufnahme	40
4.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	40
4.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	40
4.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	41
4.7	Umweltaspekte Kultur und Sachgüter	41
4.7.1	Bestandsaufnahme	41
4.7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	41
4.7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	41
4.7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	41
4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
4.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
5.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	42
5.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	42
5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen.....	42

TEIL A Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Erfordernis der 1. Änderung

Der Bebauungsplan "Herten II" der Gemeinde Reilingen ist seit dem 22.02.2016 rechtskräftig. Die bisherigen Erfahrungen aus der Bauherrenberatung und die Prüfung von vorgelegten Bauwünschen / Vorplanungen sowie der unerwartet hoch anstehende Grundwasserstand machen eine Überprüfung bisheriger Festsetzungen erforderlich. Daher hat der Gemeinderat von Reilingen in seiner Sitzung am 15.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Herten II" in einem förmlichen Verfahren zu ändern.

Im Einzelnen handelt es sich insbesondere um folgende Änderungen und Anpassungen:

- Die im Bebauungsplan "Herten II" dargestellten öffentlichen Stellplätze und Baumscheiben sollen mit dem aktuellen Erschließungsplan abgeglichen und gegebenenfalls angepasst werden.
- Zur Erhaltung der geplanten öffentlichen Stellplätze und Baumanpflanzungen, entlang der Wohnwege im Plangebiet, sollen weitere Zufahrtsverbote zu den privaten Grundstücken ergänzt werden.
- Anlässlich erhöhter Nachfrage von Bauherren sollen Flachdächer als allgemein zulässig festgesetzt werden.
- Im Bereich der Nutzungsschablone 2 soll im Sinne einer "Gleichberechtigung" mit geneigten Dächern der Bau eines Staffelgeschosses ermöglicht werden. Die Ergänzung dient außerdem der Kompensation für einen Kellerverzicht, da besonders im nördlichen Plangebiet das Grundwasser z.T. höher als erwartet ansteht.
- Konkretisierung der Festsetzung für Staffelgeschosse hinsichtlich der Art und des Umfangs der Rücksprünge im Dachgeschoss erfolgen. Die ursprüngliche Planungsabsicht zur Vermeidung einer optischen Dreigeschossigkeit soll wie bisher erhalten bleiben.
- Ergänzung einer Höhenregelung für Pultdächer.
- Ergänzende Regelungen zur Dachgestaltung, Ausschluss von Dachaufbauten in zweiter Dachebene.
- Teilweise Änderung der Bauweise (Wegfall von Hausgruppen) im südlichen Plangebiet, um eine ungewollte Verdichtung auszuschließen. Zudem sind Hausgruppen aufgrund begrenzter Zufahrtmöglichkeiten in diesem Teilbereich nur unter Wegfall öffentlicher Stellplätze und Baumscheiben möglich, dies soll verhindert werden.
- Ergänzende Regelungen zu Abgrabungen bzw. Auffüllungen auf den privaten Grundstücken.
- Ergänzende Regelung zur Länge und Höhe von Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen.
- Ergänzende Regelung zur Zulässigkeit von Stützmauern.
- Ergänzende Regelung zur Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen, Vorbauten und Treppen außerhalb der Baugrenzen
- Der Rücksprung im obersten Geschoss wird bei Doppelhäusern und Hausgruppen ausgenommen.
- Beschränkung der Farbwahl bei der Dacheindeckung.
- Für die nördlich der Gemeinbedarfsfläche 'Seniorenpflegeheim' gelegene Wohnbaufläche sollen im Sinne einer geplanten Entwicklung für Seniorenwohnungen, die Re-

gelungen zur Anzahl der Wohneinheiten und zum Stellplatzschlüssel angepasst werden. Um die erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück unterzubringen, soll eine Fläche für Stellplätze ergänzt und im Zuge dessen, die Baugrenzen verschoben werden.

- Für den Bau der geplanten Kita wird eine größere Grundfläche benötigt, daher soll der Geltungsbereich erweitert und das Baufenster vergrößert werden, dabei werden 4 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Außerdem soll die bestehende öffentliche Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche 'Kindergarten/Kindertagesstätte' umgewandelt werden.

Die Änderungen beruhen zum Teil auf Wünschen von Grundstückseigentümer bzw. Bauherren sowie den bisherigen gewonnenen Erfahrungen aus den Bauherrenberatungen. Ausnahmetatbestände sollen so verringert werden und damit die bevorstehenden Baugenehmigungsverfahren erleichtert werden. Es werden aber auch Festsetzungen ergänzt bzw. geändert, die die bisherigen planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes bekräftigen sollen.

Da die Erschließungsplanung zum jetzigen Zeitpunkt bereits überwiegend fertig gestellt ist, sollen die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Stellplätze und Baumscheiben mit der aktuellen Erschließungsplanung abgeglichen werden. Zur Sicherung / Erhaltung der bereits hergestellten Stellplätze und Baumstandorte entlang der Wohnwege "Am Feldrain", "Sandblattweg" und "Hertenweg" sollen Zufahrtsverbote zu den privaten Grundstücken ergänzt werden.

Durch den engen Austausch der Gemeinde mit den Bauherren im Rahmen der Bauherrenberatung, ist die hohe Nachfrage nach einer Bebauung mit Flachdach deutlich geworden. Aus diesem Grund sollen Flachdächer als Ausnahme aus den Textlichen Festsetzungen genommen werden. Infolgedessen soll im Sinne einer "Gleichberechtigung" mit den geneigten Dächern der Bau eines Staffelgeschosses im Bereich der Nutzungsschablone 2 ermöglicht werden. Die Ergänzung dient außerdem der Kompensation für einen Kellerverzicht, da besonders im nördlichen Plangebiet das Grundwasser hoch ansteht.

Die bisherigen Regelungen für Staffelgeschosse wurden vielfach fehlinterpretiert bzw. umgangen. Daher soll eine Konkretisierung der Festsetzung hinsichtlich der Art und des Umfangs der Rücksprünge im Dachgeschoss erfolgen. Die ursprüngliche Planungsabsicht zur Vermeidung einer optischen Dreigeschossigkeit soll wie bisher erhalten bleiben.

Mit einer Höhenbeschränkung für Pultdächer soll ein zu massiver Eindruck, insbesondere bei einseitig geneigten Pultdächern vermieden werden.

Durch die Beschränkung von Dachaufbauten in der zweiten Dachebene soll der Eindruck eines weiteren Geschosses ebenso wie einer Überfrachtung der Dachlandschaft vermieden werden. Das Dach als solches soll weiterhin sichtbar bleiben.

Im südlichen Plangebiet entlang des Wohnwegs "Am Feldrain" soll die Bauweise geändert werden. Die bisher zulässigen Hausgruppen sollen aufgrund begrenzter Zufahrtsmöglichkeiten und ungewollter Verdichtung in diesem Teilbereich herausgenommen werden. Ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken können nur unter Wegfall der bereits hergestellten öffentlichen Stellplätze und Baumstandorte geschaffen werden.

Die im nördlichen Teil des Plangebiets verlaufende Diagonale Fußwegeverbindung wird um die Zweckbestimmung "Radweg" ergänzt.

Die ergänzende Festsetzung zu Abgrabungen bzw. Auffüllungen dient einer an die vorhandene Topografie angepassten Grundstücksgestaltung. Mit der Begrenzung von Abgrabungen soll eine landschaftsuntypische Gestaltung des Geländeverlaufs sowie der Eindruck eines weiteren Geschosses im Souterrain vermieden werden.

Auf der Wohnbaufläche nördlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeheim" soll im Zusammenhang mit dem geplanten Pflegeheim eine Seniorenwohnanlage entstehen. Die bisherigen Rahmenbedingungen in diesem Bereich sind auf eine "normale" Wohnbebauung mit Einzel-/Doppelhäuser und Hausgruppen ausgerichtet. Um das Konzept einer an das Seniorenpflegeheim angelehnten Seniorenwohnanlage umsetzen zu können, ist es notwendig von der bisher zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, von max. 2 WE, abzusehen. Der von der Gemeinde erhöhte Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohnung über 50 m², wird auf die nach LBO notwendige Stellplatzanzahl von einem Stellplatz für jede Wohnung reduziert. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und eine kostensparende Bauweise zu ermöglichen, wird wie auch innerhalb der Gemeinbedarfsflächen für die Nutzungsschablone 6 (Seniorenwohnanlage) eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Im Rahmen einer konkreten Vorentwurfsplanung für das Gebäude der Kindertagesstätte wurde deutlich, dass das bisherige Grundstück insbesondere für die Außenspielflächen und Grünanlagen zu knapp bemessen ist. Die ursprünglich für 2-3 Gruppen geplante Kindertagesstätte soll nun Raum für 4 Gruppen bieten. Eine Erweiterung nach Norden ist aufgrund der fortgeschrittenen Umlegungsvereinbarungen nicht möglich. Zudem würde eine Erweiterung in diese Richtung einen "schlauchartigen" Grundstückszuschnitt ergeben, der eine sinnvolle Bebauung und Nutzung erschweren würde.

Ziel der Erweiterung ist es, die Möglichkeit eines 4-gruppigen Kindergartens mit ausreichender Spielfläche zu schaffen. Im Zuge dessen wird das Baufenster ebenfalls erweitert (von ca. 640 m² auf ca. 975 m²), um mehr Spielraum und Flexibilität für die Bebauung herzustellen. Die hinzugenommene Fläche außerhalb des bisherigen Bebauungsplans soll ausschließlich als Grün-/ bzw. Spielfläche dem Kindergarten zugeordnet werden. Die Erweiterung des Baufensters bezieht sich auf den Bereich innerhalb des alten Geltungsbereiches, wodurch eine Bebauung des neuen Teilbereichs ausgeschlossen ist.

Für den Bau eines 4-gruppigen Kindergartens wird eine größere Grundfläche benötigt, daher wird der südliche öffentliche Grünstreifen zum Kleinen Hertenweg hin in Gemeinbedarfsfläche umgewandelt. Die Gemeinbedarfsfläche vergrößert sich somit durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und der Hinzunahme der öffentlichen Grünfläche von ca. 1.235 m² auf ca. 2.020 m². Die Idee des Grünstreifens wird jedoch aufrecht erhalten, da dieser Bereich auch weiterhin nicht zur Bebauung zur Verfügung steht, sondern lediglich als Außenspiel- und Grünfläche für den Kindergarten dient.

Im Bereich des kleinen Hertenweges werden 4 zusätzliche Stellplätze festgesetzt, die ausschließlich der Kindergartennutzung dienen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten Reilingens, parallel zur Bebauung entlang der Hockenheimer Straße zwischen dem kleinen Hertenweg im Süden und der ehemaligen Kläranlage im Norden. Die Ausdehnung beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 300 m, in Ost-West-Richtung ca. 100 m am kleinen Hertenweg und ca. 200 m im Bereich der nördlichen Zufahrt. Die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche des Geltungsbereichs beträgt einschließlich der Zufahrtbereiche zur Hockenheimer Straße ca. 7,6 ha.

Im Rahmen der 1. Änderung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans an der südöstlichen Grenze um ca. 700 m² ergänzt werden. Die Erweiterung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 7471 mit ca. 56 m Länge und ca. 11 m Breite sowie die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche des kleinen Hertenweges (Flst. Nr. 4720) mit ca. 90 m².



Luftbild Quelle: Gemeinde Reilingen

1.3 Anlass, Ziel und Zweck

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde Reilingen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung die Wohnbauflächen "Fröschau/Wörsch" am südlichen Ortsrand und "Herten" am östlichen Ortsrand sowie eine kleinere innerörtliche Nachverdichtungsfläche zwischen der Hockenheimer Straße und der Kirchenstraße dargestellt.

Die Entwicklung der dargestellten innerörtlichen Fläche ist insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse auf absehbare Zeit nicht möglich.

Bereits im Jahr 2000 hatte die Gemeinde Reilingen ein Strukturkonzept für den Ortskern

erstellen lassen, indem auf Basis einer Bestandsaufnahme und Ortsbildanalyse ein Handlungskonzept zur Nutzung der innerörtlichen Potentiale erarbeitet wurde. Die tatsächliche Umsetzung stieß in den Folgejahren aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erschließungsproblemen und mangelnder Mitwirkungsbereitschaft an ihre Grenzen.

Nach einer Diskussion zur Bauland- und Innenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Gemeinderat am 07.10.2013 und einer Gegenüberstellung der im Flächennutzungsplan verbliebenen Flächen "Herten" und "Fröschau/Wörsch" hatte der Technische Ausschuss am 21.11.2013 dem Gemeinderat empfohlen für den Bereich „Herten“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen und auf der gesamten Gemarkung alle Eigentümer von unbebauten Bauplätzen zu ihrer Verkaufsbereitschaft zu befragen ("Baulandkataster").

In der Folge wurde dieses "Baulandkataster" zur Prüfung des innerörtlichen Potentials von bereits erschlossenen Bauflächen, bzw. Baulücken erstellt und die Lage, Flurstücksnummer, Eigentümer, Grundstücksgröße und die eventuelle Verkaufsbereitschaft dokumentiert. Danach sind ca. 100 freie, zur Wohnbebauung geeignete Bauplätze vorhanden. Die Grundstücke sind überwiegend im Privateigentum, lediglich 13 Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde. Nach einer Befragung der Eigentümer ist etwa ein Drittel grundsätzlich zum Verkauf bereit; in der zeitnahen Umsetzung gestaltet sich die "Mobilisierung" dieser Grundstücke jedoch als äußerst schwierig.

Für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur, insbesondere im Bereich von Kinderbetreuung, Schulen, Sportanlagen ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahl und der Verbleib bzw. die Ansiedlung von jungen Familien unabdingbar.

Zuletzt hatte die Diskussion um die regionale Schulentwicklung und einen möglichen Standort für die Gemeinschaftsschule offenbart, dass die Nachbargemeinden teilweise eine stärkere Entwicklung in den Kinder- und Geburtenzahlen haben als Reilingen.

Aufgrund der Erschließung von Bauland in den Nachbargemeinden und dem Mangel von verfügbaren und bezahlbaren Grundstücken in Reilingen kommt es derzeit bereits zur Abwanderung von Reilinger Familien. Aktuell sind in Reilingen 43 Bewerber für einen gemeindeeigenen Bauplatz vorgemerkt.

Ziel der Gemeinde ist es daher, kostengünstiges Bauland, insbesondere für junge Familien durch die Entwicklung eines neuen Baugebietes zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus soll das neue Baugebiet auch einen Standort für eine Seniorenpflegeeinrichtung und eine Kindertagesstätte beinhalten. Hier wurden in den letzten Jahren innerörtliche Standorte geprüft, konnten aber u.a. aus Gründen der Eigentumsverhältnisse, Grundstücksgröße und Nachbarschaftskonflikten nicht weiterverfolgt werden.

Um die genannte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat Reilingen am 15.09.2014 beschlossen, einen Bebauungsplan nach § 10 BauGB aufzustellen.

1.4 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

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

Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens,
- die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet sind überwiegend im Privateigentum. Die Gemeinde Reilingen hat neben den Wegegrundstücken eine größere Fläche an der ehemaligen Kläranlage und ein Flurstück im Bereich des mittleren Hertenwegs. Die Eigentümer der Privatflächen haben bei ersten Gesprächen überwiegend Ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt.

Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Bereich des Plangebietes nicht vor.

Der Gemeinderat hat am 15.09.2014 beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.09.2014 in den Reilinger Nachrichten.

2. Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen

2.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan¹ zum gültigen Flächennutzungsplan hat auf den thematischen Karten nachfolgende Aussagen bzw. Darstellungen:

- **Karte 01, Städtebauliche Entwicklungsabsichten**
Darstellung des Plangebietes als "Flächenreserve" (nicht bebaute Flächen bereits im rechtswirksamen FNP enthalten) und östlich angrenzende "Alternativflächen Neuausweisungen".
- **Karte 02, Natur- und Landschaftsschutz**
Südlich des Hotels wurde auf dem Flurstück 7539 ein gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt. Dieses besteht nicht mehr; hier wurde zwischenzeitlich ein Voliere / Gartenhaus erstellt.
- **Karte 03, Biotopstrukturen**
Dargestellt sind die Flächen entsprechend der Nutzung „Acker- und Sonderkulturen“, "Fettweide" bzw. als "Wirtschaftswiese".
- **Karte 04, Bewertung Biotopstrukturen**

¹ Landschafts- und Umweltplan, Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch, Stuttgart, Stand 31.01.2013

Innerhalb einer vierstufigen Bewertungsskala sind die Flächen mit überwiegend "sehr gering" und "mittel" eingestuft.

▪ **Karte 05, Biotoptypenkomplexe**

Das Plangebiet ist als "Acker-Grünland-Gebiet" dargestellt.

▪ **Karte 06, Bewertung Biotoptypenkomplexe**

Das Plangebiet ist bei der "Integrierten Gesamtbewertung Arten und Biodiversität" innerhalb einer vierstufigen Bewertungsskala mit "gering" eingestuft.

▪ **Karte 07, Boden**

Darstellung des Plangebietes als "Böden der Kraichniederung" mit "Auengley - Brauner Auenboden und Auengley aus Auenlehm"

▪ **Karte 08, Geologie / Grundwasser**

Darstellung des Plangebietes als "junge Talfüllungen" hinsichtlich der hydrogeologischen Einheit. "Wasserschutzgebiete" oder "Vorbelastungen" sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

▪ **Karte 09, Oberflächengewässer**

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der östlich gelegene Kraichbach ist hinsichtlich der "Gewässerstrukturgüte" als "deutlich verändert" und "stark verändert" und hinsichtlich der "Biologischen Gewässergüte" als "mäßig belastet" dargestellt.

▪ **Karte 10, Klima, Luft**

Ist, wie alle unbebauten Flächen der Gemarkung, als "Bereich mit hoher Bedeutung - Freilandklimatop mit Siedlungsbezug" dargestellt.

▪ **Karte 11, Landschaft**

Das Plangebiet ist als "Landschaftseinheit mit mittlerem ästhetischem Potential – Acker-Grünland-Gebiet" dargestellt."

▪ **Karte 12, Menschen, Lärm**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gibt es keine Darstellung einer "verkehrsbedingter Lärmbelastung". Im Nordosten im Bereich der Klaranlage ist eine Teilfläche mit der Darstellung "Lärmbelastung der Freiräume- Straßenlärm > 55 dB(A) nach Straßenlärmkartierung Baden-Württemberg 2007" belegt. Dies resultiert aus der östlich gelegenen L723 mit ca. 16.800 Fahrzeugen am Tag.

▪ **Karte 13, Menschen, Erholung**

Der Planbereich ist dargestellt als „Freiraum mit besonderer Erholungseignung“.

▪ **Karte 14, Zielkonzept**

Das Plangebiet ist als "Flächenreserve (nicht bebaute Flächen)" dargestellt. Die östlich angrenzenden Flächen sind als "Überlagerung der Funktionen Entwicklung von Natur und Landschaft und Vorrang für Landwirtschaft" und als Flächen für die "Entwicklung von Vorrangflächen für die extensive Erholung" dargestellt.

▪ **Karte 15, Maßnahmenplan**

Das Plangebiet ist als "Flächenreserve (nicht bebaute Flächen)" dargestellt. Die östlich angrenzenden Flächen sind als "Pflege und Entwicklung von sonstigem Grünland", "Erhaltung und Pflege von Streuobstwiesen" bzw. "Erhöhung des Streuobstanteils in ackerbaulich genutzten Bereichen" dargestellt.

Mit Ausnahme der besonderen Erholungseignung, des Landschaftsbezuges, und der vorgeschlagenen ökologischen und landschaftlichen Aufwertung der östlich gelegenen Flächen lassen sich keine direkten Planungsvorgaben oder Restriktionen aus dem Landschaftsplan ableiten. Der Landschaftsplan stellt die Plangebietsfläche bereits als "Flächenreserve" dar.

2.2 Regionalplan

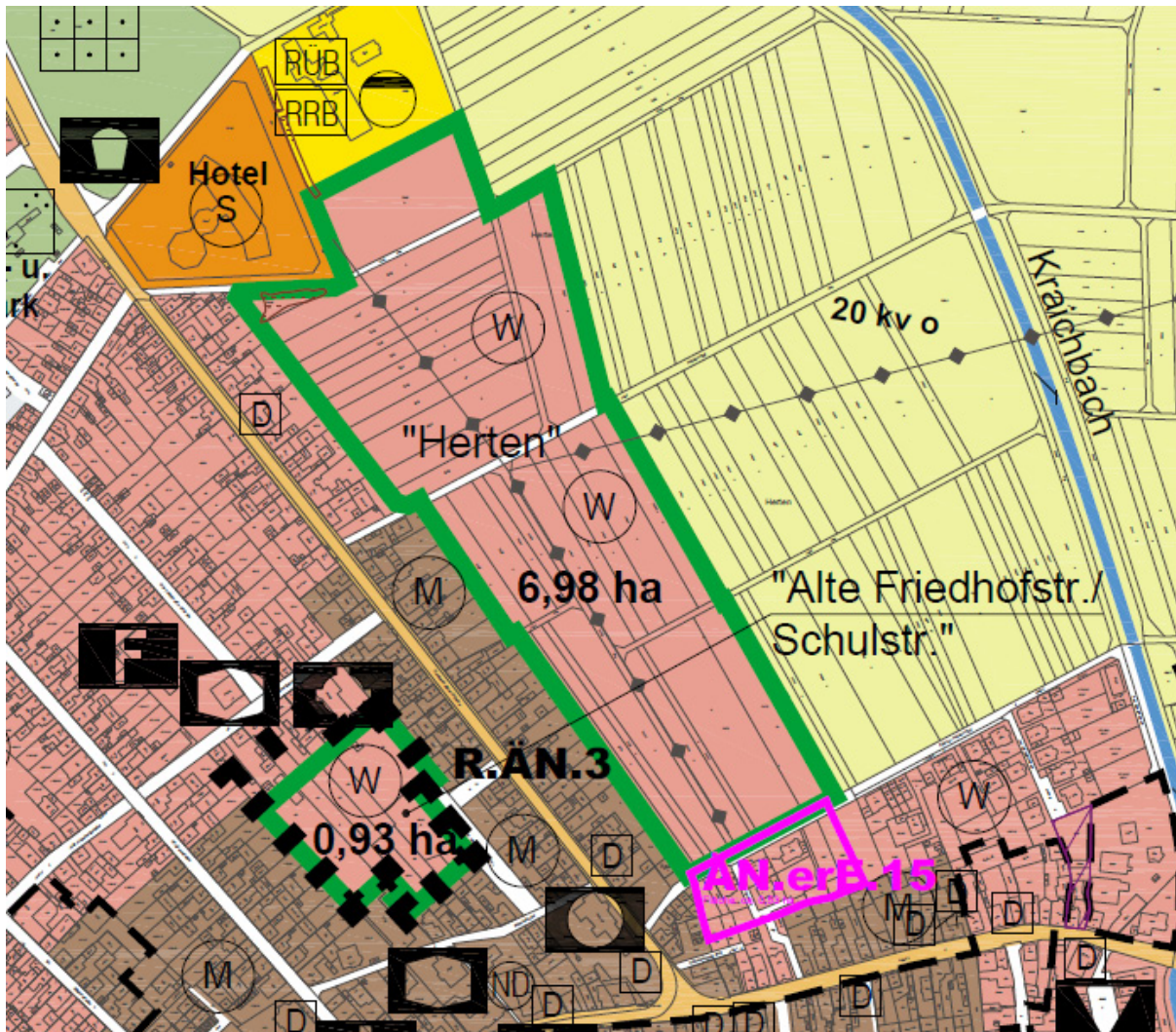
Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (Satzungsbeschluss vom 27.09.2013) stellt in der Raumnutzungskarte und in der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt für das Plangebiet die nachrichtlichen Übernahme "Siedlungsfläche Wohnen (N)" in Planung fest. Ziele und Grundsätze überlagern das Gebiet nicht.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Regionalplan entwickelt und entspricht auch den Aussagen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim-Altlußheim-Neulußheim-Reilingen vom 13.12.2013 ist die Fläche des gültigen Bebauungsplans als "Wohnbaufläche" dargestellt. Dargestellt ist eine 20 kV-Leitung die das Gebiet überspannt; nicht dargestellt ist ein unterirdischer Hauptsammler der das Gebiet von Süden nach Norden zum Regenrückhaltebecken durchquert.



Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans, Stand 13.12.2013

Über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus soll im Nordwesten eine ca. 2.000 m² große Fläche in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Damit soll in diesem Teilbereich eine unwirtschaftliche, einseitige Wohnwegerschließung vermieden werden. Erschließungsvarianten um die einseitige Erschließung zu vermeiden, sind in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Kanaltrasse nicht möglich. Die Arrondierungsfläche ist ackerbaulich genutzt. Besondere Restriktionen oder artenschutzrechtliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Bedarfsermittlung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geht von einem Bevölkerungswachstum mit einem jährlichen Zuwachs von 0,5 % aus. Bei einer Bevölkerung von 7.139 EW im Jahr 2010 entspricht dies einem fiktiven Einwohnerzuwachs bis 2020 von 357 Einwohnern.

Nach den Zahlen statistischen Landesamtes betrug die Einwohnerzahl im Jahr 2012 bereits 7217 EW; die Prognose des fiktiven Einwohnerzuwachses von 0,5 % pro Jahr wurde damit bereits um ca. 10 % überschritten. Auch die aktuellen Meldezahlen mit 7.244 Einwohnern zum 31.12.2013 und 7.256 Einwohnern zum 31.05.2014 bestätigen diesen Trend oberhalb der ursprünglichen Prognose.

Angesichts der vergleichsweise geringen Veränderung der im FNP dargestellten Fläche und der dargelegten positiven Einwohnerentwicklung kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die geplante Erweiterung der 1. Änderung (für die Kita-Fläche) liegt im Randbereich der Darstellung "Fläche für Landwirtschaft".

Im Flächennutzungsplan wird für das ganze Gemeindegebiet die vorgesehene Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan enthält die grobmaschige Planung und seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan muss dem Flächennutzungsplan nicht in allen Einzelheiten entsprechen, vielmehr ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Einbeziehung eines Randstreifens der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in das Gebiet des Bebauungsplans fällt unter den Begriff des "Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB. Die Änderung von einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Gemeinbedarfsfläche (Außenanlage Kindergarten) und öffentliche Grünfläche beeinträchtigt die Grundzüge/Planungskonzeption des Flächennutzungsplans nicht.

Es ist daher keine Änderung oder Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Bestehende Fachplanungen und Gutachten

3.1 Artenschutzrechtliche Voruntersuchung | Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung | Grünordnungsplan incl. Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde eine Voruntersuchung² und eine anschließende Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung³ zum Bebauungsplan durchgeführt.

Es soll festgestellt werden, ob von dem Planungsvorhaben arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein können. Das Gutachten basiert auf der gesetzlichen Vorschrift für besonders geschützte und andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG. Es trifft Aussagen über vorhandene:

- Schutzgebiete und
- geschützte Arten.

Bei Ortsterminen am 12.03.2014 und 18.03.2014 wurden zunächst ökologische Übersichtsbegehungen durchgeführt, um festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Im weiteren Verlauf des Jahres 2014 wurden dann die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt:

- zu Holzkäfern am 12.05. und 01.09.2014
- zu Reptilien und Brutvögeln am 25.04., 03.06., 20.08. und 03.09.2014
- zur Fledermausfauna am 02.07., 08.08. und 01.09.2014.

Weitere Begehungen zur Beurteilung von Eidechsenvorkommen wurden am 09.09.2015 und

² Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 03.04.2014

³ Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 23.09.2015

am 10.09.2015 durchgeführt. Dabei konnten sowohl die positiven als auch die negativen Fundorte aus dem Jahr 2014 bestätigt werden.

Die Ergebnisse der Gutachten sind dem Umweltbericht in Teil B zu entnehmen.

Der Grünordnungsplan⁴ stellt auf Grundlage einer landschaftsökologischen Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes die Eingriffsfolgen des Vorhabens dar. Zur Minimierung der Eingriffe werden Empfehlungen für Festsetzungen mit grünordnerischen und ökologischen Zielsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan gegeben.

Die integrierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden erfolgt nach dem Ökokontoverfahren. Bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wird eine verbale Argumentation mit tabellarischer Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet.

Die Inhalte des Grünordnungsplans sind zusammengefasst im Umweltbericht (Teil B) dargestellt.

3.2 Lärmschutzgutachten

Das Ingenieurbüro für Bauphysik hat die für das Plangebiet verkehrlichen und betrieblichen schalltechnischen Einwirkungen untersucht und bewertet. Die Ergebnisse des Schalltechnischen Untersuchungsbericht⁵ (vom 06.03.2015) sind dem Umweltbericht in Teil B zu entnehmen.

3.3 Baugrunduntersuchung

Die Kommunale Wohnbaugesellschaft Reilingen mbH hat das Ingenieurbüro Roth und Partner mit einer Baugrunduntersuchung⁶ und Gründungsberatung beauftragt. Das schriftliche Ergebnis (vom 09.05.2014) trifft Aussagen über die:

- die Tragfähigkeit des Straßenuntergrundes
- die Erstellung von Abwasser-/Regenwasserkanälen
- Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes.

Weiterhin erfolgte eine umwelttechnische Beurteilung des Asphaltaufbaus der bestehenden Straßen, der angetroffenen ungebundenen Tragschichten / Auffüllungen sowie der anstehenden Böden. Umweltrelevante Ergebnisse sind dem Umweltbericht in Teil B zu entnehmen.

⁴ Grünordnungsplan incl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Büro Bioplan, Heidelberg, 11.09.2015

⁵ Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 06.03.2015

⁶ Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Karlsruhe, 09.05.2014

4. Städtebauliche Planungskonzeption

4.1 Städtebau

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage für ein attraktives, ortsnahes Wohngebiet geschaffen und ein möglichst breites, familiengerechtes Angebot an Bau – und Wohnformen ermöglicht werden. Die Wohnnutzung soll im südlichen Bereich durch eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und eine Pflegeeinrichtung ergänzt werden.

Für das Plangebiet wird ein städtebauliches Gesamtkonzept unter besonderer Berücksichtigung des angrenzenden baulichen Bestandes im Westen und des angrenzenden Landschaftsraums im Osten angestrebt. Das Gebiet wird künftig Schnittstelle und Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage und dem Landschaftsraum zum Kraichbach sein. Ausgehend von den vorhandenen Wege- und Sichtbeziehungen soll das städtebauliche Konzept eine funktionale und räumliche Verknüpfung der künftigen Bebauung und des Freiraums ermöglichen. Die Gliederung und "Adressbildung" des Wohngebietes sowie die Unterbrechung einer allzu linearen Ausrichtung soll durch eine großzügige Grünzäsur im Bereich des mittleren Hertenwegs erreicht werden. Die grüne Zäsur führt den östlich angrenzenden Landschaftsraum in die Mitte des künftigen Wohngebietes und bietet einen Ort für Spiel-, Treff- und Aufenthaltsmöglichkeiten - sowohl für Bürger des Altortes als auch für Bürger des neuen Quartiers. Eine weitere Grünzone ist begleitend zum kleinen Hertenweg und der dort geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen (vgl. Kap. Grün- und Freiflächen).

Das Plangebiet wird über drei Zufahrten an die Hockenheimer Straße und damit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Das vorhandene Straßennetz ist auf kurzem Weg erreichbar, ohne das Innere des Wohngebietes über Gebühr mit Fahrverkehr zu belasten (vgl. Kap. Verkehr und Erschließung).

Die überwiegende Bauweise wird eine offene Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern sein. An den Gebietszufahrten des kleinen und mittleren Hertenwegs sind in räumlicher Nähe zu den öffentlichen Grünflächen auch Mehrfamilienhäuser denkbar. Die Gebäudehöhe wird sich an der Höhe der Bestandsbebauung orientieren; überwiegend sollen zwei Geschosse zuzüglich eines ausbaufähigen Dachgeschosses ermöglicht werden. Zur Höhenstaffelung wird entlang des östlichen Ortsrandes eine überwiegend eingeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoß festgesetzt. Die Dächer sind überwiegend als geneigte Dächer mit rottonigen Ziegeln oder Dachsteinen vorgesehen. Im Falle einer Flachdachbebauung sollte das oberste Geschoss zurückspringen und um den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses zu vermeiden. Flachdächer sollen als extensive Vegetationsflächen angelegt werden.

Am Gebietsrand werden voraussichtlich größere Grundstückszuschnitte entstehen, während im Gebietsinneren auch kompaktere, flächen- und kostensparende Baumöglichkeiten angeboten werden können. Um eine ungeplante, gebietsunverträgliche Nachverdichtung zu vermeiden, wird mit Ausnahme der Bereiche der potentiellen Mehrfamilienhausbebauung die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Grundstücksflächen, vor allem im Bereich des seitlichen Grenzabstandes unterzubringen. Die rückwärtigen Gartenflächen sollen frei von Stellplätzen und Garagen bleiben; Vorgartenflächen sollen nur teilweise der Zufahrt und der Unterbringung von Stellplätzen dienen.

Die Bebauung wird überwiegend straßen- und wohnwegbegleitend angeordnet. Vor- und Rücksprünge der Bebauung markieren Plätze, Wegekrenzungen oder Einmündungen. Gärten und Freibereiche sind so weit wie möglich in südliche oder westliche Richtungen angeordnet.

4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über drei Zufahrten an die Hockenheimer Straße angebunden. Im Süden, gegenüber dem Rathaus, an den kleinen Hertenweg, in der Gebietsmitte an den mittleren Hertenweg und im Norden an den Zufahrtsweg südlich des Hotels. Im Gebietsinnern werden die künftigen Wohnbaugrundstücke durch eine Wohnsammelstraße mit Tempo 30-Zone und durch untergeordnete Wohnstraßen und Wohnwege als verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen.

Die Lage der Haupteinschließung und Gliederung des Wegenetzes sind durch die Anbindungspunkte an die Hockenheimer Straße und die Wegeverbindungen zur Landschaft vorgeprägt. Insbesondere aber die Lage eines vorhandenen Abwasserhauptsammlers, der das Gebiet von Süden nach Norden zur ehemaligen Kläranlage quert, bestimmt die Lage der Wohnsammelstraße und des Erschließungssystems, da der Kanal möglichst innerhalb öffentlicher Fläche zu liegen kommen soll.

Ziel bei der Dimensionierung der Verkehrsanlagen ist es, die sichere Erschließung der Grundstücke sowie die Befahrbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge bereitzustellen. Trotz eines flächen- und kostensparenden Ansatzes soll ein gestalterisch ansprechender und geschwindigkeitsdämpfender Ausbau angestrebt werden. Im Bereich der Haupteinschließung ist fahrbahnbegleitend ein Streifen für Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze vorgesehen. Der dahinterliegende Gehweg ist dadurch vor widerrechtlichem Parken weitgehend geschützt und steht den Fußgängern in voller Breite zur Verfügung.

Fahrbahnversätze, Engstellen und Aufweitungen, insbesondere an Einmündungen von Wohnwegen und Fuß- und Radwegen, gliedern den Straßenraum und dämpfen die Verkehrsgeschwindigkeiten und tragen zur Gestaltung und Verkehrssicherheit bei. Die untergeordneten Wohnstraßen und Wohnwege sind im Mischprofil ohne Trennung der Verkehrsarten vorgesehen. Für Kraftfahrzeuge gilt hier Schrittgeschwindigkeit. Auch innerhalb der Wohnwege werden abschnittsweise öffentliche Stellplätze angeboten.

Aufgrund der unbefriedigenden Verkehrssituation für Fußgänger und Radfahrer in der Hockenheimer Straße soll für den Streckenabschnitt zwischen dem Hotel und dem Rathaus eine sichere und bequeme Alternativroute, insbesondere für Kinder und ältere Mitbürger angeboten werden. Dazu wird entlang der Zufahrtsstraße am Hotel auf der Südseite ein 2,50 breiter Geh- und Radweg angeordnet. Der Weg wird dann weitergeführt auf dem vorhandenen, gemeindeeigenen Weg (Flurstück 7527), entlang der Rückseite der Grundstücke Hockenheimer Straße Nr. 60-82. In der südlichen Verlängerung ist innerhalb des Plangebietes ein neuer Geh- und Radweg auf der Rückseite der Grundstücke Hockenheimer Straße Nr. 22-56 bis hin zum kleinen Hertenweg vorgesehen. Der Weg ist an mehreren Stellen mit dem Wegenetz des neuen Wohngebietes und damit mit den vorhandenen Feld- und Wirtschaftswegen in Richtung Kraichbach verbunden. Über diese interne Wegeerschließung hinaus entsteht eine durchgängige, sichere Alternativroute für Fußgänger und Radfahrer in

Richtung Ortsmitte.

4.3 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Das künftige Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen ist auf Grund schlechter Bodendurchlässigkeiten nicht möglich. Durch das Gebiet verläuft ein Mischwassersammler. Die Entwässerung des Oberflächenwassers der Straßenflächen im Bereich des Mischwassersammlers kann an den Mischwassersammler angeschlossen werden. Alles sonstige Regenwasser wird in den angrenzenden Kraichbach eingeleitet. Die Ableitung erfolgt gedrosselt. Bei stärkeren Niederschlägen wird Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken im Bereich des ehemaligen Klärwerks am nördlichen Rand des Neubaugebietes zwischengespeichert.

4.4 Grünflächen- und Außenanlagenkonzeption

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit weitgehend ackerbaulich genutzt. Einzelne Grundstücke werden als Weideflächen bzw. Koppeln für Pferde genutzt. In Randbereichen gibt es Flächen mit Holzlagerplätzen, Garten- bzw. Volierenutzung sowie eine größere Feldscheune.

Von dem vorhandenen Baumbestand können voraussichtlich einige besonders prägende Exemplare alter Obstbäume erhalten bleiben. Entfallende Bäume werden durch die Anpflanzung von gebietsheimischen Laub- oder Obstbäumen ersetzt.

Ziel der Grün- und Freiflächenplanung ist es, durch eine „grüne Mitte“ die vorhandene Ortslage mit dem neuen Wohnquartier und der Landschaft zu verknüpfen und eine Gliederung und Gestaltung des Plangebietes zu erreichen (vgl. städtebauliches Konzept). Ausgangspunkt dieser Überlegungen ist der Erhalt vorhandener Wege- und Blickbeziehungen und sowie markanter Einzelbäume. Bei der Ausgestaltung der „grünen Mitte“ soll eine dorf- und landschaftsgerechte Gestaltung mit Spiel- und Treffmöglichkeiten etwa im Sinne einer „Bürgerwiese“ oder eines „Generationenspielplatzes“ im Vordergrund stehen.

Weitere grünordnerische Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum ergeben sich am kleinen Hertenweg im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche. Hier wird der vorhandene Straßenraum durch eine begleitende Grünfläche aufgeweitet und aufgewertet. Es entsteht ein „Entree“ für die südliche Gebietszufahrt und ein Vorfeld für die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen des Pflegeheims und der Kindertagesstätte. Gleichzeitig wird zur bereits vorhandenen Wohnbebauung ein großzügiger Abstand gewahrt. Wegeverbindungen und Blickbeziehungen zur Landschaft bzw. zum Rathaus bleiben erhalten.

Zur Gestaltung und Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen insbesondere an Plätzen, Straßenversätzen, Einmündungen und Wegekreuzungen sowie zur Begrenzung der Parkplatzflächen vorgesehen.

Zur grünordnerischen Gestaltung der Privatflächen sind vor allem Regelungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu Anpflanzungen und Einfriedigungen vorgesehen. Die Grundstücke am östlichen Ortsrand sollen durch einen Pflanzstreifen mit landschaftstypischen Gehölzen und Obstbäumen auf den Privatgrundstücken entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Aufwertung und Gestaltung des Ortsrandes beitragen.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- *Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2)*

Die in § 4 Abs. 3 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), sofern diese dem Wohngebäude zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Begründung:

Die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung ist durch Wohnungsbau geprägt. Zur Deckung der hohen Wohnbauflächennachfrage und der damit verbundenen Planungsziele wird das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet mit ergänzenden Gemeinbedarfsflächen für eine Seniorenpflegeeinrichtung und eine Kindertagesstätte festgesetzt. Entsprechend des angestrebten Gebietscharakters und der Umgebung und um Störungen auszuschließen sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen ausgeschlossen. Wohnungsbezogene, untergeordnete und nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Damit soll neuen, wohnungsbezogenen Gewerbe- und Arbeitsformen, etwa im Bereich von IT- und Internetdienstleistungen Rechnung getragen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

Begründung:

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und eine kostensparende Bauweise zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurden auch innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und **Nutzungsschablone 6 (Seniorenwohnanlage)** eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der Höchstgrenze der BauNVO soll einen weiteren Flächenverbrauch in diesem Bereich zulasten der Wohnbauflächen vermeiden und eine wirtschaftliche Bauweise ermöglichen. Zur Kompensation ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Im Bereich der künftigen Ortsrandbebauung wurde mit GRZ 0,35 ein geringerer Überbauungsgrad festgesetzt, um dem Übergang zur Landschaft Rechnung zu tragen.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 19 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag der maximalen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) oder der Obersten Außenwandbegrenzung (OAB) festgesetzt.

Für Bereiche mit Staffelgeschossen sind für die OAB zwei Maße festgesetzt. Die OAB 2 gilt für das oberste, zurückspringende Geschoss, einschließlich Attika. Die OAB 1 begrenzt die Höhe der darunter liegenden Geschosse, einschließlich Attika und Brüstung.

Eine Überschreitung der festgesetzten OAB 2 durch haustechnisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Klimatisierungsaufbauten und Solaranlagen ist bis zu 1,2 m zulässig, sofern sie einen Abstand von min. 1,5 m zur Außenwand einhalten.

Bei versetzten Pultdächern gilt für den obersten Dachabschluss die festgesetzte Firsthöhe. Bei einseitigen Pultdächern darf der oberste Dachabschluss max. 3,0 m über der festgesetzten Traufhöhe liegen.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH; Rohbaumaß).

Die Mindesthöhe der EFH ist die Höhe der in Grundstücksmitte angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die maximale Höhe beträgt 60 cm über der Höhe der in Grundstücksmitte angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Begründung:

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der westlich und südlich angrenzenden Bebauung. Diese ist geprägt von einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung mit einem Dachgeschoss. Ziel für das Plangebiet ist eine überwiegend zweigeschossige Bebauung. Das dritte Geschoss liegt jeweils im Dachgeschoss, bei Flachdachbebauung muss das dritte Geschoss von der Außenwand zurückspringen um den Eindruck einer dreigeschossigen Bauweise zu vermeiden. In den Bereichen der Gemeinbedarfsflächen und den Bereichen mit mehr als 2 Wohneinheiten sind die Gebäudehöhen etwas großzügiger gefasst, um eine bessere Ausnutzung der Dachzone zu ermöglichen. In Teilbereichen des Ortsrandes sind die festgesetzten Gebäudehöhen niedriger. Damit soll dem Übergang zur Landschaft Rechnung getragen werden.

5.3 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen, der überbaubaren Flächen, der seitlichen (bis zur hinteren Baugrenze) und vorderen Abstandsflächen ("Vorgartenzone") zulässig.

An der Grenze zur öffentlichen Erschließungsfläche ("Vorgartenzone") sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Zufahrten auf einer Gesamtbreite von max. 5,0 m je Grundstück zulässig.

Hinter der rückwärtigen Baugrenze ("Gartenzone") sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies gilt nicht für Garagen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen.

Die oberirdischen Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Fugenpflaster) zu gestalten. Zufahrten, Wege- und Platzflächen sind soweit wie möglich als versickerungsfähige Flächen (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster, Feinsplitt) herzustellen.

*Ausnahmsweise können im Bereich der **Nutzungsschablone 1** hinter der rückwärtigen Baugrenze ("Gartenzone") Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen errichtet werden. Sie sind in bauliche Anlagen zu integrieren und mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen.*

*Im Bereich der **Nutzungsschablone 3** sind Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der mit einer Pflanzbindung festgesetzten Fläche unzulässig.*

Begründung:

Die Regelungen bzgl. der Stellplätze und Garagen sollen eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleisten und eine flächige Inanspruchnahme mit entsprechender Versiegelung und Befestigung vermieden. Neben gestalterischen Aspekten sollen rückwärtige Wohn- bzw. Gartenbereiche von Fahrzeugen freigehalten werden um Störungen zu vermeiden.

Mit den Regelungen soll auch vermieden werden, dass im Bereich der Vorgartenzone eine flächige Versiegelung entsteht und auf der gesamten Grundstücksbreite zugefahren wird. Die Zufahrtsbreite wird auch begrenzt um die Nutzbarkeit öffentlicher Stellplätze zu gewährleisten.

Um einer ungeordneten Ansammlung von Baukörpern unterschiedlicher und v.a. auch zu großer Volumina innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu verhindern, werden Nebenanlagen (wie Geräteschuppen und Gartenhäuser) in ihrer Höhe und in ihrem Umfang begrenzt.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers sind Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

5.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene (o) und abweichende (a) Bauweise mit Differenzierung der zulässigen Hausformen festgesetzt.

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge beträgt mehr als 50 m.

Begründung:

Das Baugebiet wird zum überwiegenden Teil durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. Zur Gewährleistung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts und des darin festgelegten Wohnungs- und Grundstückgefüges werden dabei bereichsweise Festsetzungen über die Art der zulässigen Hausformen (z.B. nur Einzelhäuser, Doppelhäuser) getroffen. Zum Ortsrand hin ist überwiegend eine Einzelhausbebauung vorgesehen und im Innern des Gebiets eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern sowie der Möglichkeit von Hausgruppen. Damit soll ein großzügiger, durchgrünter Charakter des Wohngebiets erreicht und der Nachfrage nach unterschiedlichen Bau- und Wohnformen Rechnung getragen werden.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile, Vorbauten und Treppen sind unter Einhaltung der GRZ bis zu max. 5,0 m² außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend baugrundstücksübergreifend festgesetzt, um eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Baugrenzen sind dabei so festgelegt, dass zur Seite der öffentlichen Erschließung hin eine Vorgartenzone und rückwärtig eine Gartenzone entsteht.

Bauteile im untergeordneten Umfang können zur Erleichterung und Flexibilität in der Planung auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

5.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In Teilbereichen ist die Stellung der Hauptgebäude als Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die festgesetzte Firstrichtung der Richtung der Traufen.

Begründung:

Die Stellung der baulichen Anlagen wird entlang des zukünftigen Ortsrandes festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung ist dabei parallel zum Siedlungsrand ausgerichtet und sichert in Verbindung mit dem festgesetzten Pflanzstreifen ein orts- und landschaftsgerechte "Übergangszone" Ausgenommen sind die Grundstücke im Bereich der Wegeverbindungen in die Landschaft, da hier die Wegeverbindungen betont werden sollen.

Auf die Festsetzung einer bestimmten Firstrichtung im restlichen Plangebiet wurde bewusst verzichtet, um den Bauherren eine hohe Flexibilität bezüglich der Gebäudestellung bzw. Dachausrichtung zu ermöglichen und gleichzeitig eine optimierte Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu gewährleisten.

5.7 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend Planeintrag sind ausschließlich die Errichtung eines Kindergartens / Kindertagesstätte und die Errichtung eines Seniorenpflegeheims zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren verschiedene innerörtliche Standorte zur Errichtung eines Pflegeheimes geprüft. Die Standorte wurden aus Gründen mangelnder Flächengröße, schwieriger Eigentumsverhältnisse oder möglichen Nachbarkonflikten nicht weiterverfolgt. Die nun festgesetzte Gemeinbedarfsfläche im Bereich des kleinen Hertenswegs ermöglicht die Errichtung einer zeitgemäßen Einrichtung und sichert eine gute Anbindung an die Ortsmitte. Gleichzeitig wird im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte ein baulicher Auftakt des Gebiets von Süden her ermöglicht. Die Lage der Einrichtungen an der südlichen Gebietszufahrt hat zudem den Vorteil, dass Besucher- und Beschäftigtenverkehr auf kurzem Wege die Einrichtungen erreichen.

5.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in der Planzeichnung durch Eintrag in die jeweiligen Nutzungsschablonen verbindlich vorgegeben.

Begründung:

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Ein- und Zweifamilienhausbebauung geplant. Hier ist die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE festgesetzt. In einigen verkehrsgünstig gelegenen Teilbereichen ist optional auch eine Mehrfamilienhausbebauung denkbar. Hier wurden max. 8 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. **Im Bereich der neuen Nutzungsschablone 6 (Seniorenwohnanlage) entfällt die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten zugunsten der angestrebten Seniorenwohnanlage.**

Ziel ist es, insgesamt eine maßstäbliche, der dörflich geprägten Struktur des Ortes angepasste Bebauung zu erreichen und Störungen durch den ruhenden Verkehr zu vermeiden. Gleichzeitig soll die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglicht werden und der konkurrierende Nutzungsdruck durch Mehrfamilienhäuser vom überwiegenden Teil des Plangebietes genommen werden. Mit der differenzierten Beschränkung der Wohnungsanzahl sollen einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden und ein möglichst breites Spektrum der Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden. Diese städtebaulichen Ziele können durch andere Festsetzungen wie etwa einer geringeren Dichte, der Bauweise oder der Gebäudehöhe nicht wirksam erreicht werden.

5.9 Bindungen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

5.9.1 Bindungen für das Erhalten von Bäumen

Die durch Planeintrag festgesetzten Bäume sind während der Erschließungs- und Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Die zu erhaltenden Bestandsbäume sollen vor Beschädigung und Verdichtung im Kronenbereich geschützt werden.

5.9.2 Anzupflanzende Bäume und Sträucher / Flächen für Anpflanzungen

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die unten genannte Artenauswahl ist zu berücksichtigen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind zu mindestens 80 % mit Gehölzen der unten genannten Artenauswahl zu bepflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Entsprechend Planeintrag ist auf den privaten Grundstücksflächen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs (künftiger Ortsrand) eine min. 3,5 m breite Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste anzulegen.

Begründung:

Zur Sicherstellung der gewünschten Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets und für die Anrechnung als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Festsetzungen für Bäume auf privaten Grundstücken im Bebauungsplan enthalten.

Die Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen haben positive Wirkungen auf die Gestaltung des Wohnumfeldes und der Landschaft und auf das lokale Kleinklima. Die Anpflanzungen, insbesondere der Pflanzstreifen, bieten darüber hinaus Nahrungsquellen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Tierwelt, besonders Vögel.

5.9.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung sind auf mind. 75 % der Fläche als Vegetationsflächen extensiv zu begrünen und zu erhalten. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Die Kombination von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig.

Begründung:

Mit der Begrünung von Dachflächen werden Positiveffekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünete Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebensverhältnisse im Gebiet auswirkt.

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

5.10.1 Insektenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung von UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht auszuführen.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Insektenschutz, insbesondere im Hinblick auf das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse und der Lage des Plangebietes zum angrenzenden Landschaftsraum.

5.10.2 Boden- und Grundwasserschutz

Dachflächen, Dachabdeckungen und Entwässerungselemente aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Begründung:

Die Maßnahmen dienen vorrangig der Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt.

5.10.3 Minimierung der Versiegelung

*Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die Flächen von nicht überdachten Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Drainagepflaster, Fugenpflaster, Pflasterstreifen zwischen Grün, Schotterrassen o.ä.). **Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.***

Begründung:

Mit der Minimierung der Versiegelung und der Gestaltung versickerungsfähiger Oberflächen soll den negativen Auswirkungen der Versiegelung entgegengewirkt werden. Hier sind insbesondere die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sowie kleinklimatisch positive Effekte zu nennen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Dachgestaltung

*Die Dächer der Wohngebäude sind als **geneigte Dächer** mit 30 - 40° Dachneigung oder als **Flachdächer** auszuführen.*

Die geneigten Dächer sind mit rottonigen, hellgrauen oder anthrazitfarbigen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Glasierte, hochglänzende Oberflächen sind unzulässig. Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

In untergeordnetem Umfang (maximal 15 % der Dachfläche) sind andere Dachformen, Materialien und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind sie in gleicher Neigung zu errichten.

*Die Summe aller **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** beträgt max. 1/2 der darunterliegenden Wandlänge. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** in der zweiten Dachebene sind unzulässig.*

*Unterbrechungen der **max. zulässigen Traufhöhe** durch Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte etc. sind auf max. 1/2 der darunterliegenden Wandlänge zulässig.*

*Oberste Geschoße bei **Flachdächern**:*

- *Im Bereich der **Nutzungsschablonen 1, 2 und 6** darf das oberste zulässige Geschoss eine Grundfläche von max. 70 % des darunterliegenden Geschosses haben. Die Außenwände müssen einen Rücksprung von min. 50 cm gegenüber den darunterliegenden Außenwänden aufweisen.*
- *Innerhalb der **Nutzungsschablonen 3 und 5** ist das oberste zulässige Geschoss auf der gesamten Gebäudelänge zur Feldrandseite um min. 1,50 m zurückzusetzen.*
- *Innerhalb der **Nutzungsschablone 8** ist das oberste Geschoss auf 4 Seiten um min. 1,5 m zurück zusetzen.*

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist der Rücksprung im obersten Geschoss an der jeweils grenzseitigen Außenwand ausgenommen.

Begründung:

Mit der Festsetzung zur Dachgestaltung ist sichergestellt, dass die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung in Anlehnung an die Bestandsbebauung der Umgebung umgesetzt werden kann.

Neben den Vorgaben zur Dachform und Dachneigung werden gestalterische und bauliche Vorschriften zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten gemacht, die ein Einfügen der Dachlandschaft in das vorhandene Siedlungsbild gewährleistet.

Aufgrund der hohen Nachfrage von Bauherren nach einer Bebauung mit Flachdach, wurde die ursprüngliche Ausnahmeregelung für die Zulässigkeit von Flachdächern herausgenommen. Flachdächer sind ebenso wie geneigte Dächer mit 30 – 40° im Baugebiet allgemein zulässig. Weiterhin wird im Sinne einer "Gleichberechtigung" mit den geneigten Dächern und aufgrund des hohen Grundwasserstandes der Bau eines Staffelgeschosses im Bereich der Nutzungsschablone 2 ermöglicht.

Die bisherigen Regelungen für Staffelgeschosse wurden vielfach fehlinterpretiert bzw. umgangen. Umlaufende Rücksprünge von mind. 1,5 wurden auch hinsichtlich der Statik thematisiert. Daher wurden die Festsetzungen für Rücksprünge bei der Ausführung von Flachdächern hinsichtlich der Art und Umfangs der Rücksprünge im Dachgeschoss weiter konkretisiert. Durch die Kombination von nun geringeren Rücksprüngen und einer Flächenbegrenzung des obersten Geschosses wird einerseits die Nutzungsmöglichkeit des (Staffel-) Dachgeschosses verbessert und andererseits ei-

ner optischen Dreigeschossigkeit entgegengewirkt.

Um bei einer Flachdachbebauung zum Feld- / Ortsrand hin der Eindruck einer zweigeschossigen Bebauung vermeiden, wird hier der erforderliche Rücksprung zur Feldrandseite festgesetzt.

6.1.2 Überdachte Stellplätze Carports

Überdachte Stellplätze können auf max. zwei Seiten geschlossen werden. Nebeneinander liegende überdachte Stellplätze sind hinsichtlich Höhe und Materialien einheitlich zu gestalten.

Begründung:

Damit soll der Eindruck von "geschlossenen" Stellplatzüberdachungen vermieden werden.

6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Begründung:

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen als Vegetationsflächen und der Gestaltung versickerungsfähiger Oberflächen dienen der Gestaltung des neuen Baugebietes und des Wohnumfeldes. Neben Gestaltungsaspekten soll den negativen Auswirkungen der Versiegelung entgegengewirkt werden. Hier sind insbesondere die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sowie kleinklimatisch positive Effekte zu nennen.

6.2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von insgesamt max. 1,0 m allgemein zulässig. Einfriedigungen sind ausschließlich als offene Einfriedigungen (z.B. Metallgitterzaun, Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun) oder als Sträucher und geschnittene Hecken zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Sträucher und geschnittene Hecken sind als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Länge von max. 1/3 der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 1,80 zulässig.

Sichtschutzanlagen sind mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken und zur Öffentlichen Fläche einzugrünen. Die maximale Größe beträgt 4 m Breite und 1,80 m Höhe. Je Wohneinheit ist max. eine Sichtschutzanlage zulässig.

Nebenanlagen wie Fahrradunterstellplätze, Abfallbehälter, Garten- und Gerätehäuser, Wärmepumpen etc. mind. 0,5 m von der öffentlichen Fläche abzurücken, in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen.

Mit Einfriedungen ist zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind Stützmauern mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Die Kombination mit einer zusätzlichen offenen Einfriedung (z.B. Metallgitterzaun, Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun) oder Sträuchern und geschnittenen Hecken ist bis zu einer Höhe von insgesamt max. 1,6 m zulässig.

Begründung:

Die Regelung der Einfriedungen wird getroffen, um den "offenen" Charakter des Wohngebietes zu wahren und unverträgliche Abgrenzungen zu vermeiden und das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen auszuschließen.

Um die Privatsphäre zwischen angrenzenden Häusern und von straßenseitig angeordneten Terrassen und Gartenbereichen zu gewährleisten, sind Sichtschutzelemente bzw. Heckenabschnitte vorgesehen. Die Begrenzung der 1,80 m hohen Hecken-einfriedigungen auf 1/3 der Grundstücklänge sollen Privatsphäre und gleichzeitig den angestrebten "offenen" Gebietscharakter ermöglichen.

Um eine störungsfreie Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Felder zu gewährleisten, sind Einfriedungen von angrenzenden Grundstücksflächen nur mit Grenzabstand zu errichten.

Im Plangebiet treten Höhenunterschiede von bis zu 0,9 m auf. Um die Nutzbarkeit von Grundstücken durch steile Abböschungen und starkes Gefälle nicht zu beeinträchtigen, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Für die Einfriedung oberhalb der massiven Stützmauer wurden "offene" Einfriedungen festgesetzt, um den Eindruck einer massiven, geschlossen Mauerwand zu vermeiden.

6.3 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

*Für den Bereich der **Nutzungsschablone 6** kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze für den Bau einer Seniorenwohnanlage gemäß LBO auf 1 Stellplatz je Wohnung reduziert werden.*

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für Wohngebäude die Regelungen der Gemeinde zur Stellplatzverpflichtung, abhängig von der Wohnungsgröße übernommen. Die nach Wohnungsgröße abgestufte Stellplatzforderung orientiert sich an

der zu erwartenden Bewohnerzahl der Wohnungen / Wohngebäude und der erfahrungsgemäß zu erwartenden Anzahl von Kraftfahrzeugen. Sie soll dazu beitragen, dass ein möglichst der gesamte private Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht wird und die Besucherstellplätze im Straßenraum auch den Besuchern zur Verfügung stehen.

Im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage in funktionaler Zuordnung zum Pflegeheim wird angesichts zu erwartenden Bewohner- und Altersstruktur auf diese Stellplatzforderung verzichtet. Hier ist gemäß der Landesbauordnung ein Stellplatz pro Wohnung erforderlich.

6.4 Höhenlage des Grundstücks (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche anzugleichen. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind entsprechend anzugleichen.

Ausnahmsweise sind Abgrabungen zur Belichtung eines Geschosses unterhalb der EFH auf maximal zwei Gebäudeseiten und einer Gebäudelänge von insgesamt max. 6 m zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Höhenlage des Grundstücks dienen einer an die vorhandene Topografie angepassten Grundstücksgestaltung sowie der wirtschaftlichen und bodenschonenden Verwendung vorhandenen Bodens.

Mit der Begrenzung von Abgrabungen soll eine landschaftsuntypische Gestaltung des Geländeverlaufs sowie der Eindruck eines weiteren Geschosses im Souterrain vermieden werden.

TEIL B Umweltbericht

1. Umweltbelange der 1. Änderung

Der Bebauungsplan "Herten II – 1. Änderung" dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit als Koppel für Pferde genutzt. Die Fläche ist vegetationsfrei. Eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist aufgrund der bestehenden Nutzung und fehlenden Vegetation nicht zu erwarten. Entsprechend dem planerischen Konzept des bisherigen Bebauungsplanes soll entlang des östlichen Randes ein 3,50 m breiter Pflanzstreifen mit landschaftstypischen Gehölzen und Obstbäumen zur Aufwertung und Gestaltung des Ortsrandes beitragen.

Insbesondere durch das Pflanzgebot am künftigen Ortsrand sowie die Gestaltung der künftigen Außenanlagefläche ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung positive Effekte auf das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" sowie das "Landschaftsbild". Durch die Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der überbaubaren Grundfläche. Die künftige Bebauung bleibt jedoch innerhalb des bisherigen Bebauungsplanes. Insgesamt ergeben sich für die Umweltschutzgüter keine nennenswerten Auswirkungen.

2. Einleitung

2.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage für ein attraktives, ortsnahes Wohngebiet geschaffen und ein möglichst breites, familiengerechtes Angebot an Bau – und Wohnformen ermöglicht werden. Die Wohnnutzung soll im südlichen Bereich durch eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und eine Pflegeeinrichtung ergänzt werden. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde ein Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung erstellt.⁷

2.2 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen fest:

- Wohnbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Baum- und Heckenpflanzungen

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt:

⁷ Grünordnungsplan, Büro Bioplan, Heidelberg, 11.09.2015

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 77.085 m²	100 %
davon entfallen auf:		
Wohnbauflächen	ca. 51.430 m ²	ca. 67 %
Gemeinbedarf (Pflege / KITA)	ca. 6.005 m ²	ca. 7 %
öffentliche Grünflächen	ca. 2.840 m ²	ca. 4 %
öffentliche Straßen und Wege	ca. 16.810 m ²	ca. 22 %

3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und für das Schutzgut Boden auf der Grundlage der Ökokontoverordnung⁸ sowie der Arbeitshilfe "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit"⁹ durchgeführt.

Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit von ca. 5.000 Ökopunkten das nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann. Für den nach der Umsetzung der Planung verbleibenden Eingriff in das Schutzgut Boden verbleiben ca. 410.000 Ökopunkte. Hier sind schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zum Ausgleich des Gesamtdefizits von 417.893 ÖP werden folgende externe Maßnahmen herangezogen:

- Baumreihe südlich der Walldorfer Straße
- Nutzungsextensivierung / Umwandlung von Acker in Grünland
- Baumreihe entlang der L 546
- Eingrünung des westlichen Ortsrandes
- Rückbau eines Radweges
- Rückbau "Emscher Brunnen" im Bereich der alten Kläranlage
- Waldrefugien "Reilinger Wald"
- CEF-Fläche (Eidechsenhabitat) am alten Wasserwerk

Die für die vorgeschlagenen Maßnahmen erforderlichen Grundstücke sind im Gemeindeeigentum bzw. im Eigentum der öffentlichen Hand, so dass eine Realisierung sichergestellt werden kann. Die aus den vorgeschlagenen externen Maßnahmen resultierende Aufwertung beträgt ca. 440.000 Ökopunkte. Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere kann damit schutzgutübergreifend voll kompensiert werden. Die detaillierten Maßnahmen und Berechnungen können dem Grünordnungsplan entnommen werden.

⁸ Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) Vom 19. Dezember 2010

⁹ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, LfU 2010

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Umweltaspekt Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere das Schutzziel Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

4.1.1 Bestandsaufnahme

Im Hinblick auf die Wohnnutzungen sind insbesondere die westlich und südlich gelegene Wohnbebauung (Hockenheimer Straße und kleiner Hertenweg) zu nennen.

Im Bezug auf die Erholungsnutzung ist der Untersuchungsraum mit seinen Wegeverbindungen als Übergangszone zu siedlungsnahen Freiraum anzusprechen. Die bestehenden Wegenetze dienen als Verbindungselement zum naheliegenden Kraichbach und der freien Landschaft.

Lärm

Zur Beurteilung der künftigen Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.¹⁰ Das Plangebiet weist eine Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm (Regenüberlaufbecken) auf. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst.

Verkehrslärm:

- Die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Tagzeitraum in allen Bereichen des Plangebietes unterschritten. Im Nachtzeitraum wird in der Nordostecke der Orientierungswert um bis zu einem dB überschritten.
- Die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten.
- Aufgrund der geringen Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes im Nachtzeitraum und der noch deutlicheren Unterschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich.

Gewerbelärm:

- Die Geräuschemissionen des Betriebslärms des Regenrückhaltebeckens unterschreiten im Tagzeitraum im gesamten Plangebiet auch im Ganztagesbetrieb die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet.
- Auch der zulässige Spitzenpegel nach TA Lärm wird im Tagzeitraum innerhalb des gesamten Plangebietes deutlich unterschritten.
- Die Geräuschemissionen des Betriebslärms des Regenrückhaltebeckens unterschreiten im Nachtzeitraum im Bereich südlich des ersten Feldweges im Plangebiet die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der ungünstigsten Stunde in der Nachtzeit für ein Allgemeines Wohngebiet.

¹⁰ Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 06.03.2015

- Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm in der ungünstigsten Stunde in der Nachtzeit für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten. Hier sind im weiteren Verfahren Maßnahmen im Bereich des Rückhaltebeckens erforderlich

4.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Wirkungen betreffen überwiegend die Erholungsfunktion der Landschaft sowie Auswirkungen durch Ziel- und Quellverkehr.

Durch den Entzug von Ackerfläche wird das Plangebiet seine derzeitige Erholungsfunktion verlieren. Die bestehenden Wegeverbindungen in Richtung Kraichbach und in die freie Landschaft bleiben jedoch als wichtige Naherholungsstruktur erhalten.

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm, zu rechnen. Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr. Daneben ist mit verkehrsbedingten und optisch-visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Bereiche während der Bauzeit zu rechnen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die allgemeinen Quell- und Zielverkehre des Wohngebietes zu erwarten.

Das Plangebiet liegt infolge des Gesamtlärms (Verkehr + Betriebslärm) im Lärmpegelbereich LPI und LPII nach DIN 4109, 1989. Damit erfüllen heutige Gebäudekonstruktionen, welche für die Erfüllung des Wärmeschutzes erforderlich sind, in der Regel auch die Anforderungen an den Schallschutz. Es sind daher keine besonderen Maßnahmen an den passiven Schallschutz zu stellen.

2.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung des Status Quo ergibt sich keine nachteilige Situation für den Umweltaspekt Mensch.

2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Differenziertes Erschließungskonzept mit verkehrsberuhigenden und geschwindigkeitsdämpfenden Elementen, Vermeidung von Durchgangsverkehr
- Festsetzungen öffentlicher Grünflächen
- Festsetzung zur Gestaltung unbebauter Flächen und privater Anpflanzungen
- Festsetzung zum Erhalt der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume
- Festsetzung einer Ortsrandbegrünung

Weitergehende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion und
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, vor allem die potenziellen FFH- und Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB im Sinne des oben genannten Schutzgedankens.

4.2.1 Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine geschützten Biotope nach § 32 BNatSchG / § 30 BNatSchG, FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete.

Hinsichtlich der Umweltaspekte Pflanzen und Tiere wurde im Rahmen einer "Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung"¹¹ sowie einer "Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung"¹² zunächst die Bestandsituation im Plangebiet erfasst.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Heckstrukturen und in Reihen gepflanzte ältere Obstbäume. Einige Grünlandbereiche werden als Weideflächen für Pferde genutzt. Am kleinen Hertenweg befindet sich ein Feldgarten mit einer großen Holzscheune.

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotope / Vegetationsstrukturen sind Vorkommen von nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten

- Pflanzenarten
- Wirbellosen Tieren
- Fischarten und
- Amphibienarten

nicht zu erwarten, bzw. unwahrscheinlich und es wurden keine Hinweise auf Vorkommen gefunden.

Die Erfassung **holzbewohnender Käfer** ergab kein Vorkommen streng geschützter Käferarten, jedoch fanden sich die ungefährdeten und weit verbreiteten Arten Buchenspießbock sowie Birnbaum-Prachtkäfer wieder.

Als streng geschützte **Reptilienart** wurde die Zauneidechse im nördlichen Planungsgebiet im Bereich der Ackerränder, an Wegen und Pferdekoppeln sowie an Holzlagerstätten nachgewiesen. Im Nachgang zur speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden im September 2015 2 weitere Kartierungen vorgenommen. Diese haben die bisherigen Funde im nördlichen Bereich des Plangebietes bestätigt, im südlichen Bereich wurden wie in den vorangegangenen Untersuchungen keine Eidechsen nachgewiesen.

Bei der Erfassung der europäischen Vogelarten zeigt sich das Gebiet als "relativ artenreich". Für den überwiegenden Teil der nachgewiesenen **Vogelarten** ist das Plangebiet als Brutplatz zu werten. Es handelt sich um typische Arten der Gehölzstrukturen, des Offenlandes und des Siedlungsbereiches. Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) sind unter den

¹¹ Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 03.04.2014

¹² Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen, Büro Bioplan, Heidelberg, 23.09.2015

Brutvögeln hervorzuheben:

- Haussperling
- Goldammer
- Star
- Grauschnäpper
- Türkentaube
- Girlitz

Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) ist unter den Brutvögeln der Umgebung die Rauch- und Mehlschwalbe hervorzuheben.

Bei den übrigen festgestellten Vogelarten handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhang ausgegangen werden kann.

Die Erfassung der **Fledermausaktivität** im Untersuchungsgebiet ergab das Vorhandensein von zwei Fledermausarten.

- Zwergfledermaus
- Großer Abendsegler

Für beide Fledermausarten stellt sich das Gebiet als unbedeutendes Nahrungshabitat dar, Fledermausquartiere konnten keine nachgewiesen werden.

Insgesamt werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Von dem vorhandenen Baumbestand können voraussichtlich einige besonders prägende Exemplare alter Obstbäume erhalten bleiben. Entfallende Bäume werden durch die Anpflanzung von gebietsheimischen Laub- und Obstbäumen ersetzt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans kann bei folgenden Arten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 3 BNatSchG (Tötung, Störung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) berühren:

- Zauneidechse
- Brutvögel
- Fledermäuse

Die vorgefundenen Zauneidechsen sollen kurzfristig vor Beginn von Bauarbeiten abgefangen werden und auf eine Ausgleichsfläche umgesiedelt werden. Der Lebensraum für Eidechsen kann auf der Plangebietsfläche nicht erhalten werden.

Durch Einhaltung von definierten Zeiträumen von Fäll-, Rodungs, Erd- und Abbrucharbeiten werden die Tötung von Eidechsen, Brutvögeln und Fledermäusen vermieden.

4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung des Status Quo ergeben sich keine nachteiligen Veränderungen für die Umweltaspekte Tiere und Pflanzen.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende Maßnahmen empfohlen worden.

Holzkäfer

Für vier betroffene Bäume wird nach einer Fällung die Lagerung von Stamm- und Starkastabschnitten empfohlen.

Reptilien (Zauneidechsen)

Beachtung von Aktivitätszeiten. Die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes vorgefundenen Zauneidechsen sind fachgerecht zu fangen und auf bereits entwickelte CEF-Flächen umzusiedeln. Ein Konzept zur Umsetzung von Zauneidechsen¹³ beschreibt die Umsiedlungsmaßnahme im Detail. Die Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Flächen sind dauerhaft zu sichern und durch Monitoring in einem Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen.

Brutvögel

Bauzeitenregelung: Fällungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Ersatzpflanzungen: Im Zuge der Bebauungsplanung sind Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-) herzustellen. Für die Goldammer ist eine Hecke mit Saumstrukturen im Offenland anzulegen.

Nisthilfen: für Gebäude-, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind folgende Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 6 x Nisthöhle Fluglochweite 27 mm (z.B. Schwegler Typ 2GR Dreiloch)
- 6 x Nisthöhle Fluglochweite 32 mm (z.B. Schwegler Typ 2GR oval)
- 6 x Starennisthöhle (z.B. Schwegler 3SV)
- 3 x Halbhöhlen (z.B. Schwegler Typ 2HW)
- 3 x Nischenbrüterkasten (z.B. Schwegler 1N)
- 3 x Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler 1SP)

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen- / Marderschutz obligatorisch.

Fledermäuse

Bauzeitenregelung: Fällungen von Gehölzen und Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe

¹³ Konzept zur Umsetzung von Zauneidechsen (CEF-Maßnahme), Büro Bioplan, Heidelberg, 03.08.2015

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Ersatzpflanzungen: Im Falle von Baumfällungen ist pro entfallenen Baum ab 30 cm Stammdurchmesser eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Arten durchzuführen. Als Ausgleich für den Verlust des Nahrungshabitats sollte eine Ausgleichsfläche in Form von zum Beispiel einer Streuobstwiese in räumlicher Nähe geschaffen werden.

Nisthilfen: Der Verlust der umfangreichen potentiellen Baumquartiere durch Fällungen ist durch das Aufhängen von 8 Fledermauskästen auszugleichen. Für Fledermäuse sind folgende Fledermauskästen fachgerecht in mindestens 4 – 5 m Höhe in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 x Fledermaushöhle (z.B. Schwegler 2FN)
- 2 x Fledermausflachkasten (z.B. Schwegler 1FF)
- 2 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier (z.B. Schwegler 2FTH)
- 2 x Fledermaus-Universalhöhle (z.B. Schwegler 1FFH)

Unter Beachtung entsprechender Maßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst.

4.3 Umweltaspekt Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktion zu schützen.

4.3.1 Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen im Altlasten- / Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises verzeichnet. Eine entsprechende Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom 27.11.2014 liegt vor.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine während des Planungsprozesses durchgeführte Baugrunderkundung¹⁴ gibt Aufschluss über die Zusammensetzung des Bodens:

Im Bereich der Freiflächen wurde Mutterboden (Stärke von 0,25 m – 0,3 m), Auffüllungen (schluffige bis stark schluffige Sande und sandige Schluffe) mit geringen Bauschuttanteilen auf und darunter liegenden Tonböden und tonigen Sanden angetroffen.

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege befinden sich unterhalb der Asphaltbefestigung, sandige, kiesige Auffüllungen (Tragschichtmaterial des Straßenoberbaus). Anschließend folgen schluffige, kiesige Auffüllungen und nachfolgend Tonböden.

4.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die mit dem Bebauungsplan einhergehende Versiegelung und Bebauung des Plangebietes, zieht unweigerlich einen Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen mit sich.

¹⁴ Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen, Ingenieurbüro Roth und Partner, Karlsruhe, 09.05.2015

4.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Gebiet weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei Fortsetzung der landwirtschaftlichen Bodennutzung im bisherigen Umfang und bei gleichbleibender Intensität werden sich keine nennenswerten Änderungen für das Schutzgut Boden ergeben.

4.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch einen gewissen Anteil öffentlicher Grünflächen, Festsetzungen zur Überbaubarkeit und baulichen Dichte, zur Versickerungsfähigkeit von Stellplatzoberflächen, zur Gestaltung un bebauter Flächen sowie von Anpflanzungen und Dachbegrünung soll den negativen Auswirkungen entgegengewirkt werden.

4.4 Umweltaspekt Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

4.4.1 Bestandsaufnahme

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine wasserrechtlichen Restriktionen / Wasserschutzzonen ausgewiesen. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht, in dessen Umfeld befindet sich etwa 100 m entfernt der Kraichbach. In Folge der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 2,10 m bis 3,50 m unter GOK (bzw. bei ca. 98,63 - 99,46 m ü.NN) angetroffen.

4.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo in Folge von Tiefbauarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung des Grundwasserkörpers an. Anlagebedingt wird mit der Überbauung und Versiegelung heute noch unversiegelter Flächen die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen lokal unterbunden. Eine großzügige Grün- und Freiflächengestaltung sowie Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Begrünung von Flachdächern und der Versickerungsfähigkeit von Oberflächen sollen den Eintrag von Niederschlagswasser in die Kanalisation minimieren und zeitlich verzögern und die Funktion der Grundwasserneubildung weiterhin ermöglichen.

4.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung des Status Quo ergibt sich keine nachhaltige Veränderung der Situation hinsichtlich der Grundwasserneubildung und -qualität.

4.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser aus öffentlichen Flächen und nicht begrünten Dachflächen wird vollständig über ein Trennsystem einer Rückhalte- und Versickerungsmulde mit einer verzögerten Abgabe in den Kraichbach zugeführt.

Stell- und Parkplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen auf den privaten Grundstücksflächen werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet.

4.5 Umweltaspekte Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen.

4.5.1 Bestandsaufnahme

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich, wie alle unbebauten Flächen der Gemarkung, als "Bereich mit hoher Bedeutung - Freilandklimatop mit Siedlungsbezug" dargestellt.

Aufgrund der vorgesehenen Baustruktur und Grünflächenanteile sowie der Lage an der Schnittstelle zwischen der vorhandenen Bebauung und der freien Landschaft ist keine weitergehende Untersuchung zur klimaökologischen Auswirkung erforderlich.

4.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit, im Vergleich zur bestehenden Freifläche, modifizierten Wärme und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führen.

Mittels des geplanten hohen Grünflächenanteils, dem Gebot zur Dachbegrünung auf Flachdächern und den Festsetzungen zur Dichte der Bebauung, der Höhenentwicklung, Gestaltung von Oberflächen und nicht überbaubaren Grundstücksfläche soll die thermische Belastung so gering wie möglich gehalten werden. Die geringe Speicherwirkung moderner Gebäude führt in den Nachtstunden zu einer besseren Abkühlung, so dass sich keine relevanten Änderungen der thermischen Situation ergeben.

Es besteht keine besondere Belastung mit Luftschadstoffen. Das Planvorhaben wird voraussichtlich nur zu einer geringen Erhöhung der Belastungssituation führen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch den zusätzlichen Anliegerverkehr des Wohngebietes keine Grenzwerte der 39. BImSchV erreicht oder überschritten werden.

4.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung des Status Quo ergeben sich keine nachhaltigen Veränderungen der Situation für die Umweltaspekte.

4.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der hohe Grünflächenanteil, die Gehölzanzpflanzungen am nordöstlichen Rand des Geltungsreiches, die Baumpflanzungen im Bereich der inneren Erschließung und Hausgärten sowie die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer üben eine klimatisch ausgleichende Wirkung für das Gebiet aus und verringern die thermischen Belastung innerhalb des Gebiets.

4.6 Umweltaspekt Ortsbild | Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

4.6.1 Bestandsaufnahme

Der Landschaftsraum verfügt über eine Gestaltqualität, die auf der einen Seite durch intensive landwirtschaftlich genutzte Flächen charakterisiert, auf der anderen Seite von charakteristischen Merkmalen einer Siedlungsrandlage geprägt wird. Die landwirtschaftlichen Flächen werden nur punktuell von landschaftsästhetischen Elementen (Einzelbäume und Gehölze) gegliedert. Das Plangebiet wird von zahlreichen landwirtschaftlichen Verkehrswegen durchzogen. Das weitere Umfeld ist durch Verkehrswege, Infrastruktureinrichtungen und Aussiedlerhöfe "vorbelastet".

Das Plangebiet selbst und die nördlich und östlich angrenzende Umgebung werden überwiegend von ackerbaulicher Nutzung bestimmt. Im Süden und Westen grenzt die Wohnbebauung der Gemeinde Reilingen an.

4.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich insbesondere durch die geplante Bebauung und die dafür notwendige Erschließung. Das geplante Gesamtkonzept soll den angrenzenden westlich gelegenen baulichen Bestand berücksichtigen und als künftige Schnittstelle zwischen bebauter Ortsrandlage und Landschaftsraum dienen.

Dabei werden bereits bestehende Wegenetze in die offene Landschaft aufgegriffen. Die wichtigen Blickbeziehungen zum Reilinger Rathaus, zur Kirche und zur Landschaft bleiben erhalten.

Eine von Westen nach Osten verlaufende großzügige Grünzäsur lässt den angrenzenden Landschaftsraum in das Wohngebiet "hinein" reichen.

Die Anpflanzung landschaftstypischer Gehölze und Obstbaumsorten soll den landschaftlich-dörflichen Charakter weiterhin prägen. Ein Pflanzgebot und eine niedrigere Bebauung zum Ortsrand tragen zur Einbindung der Planung in den Landschaftsraum ein.

4.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung des Status Quo ergibt sich keine nachhaltige Veränderung der Situation für den Umweltaspekt Landschaft.

4.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Sicherung der öffentlichen Wegeverbindungen
- Festsetzungen öffentlicher Grünflächen
- Festsetzung zur Gestaltung unbebauter Flächen und privater Anpflanzungen
- Festsetzung zum Erhalt der orts- und landschaftsbildprägenden Bäume
- Festsetzung einer Ortsrandbegrünung
- Vorgaben zur Dachgestaltung sowie Höhenbegrenzungen

4.7 Umweltaspekte Kultur und Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere, vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind, zu verstehen.

4.7.1 Bestandsaufnahme

Nennenswerte Kultur- und Sachgüter im Bereich des Grundstückes sind nicht bekannt.

4.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Da sich auf dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter befinden, können von dem geplanten Vorhaben keine negativen Wirkungen ausgehen. Angrenzende Nachbargebäude werden nicht beeinträchtigt und bedeutende Sichtachsen zu städtebaulichen Dominanten (Rathaus, Kirche) nicht verbaut.

4.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung des Status Quo ergeben sich keine Veränderungen.

4.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinweis im Bebauungsplan wie im Falle der Entdeckung von bisher unbekanntem Kulturdenkmalen zu verfahren ist.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch die geringe und lokal begrenzte Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter sind keine nennenswerten Wechselwirkungen feststellbar.

4.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurden zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung verschiedene potentielle Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Reilingen gegenübergestellt. Die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs über die Nutzung innerörtlicher Potentiale gestaltete sich aufgrund von Erschließungsproblemen, Eigentumsverhältnissen und mangelnder Mitwirkungsbereitschaft auf absehbare Zeit als nicht möglich.

Nach einer Diskussion zur Bauland- und Innenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Gemeinderat am 07.10.2013 und einer der im Flächennutzungsplan verbliebenen Flächen "Herten" und "Fröschau/Wörsch" hatte der Technische Ausschuss am 21.11.2013 dem Gemeinderat empfohlen für den Bereich "Herten" die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen und auf der gesamten Gemarkung alle Eigentümer von unbebauten Bauplätzen zu ihrer Verkaufsbereitschaft zu befragen ("Baulandkataster"). Das Baulandkataster ergab eine Anzahl von ca. 100 freien Wohnbauflächen, von denen etwa ein Drittel der Eigentümer zum Verkauf bereit sind. Eine zeitnahe Umsetzung in der "Mobilisierung" der Grundstücke gestaltete sich jedoch als äußerst schwierig.

Für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde und die Auslastung der örtlichen Infrastruktur, insbesondere im Bereich von Kinderbetreuung, Schulen, Sportanlagen ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahl und der Verbleib bzw. die Ansiedlung von jungen Familien unabdingbar. Ziel der Gemeinde ist es daher, kostengünstiges Bauland, insbesondere für junge Familien durch die Entwicklung eines neuen Baugebietes zur Verfügung zu stellen.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zunächst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

Die Maßnahmenfläche für die Zauneidechse wird im ersten, zweiten und dritten Jahr nach ihrer Fertigstellung zu überprüfen. Bei Hinweisen auf eine unzureichende Eignung der CEF-Maßnahme sind Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen.