



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

04

Begründung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Ost III“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ost III“

Projekt-Nr.

21018

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

07.02.2022

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme	2
2.2.1 Nutzungen	2
2.2.2 Erschließung.....	3
2.2.3 Ver- und Entsorgung	3
3. Übergeordnete Vorgaben	3
3.1 Regionalplanung.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
4. Verfahren	7
5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Bauweise	9
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5 Stellplätze, Garagen, Carports	10
5.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	10
5.7 Anzahl Wohneinheiten.....	10
5.8 Verkehrsflächen.....	10
5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
5.10 Führung Gashochdruckleitung samt Geh- und Leitungsrecht	12
6. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	13
6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	13
6.1.1 Dachgestaltung.....	13
6.2 Werbeanlagen	13
6.3 Grundstücksgestaltung	13
6.3.1 Einfriedungen	13
6.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen	14

6.4 Versorgungsleitungen.....	14
6.5 Stellplatzverpflichtung.....	14

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	1
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	2
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	3
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	4

Tabellenverzeichnis Seite

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter.....	11
---	----

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost III“ verbindet die Gemeinde Hambrücken den vorhandenen Bebauungsplan „Keitländer/Allmend“ zu Teilen mit dem angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“.

Anlass dafür ist die Prüfung der Bebauungsplan-Festsetzungen, um die Ausnutzungsmöglichkeit der Gewerbegrundstücke, insbesondere auch in Hinsicht auf die rückwärtige Grenzbebauung mit Nebenanlagen, zu verbessern.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost III“ ist die Optimierung der Ausnutzung der Baugrundstücke sowie die Standortsicherung für die bestehenden Unternehmen und somit auch die Sicherung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Weiterhin werden die bestehenden Festsetzungen auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung sowie den Bestand hin überprüft und vereinheitlicht. Bereits bebaute Grundstücke optimal baulich auszunutzen, trägt dazu bei, neue Flächenversiegelungen im bisher unbebauten Außenbereich zu vermeiden.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Hambrücken zwischen den Straßen Keitländer, Wittum und Industrie. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Außenbereich abgegrenzt.

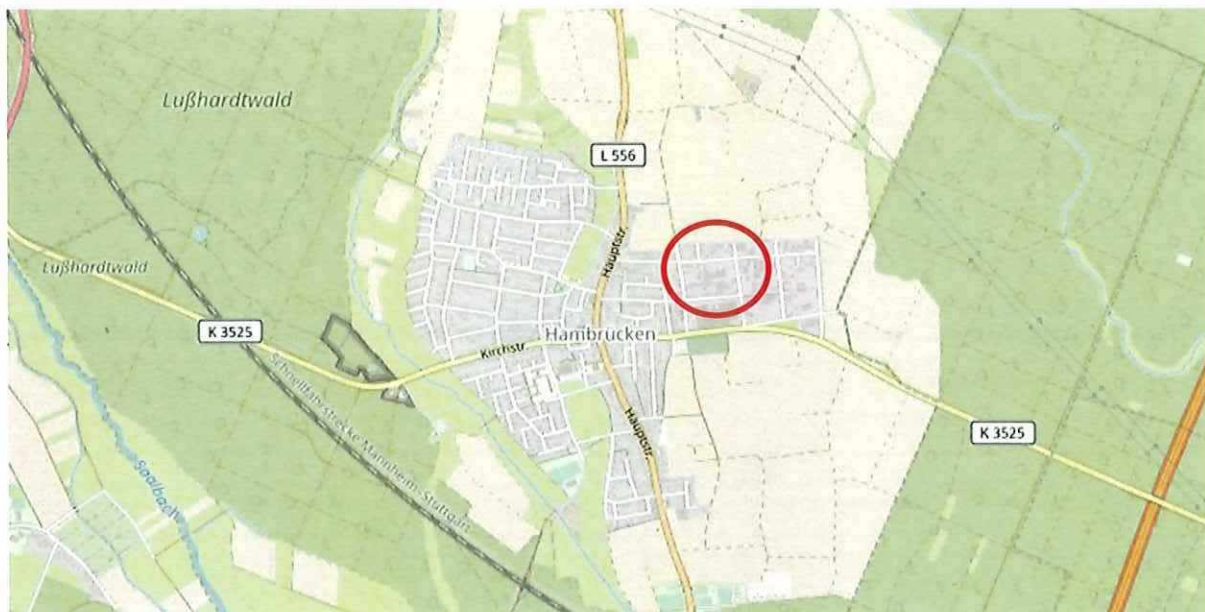


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, 26.11.21, bhm)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die gesamte Fläche des Bebauungsplans „Keitländer/Allmend“ sowie den im Süden angrenzenden Bereich bis zur Industriestraße des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“. Dies beinhaltet die Flurstücke 336, 1644, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3367, 3368, 3371, 3372, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084, 4085, 4110 und somit eine Fläche von ca. 7,66 ha.

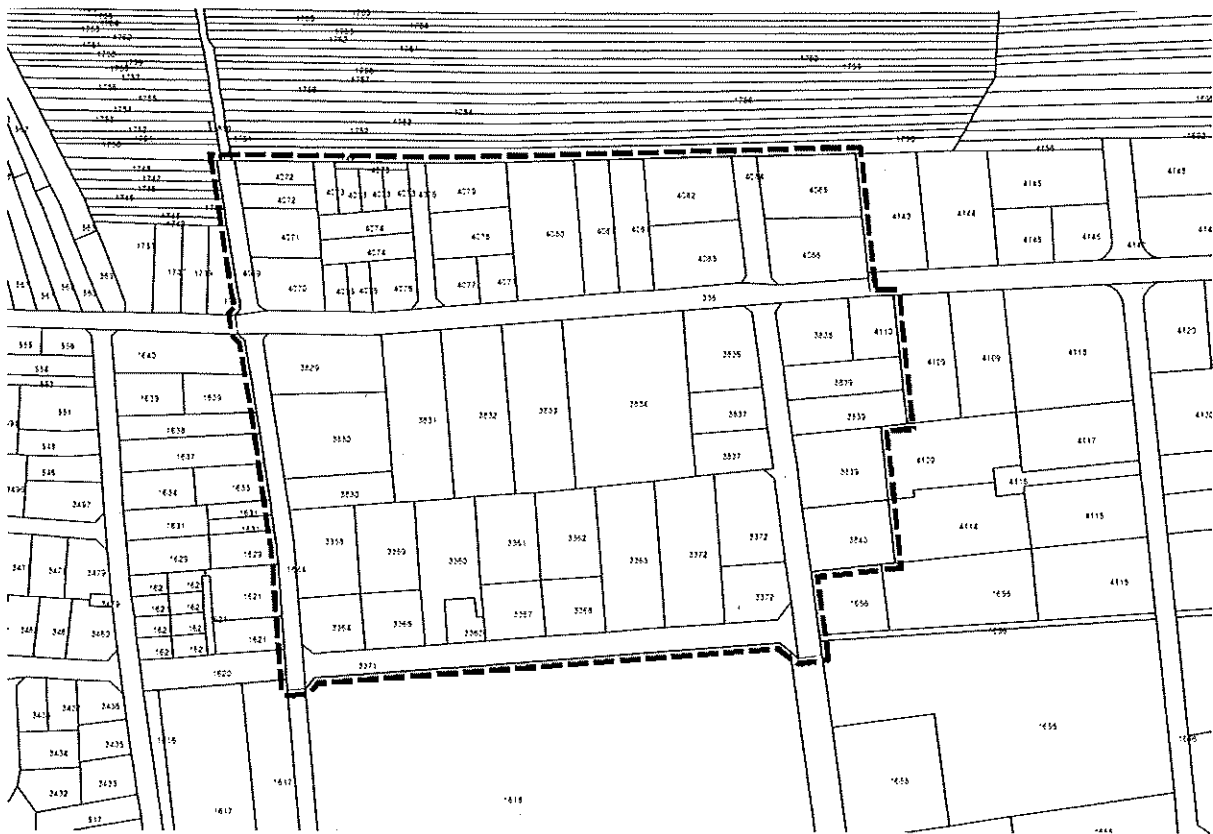


Abb. 2: Geltungsbereich im Katastralausschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde Hambrücken)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Plangebiet „Gewerbegebiet Ost III“ herrscht gegenwärtig die gewerbliche Nutzung, teilweise mit zugehörigen Betriebsinhaberwohnen, vor. Dazu zählen beispielsweise ein Landmaschinenhändler, eine Fahrzeuglackiererei und ein Stahlhersteller. Im nordwestlichen Bereich sind überwiegend Wohngebäude mit teilweise integrierten kleinteiligen Gewerbenutzungen zu verorten.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich im Westen größtenteils Wohnnutzungen, im Osten und Norden weitere gewerbliche und industrielle Nutzungen.

2.2.2 Erschließung

Über die Keitländerstraße im Westen und die Wittumstraße im Osten des Plangebiets ist der Bereich in Richtung Süden an die Weiherer Straße und somit an die Hauptverkehrsstraße in Hambrücken angebunden. Zudem kann eine innerörtliche Erschließung über die Brühlerstraße und die Industriestraße erfolgen, die parallel aus westlicher Richtung in das Plangebiet führen, die Brühlerstraße auch aus östlicher Richtung.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet über die Bushaltestelle „Hambrücken Ortsmitte“, westlich des Gebiets in der Hauptstraße. Der Fußweg beträgt ca. 600 bis 700 m. „Hambrücken Ortsmitte“ wird von der Buslinie 125 angesteuert, welche die Fahrgäste an Waghäusel sowie über Forst an Bruchsal anschließt und somit an Eisenbahnknotenpunkte verbindet.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Entlang der bestehenden Erschließungsstraßen befinden sich alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

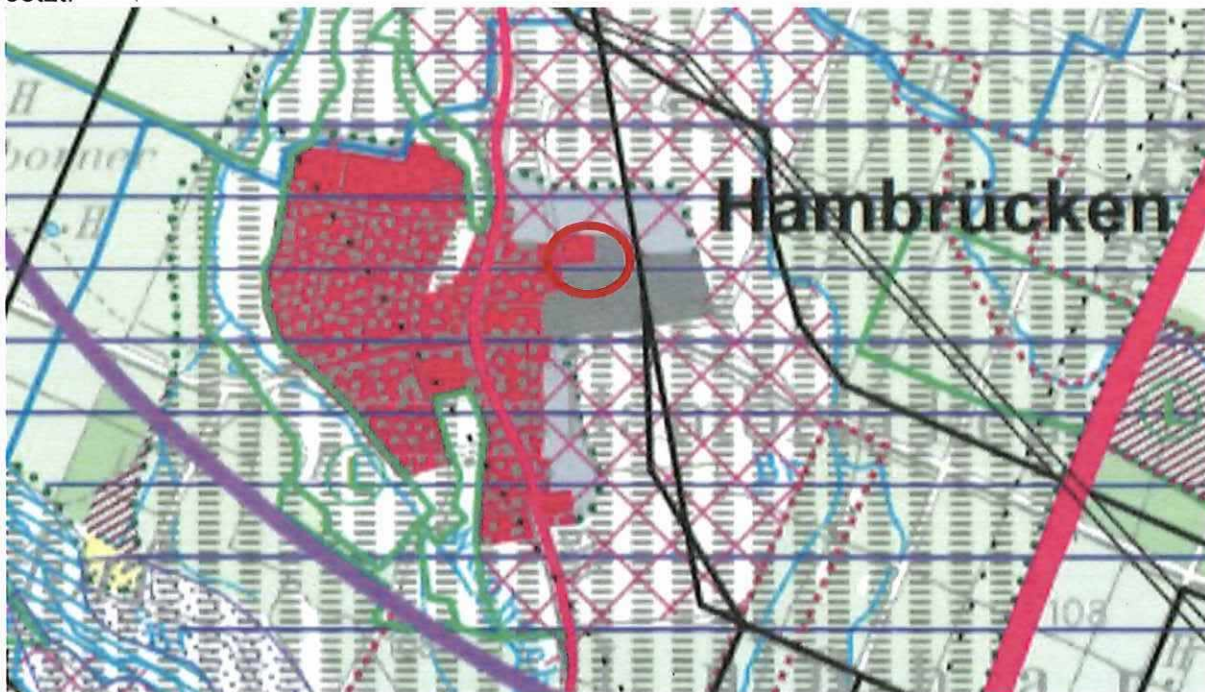


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2003)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Großteil des Geltungsbereichs in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche überwiegend gewerblicher Nutzung (Bestand) ausgewiesen ist. Im Nord-Westen des Geltungsbereich ist die Fläche als Siedlungsfläche überwiegend Wohn-/Mischnutzung (Bestand) ausgewiesen.

Diese Vorgaben des Regionalplanes entsprechen der vorliegenden Planung.

3.2 Flächennutzungsplan

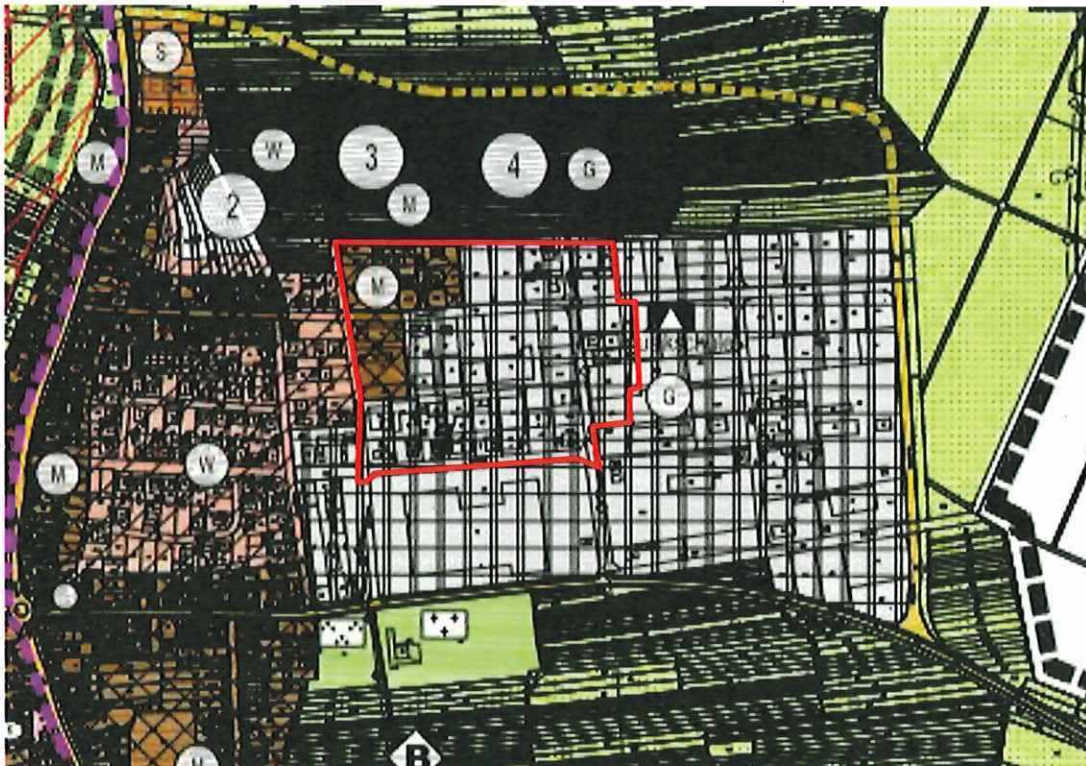


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, 2009)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Der nordwestliche Bereich wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Somit entsprechen die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete und Mischgebiete den Darstellungen des FNP. Das Sondergebiet hingegen ist im FNP nicht dargestellt, obwohl es bereits im bestehenden Bebauungsplan zumindest teilweise bestand.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren die Bebauungspläne „Keitländer/Allmend“ aus dem Jahr 1998 sowie „Gewerbegebiet Ost“ aus dem Jahr 2004. Der Bebauungsplan „Keitländer/Allmend“

deckt sich gänzlich mit dem Geltungsbereich und wird somit in seiner Gesamtheit geprüft und soweit möglich übernommen.

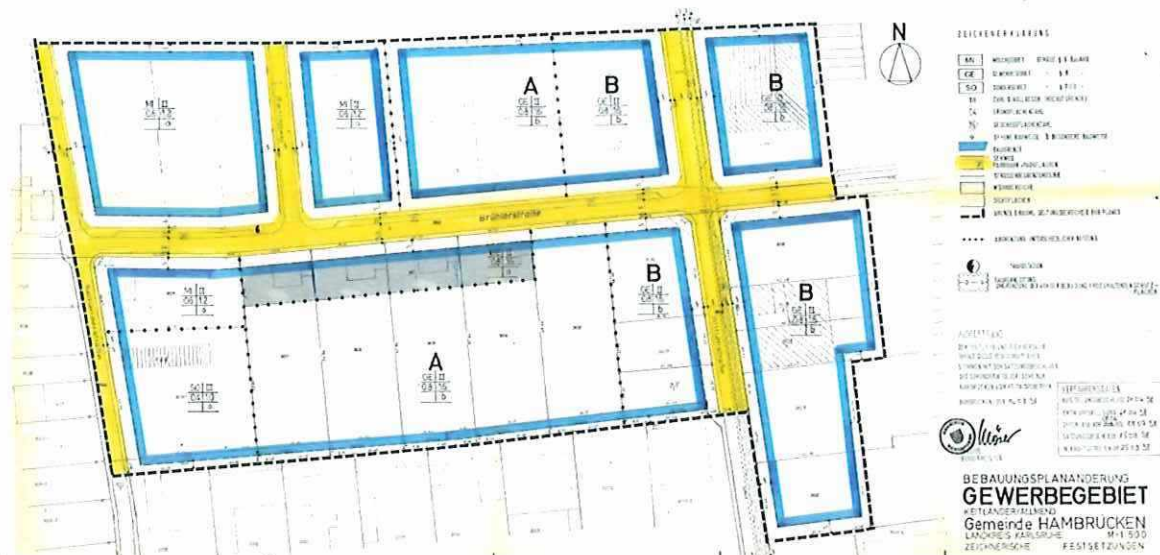


Abb. 6: Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Keitländer/Allmend“.

(Quelle: Gemeinde Hambrücken, 1998)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ fließt nur zu Teilen in den Geltungsbereich mit ein und wird somit lediglich in diesem Bereich nach der aktuellen Rechtsgrundlage geprüft und in die Neuaufstellung übernommen.



Abb. 6: Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“.

(Quelle: Gemeinde Hambrücken, 2004)

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt im bebauten Ortsteil Hambrückens. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Ebenso liegen keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete vor.

Die zuständige Naturschutzbehörde wird im Bauleitplanverfahren beteiligt.

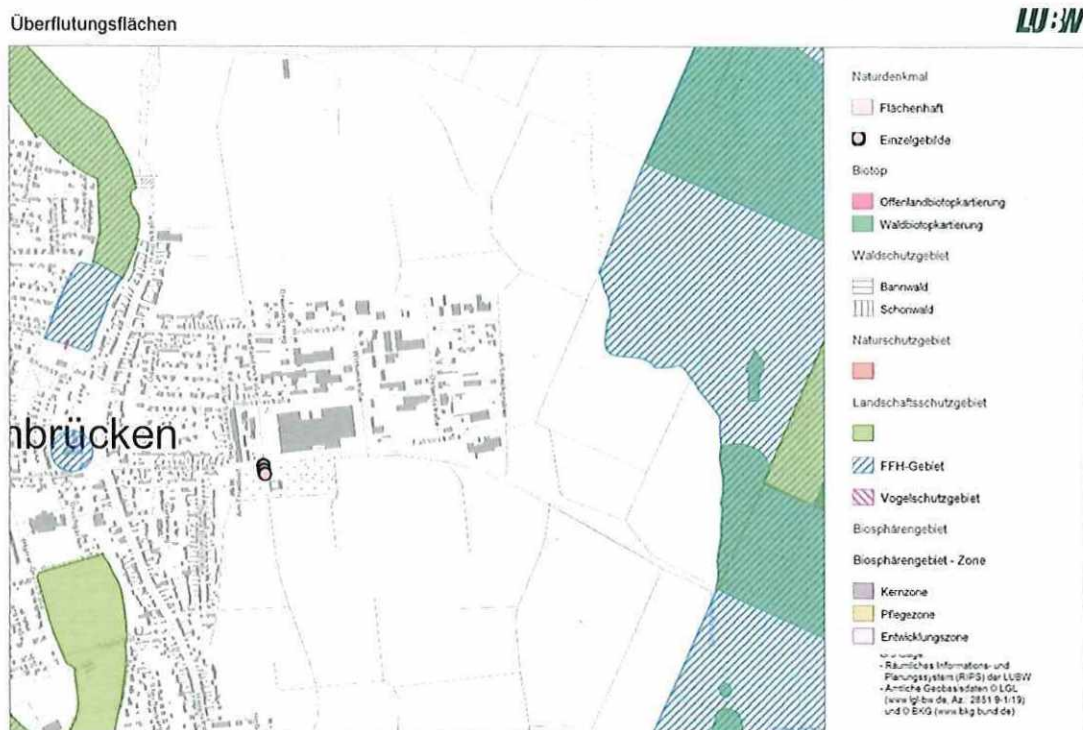


Abb. 7: Natur- und Landschaftsschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 26.11.2021)

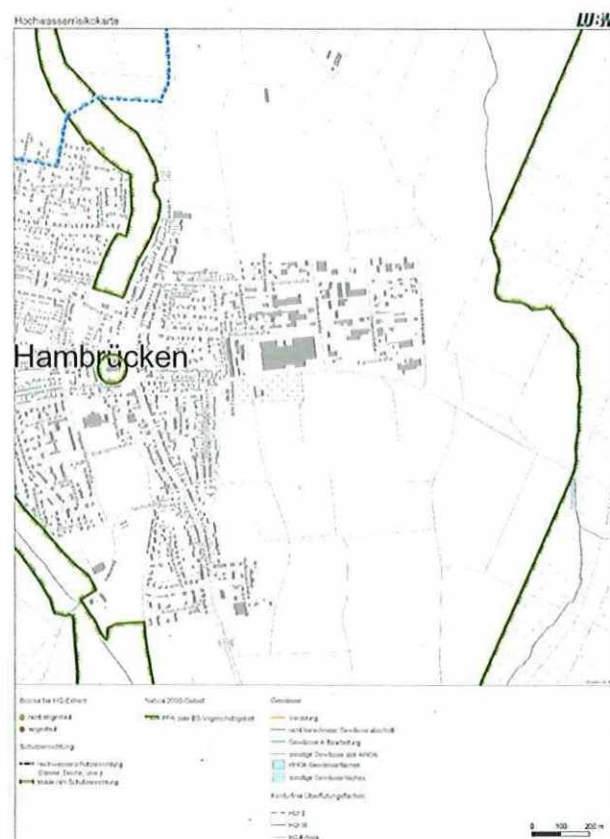


Abb. 8: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.
(Quelle: LUBW, Zugriff am 26.11.2021)

4. Verfahren

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Ost III“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Diesem Ziel trägt das geplante Vorhaben Rechnung, da durch Umnutzungen und Nachverdichtungen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden und eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich verhindert wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 14.05.2014 - 4 CN 9.14, Rn. 23).

Das Plangebiet weist Bauflächen von 64.195 m² auf. Die GRZ im Geltungsbereich beträgt überwiegend 0,8, im Bereich des Sondergebietes 0,6 und 0,4. Insgesamt beträgt die zulässige Grundfläche von ca. 49.780 m².

Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² im Sinne des § 13a Abs. 1 S.2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens setzt hier eine Vorprüfung des Einzelfalls voraus. Im Rahmen dieser durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB konnten voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgeschlossen werden. Das Dokument der Vorprüfung des Einzelfalls ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigelegt.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen gem. Natura 2000 Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Dementsprechend sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da im vorliegenden Fall jedoch nicht Nr. 1 angewandt wird (Grundflächen von weniger als 20.000 m²), sondern Nr. 2 Anwendung findet (Grundflächen zwischen 20.000 m² und 70.000 m²), gelten folglich Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes nicht als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, dass zu dem Bebauungsplan eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Vergleich zum rechtlichen Bestand keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, es erfolgen keine Eingriffe, für die eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen die Baufenster zusammengefasst und die Bauweisen teilweise geändert. Ein Teil eines Mischgebietes wird dem Sondergebiet zugeschlagen. Weiterhin werden neue Dachformen ermöglicht und bestehende Festsetzungen aktualisiert.

Durch die Änderungen ändert sich die versiegelbare Fläche jedoch nicht. Vielmehr wird durch die neu hinzugekommene Festsetzung zur Dachbegrünung dafür gesorgt, dass mittelfristig mehr begrünte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entstehen. Unter der Berücksichtigung der unabhängig geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere hinsichtlich der Entfernung potentieller Vogelnisthabitate und Überprüfung von Dachstühlen vor Sanierung/Umbau/Abriss, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest.

Die Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet und Gewerbegebiet entspricht dem rechtlichen und vorhandenen Bestand.

Das festgesetzte Sondergebiet „Landwirtschaft“ überplant ein bisheriges Mischgebiet sowie ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Anlagen in Zusammenhang mit Tabakanbau. Dies entspricht jedoch nicht mehr der realen Nutzung, welche inzwischen keine Wohnnutzung mehr beinhaltet und für beide Gebiete aus allgemeinen landwirtschaftlichen Anlagen und Nutzungen besteht. Daher erfolgt die Überplanung als Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft“, in welchem landwirtschaftliche Anlagen und Nutzungen zulässig sind. Der Ausschluss von Nutzungen im Zusammenhang mit gewerblicher Tierhaltung soll garantieren, dass hier auch zukünftig keine Konflikte mit den umliegenden Wohnnutzungen entstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, maximale Traufhöhe und Geschossigkeit entspricht dem bisher geltenden rechtlichen Bestand. Lediglich im Bereich des Sondergebietes, welches ein bisheriges Mischgebiet überplant, wurde die Geschossigkeit reduziert, da für die neu festgesetzte Nutzung zwei Vollgeschosse ausreichend sind.

Eine maximale Gebäudehöhe war bislang nicht festgesetzt und wird mit der vorliegenden Planung in dem Maße ergänzt, dass der Bestand gesichert ist und es nicht zu einer nicht in das Gebiet passenden überhöhten Bebauung kommen kann, die ansonsten insbesondere bei gewerblichen Bauwerken erfolgen könnte.

5.3 Bauweise

Die festgesetzten Bauweisen entsprechen im Bereich der Mischgebietes sowie der Gewerbegebiete GE 1, 2, 3 und 6 dem bisher geltenden rechtlichen und realen Bestand.

Im Zentralen Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 galten bisher abweichende Bauweisen, die jedoch überwiegend nicht dem realen Bestand entsprechen. Um sowohl den Bestand abzubilden und auch die Ausnutzungsmöglichkeiten der Flächen zu optimieren, werden entsprechende neue Bauweisen festgesetzt, welche sowohl geschlossene Bauweisen und einseitige Grenzbebauungen, sowie im Sondergebiet auch die offene Bauweise ermöglichen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen überwiegend dem geltenden rechtlichen und realen Bestand.

Lediglich im zentralen Bereich von SO 1 und SO 2 sowie GE 3 GE 4, GE5 und GE5 werden die bisher getrennten Baufenster zu einem großen gemeinsamen Baufenster zusammengefasst, um sowohl den Bestand zu sichern als auch die Ausnutzung der Baugrundstücke zu optimieren.

5.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Die Einschränkung zur Errichtung von Garagen und Carports soll den Straßenraum offener halten und Verkehrsbehinderungen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge reduzieren.

5.6 Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen soll im zentralen Bereich die rückwärtige Bebauung mit Nebenanlagen und überdachten Lagerplätzen vereinfacht bzw. allgemein ermöglicht werden. So können bisher überwiegend ungenutzte aber überprägte Flächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Da im Gewerbegebiet auch mit brandgefährdeten Materialien umgegangen werden kann, sind die festgesetzten Brandschutzwände, auch für überdachte Lagerplätze, in Hinsicht auf den Brandschutz notwendig.

5.7 Anzahl Wohneinheiten

Im Mischgebiet wird je nach Grundstücksgröße die Anzahl an Wohneinheiten auf drei je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte bei einer Größe bis zu 600 m² und auf sechs je Einzelhaus und vier je Doppelhaushälfte bei einer Größe von über 600 m² begrenzt.

Die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten soll sichern, dass die im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Grundstücken vorgehaltenen Stellplätze für den zu erwartenden Anwohner- und Besucherverkehr sowie bei einer möglichen Nachverdichtung ausreichen.

Die Festsetzung entspricht auch dem bisher geltenden rechtlichen Bestand.

5.8 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund erfolgen die grünplanerischen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz von Insekten, Vögeln und Kleintieren sowie der natürlichen Bodenfunktionen und des Grundwassers.

Die Dachbegrünung wirkt sich auf mehrere Faktoren positiv aus, so verbessert sie die Aufenthalts- und Umgebungsqualität durch den Temperatenausgleich und die Lärmreduktion innerhalb des Gebäudes. Weiterhin verbessert sie die Luftqualität und vermeidet die Überhitzung bei Spitzentemperaturen. Außerdem liefert sie einen wichtigen Beitrag in der Artenvielfalt durch Erhaltung/ Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Insgesamt reduziert die Dachbegrünung die negativen Umweltauswirkungen von bebauter oder versiegelter Flächen und beeinflusst damit positiv das Kleinklima. Mit der Dachbegrünung kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser zurückgehalten werden, so dass diese Wässer reduziert in den Kanal abgegeben werden können und damit die Belastung des Kanals gesenkt wird.

Zusätzlich hat die Dachbegrünung noch positive Auswirkung auf das Gebäude durch Schutz der Dachabdichtung vor UV-Strahlung, Wetter- und Temperaturextremen, Schadstoffen und Verschmutzung.

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1 Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die inhaltlichen Änderungen betreffen überwiegend die Gewerbegebiete und deren Bebaubarkeit. Durch die hinzukommende Dachbegrünung verbessert sich sogar mittelfristig die Aufenthaltsqualität.</p> <p>Durch die neu hinzukommende Dachform für Wohngebäude sind ebenfalls keine negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Flachdächer und ein dementsprechender Aus- und Umbau bereits vorhandener Gebäude sind im bisherigen Bebauungsplan bereits zulässig. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und ein ggf. dadurch eintretender Lebensraumverlust sind damit nicht verbunden. Vielmehr ist durch die die hinzukommende Dachbegrünung eine Verbesserung des aktuellen Zustandes zu erwarten.</p> <p>Auf die vor der Realisierung von Bauvorhaben erforderliche artenschutzrechtliche Beurteilung wird in den Hinweisen zum B-Plan verwiesen.</p>

Schutzgut	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Boden	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche bleibt unverändert.
Wasser	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die versiegelbare Fläche und die Entwässerung auf dem Baugrundstück bleiben unverändert. Vielmehr ist durch die die hinzukommende Dachbegrünung eine Verbesserung des aktuellen Zustandes zu erwarten.
Klima und Luft	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die die hinzukommende Dachbegrünung eine Verbesserung des aktuellen Zustandes zu erwarten.
Landschaftsbild	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die hinzukommende maximale Gebäudehöhe wird im Gegensatz zum rechtlichen Bestand sogar die Außenwirkung verbessert.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es erfolgen keine Änderungen im Gegensatz zum rechtlichen Bestand, welche die Kultur- und Sachgüter beeinträchtigen.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Änderungen im Vergleich zum rechtlichen Bestand nicht verändert. Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.

5.10 Führung Gashochdruckleitung samt Geh- und Leitungsrecht

Die Festsetzungen sichern die bestehende Gashochdruckleitung der terranets bw GmbH sowie deren Pflege.

6. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

6.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude verhindern grundsätzlich übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung innerhalb einzelner Bebauungsblöcke, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet wird durch die Differenzierung von zulässigen Dachgestaltungen jedoch ausreichend Raum für Flexibilität geschaffen. Durch die Regelung der Dachneigung in Verbindung mit Festsetzungen zu der Ausgestaltung von Solaranlagen wurde zusätzlich die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht und gleichzeitig ihre gestalterische Auswirkung auf das Gesamtkonzept geregelt.

Die überwiegend im Plangebiet festgesetzten Dachformen Satteldach, Pultdach und Walm-dach mit einer Dachneigung von 25°-45° sollen den Bauherren eine möglichst große Auswahl an Dachformen für individuelle Lösungen bieten.

Die im Plangebiet festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich an der ortstypischen Bauweise und dem bisherigen rechtlichen und realen Bestand und erweitern diesen um versetzte Pultdächer.

Die Beschränkung der möglichen Dachgestaltung von Garagen und Carports soll ausufernde Bauformen verhindern und zusätzlich den Anteil der begrünten Dachflächen vergrößern.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf.

6.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plan-gebiets entsprechend der überwiegenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremd-werbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnöti-ge Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

6.3 Grundstücksgestaltung

6.3.1 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.

Die festgesetzte maximale Höhe von Einfriedungen liegt bei 2 m. Um eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung zu vermeiden, sind oberhalb einer Höhe von 0,70 m nur Hecken oder luft- und lichtdurchlässige Strukturen erlaubt. So wird ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre gewährt.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

Die Freihaltung der Sichtdreiecke begründet sich in den Anforderungen der Verkehrssicherheit.

6.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen verhindern eine übermäßige Überformung des jeweiligen Grundstücksniveaus und tragen so zu einem einheitlichen städtebaulichen Bild im Baugebiet bei. Zudem werden Nachbarschaftskonflikte durch unangemessene Aufschüttungen und Abgrabungen, insbesondere bei hoher Bebauungsdichte, vermieden.

6.4 Versorgungsleitungen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Oberirdische Versorgungsleitungen würden sich störend auf das innere und äußere Bild des Plangebietes auswirken.

6.5 Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit mehr als 1 PKW zu erwarten ist. Deshalb wird der Stellplatznachweis erhöht. Dabei wird unterschieden, wie viele Wohneinheiten in einem Gebäude vorhanden sind. Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten, bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten. Um das ungeordnete Abstellen von PKWs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch den Bauherren nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gewährleistet ist.