

ORTSGEMEINDE OBRIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

„BAHNHOFSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

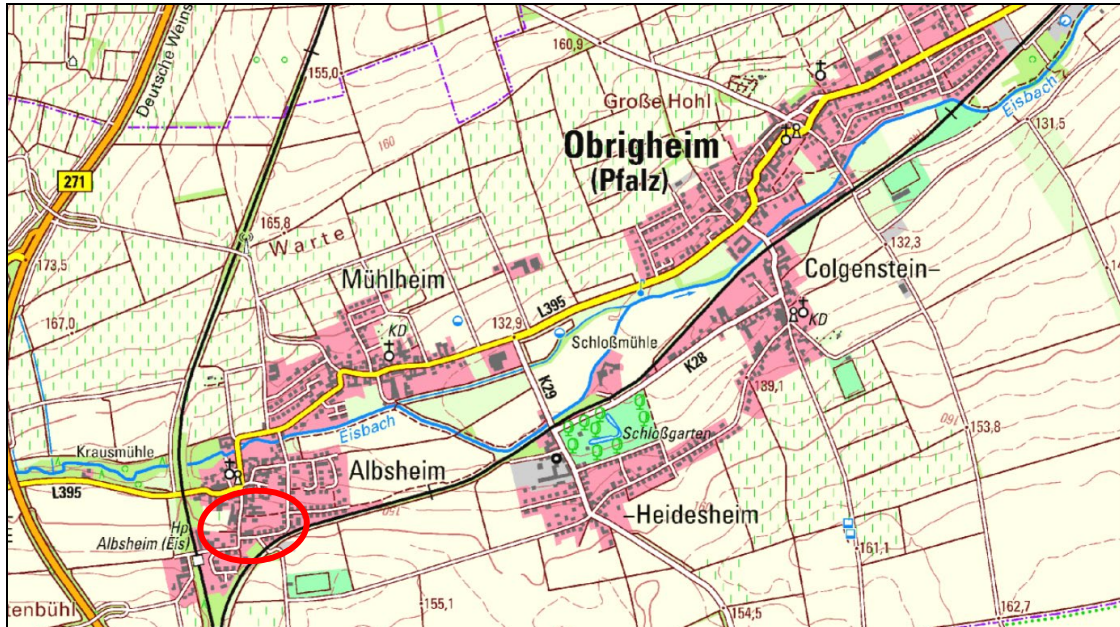
APRIL 2023

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
3. Verfahren	5
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Schutzgebiete.....	7
6. Ursprüngliches Baurecht	7
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	7
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	7
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	8
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft/ Artenschutz	9
7.4. Immissionsschutz	11
7.5. Denkmalschutz	11
7.6. Bodenschutz	12
8. Planung	12
8.1. Städtebauliche Konzeption	12
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
8.4. Grünordnung.....	16
8.5. Ver- und Entsorgung.....	18
9. Bodenordnung	22

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Albsheim der Ortsgemeinde Obrigheim (Pfalz) im Süden der Ortslage. Es umfasst eine Fläche von ca. 2.960 m².



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 123
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstück 993, 993/1 sowie 993/2
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 987, 987/2, 987/3, 987/4, 987/5, 987/6, 987/7, 987/8 sowie 987/9
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 567/1 (Bahnhofstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 991 sowie 990/1 vollständig.



Abgrenzung des Geltungsbereiches

ohne Maßstab

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Obrigheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Ortsgemeinde in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Für den Bereich östlich der Bahnhofstraße beabsichtigt ein privater Vorhabenträger, den rückwärtigen Bereich des Grundstücks einer Wohnbebauung mit bis zu fünf freistehenden Einzel- und/oder Doppelhäusern zuzuführen. Derzeit ist die Fläche lediglich mit einer landwirtschaftlichen Halle bebaut.

Planungsrechtlich befindet sich die betreffende Fläche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur im Umfeld ist die angedachte Bebauung bis in die gewünschte Tiefe jedoch bislang nicht zulässig und be-

darf daher zur planungsrechtlichen Absicherung der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Planungsabsicht des Grundstückseigentümers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung großer Grundstücke
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Umnutzung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

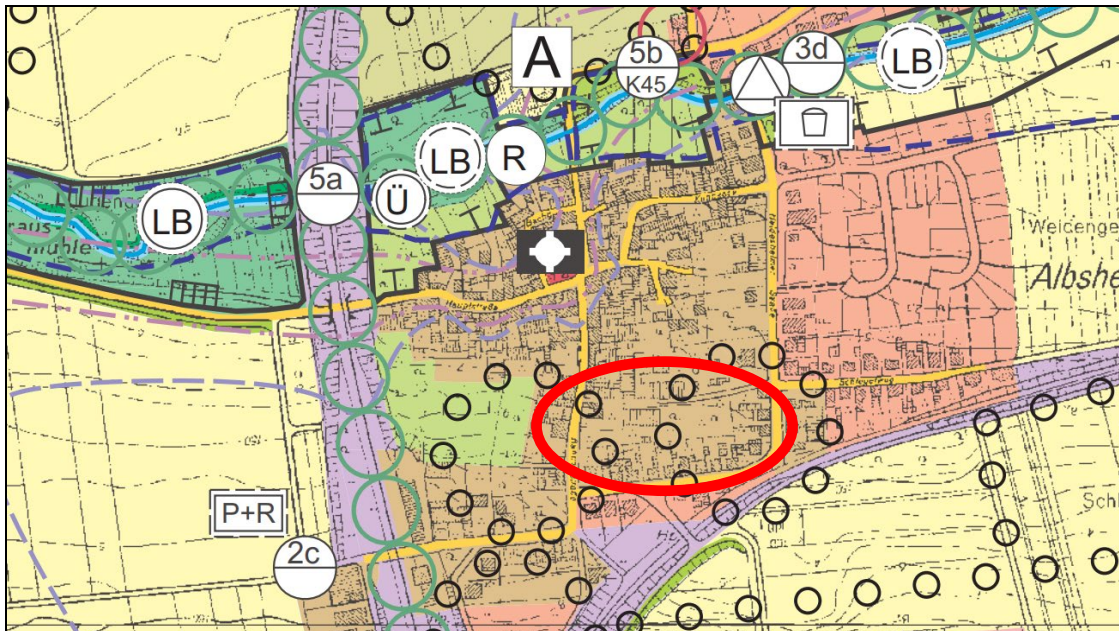
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

Flächennutzungsplan

Die Ortsgemeinde Obrigheim befindet sich in der Verbandsgemeinde Leiningerland. Die Verbandsgemeinde Leiningerland entstand aus einer Fusion der Verbandsgemeinden Grünstadt-Land und Hettenleidelheim, welche am 01.01.2018 vollzogen wurde.

Zukünftig erfolgt eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Leiningerland. Dieses Verfahren wird jedoch aufgrund der Vielzahl zu berücksichtigender Belange noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Maßgebend für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ ist damit die Darstellung im Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Grünstadt-Land vom 07.05.2001, welcher gemäß § 204 Abs. 2 BauGB weiterhin seine Gültigkeit behält. Dieser stellt die Fläche nördlich der Heidesheimer Straße als gemischte Baufläche im Bestand dar. Die Fläche wird von einem Grabungsschutzgebiet überlagert.



Verbandsgemeinde Grünstadt Land, Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Stand 07.05.2001 (Ausschnitt)

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst.

5. Schutzgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt auch keine Überschwemmungsgefahr vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III Obrigheim. Aus der Lage innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes ergeben sich keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche weicht die geplante Bebauung vom planungsrechtlichen Rahmen des § 34 BauGB ab. Weiterhin besteht für die rückwärtigen Grundstücksflächen keine gesicherte Erschließung. Aufgrund dessen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet war bis zu einer Tiefe von 60 m ab der Bahnhofstraße mit zwei Garagen und einer Scheune bebaut. Diese wurden Ende des Jahres 2021 abgebrochen. Die restliche Plangebietsfläche liegt derzeit brach.



Blick in das Plangebiet, eigene Aufnahme

Rings um das Plangebiet schließt sich die Wohnbebauung des Ortsteils Albsheim an. Die umgebende Bebauung ist hauptsächlich durch Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Hofstelle.

7.2. **Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird aktuell lediglich über die westlich angrenzende Bahnhofstraße erschlossen. Diese weist einen für eine ergänzende Bebauung ausreichenden Ausbauzustand auf.

Für die geplante rückwärtige Bebauung besteht damit derzeit kein öffentlicher Zugang. Faktisch ist der rückwärtige Grundstücksbereich des Flurstücks 990/1 durch einen unbefestigten Weg zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der westlich angrenzenden Bahnhofstraße bereits so erschlossen, dass eine ergänzende Bebauung durch kurze Stich- oder Hausanschlussleitungen angebunden werden kann. Grundlegende Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger ist die Verbandsgemeinde Leiningerland.

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Erdkabelleitungen, die an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden können, von der „Kommunale Eisenberger Energiepartner GmbH“ mit elektrischer Energie versorgt.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft/ Artenschutz

Der östliche, unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als brachliegende Wiesenfläche mit jungem Gehölzbestand, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

Der westliche Teil des Plangebietes, welcher mit einer alten Scheune sowie zwei Garagen bebaut ist, besitzt keine besondere ökologische Wertigkeit.

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebiets sowie für die Scheune konnte nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte möglichst frühzeitig erkennen zu können, wurde im August 2020 eine Kontrolle des Plangebietes durch einen Artenschutzgutachter (Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd, Lindenfels) durchgeführt. Eine exakte Erfassung war aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit jedoch nicht mehr möglich. Folgende planungsrelevante Arten wurden seitens des Gutachters vorgefunden bzw. vermutet:

- Gewölle einer Schleiereule in der Scheune. Eine Nutzung der Scheune als Fortpflanzungsstätte durch die Schleiereule ist laut Gutachter jedoch unwahrscheinlich, da sich kaum geeignete Nischen finden. Die Scheune wird vermutlich als gelegentliche Ruhestätte genutzt.
- Auch Fledermauskot einer kleinen Art wurde in der Scheune gefunden. Ein Quartier dieser Art konnte seitens des Gutachters nicht vollständig ausgeschlossen werden.
- Im östlichen Teil des Plangebietes konnte weiterhin ein subadultes Tier der Mauereidechse beobachtet werden. Der Gutachter schätzt die Gesamtpopulation auf ca. 30 Individuen.
- Unter den Heuschrecken fand sich noch die besonders geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke mit vier Individuen. Üblicherweise können die national geschützten Arten z.B. mit Maßnahmen (Umsiedlung der Mauereidechse/Ersatzlebensraum) für andere Arten kombiniert werden, bzw. mit umgesiedelt werden.
- Die Spanische Flagge wurde in der Scheune ruhend (Hitzeschutz) angetroffen.
- Mit weiteren planungsrelevanten Arten ist laut Gutachter nicht zu rechnen. Schwalben oder Haussperlinge als regelmäßige Nutzer von Fortpflanzungsstätten können ausgeschlossen werden. Der Gartenbereich

ist z.B. für Haubenlerche oder Flussregenpfeifer nicht geeignet. Somit ist maximal in den wenigen Gebüsch mit typischen Heckenbrütern, wie Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Amsel zu rechnen.

Da im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden konnten, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Seitens des Vorhabenträgers wurde – bezüglich des Abrisses der sanierungsbedürftigen Scheune - mit Schreiben vom 16.11.2020 ein Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt. Mit Bescheid vom 07.12.2020 bzw. Änderungs-Bescheid vom 18.05.2021 hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Naturschutzbehörde, eine Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die Arten Mauereidechsen, Zwergfledermaus und Schleiereule erteilt.

Folgende Nebenbestimmungen sind Teil des Bescheides:

- Die Fledermaus-Quartiere und der Nistplatz der Schleiereule dürfen erst entfernt werden, wenn diese nachweislich ungenutzt sind. Sie sind vorab zu beseitigen, zu verschließen oder durch Öffnung des Daches (Lichteinfall) zu vergrämen.
- Zur Vergrämung der Eidechsen sind sämtliche Habitat-Strukturen (Stein- und Holzhaufen u.ä.) in den Bereichen, in denen der Abriss stattfindet, sowie im späteren Baufeld, von Hand zu räumen. Zudem ist die Vegetation hier kurz zu halten und in den angrenzenden Bereichen Ersatzstrukturen wie Versteck- und Eiablageplätze, Überwinterungs- und Nahrungshabitate anzulegen.
- Vor der Inanspruchnahme der von Eidechsen besiedelten Fläche muss die Eidechsenfreiheit durch eine Umweltbaubegleitung festgestellt werden. Ggfs. sind begleitende Tierrettungsmaßnahmen vorzunehmen.
- Es sind 5 Fledermausflachkästen (je einer pro Neubau) auf dem in Rede stehenden Grundstück fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.
- Weiterhin ist ein Schleiereulennistkasten (Größe ca. 100 x 50 x 50 cm) in der Protestantischen Stephanskirche in Albsheim, Hauptstraße 20 in Obrigheim fachgerecht anzubringen und zu unterhalten. Für die fachgerechte Anbringung ist eine ornithologisch versierte Person beizuziehen. Diese Maßnahme wurde im April 2021 bereits umgesetzt.
- Der Oberen Naturschutzbehörde ist ein entsprechender Bericht über die Durchführung und den Erfolg der Vergrämungsmaßnahme der Eidechsen, der Beseitigung der Fledermausquartiere und des Nistplatzes sowie der Bereitstellung des Schleiereulennistkastens vorzulegen.
- Der Oberen Naturschutzbehörde ist ein entsprechender Bericht über die Aufhängung der neuen Fledermausquartiere vorzulegen.

Die Nebenbestimmungen gewährleisten, dass der Bestand und die Verbreitung der betroffenen Eidechsen durch die Befreiung nicht nachteilig beein-

flusst werden und Tötungen und Beeinträchtigungen der Lebensstätten durch Minimierungs- und Schutzmaßnahmen soweit wie möglich vermieden werden. Ferner findet die Beseitigung der Quartiere und des Nestes außerhalb der Fortpflanzungszeiten statt, so dass weitere Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Durch die Schaffung neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird gewährleistet, dass weiterhin Nist- und Quartiermöglichkeiten für die Tiere in unmittelbarer Umgebung bestehen bleiben.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass auch sonstige Belange des Artenschutzes insbesondere Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG, sowie Verpflichtungen aus internationalen Artenschutzübereinkommen dieser Genehmigung nicht entgegenstehen.

Im Februar 2021 wurde bereits ein Nistkasten für die Schleiereule am Glockenturm der Kirche im Ortsteil Albsheim angebracht. Weiterhin werden die einzelnen Bauherren verpflichtet, nach Baufertigstellung einen Fledermauskasten an jedem Gebäude anzubringen.

7.4. Immissionsschutz

Bei den einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die westlich an das Plangebiet angrenzende Bahnhofstraße sowie die südlich und östlich verlaufende Heidesheimer Straße, welche als gering belastete Ortsstraßen eingestuft werden können.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die jedoch nicht mehr in Betrieb ist.

Da die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt, werden durch den Bebauungsplan keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst. Darüber hinaus ist für Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 66 LBauO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

Bezüglich der ca. 70 m südlich verlaufenden Bahnlinie, die zur Südzucker AG führt, sind aufgrund der nur geringen Nutzung ebenfalls keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

7.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Es liegen jedoch Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes drei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um römische Körper- und Brandbestattungen sowie um Körpergräber der vorrömischen Eisenzeit und des frühen Mittelalters. Darüber hinaus ist im östlichen Teil des Geltungsbereichs mit dem Verlauf der Römerstraße zu rechnen.

Aufgrund dessen wurde im Zeitraum vom 06.12.-07.12.2021 und am 25.01.2022 eine Sondage innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Auf der Plangebietsfläche wurden insgesamt vier Sondageschnitte angelegt. Dabei wurden zwei vorgeschichtliche Siedlungsgruben und zwei mittelalterli-

che bzw. frühneuzeitliche Befunde ab 1 m unter Geländeoberkante dokumentiert.

Aufgrund der archäologischen Befundlage sind Bodeneingriffe, die über eine Tiefe von 0,8 m unter Geländeoberkante hinausgehen, erst nach Zustimmung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zulässig. Die öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Vorgabe erfolgte durch die Eintragung einer Baulast für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan ist weiterhin ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

7.6. Bodenschutz

Das Plangebiet ist im westlichen Teil überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im Osten des Plangebiets. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Nachverdichtung eines großen, brachliegenden Teils eines Grundstückes im Ortskern zu einer Wohnbaufläche. Dazu soll das Plangebiet durch eine von der Bahnhofstraße ausgehenden privaten Stichstraße erschlossen werden.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung soll im Plangebiet eine lockere Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern errichtet werden, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Eine höher verdichtete Bebauung wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen als nicht verträglich angesehen.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Ausgehend von der angrenzenden Wohngebietsnutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials nicht zugelassen. Einige der gemäß Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozia-

le, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nur ausnahmsweise zugelassen.

Weitergehende Nutzungsausschlüsse werden nicht als erforderlich erachtet.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Rahmen der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise durch Balkone, Loggien, Terrassen und überdachte Terrassen, Lichthöfe und Kellerabgänge, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind, überschritten werden.

Weiterhin wird – zur Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserbereitstellung – eine verringerte GFZ von maximal 0,7 festgesetzt.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe von maximal 7 m Traufhöhe und maximal 10,5 m Firsthöhe orientiert sich an den Maßen der umgebenden Bebauung.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Bauweise / Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2+6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrünten dörflichen Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser erscheint im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich. Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird daher zusätzlich auf maximal zwei je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Zur Sicherung ausreichender Abstände zu der privaten Verkehrsfläche wird dort zum weit überwiegenden Teil ein Abstand von mindestens 5 m vorgegeben. Im rückwärtigen Teil des Plangebietes wird im Bereich der Wendemöglichkeit der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m eingehalten.

Von den übrigen Plangebietsgrenzen halten die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sollen nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante des Baufensters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig sein, um die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen zu sichern und sie von Bebauung freizuhalten.

Aus gestalterischen Gründen sowie um sicher zu stellen, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentors auf dem Grundstück abgestellt werden kann, sind Garagen im gesamten Plangebiet mit Ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

Für Terrassen und überdachte Terrassen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese – auch wenn sie formal Teil der baulichen Hauptanlage sein sollten - als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Dementsprechend wird klarstellend festgesetzt, dass Terrassen ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen werden als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Leitungsbetreiber festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereitet die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in einem weiteren Schritt, der sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird durch eine von der Bahnhofstraße ausgehenden privaten Stichstraße mit einer Breite von 4,75 m erschlossen.

Entlang der Einfahrt in das Plangebiet sieht die Planung 8 PKW-Stellplätze nördlich der Erschließungsstraße vor, die teilweise durch Eintragung einer Baulast an die zukünftigen Grundstückseigentümer übertragen werden. Zwei der Stellplätze sollen als Besucherparkplätze deklariert werden.

Der Wendepunkt am Ende der Stichstraße wird für das Wenden von PKW dimensioniert und ist daher nicht für das Wenden eines Müllfahrzeugs geeignet. Daher muss die Abfallentsorgung an der Bahnhofstraße erfolgen. Dort ist zur Bereitstellung der Mülltonnen eine entsprechende Aufweitung des Verkehrsraums vorgesehen.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Um steile Dachneigungen, die sich gestalterisch nicht in die ortstypische Dachlandschaft einfügen können, zu vermeiden, werden ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zugelassen.

Um ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft zu vermeiden, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Anzahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzeltten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „Pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die

Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

8.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.960 m² auf und zeigt sich aktuell als brachliegende Wiesenfläche, die mit einer alten Scheune bebaut ist. Die Fläche ist zum weit überwiegenden Teil unversiegelt und weist eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die Nachverdichtung gehen die Freiflächen im rückwärtigen Bereich mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft verloren. Stattdessen ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu rechnen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	470		
Geschotterte Zufahrt	300		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.300	
Stellplätze		150	
Private Verkehrsfläche		550	
Summe versiegelte Fläche	770	2.000	+ 1.230
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Flächen	2.190		
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		860	
Versickerungsfläche		100	
Summe unversiegelte Flächen	2.190	960	- 1.230
Gesamtsumme	2.960	2.960	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.230 m²) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten.

Um jedoch eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets und einen Ausgleich der wasserwirtschaftlichen Eingriffe sicher zu stellen, werden im Rahmen des Bebauungsplans die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist.
- Die Festsetzung, dass Dachflächen von Carports und Garagen mindestens extensiv zu begrünen sind, wird ebenfalls zur Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind Fassaden in Richtung der privaten Gartenflächen mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1,5 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.
- Durch die Regelung, dass Pkw-Stellplätze, Zufahren und Wege wasserundurchlässig zu befestigen sind, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur

Versickerung gebracht wird, kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weiter minimiert werden.

- Der Ausschluss von sogenannten Schotter- und Kiesgärten soll sicherstellen, dass die nicht versiegelbaren privaten Grundstücksflächen auch als Pflanzflächen angelegt werden und damit für heimische Tierarten als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.5. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der westlich angrenzenden Bahnhofstraße vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Entwässerungskonzept

Das im bislang unbebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten oder in technischen Anlagen (z.B. Zisterne mit Brauchwassernutzung) auf dem Grundstück zu verwerten.

Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers, wie sie aufgrund der rechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes geboten ist, wurden im Bodengutachten („Geotechnischer Bericht“, ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, 26.04.2021) geprüft.

Gemäß Geologischer Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz 1:300000 befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich mächtiger Sedimente des Pleistozäns, die überwiegend aus Löß, Lößlehmen, Schwemmlöß und Sandlöß (Lo; Quartär) aufgebaut werden.

Grund-, Schicht- oder Stauwasser wurde zum Zeitpunkt der Feldarbeiten (24.03.2021) im westlichen Teil des Plangebietes (Bohrung RB 2 und Sondierung DPH 2) in einer Tiefe von 4,90 m und 5,20 m angetroffen.

Bei den übrigen Bohrungen war bis in Tiefen zwischen 4,35 m und 5,10 m bis zur jeweiligen Endteufe kein Grund-, Schicht- oder Stauwasser nachweisbar.

Nach DWA-A 1389 kommen für Versickerungsanlagen Böden in Frage, deren Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich von $1 \times 10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ liegen.

Die Versickerungseigenschaften des Bodens variieren innerhalb des Plangebietes. Sofern im Bereich der Versickerungsanlagen bindige Bodenschichten anstehen sollten, werden diese ersetzt.

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser ausgearbeitet (Wasserwirtschaftliches Konzept – Entwässerungskonzeption im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ im Ortsteil Albsheim der Gemeinde Obrigheim (Pfalz), Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, April 2022).

Ableitung des Schmutzwassers

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Bahnhofstraße eingeleitet. Bei der Entwässerung handelt es sich um ein Mischwassersystem. Der Bauherr hat sich laut Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Leinigerland gegen Rückstau aus der Kanalisation mittels Rückstausicherung (z.B. Rückstauklappe) ausreichend abzusichern. Unmittelbar nach der Grundstücksgrenze ist ein Revisions- bzw. Spülschacht herzustellen.

Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen Teils des Plangebietes ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann. Diese geringfügige Schmutzwassermenge (mittlerer Schmutzwasseranfall von 0,13 l/s für das Gesamtgebiet) führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Bestandsnetz.

Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept

Die Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung soll sowohl den allgemeinen Anforderungen der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes genügen als auch einen angemessenen Oberflächenentwässerungskomfort gewährleisten. Darüber hinaus soll das Konzept auch den natürlichen Wasserhaushalt des derzeitigen Geländes soweit möglich erhalten und auch aus ökonomischen Gesichtspunkten vertretbar sein.

Auf Grundlage der Grundwasserstände und der laut Bodengutachten ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Böden ist das Vorsehen von Versickerungsanlagen grundsätzlich möglich.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf diesen dezentral gesammelt, zurückgehalten, versickert und verdunstet.

Die auf den privaten Verkehrsflächen bzw. Stellplatzflächen im Zufahrtsbereich zum Plangebiet anfallenden Niederschläge werden in einer Versickerungsmulde gesammelt und von dieser versickert und verdunstet. Die Verkehrsflächen im unmittelbaren Anschlussbereich an die Bahnhofstraße werden aufgrund der Gefällesituation in den Kanal entwässert. Hierbei wird darauf geachtet, dass die angeschlossene Fläche gegenüber dem Bestand reduziert wird.

Aufgrund der Lage in einer in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietszone, ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Art und Vorreinigung der Versickerungsanlagen. Die Versickerung sollte über eine belebte Bodenschicht erfolgen. Bei den Versickerungsanlagen ist weiterhin – um die Flächeninanspruchnahme der Versickerungsanlagen auf einem wirtschaftlichen Maß zu halten – ein Mulden-Rigolen-System möglich, in welchem die Versickerung ebenfalls auf einem vertretbaren Maß gehalten wird. Für eine weitergehende Retention bzw. eine anzustrebenden Regenwassernutzung können weiterhin auch Retentionszisternen zum Einsatz kommen.

Sollte es zu einem geregelten Abfluss von den einzelnen Grundstücken kommen, ist der resultierende Gesamtabfluss aus den Grundstücksflächen in den Kanal auf einen Wert von rd. 1 l/s zu drosseln. Grundsätzlich sollte es aber nur in Ausnahmefällen zu einem gedrosselten Abfluss kommen.

Das Entwässerungskonzept untersucht zwei Entwässerungsvarianten für das Niederschlagswasser. In Abstimmung mit der SGD Süd soll folgende Variante im Plangebiet Anwendung finden:

Die Grundstücksflächen entwässern in Muldenflächen, welche über einen Überlauf mit Retentionszisternen verbunden sind. Die Retentionszisternen entwässern jeweils mit einer Drosselabgabe von rd. 0,2 l/s (insgesamt 5 Grundstücke) in den privaten Abwasserkanal. Der Abfluss aus den Grundstücksflächen soll in seiner Gesamtheit eine Abflussmenge von 1,0 l/s nicht überschreiten.

Retentionszisternen weisen ein Nutzvolumen und eine Retentionsvolumen auf. Das Retentionsvolumen entleert sich über eine definierte Drosselabgabe in den Kanal, damit sichergestellt bleibt, dass das Retentionsvolumen im Belastungsfall bereitsteht. Für den Regelfall ergibt sich durch das Vorsehen einer Retentionszisterne kein Abfluss in das Kanalsystem und die Regenwassernutzung führt zu positiven Auswirkungen in der lokalen Wasserbilanz.

Die Verkehrsflächen oberhalb der Zufahrt entwässern in eine Versickerungsmulde, welche den Abfluss dieser Fläche vollständig bewirtschaften soll. Ein Notüberlauf in den privaten Entwässerungskanal kann vorgesehen werden.

Die Verkehrsflächen aus dem unmittelbaren Zufahrtsbereich entwässern zusammen mit den Stellplatzflächen, welche aus einem versickerungsfähigen

Belag hergestellt werden, vorerst in den nördlich angrenzenden Grünstreifen; in dem Grünstreifen wird im westlichen Randbereich ein Notüberlauf in den privaten Abwasserkanal vorgesehen. Evtl. anfallende Abflüsse aus dem Zufahrtbereich werden entsprechend verzögert in den Kanal eingeleitet; gegenüber dem Bestand findet keine Verschlechterung statt.

Lokaler Wasserhaushalt

Der Beachtung und dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine erhebliche Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Dabei soll im Zuge der Planung der lokale Wasserhaushalt soweit möglich erhalten bleiben. Gleichzeitig rückt dabei auch das Verschlechterungsverbot – gemäß den §§ 27 bzw. 47 WHG – in den Fokus. Dabei kann angenommen werden, dass – sofern die Abflussbelastungen bzw. die emissionstechnischen Grenzwerte eingehalten wird – dem Verschlechterungsverbot Geltung getragen wird, sofern der lokale Wasserhaushalt keine signifikante Veränderung erfährt. Bei dieser Betrachtung werden u. a. die Inhalte der DWA-Arbeitsblätter der Reihe A 102 berücksichtigt. Zielsetzung ist generell, eine Minimierung der durch Maßnahmen entstehenden Einflüsse auf den „Urzustand“. Somit wird für die Maßnahme aus „Urzustand“ bzw. Ausgangszustand, bisheriger Bestand und geplanter Zustand die Wasserbilanz ermittelt. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Für den Planungszustand wurden bereits folgende gezielte Maßnahmen zugunsten des Wasserhaushalts – welche teilweise bereits im B-Planentwurf berücksichtigt waren – zugrunde gelegt:

- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (bei den geplanten Grundstücksgrößen somit mind. 2 Baumpflanzungen je Baugrundstück). Darüber hinaus ist insgesamt einer normalen bis intensiven Gartenbegrünung zu rechnen.
- Alle privaten PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. Ökoplaster/Rasenfugenpflaster auszuführen
- Garagen und Carports sind mit Flachdächern auszuführen.
- Flachdächer sind grundsätzlich mindestens extensiv zu begrünen.
- Schottergärten o. ä. werden ausgeschlossen

Weiterhin wird eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung ergänzt.

Aufgrund der räumlichen und städtebaulichen Einschränkungen in dem Plangebiet, kann eine weitere Angleichung an den Urzustand innerhalb des Plangebiets nur noch im geringfügigen Maße erbracht werden.

Aufgrund dessen werden Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Umfeld erforderlich. Durch die Aufwertung bzw. weitergehende Bepflanzung von aktuell nicht höherwertigen Freiflächen im Planungsumfeld (Pflanzung von 8 Bäumen) können positive Auswirkungen in Bezug auf die Verdunstung sowie die Reduzierung von Hitzeinseln im Umfeld und somit auch im lokal klimatischen Raum des Plangebiets erwirkt werden. Im Besonderen durch Baumpflanzun-

gen können langfristig die lokalen Verdunstungspotentiale signifikant erhöht werden. Weitergehende landespflegerische Synergieeffekte können sich ergeben.

Das Pflanzgebot wird über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabensträger geregelt und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.