

# **GEMEINDE ALTLUßHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **„BÄRLACH“**

**VOM 27.09.2016**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
  - 2.1 Regionalplanung
  - 2.2 Gemeindliche Planung
  - 2.3 Natur- und Umweltschutz
  - 2.4 Hochwasserschutz
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
  - 5.1 Verkehr
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Ver- und Entsorgung
- 6 Umweltbericht
- 7 Artenschutz
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 11 Kosten, Planverwirklichung

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Wohn- und Freizeitgelände „Bärlach“ im Süden der Gemeinde Altlußheim handelt es sich um ein ungeordnet entstandenes, nicht an die Ver- und Entsorgung angeschlossenes Gebiet, das es städtebaulich und planungsrechtlich zu ordnen gilt.

Ziel der Bauleitplanung ist - unter Beibehaltung der Gebietscharakteristik eines stark durchgrüntem, hinsichtlich Natur und Landschaft hochwertigen Freizeitgebietes - die städtebaulichen Missstände zu beseitigen, die bestehenden Bauten teils mit Dauerwohnsitz zu legalisieren, eine geordnete Erschließung (Ver- und Entsorgung, ausreichende Verkehrsflächen für den Rettungsfall) einzurichten sowie dem Naturschutz Rechnung zu tragen. Neubaumöglichkeiten sollen nur in untergeordnetem Umfang ermöglicht werden und auch nur dann wenn der vorhandene bauliche Bestand, der nicht den Festsetzungen entspricht entfernt wurde. Primäres Ziel ist der Erhalt des Naturzustands durch die Festlegung von Grünflächen, Flächen zum Biotopschutz, Pflanzbindungen von Bäumen und Gehölzen und der Schutz der Artenvielfalt.

Die Gemeinde Altlußheim hat daher am 17.02.2009 beschlossen, den Bebauungsplan "Bärlach" aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 24 ha.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vom 27.09.2013 innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Z) (P.S. 2.1.1) sowie innerhalb eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege (G) (P.S. 2.2.1.2)

*P.S. 2.1.1: „Die **Regionalen Grünzüge** dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung. Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt.“*

*P.S. 2.1.3: „In den Regionalen Grünzügen und in den Grünzäsuren darf in der Regel nicht gesiedelt werden. In den Grünzügen sind technische Infrastrukturen und Verkehrsinfrastrukturen sowie privilegierte Vorhaben im Sinne von § 35 (1) BauGB zulässig, die die Funktionen der Grünzüge nicht beeinträchtigen, im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind oder aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können. Letzteres gilt auch für den Rohstoffabbau.*

*In den Grünzäsuren sind raumbedeutsame Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB unzulässig. Die Erweiterung standortgebundener technischer Infrastrukturen ist ausnahmsweise möglich.“*

In der Begründung hierzu heißt es, dass

....

*„Vorhaben für landschaftsgebundene bzw. freiraumbezogene Freizeit- und Erholungsnutzungen sind im Einzelfall auf Ihre Grünzugsverträglichkeit zu prüfen. Notwendige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, müssen eine untergeordnete Funktion haben und hinsichtlich Größe, Lage und Kubatur Beeinträchtigungen des Grünzuges möglichst weitgehend vermeiden.“ .....*

....

*P.S. 2.2.1.2: „In den „Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung heimischer Pflanzen- und freilebender Tierarten mit dem Ziel der Sicherung der Biodiversität. Die „Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ sind in der Raumnutzungskarte festgelegt.“*

*In der Begründung zu Plansatz 2.2.1.3 heißt es:*

*„Durch die vorsorgliche regionalplanerische Sicherung der Flächen für das Biotopverbundsystem werden die rechtmäßigen und ordnungsgemäß ausgeübten Nutzungen nicht berührt. Nutzungsänderungen durch kommunale Planungen oder Fachplanungen in den „Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege“, die die vorhandene oder geplante Funktion der Biotope als Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen beeinträchtigen, sind jedoch mit den Vorranggebieten unvereinbar.“*

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich in erster Linie um eine Verbesserung eines bereits bestehenden Freizeitgebietes, das bis auf wenige, auch heute schon bestehende Ausnahmen nur temporär bewohnt werden darf. Im Gebiet liegen erhebliche städtebauliche, naturräumliche und technische Missstände vor, die durch den Bebauungsplan behoben werden sollen. Der Bebauungsplan trägt den Vorgaben Freiraumschutzes des Regionalverbands Rechnung, indem er nur ein Minimum an Bebauung zulässt. Neben der Sicherung der Bestandsbebauung werden nur in geringem Umfang Neubaumöglichkeiten geschaffen. Diese sind mit Auflagen, insbesondere zur Beseitigung des nicht rechtmäßigen Baubestands versehen. In zahlreichen Fällen wird auch private Grünfläche festgesetzt, was das Gewicht des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüber den entgegenstehenden baulichen Nutzungen unterstreicht. Des Weiteren werden Festsetzungen getroffen, die den ökologischen Bestand sichern (Biotop- und Grünbestand) und ökologische Anforderungen an die Neubebauung stellen (z.B. Vermeidung von Versiegelung, Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Dachbegrünung). Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände insbesondere in den Bereichen Abwasserbeseitigung und Naturschutz besteht seit Jahren dringender Handlungsbedarf. Der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz stellt eine bereits seit längerem fällige Infrastrukturmaßnahme im öffentlichen Interesse dar. Auch die städtebauliche Ordnung der bisher ungeordneten Entwicklung des Bereichs liegt in öffentlichem Interesse. Eine Erhöhung des Schadenspotentials im Sinne des Hochwasserschutzes ist nicht zu befürchten. Zwar wird es in der Bilanz eine zusätzliche Versiegelung für Erholungsnutzung zuzügl. Infrastrukturmaßnahmen geben, jedoch wird durch den Anschluss des Gebietes an die Kanalisation ein erhebliches Gefahrenpotential im Hochwasserfall (bei Versagen der Dämme) verringert.

Die mit der Planung durch Neubebauung und Straßenerweiterung ausgelöste erhöhte Versiegelung kann aufgrund der Verbesserung des derzeitigen Zustands des Plangebiets (Wegfall der Schuppen, Dachbegrünung, Verwendung von wasserdurchlässige Belägen ...) kompensiert werden. Die bedingte Festsetzung sichert zu, dass bei einer Neubebauung die nicht dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzungen entfernt werden.

Parallel zu der Aufstellung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vom 27.09.2013 wurde auch der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Altlußheim – Neuulßheim – Reilingen fortgeschrieben. In dieser Fortschreibung wurde das Gebiet Bärlach als Sonderbaufläche Bestandswohnen und Wochenendhausgebiet „Bärlach“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 29.06.2015 auf Basis des einheitlichen Regionalplans genehmigt. Des Weiteren wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens bereits ein Zielabweichungsverfahren zum Hochwasserschutz positiv entschieden, was das öffentliche Interesse an der Maßnahme unterstreicht (siehe hierzu Kap. 2.4).

Die Abstimmungen im Flächennutzungsplanverfahren und im bisherigen Bebauungsplanverfahren verdeutlichen, dass die vorliegende Planung mit den raumordnerischen Plansätzen vereinbar ist.

## 2.2 Gemeindliche Planung

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Altlußheim – Neuulßheim – Reilingen vom 07.03. 2014, genehmigt am 29.06.2015 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Bestandswohnen und Wochenendhausgebiet „Bärlach“ dargestellt. Weitere Flächen im Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplans sind als Wasserfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan, der verschiedene Sondergebiete die der Erholung dienen festsetzt, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

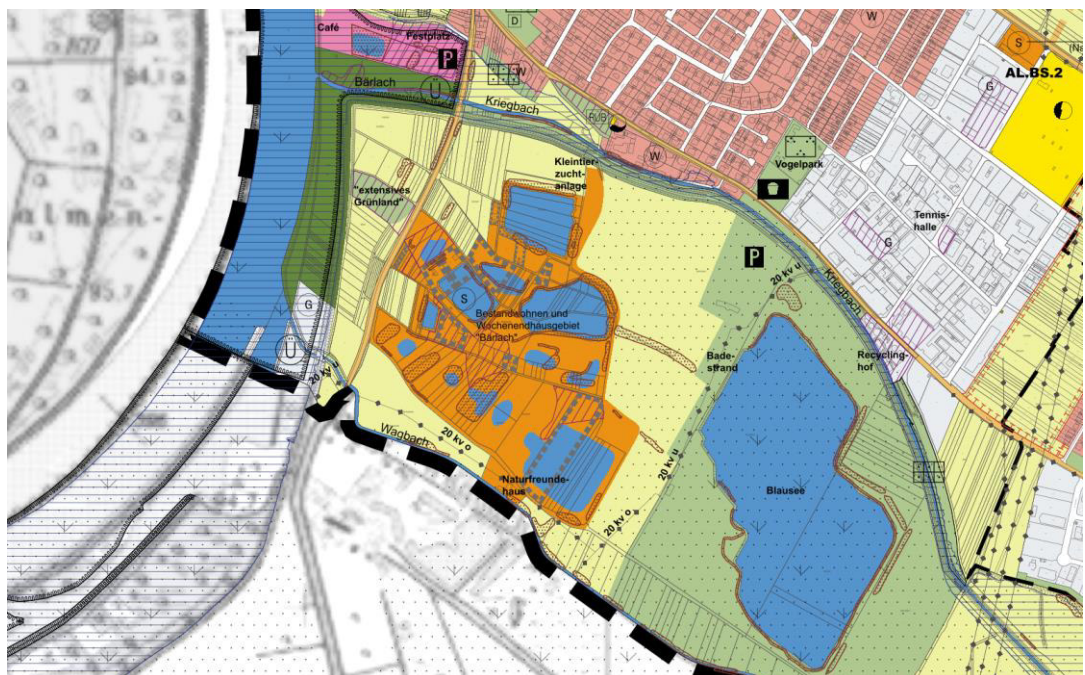


Abb.: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim – Altlußheim – Neuulßheim – Reilingen vom 07.03. 2014, genehmigt am 29.06.2015.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

## **2.3 Natur- und Umweltschutz**

Das Plangebiet grenzt an Natura 2000 Flächen an. Natura 2000-Vorprüfungen für das Vogelschutzgebiet Nr. 6717-401 „Wagbachniederung“ und für das FFH-Gebiet Nr. 6716-341 "Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim" wurden von Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, April 2011 durchgeführt. Die Gutachten sind als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt.

Die im Plangebiet bestehenden gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde in die Planung integriert. Sie wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurf an die bestehenden Verhältnisse angepasst und umfassen die Stillgewässer (Seen und Tümpel) einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche und regelmäßig überschwemmten Bereiche, sowie sonstige naturnahe regelmäßig überschwemmte Bereiche, Röhrichtbestände, Gehölze, Hecken, Gebüsche und Baumbestände. Sie sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für den Natur- und Artenschutz erhalten und dauerhaft vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Sonstige Fachplanungen stehen nicht gegen das geplante Vorhaben.

## **2.4 Hochwasserschutz**

Nach den Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Plangebiet in einem so genannten geschützten Bereich bei HQ 100 und in einer Überflutungsfläche bei HQextrem. Neben der Möglichkeit der Ortspolizeibehörde, zur Schaden- und Gefahrenabwehr Regelungen treffen zu können, wäre dann bei der Neuerrichtung von Anlagen der Gefahrenstufe D (in der Regel Tankstellen) Sicherungen gegen das Austreten von wassergefährdenden Flüssigkeiten in Folge von Hochwasser vorzusehen. (Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe VAWs, § 10, Abs. 4 Punkt 3).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Fachtechnische Stellungnahme vom 27.11.2008.



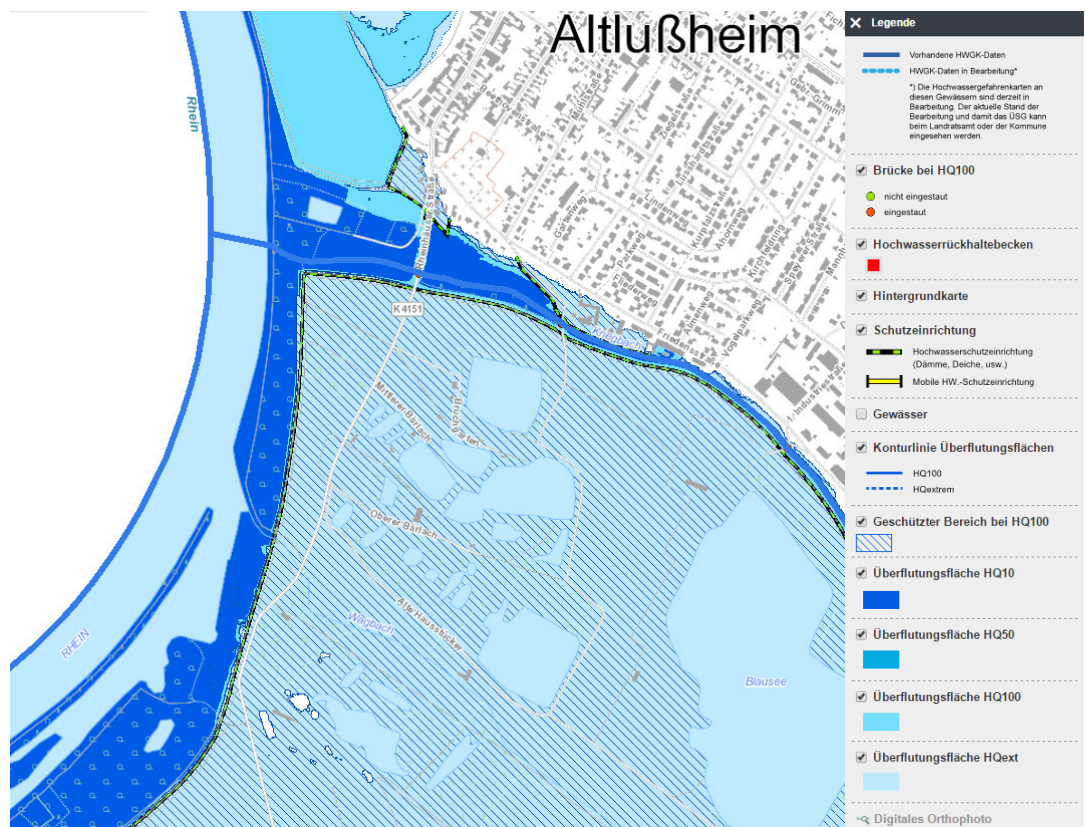


Abb.: Hochwassergefahrenkarte, Auszug, Quelle: <http://www.um.baden-wuerttemberg.de>, Abruf: November 2015.

Das Plangebiet liegt daher weder in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 31b Abs. 1 WHG und § 65 Abs. 1 Nr. 3 WG BW) noch in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WG BW.

### Zielabweichung

Vor der Genehmigung des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vom 27.09.2013 (s.o.) wurden den Belangen des Hochwasserschutzes im Plankapitel 6.4 „Vorbeugender Hochwasserschutz“ des *Regionalplans Unterer Neckar 2000* Rechnung getragen.

Das Plangebiet ordnete sich bisher dem Außenbereich zu, und lag gemäß Raumnutzungskarte in einem entsprechenden als Ziel der Regionalplanung formulierten **Vorranggebiet „überschwemmungsgefährdeter Bereich“**.

Für zwingende und definierte Vorhaben im öffentlichen Interesse wurden im Regionalplan *Unterer Neckar 2000* Ausnahmen vom Bauverbot vorgesehen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde im Rahmen eines **Zielabweichungsverfahrens mit Schreiben vom 15.04.2009 positiv beschieden**. Die Abweichung von der regionalplanerischen Festlegung zum vorbeugenden Hochwasserschutz wurde darin zugelassen, soweit dies zur Neuordnung der Nutzungsverhältnisse im Bereich Bärlach über einen Bebauungsplan erforderlich ist.

### 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Altlußheim. Es handelt sich bei dem Gebiet um ein ehemaliges Kies- und Tonabbaugebiet, in dem sich heute zahlreiche Wasserflächen/Seen, teils dichter Bewuchs und unzählige bauliche Anlagen befinden. Bei einem Teil der Gebäude handelt es sich um feste Wohnsitze, der Großteil wird als Wochenendunterkunft und Geräteschuppen genutzt. Zwei Bereiche werden kommerziell verpachtet und vermietet. Sie sind mit Wohnwagen und deren Einhausung und Überdachungen sowie Wochenendhäusern und Schuppen bestanden. Das Gelände macht einen sehr verwahrlosten Eindruck, Schuttabladestellen, Abstellplätze für alte defekte Wohnwagen sowie mit diversen Materialien zusammen gezimmerte Hütten sind keine Seltenheit. Im gesamten Gebiet liegen kaum Baugenehmigungen vor und wenn dann meist nur für Gebäudeteile, Nebenanlagen oder Garagen, die nachträglich gebaut wurden. Das Gebiet ist nicht an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Private Gruben und Brunnen entsprechen nicht dem heutigen hygienischen Standard. Der Auftritt von Kolibakterien im Grundwasser ist eine der Auswirkungen, die im Plangebiet zu verzeichnen sind.

Das Gebiet liegt in einem landschaftlich sensiblen Bereich. Der Naturbestand im Gebiet ist zu großen Teilen schützenswert. Angrenzend sind FFH- und Vogelschutzgebiete, entlang des Rheins Wald- und Überschwemmungsgebiete und nördlich befindet sich unweit ein Landschaftsschutzgebiet. Im Norden fließt der Kriegbach und im Süden der Wagbach am Gebiet vorbei. Beide münden in den westlich gelegenen Rhein. Östlich befindet sich das Freizeitgelände des Blausees mit Badestrand.

Altablagerungen B-Fälle sind im Gebiet vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt.

Das Gebiet ist nicht an eine Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil.

### 4 Städtebauliches Konzept

Originäres Ziel der Gemeinde ist es, das Gebiet an eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung anzuschließen, um den gesundheitlichen Belangen der Bevölkerung gerecht zu werden und durch einen Kläranlagenanschluss den Hochwasserschutz zu verbessern. Gleichzeitig sollen die sonstigen Missstände (unzureichende Erschließung, fehlende Zuwegung für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, erhebliche gestalterische Mängel, Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ...) behoben sowie eine gestalterische und naturräumliche Verbesserung bewirkt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die „schwarz“ errichteten Gebäude im Gebiet Bestandschutz erhalten und im Rahmen einer geordneten Gesamtkonzeption einige zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden.

In einem ersten Schritt wurde die EnBW beauftragt, in einer Machbarkeitsstudie die grundsätzliche Realisierbarkeit in Bezug auf die Kosten und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu prüfen. Im Herbst 2006 und Frühjahr 2007 wurden mit allen ca. 85 Eigentümern Einzelgespräche geführt. Ein Drittel der Eigentümer zeigt

ten Bereitschaft an der Erschließung teilzunehmen, der Rest war Großteils noch nicht entschlossen, nur sehr wenige Eigentümer (7) wollten nicht mitmachen. Daraufhin wurde in zwei Gesprächen die Haltung der wichtigen Behörden zu der Erschließung der Fläche und der Entwicklung eines Sondergebiets, das der Erholung dient, befragt. Diese stellte sich als grundsätzlich positiv heraus.

Daraufhin wurde der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen entwickelt:

Der Großteil der Fläche wird als **Wochenendhausgebiet (SO 1)** festgesetzt. In diesen Bereichen sind nach Grundfläche, Höhe und Anzahl begrenzt Wochenendhäuser und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig. Die Beschränkung der zulässigen baulichen Anlagen berücksichtigt einerseits den vorhandenen Bestand und lässt andererseits eine moderate zusätzliche Bebauung in städtebaulich vertretbaren Eingriffsarten zu. Bei der Festlegung der Lage der Baufenster wurde darauf geachtet, noch unbebaute sensible Bereiche (z.B. Gewässerrandstreifen, Biotope, ....) auszusparen.

Die zwei großen Bereiche im südöstlichen Plangebiet, die gewerblich verpachtet und / oder vermietet werden, werden als **Wochenendhausgebiet und Campingplatzgebiet (SO 2)** bzw. nur als **Campingplatzgebiet (SO 3)** festgesetzt. Auch hier orientiert sich die Festsetzung am derzeitigen Bestand. Die Grundfläche und Höhe der hier zulässigen baulichen Anlagen sind ebenfalls beschränkt, um der Bedeutung des Gebietes für den Naturschutz Rechnung zu tragen.

Insgesamt schafft der Bebauungsplan ca. 19 neue Baumöglichkeiten für Wochenendhäuser (teils unter Wegfall vorhandener Schuppen).

Im Norden des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer **Anlage für die Kleintierhaltung (SO 4)** die bestehende Anlage gesichert.

Im Süden des Plangebietes wird durch die Festsetzung „**Vereinshaus**“ (**SO 5**) das bestehende Naturfreundehaus als Einrichtung für die Naherholung aus der Umgebung gesichert.

Eine bestehende Pferdekoppel wird durch die Festsetzung eines **SO für Hobbypferdehaltung (SO 6)** im Bebauungsplan gesichert. In dem Bereich des SO 6 wird zusätzlich die Errichtung eines Wochenendhauses ermöglicht. Jedoch gilt auch hier die Regelung, dass die neue Nutzung nur zulässig ist, wenn die nicht den Festsetzungen entsprechenden Nutzungen aufgegeben und beseitigt werden (siehe unten).

Durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird der Eingriff in Natur und Landschaft der durch die Bebauung entsteht minimiert. Durch die Festsetzung der Pflanzbindungen soll die vorhandene Vegetation geschützt, ergänzt und Eingriffe in diese Bereiche vermieden werden. Bereits zum Vorentwurf wurde die Planung artenschutzrechtlich untersucht. Zur Minderung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Alte Hausstücker herausgenommen. Des Weiteren werden Maßnahmen zum Artenschutz (Bauzeitenregelung...) im Bebauungsplan festgesetzt.

Hauptbestandteil des Bebauungsplans bildet die bedingte Festsetzung, dass die bauliche Nutzung nur zulässig ist, wenn vorhandene nicht dem Bebauungsplan entsprechende Nutzungen aufgegeben und bauliche Anlagen entfernt werden.



Dies sichert den erklärten Willen der Gemeinde, gestalterische und naturräumliche Verbesserungen des derzeitigen Zustands des Gebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu bewirken.

## 5 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 5.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die die Gemeinden Altlußheim und Rheinhausen verbindende K 4151. Der Ausbau der bestehenden Straßen und Wege soll einfach und Kosten sparend erfolgen (z.B. keine Straßenbeleuchtung und keine Straßenentwässerung). Die Minimalanforderungen für Müll- und Rettungsfahrzeuge werden gesichert. Für den Begegnungsfall (PKW/PKW) werden Ausweichstellen geplant. Dort wo nötig sind Vergrößerungen der Kurvenradien geplant. Die Verkehrsplanung wurde von rbs-wave GmbH geplant und in den Bebauungsplan übernommen.

Die Wege Mittlerer Bärlach und Mittelsteggraben zweigen von der K 4151 ab und sind nicht ausreichend dimensioniert, um die Erschließung zu sichern. Die Straßenbreiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung verbreitert und in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Wendemöglichkeit besteht nicht und ist aufgrund fehlender Fläche auch nicht realisierbar. Eine Zulässigkeit der Wege für den allgemeinen Kraftfahrzeugsverkehr ist daher nicht möglich. Die Straßen werden daher nur für den **beschränkten Nutzerkreis der Anlieger** zugelassen. Die Bewohner und deren Besucher können ihre Grundstücke anfahren und darauf wenden. Eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ist ohne Wendemöglichkeit nicht möglich, es werden daher Müllsammelstellen an der K 4151 vorgesehen.

### 5.2 Erschließung

Im Plangebiet besteht die Besonderheit, dass einige Flurstücke oder Flurstücksteile nicht erschlossen sind, da sie durch Wasserflächen von öffentlichen Erschließungsflächen abgetrennt sind oder Wege aufgrund von Wasserflächen nicht mehr existieren. Dieser Zustand resultiert aus der Tatsache, dass das Kataster und die Flurstücksaufteilung noch den Stand vor dem Entstehen der Seen und Wasserflächen durch Kiesabbau wiedergeben. Das Kataster wurde nie den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Ziel der Bauleitplanung ist es unter anderem die Erschließung zu sichern. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde zur Erschließung der Flurstücke, 2731, 6713 und 6712 im Nordosten des Plangebietes ein neuer Weg geplant. Dieser Weg verläuft auf gemeindeeigenem Grundstück südlich und westlich der Kleintierzuchtanlage.

Für die Erschließung der Flurstücksteile am Mittleren Bärlach, der in seiner heutigen Form nicht mehr existiert, werden Geh- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. Die Geh- und Leitungsrechte verlaufen im Bereich der vorhandenen privaten Zuwegungen. Da das Grundstück 2623/3 geteilt werden soll, bedarf es auf Flurstück 2602 ein weiteres Gehrecht.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Bauleitplanung davon ausgegangen, dass Flurstücke im rückwärtigen Bereich als erschlossen gelten, wenn die zwischen ihnen und der öffentlichen Erschließungsfläche liegenden Parzellen demselben

Eigentümer gehören (Z.B. Flst 2691). Bei Veräußerung der Flurstücke liegt es in der Hand des Eigentümers die Zuwegung zum Flurstück sicher zu stellen. Ebenfalls wurde eine vorhandene Erschließung vorausgesetzt, wenn von Seiten der Grundstückseigentümer durch Kauf und Neuparzellierung (im zeichnerischen Teil eingetragen als „Grundstücksgrenzen neu“, „Grundstücksgrenzen entfällt“) Zugänge zu öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden, wie beispielsweise für die Flst. 2727, 2728, 2729, 2730.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Im gesamten Gebiet werden neue Leitungen für die Ver- und Entsorgung verlegt. Die Entsorgung geschieht im Trennsystem. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken. Im nordöstlichen Bereich wird aufgrund der geplanten Verfüllung des Grabens ein Notüberlauf des Sees in Form einer Leitung in den neu zu errichtenden, östlich des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsgraben erforderlich. Diese Ableitung des Regenwassers wird über Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Schmutzwasser wird durch Druckentwässerung in die Kläranlage, die sich südöstlich des Plangebiets befindet, geleitet.

Die neue Wasserleitung soll im Bereich der Kleintierzuchtanlage an das örtliche Netz angebunden werden und von dort aus in den gleichen Graben mit dem Schmutzwasserkanal verlegt werden.

Die Stromversorgung kann aus dem bestehenden 20/0.4kV-Ortsnetz erfolgen. Es bestehen Freileitungen. Eventuell ist das bestehende Netz in Teilen je nach Bauvorhaben zu erweitern. Die eingetragenen Leitungsrechte ermöglichen auch eine unterirdische Verlegung.

Auch die Telekommunikationsleitungen sind als Freileitungen vorhanden. Nachrichtlich sind sie, wie auch die Stromleitungen, im Plan dargestellt. Ein Ausbau des Netzes ist im Einzelnen mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Im Süden des Plangebiets verläuft eine der Versorgung dienende 20-kV-Freileitung. Diese darf im Bereich des Schutzstreifens nur mit einem entsprechenden Abstand unterbaut werden. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und Dachneigung im SO 5 berücksichtigen den notwendigen Abstand.

## 6

### Umweltbericht

Der Umweltbericht vom Büro PLANUNG + UMWELT; Stuttgart ist Teil der Begründung und liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

## 7

### Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von der GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN, DETZEL & MATTHÄUS, Stuttgart erstellt und ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

„Nach den Ergebnissen der Untersuchungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan "Bärlach" kommen im untersuchten Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind an dieser Stelle verschiedene Arten von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Amphi-

bien. Darüber hinaus besteht ein erkennbares Habitatpotenzial für den Juchtenkäfer.

Für einige dieser Arten verbinden sich mit dem Vorhaben Beeinträchtigungen unterschiedlicher Schwere, so dass von einer Erfüllung mehrerer Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auszugehen ist.

In Bezug auf § 44 (1) 1 BNatSchG werden Verbotstatbestände für mehrere Vogelarten und -gilden sowie Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (mehrere Fledermausarten, Zauneidechse) jeweils durch eine zeitliche Fixierung der Baufeldberäumung vermieden. Durch den Erhalt potenzieller Habitatbäume können mögliche Verluste des Juchtenkäfers ausgeschlossen werden. Für die Zauneidechse und die europarechtlich geschützten Amphibienarten Knoblauchkröte, Laubfrosch, Springfrosch ist zusätzlich eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Für die Vogelgilden der Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischen- sowie Zweigbrüter bzw. für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten Wasserfledermaus und Juchtenkäfer werden Verbotstatbestände nach § 44 (1) 3 BNatSchG im Vorfeld durch den Erhalt von Altbäumen und die Minimierung von Eingriffen in Gehölzbestände vermieden. Für die Zauneidechse ist darüber hinaus eine Habitatoptimierung im Sinne einer CEF-Maßnahme auf dem Flurstück 2726 durchzuführen. Der Verbotstatbestand der erheblichen Störung im Sinne von § 44 (1) 2 BNatSchG ist nicht gegenständlich.

Für weitere europarechtlich geschützten Arten werden keine Verbotstatbestände erfüllt.

Bei Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen steht der § 44 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegen.“

Die im Gutachten geforderten Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## 8

### Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

#### A1

#### Art der baulichen Nutzung

##### A1.1 SO 1– Sonstige Sondergebiet – Wochenendhäuser und Bestandswohnungen

Der Großteil der Fläche wird als **Wochenendhausgebiet (SO 1)** festgesetzt. In diesen Bereichen sind nach Grundfläche, Höhe und Anzahl begrenzt Wochenendhäuser und Nebenanlagen in Form von Gebäuden zulässig. Die Wochenendhäuser bilden die Hauptnutzung. Übernehmen Wohnwägen diese Nutzung sind sie als Wochenendhaus anzusehen. Die Festsetzung entspricht dem vorhandenen Bestand und lässt geringfügig Neubaumöglichkeiten zu.

Die in diesem Bereich vorhandene, eigentlich rechtlich unzulässige Dauerwohnnutzung (feste Wohnsitze) erhält in Anlehnung an § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandschutz, und soll nur in ihrem Bestand gesichert werden. Eine allgemeingültige Zulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit nicht bestehender sondern neu hinzukommender Dauerwohnungen soll definitiv ausgeschlossen werden, d.h. ist demnach unzulässig. Im Falle von Naturereignissen besteht kein Anspruch auf Neuerrichtung (ggf. Weg der Befreiung). Nur ausnahmsweise sollen ggf. notwendige Erweiterungen und bauliche Änderungen zulässig sein, sofern sie mit dem Gebietscharakter vereinbar sind.

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der Bestandsgebäude, kann dies nur im Einzelfall entschieden werden, allgemeingültige Maße, die alle Gebäude abdecken und dann noch dem Gebietscharakter entsprechen, können nicht gefunden werden. Bei einem Sondergebiet handelt es sich nicht um ein „Normgebiet“ nach § 2 - § 9 insofern kann die Festsetzung in Anlehnung an § 1 Abs. 10 BauNVO ergänzt werden. Anlehnung bedeutet, dass der Rechtsgedanke des § 1 Abs. 10 BauNVO auch bei der Festsetzung nach § 10 BauNVO seinen Niederschlag gefunden hat.

Die sonstigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen, die noch ausgeübt werden, erlangen Bestandsschutz. Die aufgegebenen Nutzungen oder eine rechtmäßig erworbene Baugenehmigung, die nicht ausgeführt wurde, erlangen keinen Bestandsschutz. Dies gilt im Plangebiet unter anderem für die Nutzung einer Gastwirtschaft, für die eine Genehmigung aus dem Jahre 1967 vorliegt, die Erstellung einer Hühnerfarm (Genehmigung 1967), den Neubau eines Kiessilos (Genehmigung 1963) sowie die Erstellung eines Holzspänesilos (Genehmigung 1964).

**A1.2 SO 2 – Sondergebiet, das der Erholung dient – Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet und**

**A1.3 SO 3 – Sondergebiet, das der Erholung dient – Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet**

Die zwei großen Bereiche im südöstlichen Plangebiet, die gewerblich verpachtet und / oder vermietet werden, werden als **Wochenendhausgebiet und Campingplatzgebiet** festgesetzt. Auch hier orientiert sich die Festsetzung am derzeitigen Bestand.

**A1.4 SO 4 – Sondergebiet, das der Erholung dient – Anlage der Kleintierhaltung**

Im Norden des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer **Anlage für die Kleintierhaltung (SO 4)** die bestehende Anlage gesichert.

**A1.5 SO 5 – Sondergebiet, das der Erholung dient – Vereinshaus**

Im Süden des Plangebietes wird durch die Festsetzung „**Vereinshaus**“ (**SO 5**) das bestehende Naturfreundehaus als Einrichtung für die Naherholung aus der Umgebung gesichert.

**A1.6 SO 6 – Sondergebiet, das der Erholung dient – Hobbypferdehaltung**

Eine bestehende Pferdekoppel wird durch die Festsetzung eines **SO für Hobbypferdehaltung (SO 6)** im Bebauungsplan gesichert. In dem Bereich des SO 6 wird zusätzlich die Errichtung eines Wochenendhauses ermöglicht. Jedoch gilt auch hier die Regelung, dass die neue Nutzung nur zulässig ist, wenn die nicht den Festsetzungen entsprechenden Nutzungen aufgegeben und beseitigt werden (siehe unten).

**A1.7 Umfang der zulässigen Nutzungsart**

Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wochenendwohnungen pro entsprechende Grundstücksfläche dient dazu, die Nutzungsart zu begrenzen und nur eine moderate zusätzliche Bebauung zuzulassen. Des Weiteren wurde für jede überbaubare Grundstücksfläche eine **Mindestgröße des Baugrundstücks** festgesetzt, um die von der Gemeinde gewollte und mit den Grundstückseigentümern abgestimmte bauliche Dichte durch spätere Grundstücksteilung nicht zu überschreiten. Die Mindestgrößen sind sehr unterschiedlich weil die örtlichen Verhält-

nisse und bestehenden, sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitte berücksichtigt wurden.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

**SO 1** Die Beschränkung der zulässigen baulichen Anlagen nach Größe und Höhe entspricht der vorhandenen Bebauung und wird als verträgliche Wochenendhausbebauung eingestuft. Die Zahlen sind als Maximalwerte zu sehen. Die Abstandflächen der Landesbauordnung sind einzuhalten. In einigen Fällen können aufgrund von naturschutzrechtlichen Belangen oder Grundstücksgrößen die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die nach LBO erforderlichen Abstandflächen die maximal mögliche Gebäudegröße einschränken.

Auch im **SO 2 und SO 3** sind Anzahl, Grundfläche und Höhe der hier zulässigen baulichen Anlagen beschränkt, um der Bedeutung des Gebietes für den Naturschutz Rechnung zu tragen. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche je baulicher Anlage wurde die Größe der überbaubaren Fläche, die gesetzlich geltenden Regelungen der Abstandflächen nach LBO und die benötigte Fläche für Infrastruktur berücksichtigt. Im SO 2 sind bei ca. 15090 m<sup>2</sup> SO-Fläche insgesamt 45 Wochenendhäuser (oder anstelle von fünf Wochenendhäuser sieben Wohnwagenstellplätze, maximal also 63 Wohnwagenstellplätze) zulässig. Bezogen auf das gesamte SO3 sind bei 11890 m<sup>2</sup> SO-Fläche hier maximal 36 (35 + 1) Wohnwagenstellplätze, anstelle von sieben Wohnwagenstellplätzen fünf Wochenendhäuser, maximal also 26 Wochenendhäuser zulässig.<sup>2</sup>

Im SO 5 entspricht die festgesetzte Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachneigung den Vorgaben der VDE DIN-Norm, die die Sicherheit unter 20-KV-Leitungen regelt. Der notwendige Abstand der Leitung von der baulichen Anlage wird durch die Festsetzung gewährleistet (Siehe hierzu im Textteil unter Hinweise den entsprechenden Absatz).

## A3 Bauweise

Einzelhäuser entsprechen der Struktur eines Wochenendhausgebiets, das der Erholung dient.

---

<sup>2</sup> Folgende Berechnungsansätze lagen der ursprünglichen Ermittlung der Anzahl der im SO 2 und SO 3 zulässigen Anlagen zu Grunde:

- Ausgegangen wurde von der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster)
- Abzüglich 23 % für Erschließung und Grünflächen
- Wochenendhaus 70 m<sup>2</sup> Grundfläche mit 2,5 m Abstandflächen ergeben 180 m<sup>2</sup> Fläche pro Wochenendhaus
- Wohnwagen 40 m<sup>2</sup> Grundfläche mit 2,5 m Abstandflächen ergeben 128 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohnwagen
- Die errechnete zulässige Anzahl wurde dann auf die gesamte SO-Fläche in Bezug gesetzt.

Die ursprünglichen Berechnungsergebnisse wurden nach Abwägung mit den privaten Stellungnahmen entsprechend den Wünschen der Eigentümer angepasst, so dass nun ca. 31,5 % der überbaubaren Grundstücksflächen für Erschließung und Grünflächen zur Verfügung stehen.

Das Verhältnis, dass ein Wochenendhaus 1,4 Wohnwagen entspricht, entsteht durch die Relation der Fläche WEH 180 m<sup>2</sup> zu der Fläche WW 128 m<sup>2</sup>. (180/128=1,4).

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Flächen gekennzeichnet, auf denen die Hauptnutzung des jeweiligen SO untergebracht werden sollen. Nebenanlagen können teilweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Beispielsweise sind Wohnwagen im SO 2 und 3 die Hauptnutzung und daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im SO 1 gelten Wohnwagen, die anstelle eines Wochenendhauses die temporäre Wohnnutzung übernehmen, als Hauptnutzung. Wohnwagen, die nach ihrer Größe und Nutzung untergeordnet sind, gelten als Nebenanlage. Diese sind entsprechend der Festsetzungen in begrenzter Zahl und Größe auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten teils einen Alternativstandort der zahlenmäßig zulässigen baulichen Anlagen. Bei der Festlegung der Lage der Baufenster wurde darauf geachtet, noch unbebaute sensible Bereiche (z.B. Gewässer-randstreifen, Biotope, ...) auszusparen. Einige Bereiche, die im Vorentwurf noch als bebaubar dargestellt waren, sind nach Erstellen der ökologischen Gutachten und unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen der frühzeitigen Beteiligung aufgrund ihrer besonderen ökologischen Bedeutung herausgenommen worden. Zu nennen ist hier vor allem der westliche Bereich der Bebauung an der Straße Alte Hausstücker. Die Flächen sind ökologisch sehr wertvoll, so dass ein Eingriff einen hohen Ausgleichsbedarf hervorgerufen hätte. Des Weiteren sind die Flächen für den Artenschutz von besonderem Belang. Als Vermeidungsmaßnahme werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Entwurf nicht mehr dargestellt. Teilweise sind Bereiche auch aufgrund von anstehendem Grundwasser unbebaubar.

## **A5 Nebenanlagen**

Die Größe der Grundfläche für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) entspricht den Nutzungsbedürfnissen und ermöglicht u.a. die Unterbringung von sperrigen Leitern zur Baumpflege. Die Reglementierung der Anzahl der zulässigen Nebenanlagen dient dem Natur- und Landschaftsschutz und dem städtebaulichen Bild.

## **A6 Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung dient dem Natur- und Landschaftsschutz und bezweckt, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche von baulichen Anlagen in Form von Gebäuden so weit wie möglich frei bleibt.<sup>3</sup> Des Weiteren entsprechen Garagenbauten nicht der gewünschten Gebietscharakteristik, die ansonsten eher einem Wohngebiet ähneln würde. Garagen dienen zum langfristigen Schutz des KfZs. Ein Wochenendhausgebiet dient jedoch nur dem vorübergehenden Aufenthalt, Garagenbauwerke sind daher nicht notwendig.

## **A7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

Die Festsetzung dient dem Schutz der Uferzonen der zahlreichen Stillgewässer im Plangebiet, die nicht bereits aufgrund des Vegetationsbestands von der Festset-

---

<sup>3</sup> Der Berechnungsansatz zur Ermittlung der Fläche für Wege und Stellplätze geht von 20% der überbaubaren Fläche aus. Dieser Wert wird ins Verhältnis zur jeweiligen SO-Fläche gesetzt.



zung der Pflanzbindung „Geschützte Landschaftsbestandteile“ erfasst sind. Hier sind bauliche Eingriffe nicht zulässig. Im Plan sind die geschützten Bereiche eingetragen. Der Abstand von 5 Metern wurde in Teilbereichen aufgrund des zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gebäudebestands reduziert.

*Hinweis: Parallel zum Bebauungsplan wird zusätzlich eine Rechtsverordnung zu Gewässerrandstreifen der Gemeinde Altlußheim für den Bereich „Bärlach“ erlassen.*

## **A8 Grünflächen**

Die Festsetzung sichert den Bestand an Grünbereichen und die Durchgrünung des Gebietes. Die Möglichkeit der Errichtung eines Schuppens, eines Stellplatzes und Wegen, ermöglicht die Bewirtschaftung der Grundstücke und entspricht zum Großteil dem Bestand an vorhandener Bausubstanz.

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzten Flächen dienen zum Großteil dem Bestandsschutz von Eingrünungen entlang öffentlicher Wege. Die zulässigen Maßnahmen zur Erschließung oder Ver- und Entsorgung auf diesen Flächen sind z.B. Grundstückszuwegungen, Leitungsverlegungen etc. Diese sind jedoch nicht innerhalb der gesetzlich geschützten Biotope zulässig. Die bestehenden Zuwegungen im Bereich der Biotope wurden im Rahmen der Überarbeitung Juni 2016 kartiert und sind dem Grünordnungsplan und der nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan zu entnehmen. Weitere Eingriffe in die Biotope sind nicht zulässig.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung**

Zur Verringerung des Abflusses von Niederschlagswasser, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in der Landschaft (Schonung des Landschaftswasserhaushalts) ist das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern oder gedrosselt in die angrenzenden Gewässer einzuleiten.

### **Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Durch die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und im Gegensatz zur Versiegelung wird der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit eingeschränkt wieder für die Versickerung von Regenwasser und Retention zur Verfügung.

### **Dachbegrünung**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Da es sich bei dem Gebiet um ein Wochenendhausgebiet handelt und im Bestand eine vielfältige Dachlandschaft vorhanden ist, wird die Dachneigung und Dachge-

staltung nicht vorgeschrieben. Wenn jedoch ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach erstellt wird, so wird als Mindestanforderung eine Begrünung gefordert, da diese sowohl gestalterisch als auch ökologisch einen Mehrwert schaffen. Die Konstruktion kann einfach geschaffen sein und ist heutzutage zum Teil selbst bei Carports standardmäßig verlangt. Die Festsetzung dient der Schaffung eines Mindestmaßes an ökologisch hochwertiger Bauweise in einem naturschutzfachlich wertvollen Gebiet.

### **Schutz der Tierwelt**

Die Insektenschonende Beleuchtung, die Bauzeitenregelungen für Vögel, Fledermäuse und Zeuneidechsen sowie die ökologische Baubegleitung sind erforderliche Maßnahmen um die Eingriffe in Tierlebensräume sowie Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Siehe hierzu auch ausführlich die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Anlage zum Bebauungsplan.

Die Einschränkung der Außenbeleuchtung dient dem Schutz nachtaktiver Tiere. Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

Nur mit der Einhaltung der Bauzeitenregelungen und der ökologischen Baubegleitung werden die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes aufgehoben. Außerhalb der in der Bauzeitenregelung festgesetzten Zeiten werden durch den Eingriff die Lebensräume besonders geschützter Arten bedroht.

Mit der **Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich CEF 1** werden besonders geeignete Teilhabitate gesichert und zusätzlich strukturell aufgewertet, um den Verlust bzw. die potenzielle Entwertung von Teilhabitaten zu kompensieren. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen Bezugs zu den betroffenen Lebensstätten ist eine Annahme bzw. eigenständige Besiedlung der optimierten Teilfläche durch die Zauneidechse sehr wahrscheinlich. Angesichts der aktuell suboptimalen Strukturen ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 BNatSchG durch die Strukturverbesserung erhalten bleibt. Siehe hierzu auch Umweltbericht und artenschutzrechtliches Gutachten.

### **Maßnahme A2 Schilfbestand**

Die Maßnahme A2 dient dazu den Verlust des Schilfbestandes auf den Flurstücken 2506, 2506/1 und 2506/2 auszugleichen. Siehe hierzu auch ausführlich im Umweltbericht.

## **A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Bereich der eingetragenen Leitungsrechte LR1 ist die Verlegung von Leitungen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Gebietes notwendig. Auch die Verlegung von Leitungen zur Stromversorgung und Telekommunikation sind in diesen Bereichen möglich.

Im Bereich des Leitungsrechts LR2 ist eine 20-KV-Freileitung der Stromversorgung vorhanden. Unter der Leitung und im Bereich des 10 m breiten Schutzstrei-

fens gelten die Bestimmungen der VDE-DIN-Norm. Die Sicherheitsabstände zu den Leitungen sind einzuhalten. Siehe auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachneigung.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der Anlagen der Ver- und Entsorgung.

Die eingetragenen Gehrechte sichern die Erschließung der Grundstücke und Grundstücksteile, die nicht an öffentlicher Verkehrsfläche liegen. Sie orientieren sich meist an bereits bestehenden Erschließungswegen über private Grundstücke.

## **A11      Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Nebeneinander Erholung/Kleintierzucht)**

Sowohl die Kleintierzucht als auch die Erholungsnutzung bestehen bereits seit Jahren, ohne dass eine Beeinträchtigung bisher bekannt wurde. Es wird demnach grundsätzlich davon ausgegangen, dass ein Nebeneinander dieser Nutzungen möglich und zumutbar ist. Die Einschränkung der Wochenendnutzung ist unter Abwägung aller Belange als gemeinsamer Nenner anzusehen. Alternativ käme ein Verzicht auf eine Wochenendhausnutzung für diesen Bereich in Frage, was jedoch nicht den Interessen der Eigentümer entspricht. Die bestehenden Freizeithäuser sollen nach Wünschen der Eigentümer an die Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Zusätzliche Baumöglichkeiten sind notwendig, um die Erschließung in diesem Bereich wirtschaftlich zu gestalten. Auch eine Beendigung der Kleintierzucht ist von Seiten der Betreiber nicht geplant.

Deshalb wird die Wochenendhausnutzung dadurch belastet, dass Aufenthaltsräume so anzuordnen sind, dass sie dem Lärm der Kleintierzuchtanlage nicht ausgesetzt sind; die Kleintierzuchtanlage wird dadurch belastet, dass sie der Verpflichtung unterworfen wird, eine Lärmschutzwand zu errichten, falls die Nutzung zu gesundheitsbeeinträchtigenden Lärmimmissionen führt.

## **A12      Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A12.1    Erhaltung von gesetzlich geschützten Biotope**

Die Festsetzung unterstützt die rechtlichen Bestimmungen der Naturschutzgesetze, nachdem bestimmte Pflanzen und Gehölzbestände automatisch unter einen Schutzbestand fallen. Die Abgrenzung der Biotope wurde aufgrund des Bestandes neu kartiert.

### **A12.2    Pflanzbindung: Erhaltung von Bäumen / Pflanzbindung für Einzelbäume**

Die Erhaltung des Baumbestandes dient der Sicherung der ökologischen Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel, Fledermäuse und den Juchtenkäfer. Darüber hinaus ist der Altbaumbestand für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung.

### **A12.3 Pflanzbindung: Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen und Einzelbäume**

Durch die Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden die ökologische Funktion und die naturschutzfachliche und landschaftliche Gesamtqualität des Gebiets dauerhaft sichergestellt. Aus Sicht des Artenschutzes ist der Gehölzbestand für die im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte relevant.

## **A13 Bedingte Festsetzungen**

### **A13.1 Entfernen baulicher Anlagen**

Die Festsetzung wurde speziell für das Plangebiet entwickelt, um dem unerwünschten Tatbestand entgegen zu können. Durch Zwang erst Bauen zu dürfen wenn der nicht dem Bebauungsplan entsprechende Bestand beseitigt wurde, sollen eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden.

## 9

### Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

#### B1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachneigung im SO 5 sichern in Verbindung mit der maximalen Firsthöhe den nötigen Abstand zu der 20 KV-Leitung.

Die Unzulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten resultiert aus der Unterscheidung von Wochenendhäusern und Wohnhäusern. Eine Aufenthaltsnutzung im zweiten Geschoss ist nicht vorgesehen. Die Errichtung von Gauben und Dacheinschnitten widerspricht dem städtebaulichen Erscheinungsbild eines Wochenendhausgebietes.

#### B2 Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Festgesetzt sind im Vergleich zum Vorentwurf nur noch die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die maximal zulässige Höhe dieser wurde erhöht, somit wird den Wünschen der Anwohner nachgekommen, aber dennoch Sichtbeziehungen nicht allzu sehr eingeschränkt. Die Höhe der Einfriedungen soll ein Übersteigen erschweren und somit die Unfallgefahr an den Fischteichen mit Steilufer durch Unbefugte zu vermeiden.

Zur Klarstellung gilt folgender Hinweis, lebende Einfriedigungen können im Bebauungsplan nicht geregelt werden und werden von den Festsetzungen nicht erfasst. Sonstige Regelungen sind im Nachbarrecht zu finden.

## 10

### Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gebietes und den Anschluss des Gebietes an das Abwassernetz und die Wasserversorgung der Gemeinde. Hierbei ist die Berücksichtigung des Natur- und Umweltschutzes von besonderem Belang.

## 11

### Kosten, Planverwirklichung

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen und die Kostenübernahme der Erschließungskosten zu gewährleisten, werden Verträge mit den Eigentümern abgeschlossen.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht kein Bedarf einer Baulandumlegung. Ein Flächenerwerb der für die für eine geordnete Erschließung erforderlichen Teilflächen von Seiten der Gemeinde wird durchgeführt.

Altlußheim, den 25.10.2016

.....  
Hartmut Beck  
Bürgermeister