

# Begründung

## zum Bebauungsplan „Grenzhöfer Straße 21-23“

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Grenzhöfer Straße 21-23“ umfasst den Bereich des Flurstücks Nr. 3429 mit einer Fläche von 1.733 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befindet sich zur Zeit ein Mehrfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen aus den 70er Jahren.

### 2. Rechtliche Verhältnisse

Das Plangebiet war bisher nicht planungsrechtlich erfasst.  
Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 3. Bestand

Der Planbereich ist vollständig von der Grenzhöfer Straße erschlossen. Der Plan- und umliegende Bereich ist geprägt durch Wohngebäude. Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 3427/1 befindet sich außerdem ein Betriebsgebäude eines Bau-Transportunternehmens.

### 4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Rahmen dieses Planverfahrens sollen die gesetzlichen Grundlagen für eine neue Bebauung, bestehend aus zwei Wohnhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen, geschaffen werden.

Die Planung sieht dafür folgende Festsetzungen vor:

- Baugrenzen für eine dreigeschossige offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Anstelle der Festsetzung einer Geschossflächenzahl werden detaillierte Angaben über die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen mit Höhenbezug über NN definiert.

### 5. Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Festsetzungen nach § 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO wurden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und Werbeanlagen festgelegt.

## **6. Erschließung**

Das Grundstück ist durch die Grenzhöfer Straße bereits erschlossen. Die geplante Zufahrt zum Baugrundstück soll an der Nordseite mit einer Breite von 5,50 m erfolgen, Entlang dieser Zufahrt sind offene Stellplätze und am Ende der Zufahrt insgesamt 6 Garagen vorgesehen.

## **7. Umweltverträglichkeit**

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, da aufgrund der geringen Fläche und der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die geplante Bebauung kann durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ohne besondere zusätzliche Maßnahmen angebunden werden.

## **9. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange / Begrünung**

Eine Artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG – wurde durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass für die nachgewiesenen Vogelarten keine Verbotstatbestände de § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind. Auch vorhabensbedingte Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population von Vogelarten verschlechtern könnten, sind – unter Berücksichtigung des wahrscheinlichen Vorkommens kommuner Arten der Siedlungsbiopte – ebenfalls nicht zu erwarten. Als zusätzliche Maßnahmen wird das Pflanzen heimischer Bäume und Sträucher festgesetzt.

Die zusätzlichen Überbaumöglichkeiten bringen eine weitere Versiegelung von Boden mit sich. Diese ist allerdings nicht als erheblich zu bezeichnen, da die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 in Verbindung mit maximalen Gebäudeaußenmaßen begrenzt ist.

Im Hinblick auf ökologische Belange werden für den Planbereich folgende Ausgleichsmaßnahmen getroffen (Festsetzungen in den „örtlichen Bauvorschriften“ zu diesem Bebauungsplan):

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen,
- Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten

## **10. Prüfung der Umweltbelange**

### **Allgemeines**

Wenngleich im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB ein ausdrücklicher Umweltbericht nicht erforderlich ist, werden doch die Umweltbelange nachstehend gewürdigt und geprüft.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Diese Belange werden in der nachfolgenden Umweltprüfung anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- a) Menschen
- b) Boden
- c) Wasser
- d) Klima und Luft
- e) Landschaft und Siedlungsbild
- f) Tiere und Pflanzen
- g) Kulturgüter

#### **a Schutzgut Menschen**

- a.1 Erholungsraum
- a.2 Lärmschutz
- a.3 Luftreinhaltung
- a.4 Schutz vor elektrischen Feldern

##### Bestand:

Der Planbereich besitzt geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Folgende Lärmquellen sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung vorhanden:

- Öffentliche Straße: Grenzhöfer Straße, Konrad-Adenauer-Ring u. Heinrich-Schwegler-Str.  
Aussagen über das Verkehrsaufkommen der Grenzhöfer Straße als Kreisstraße K 4148 sind im jetzigen Planungsstand noch nicht bekannt.  
Das Verkehrsaufkommen des Konrad-Adenauer-Rings und der Heinrich-Schwegler-Straße ist als normale Erschließungsstraße ohne besondere Bedeutung als gering einzustufen.
- Sonstige Lärmquellen  
Sonstige Lärmquellen sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Eppelheim nicht vorhanden.  
Das Areal ist weitgehend von Wohnbebauung umgeben. Eine gewerbliche Nutzung ist nur auf dem nördlich angrenzenden Flst.Nr. 3427/1 vorhanden und ist als geringfügig einzustufen.

##### Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch den Bebauungsplan entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Lärmquellen.

Der zusätzliche Straßenverkehr durch die Bewohner des Plangebietes ist als nicht erheblich zu bezeichnen.

Zusätzlicher Schwerlastverkehr ist aufgrund der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ nicht zu erwarten.

Nennenswerte zusätzliche Belastungen für das Mikroklima sind aufgrund der geringen zusätzlichen baulichen Möglichkeiten nicht gegeben.

Bewertung:

Die Bauleitplanung bringt keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Menschen“.

## **b) Schutzgut Boden**

Bestand:

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Ein größerer Bereich ist als Rasenfläche ohne nennenswerte Struktur ausgebildet. Die Restflächen sind als Nutz- / Ziergarten mit z.T. Exotischen Pflanzenbestand wie Bambus etc. bestanden.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Bei der Neufestsetzung der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Außerdem werden grünordnerische Maßnahmen getroffen.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Schutzgut „Boden“ werden als nicht erheblich eingestuft.

## **c) Schutzgut Wasser**

Bestand:

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über das öffentliche Netz der Gemeinde Eppelheim.

Änderung durch die Bauleitplanung

Durch die Bauleitplanung treten für das Schutzgut Wasser keine Änderungen ein.

Bewertung:

Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“.

## **d) Schutzgut Klima und Luft**

Bestand:

Das Schutzgut „Klima und Luft“ weist keine Belastung auf.

Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch die geplante Bebauung wird das Schutzgut „Klima und Luft“ nicht nennenswert weiter belastet.

Bewertung:

Durch die Bauleitplanung treten für das Schutzgut „Klima und Luft“ keine nennenswerten Änderungen ein.

### **e) Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt im Innerortsbereich und ist vollständig von Wohnbebauung umgeben. Aufgrund der Lage besteht keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch die Bauleitplanung treten keine negativen Änderungen ein.

#### Bewertung:

Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild“.

### **f) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Bestand:

Die jetzige Vegetation besteht aus Rasenflächen, geringer Bewuchs von Hecken und Bäumen. Die Vegetationsbestände sind als nicht schützenswert einzustufen. Eine Erfassung der Vogelarten auf dem Grundstück im Juni 2010 durch Dipl.Geograph Ronald Burger ergab besonders geschützte Vogelarten wie Amsel, Mönchsgrasmücke, Grünfink, Kohlmeise, Haussperling, Buchfink, Ringeltaube und Zilpalp. Streng geschützte Arten wurden auch nicht im unmittelbaren Umfeld nachgewiesen. Es konnten bei Kontrollen keine Hinweise auf ein Fledermausvorkommen festgestellt werden.

#### Änderung durch die Bauleitplanung:

Durch die Bauleitplanung kommt es zu keiner Aufwertung des Schutzgutes durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen in geringem Ausmaß. Für die nachgewiesenen Vogelarten sind keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Nach § 18 BNatSchG wurden Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### Bewertung:

Die Bauleitplanung hat keine nennenswerten Veränderungen für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“. Maßnahmen zur Minderung / Vermeidung wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Bebauungsplan festgesetzt.

### **g) Schutzgut Kulturgüter**

#### Bestand:

Im Plangebiet sind Kulturgüter (denkmalgeschützte Gebäude) nicht vorhanden.

#### Änderung durch die Bauleitplanung:

Es treten keine Veränderungen auf.

#### Bewertung:

Das Schutzgut „Kulturgüter“ ist durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

## **Zusammenfassung**

Durch die vorstehende Bauleitplanung entstehen keine nennenswerten oder erhebliche negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die betroffenen Schutzgüter.

Wie ausgeführt entstehen in Teilbereichen der abgeprüften Schutzgüter positive Entwicklungen.

Für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wurden Festsetzungen für Bepflanzung definiert.

## **Ausgleichskonzeption**

Unabhängig von der beschriebenen geringfügigen Auswirkung auf die Umwelt ist dennoch zu überprüfen, ob und in wie weit gegebene Eingriffe vermieden oder ausgeglichen werden können.

Oberste Priorität hat die Vermeidung.

Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden.

## **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung getroffen:

- Verpflichtung zur Vermeidung von Bodenverdichtungen (sh. Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Verpflichtung zum getrennten Ausbau von Mutterboden und Unterboden (sh. Planungsrechtlichen Festsetzungen)
  - Verpflichtung zur Herstellung bzw. Wiederherstellung von KFZ-Stellplätzen in wasser-durchlässiger Bauweise (örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan)
- Verpflichtung zur Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage aller nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen Gebäude, Zugänge, Zufahrten, Stellplätze (örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan)

## **11. Altlasten**

Die im Auftrag des Rhein-Neckar-Kreises durchgeführte Altlastenerhebung hat ergeben, dass sich keine Altlasten im Geltungsbereich der vorstehenden Bauleitplanung befinden.

## **12. Lärmschutz**

Das Plangebiet wird von der Grenzhöfer Straße als Kreisstraße K4148 tangiert. Für die Grenzhöfer Straße liegen prognostizierte Verkehrsmengen für 2010, die im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Hintere Lischewann“ ermittelt wurden vor. Bei Zählungen im Rahmen des Verkehrsmonitoring 2010 wurde diese Straße nicht erfasst. Die in diesem Monitoring erfassten umliegenden Straßen (K 4147 und L 543) weisen seit 2000 keine nennenswerten Veränderungen auf bzw. sogar geringere Verkehrsmengen auf. Unter Berücksichtigung der für 2010 prognostizierte Verkehrsmenge von 4.800 Kfz/24 h ergibt sich an der der Straße zugewandten Baugrenze nach der RSL 90 ein Lärmpegelbereich von 65,7 dB(A) (LS IV), an den seitlichen Baugrenzen 58,3 dB(A) (LS II). Am geplanten zweiten Baukörper beträgt der zu erwartende

Lärmpegel 53,7 dB(A). Der Bebauungsplan sieht an den Baugrenzen Lärmpegelbereich II – IV vor.

### **13. Bodenordnung**

Das Baugrundstück soll in seiner jetzigen Form bestehen bleiben. Die Aufteilung der rückwärtigen Bebauung und der Zufahrt soll nach Angaben des Vorhabenträgers mittels Sondereigentum und Nutzungsrechten erfolgen.

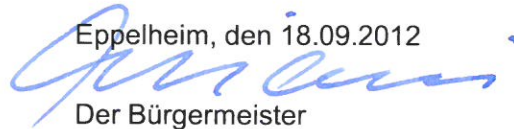
Die Durchführung einer Bodenordnung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

### **14. Kosten und Finanzierung**

Aufgrund des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Eppelheim keine Kosten.

Nußloch, den 31.08.2012  
Ingenieurbüro  
WEESE + ZUBER GmbH



Eppelheim, den 18.09.2012  
  
Der Bürgermeister