

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich Deckblatt.....	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	INHALTE DER ÄNDERUNG	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	7
3.5	Öffentliche Grünfläche „Spiel-, Bolz- und Festplatz“	7
3.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
3.7	Pflanzgebote / Pflanzbindungen.....	9
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
4.1	Dächer	10
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	10
4.3	Einfriedungen	11
4.4	Außenantennen.....	11
4.5	Stellplatzverpflichtung	11
4.6	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	11
5	UMWELTBELANGE	12
5.1	Umweltbeitrag	12
5.2	Artenschutzrechtliche Belange	12
5.3	Hochwassergefahr - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, HQ _{extrem}	12
5.4	Lärmschutz	13
6	BODENORDNUNG.....	13
7	VER- UND ENTSORGUNG	13
8	KOSTEN.....	13
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Unterbreite“ wurde im Jahr 1986 im Ortsteil Bleichheim der Stadt Herbolzheim rechtskräftig. Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwesten des Siedlungsbestandes und ermöglichte damals eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur von Bleichheim. Das Gebiet ist inzwischen nahezu komplett aufgesiedelt.

Auf dem Flurstück Nr. 4074 entsteht nun die Möglichkeit einer Nachverdichtung, was durch den rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch nicht abgedeckt ist, da dieser für das Grundstück lediglich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 anbietet (Versiegelungsgrad max. 20% der Grundstücksfläche). Darüber hinaus möchte die Stadt auf der dahinterliegenden Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz) eine bessere Nutzung für die Dorfgemeinschaft ermöglichen, indem auf der Fläche auch Angebote geschaffen werden, die Festivitäten ermöglichen (u.a. Hütte, Unterstand, Sanitäranlage). Auch diese Nutzung ist durch den aktuell geltenden Bebauungsplan nicht abgedeckt. Die Stadt hat sich deshalb entschieden, den Bebauungsplan für die beiden Bereich (Baugrundstück und öffentliche Grünfläche) zu ändern.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt damit im Wesentlichen folgende Ziele:

- Förderung der Innenentwicklung sowie des Dorf- und Vereinslebens in Bleichheim
- sinnvolle Ausnutzung von bestehender Infrastruktur
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbebauung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich Deckblatt

Der Geltungsbereich der Änderung liegt vollständig innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans „Unterbreite“. Der Bereich umfasst das Flurstück Nr. 4074, 4074/2 und Nr. 4118 sowie in Teilen das Flurstück Nr. 1560 und die Straßen- bzw. Wegeflurstücke Nr. 4111 und Nr. 4109. Die Größe des Deckblatts beträgt ca. 6.675 m². Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Ursprungsbebauungsplans „Unterbreite“ und im Osten an den Flusslauf der Bleiche an.

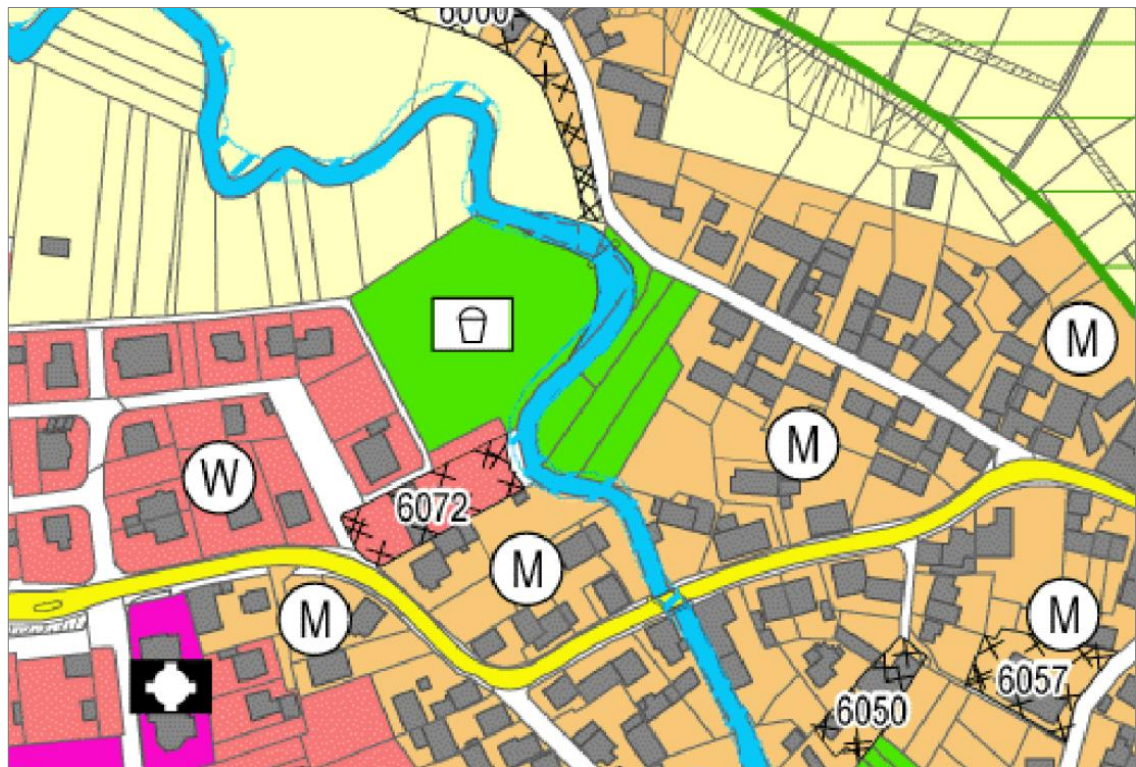


Luftbildausschnitt OT Bleichheim der Stadt Herbolzheim (Quelle: BürgerGIS Herbolzheim 2022, ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Kenzingen-Herbolzheim wird das Plangebiet entsprechend dem Bebauungsplan „Unterbreite“ als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung kann damit aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim

Für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung gilt bislang der Bebauungsplan „Unterbreite“ vom 22.10.1986.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Bebauungsplanänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgelöst werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 14

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden, s. dazu Kapitel 5.

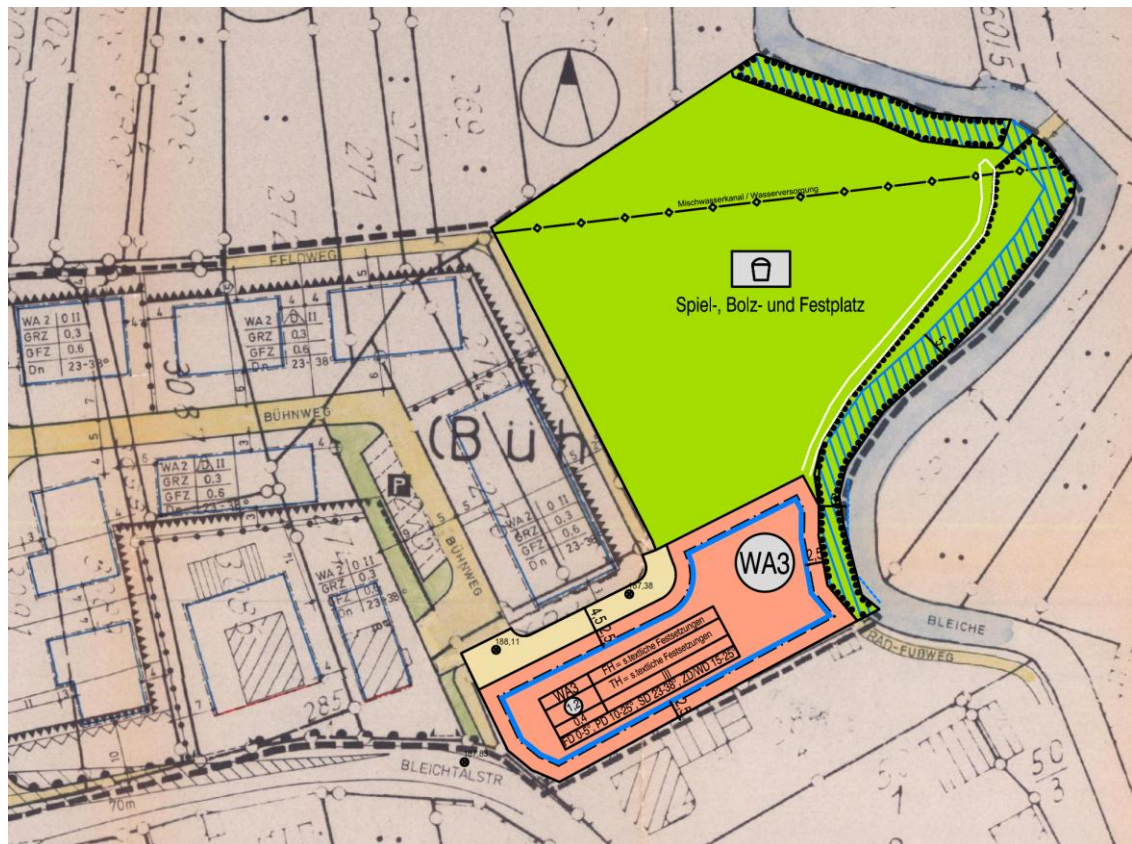
Verfahrensablauf

20.10.2022	Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Unterbreite“ gem. § 2 (1) BauGB
20.10.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Moosbreite“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
14.11.2022 bis - 16.12.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 09.11.2022 mit Frist bis 16.12.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
16.03.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Unterbreite“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann ein bestehendes Baugrundstück innerhalb des Wohngebiets besser baulich ausgenutzt werden und für die öffentliche Grünflächen wird die Zweckbestimmung „Festplatz“ aufgenommen, um die Fläche für die Dorfgemeinschaft zukünftig noch besser nutzen zu können.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 stammt, sind die Festsetzungen und Regelungen nicht mehr zeitgemäß, sodass auf diese Grundlagen nicht mehr sinnvoll aufgebaut werden kann. Daher bietet sich eine Änderung des Bebauungsplans „Unterbreite“ mit durchgängig neuen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften an. Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft somit die Deckblattzeichnung sowie die Neufassung der textlichen Festsetzungen für das Baugrundstück (WA3), die öffentliche Grünfläche und einen Teilbereich der öffentlichen Verkehrsflächen.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Unterbreite“ mit Deckblatt zur 1. Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Da die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterbreite“ aus dem Jahr 1986 nicht mehr zeitgemäß sind, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich neu gefasst und nachfolgend entsprechend begründet.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA3) festgesetzt. Damit wird für den Bereich weiterhin die Funktion als Wohngebiet beizubehalten. Nutzungen mit hohem Verkehrs- bzw. Personenaufkommen, u.a. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Schank- und Speisewirtschaften, werden dabei ausgeschlossen, um die Wohnruhe zu sichern.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für das neue WA3 durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) bestimmt, welche sich wiederum auf die untere Bezugshöhe von 187,8 m ü. NN (ungefähre Höhe der Erschließungsstraße) beziehen. Die Traufhöhe stellt dabei den Schnittpunkt zwischen dem unteren Bezugspunkt (Höhe der Straße) und dem Schnittpunkt der Außenwand / äußere Dachhaut dar und die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dachbegrenzungskante, ebenfalls bezogen auf den unteren Bezugspunkt.

Die Trauf- und Firsthöhen werden entsprechend der gewählten Dachform differenziert festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird von zwei auf drei (III) Vollgeschosse erhöht, um nicht nur in der Fläche eine Nachverdichtung zu ermöglichen, sondern auch in der Höhe.

3.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 wird die Ausnutzungsmöglichkeit im Baugebiet gegenüber der ursprünglichen Vorgabe im BPL Unterbreite zwar verdoppelt, es handelt sich jedoch um einen typischen und für Wohngebiete seitens der Baunutzungsverordnung empfohlenen Dichtegrad. So können die Grundstücke gut ausgenutzt und dennoch ausreichend große Grün- bzw. Freiflächen innerhalb der bebauten Grundstücke entstehen.

Neben der GRZ wird auch die GFZ entsprechend den neuen Festsetzungen angepasst und von bisher 0,4 durch die Änderung des Bebauungsplans auf 1,2 angehoben. Dies ermöglicht nicht nur die zulässige Zahl der Vollgeschosse, sondern entspricht ebenfalls den heutigen Dichtewerten in einem Wohngebiet.

3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Wie bisher auch, soll für das Baugebiet nach wie vor die offene Bauweise gelten. Dies bedeutet, dass die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird im Baugebiet ein großzügiges Baufenster mit ausreichend Spielraum für die zukünftigen Bauvorhaben eingeräumt. Durch die festgesetzte GRZ, s. vorheriges Kapitel, ist jedoch sichergestellt, dass neben der Bebauung auch Raum für Gartenflächen bleibt.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen (GA), Carports (CA) und Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt (NA) sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Damit sind die Anlagen in der Nähe der Hauptgebäude zu errichten und es können ausreichende Abstände zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden.

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) sowie offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig, da sie weniger störend in Erscheinung treten. Damit werden notwendige Spielräume für die individuelle Grundstücksnutzung und Gestaltung eingeräumt.

3.5 Öffentliche Grünfläche „Spiel-, Bolz- und Festplatz“

Die bestehende öffentliche Grünfläche wird im Ortsteil rege genutzt, weshalb die Fläche zukünftig auch geringfügig umgestaltet werden soll, damit diese neben dem reinen Angebot als Spiel- und Bolzplatz auch als Festplatz für bspw. Vereinsfeste genutzt werden kann. Um dies zu ermöglichen, wird die Zweckbestimmung der Fläche im Rahmen der 1. Änderung um die Zweckbestimmung „Festplatz“ erweitert. Die zulässigen Nutzungen werden in der Festsetzung konkret definiert und zusätzlich eine bauliche Nutzung durch Nebengebäude geregelt. Es ist dabei grundsätzlich nicht geplant, die Veranstaltungen auszuweiten oder zu vergrößern, sondern es geht darum, die planungsrechtlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen für diese zu schaffen. Besucherverkehre sollen auf der Fläche nicht stattfinden, sondern nach wie vor im Umfeld abgewickelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Besucher aus dem Ort stammt und den Festplatz sowieso zu Fuß erreicht.



Veranstaltung des Musikvereins Bleichheim „Bleichheim Tattoo“ im Jahr 2019 auf dem Bolzplatz, Quelle: Musikverein Bleichheim e.V.

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

Im Laufe der Jahre kann es vorkommen, dass sich an Gebäudefassaden Algen und Pilze ansiedeln, welche als grau-grünlicher bis schwarzer Belag sichtbar werden. Obwohl diese Verschmutzungen keine bauphysikalischen Auswirkungen auf die Gebäude haben, wird oftmals versucht den Bewuchs durch biozidhaltige Fassadenfarben vorzubeugen. Der Einsatz der Biozide belastet jedoch nachweislich Mensch und Umwelt. Die chemischen Stoffe werden bei Regen von der Fassade gewaschen und gelangen in den Boden und das Grundwasser, wodurch die Wasserqualität beeinträchtigt und Lebewesen geschädigt werden. Aus diesem Grund wird die Verwendung von Fassadenfarben und –putzen, die mit Bioziden jeglicher Art angereichert sind, im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist zum Schutz des Grundwassers der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Hierdurch kann eine Kontaminierung des Niederschlagswassers mit Metallelementen verhindert werden.

Zur Entlastung der Kanalisation sowie zur Minimierung des Grads der Versiegelung auf ein notwendiges Maß, sind Wege-, Platz- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahren in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotter, Schotterrasen, Pflaster) auszubilden. Zusätzlich wird zum Schutz des Grundwassers festgesetzt, dass die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten darf und in den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) baulich nur eingegriffen werden darf, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

Aus ökologischen Gründen (Wasserrückhaltung, Lokalklima, Lebensraum für Insekten etc.) wird festgesetzt, dass Dächer von Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis 10 Grad extensiv begrünt werden. Dabei ist die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen, die der solaren Energieversorgung dienen, zulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist entsprechend dem Schutz der im Plangebiet lebenden Tiere (z.B. Insekten) energiesparend, sowie insektenverträglich zu

installieren. Hierzu werden Vorgaben zum Leuchtmittel und zur Lichttemperatur gemacht. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden und so auszurichten, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die tatsächlich zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Auch für im und um das Plangebiet lebende Fledermäuse und Vögel werden Vorkehrungen im Bebauungsplan getroffen. So sind min. 10 Vogelnistkästen in min. 2 m Höhe und min. 3 Fledermausnistkästen in min. 3 m Höhe im Plangebiet an den Bäumen oder den Gebäuden anzubringen.

3.7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Im Sinne einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sowie zum Artenschutz, wird für das Baugebiet geregelt, dass je Baugrundstück ein standortgerechter und hochstämmiger Obst- oder Laubbaum und zwei heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen. Bereits auf der Fläche bestehende Bäume und Sträucher können entsprechend angerechnet werden.

Entlang der Bleiche hat sich ein recht dichter Gehölzbestand entwickelt, der auch zukünftig erhalten werden soll. Aus diesem Grund wird die Fläche im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot (F1) belegt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie -rein äußerlich- in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um jeweils eigenständige Satzungen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterbreite“ im Jahr 1986 wurde diese heute erforderliche Trennung nicht vorgenommen. Daher ist es zur Schaffung von Rechtssicherheit notwendig, die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen.

4.1 Dächer

Die Regelung, dass die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 23 und 38 Grad auszuführen sind, wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Neben dieser Dachform sollen im Baugebiet WA3 zukünftig auch Zeltdächer zulässig sein, wodurch ein größerer Spielraum bei der Umsetzung zukünftiger Planungen gegeben wird. Dennoch kann eine gestalterisch harmonische Einbindung der neuen Bebauung sichergestellt werden, da in der Umgebung schon heute vielfältige Dachformen und -neigungen vorhanden sind.

Um ein einheitliches, städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen, sind die Dächer von Garagen und Carports entweder in das Gebäude zu miteinzubeziehen oder mit einer der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dachs zu versehen. Unabhängig davon sind auch begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 10° zulässig, da dadurch gestalterisch ebenfalls eine gute Einbindung der baulichen Anlagen sichergestellt und gleichzeitig eine ökologische Aufwertung geschaffen wird.

Bei den Farben der Dacheindeckungen orientiert sich die Bebauungsplanänderung an den bisherigen Festsetzungen und ermöglicht rote bis rotbraune sowie braune Ziegel bzw. Dachsteine. Zum Schutz des Ortsbids sind Wellfaserzementplatten und offene Bitumenbahnen, sowie glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.). Diese sind jedoch aus einem blendfreien Material herzustellen, um negative Auswirkungen auf Gestaltqualität des Wohnumfeldes zu verhindern.

Um die Dachgeschosse gut ausnutzen und belichten zu können, sind bei Satteldächern auch Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Um dennoch die Entstehung einer harmonischen Dachfläche zu sichern, werden Vorgaben hinsichtlich der Abstände zum First und zum Ortgang gemacht.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zur Sicherung der Freiraumqualitäten sowie zur Unterstützung des Wohngebietscharakters als Grünflächen zu unterhalten.

Auf den Grundstücken müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Baugebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.3 Einfriedungen

Zur Sicherung eines offenen Wohngebietscharakters und zur Wahrung des Ortsbildes sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Außerdem sind Materialien wie z.B. Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen nicht zulässig. Einfriedungen aus Maschendraht sowie Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um ein Hineinragen in den Verkehrsraum zu vermeiden, ist entlang öffentlicher Verkehrsflächen ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze zu wahren.

4.4 Außenantennen

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen soll dadurch verhindert werden, dass pro Gebäude diese an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren sind.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund des insgesamt gestiegenen Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Unter der Berücksichtigung, dass Familien - insbesondere in den dörflich geprägten Räumen - oftmals zwei Autos besitzen, liegt nahe, dass im Durchschnitt mehr als ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig werden. Um eine Überbelastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den ruhenden Verkehr zu verhindern und zur Gewährleistung eines sicheren, fließenden Verkehrs, wird der Stellplatzschlüssel für das Baugebiet WA3 auf 1,5 Stellplätze erhöht. Diese Stellplätze sind auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen.

4.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 befand sich früher eine Tankstelle (Tankstelle Speidel). Aufgrund der damit einhergehenden Bodenbelastungen ist auf der Fläche keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zulässig. Um dennoch eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen oder -mulden zu sammeln und gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen ist. Dabei muss je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von mind. 2,5 m³ vorgehalten werden. Der Drosselabfluss ist beschränkt und darf je 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche maximal 0,2 l/s betragen.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltbeitrag

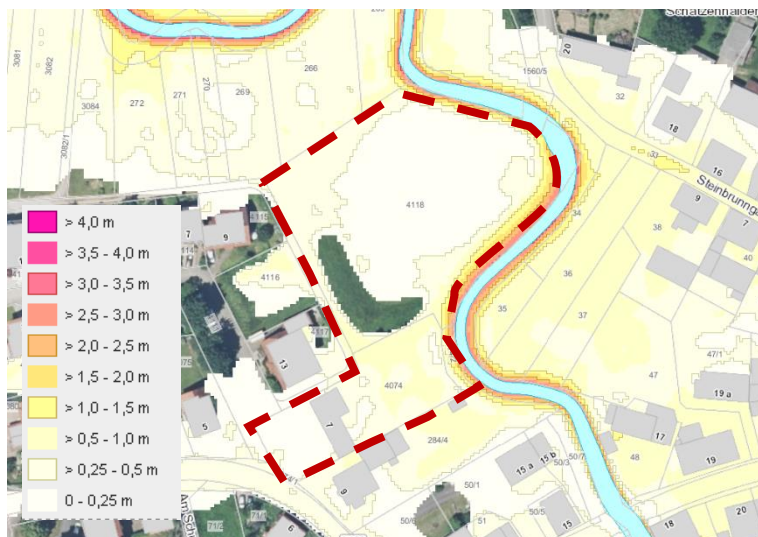
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Eine formelle Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Deshalb wird den Unterlagen ein Umweltbeitrag als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Im Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensräume, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und Sachgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Umweltbeitrag wurde von Felix Treiber (Mitglied beim Institut für Biotopverbund und Artenschutz) aus Ihringen bearbeitet und liegt der Änderung bei.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Umweltbeitrags wurde auch eine artenschutzrechtliche Betroffenheit geprüft, wobei festgestellt werden konnte, dass im Änderungsbereich aufgrund des Erhalts der großen Grünfläche und der geringen Größe des Baugrundstückes keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die lokalen Populationen anzunehmen sind. Gleichzeitig ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der Lage im Wohngebiet keine Besiedlung störungssensibler Arten zu erwarten. Dennoch werden Nistkästen für Vögel und Fledermäuse vorgeschrieben, um den Verlust der Gehölze im WA3 entsprechend auszugleichen.

5.3 Hochwassergefahr - Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, HQ_{extrem}



Überflutungstiefen bei einem HQ_{extrem} mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Quelle: LUBW 2023

Für einen Großteil des Plangebiets besteht laut der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}).

Das bedeutet, dass das Gebiet in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein kann. Für den Bereich kann dann mit Überflutungstiefen zwischen 0 und 1 m gerechnet werden (s. Abbildung links).

Ein Großteil der Fläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Überflutung der Fläche ist damit im Ernstfall unproblematisch und die Gefahr für Leben und Gesundheit kann als gering eingestuft werden. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA wird zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Verhinderung erheblichen Sachschäden

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 14

bzw. Schäden an baulichen Anlagen auf die bestehende Lage innerhalb eines Risikogebiets hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Aufgrund der recht niedrigen Überflutungstiefen besteht dabei vorwiegend die Gefahr von Sachschäden.

5.4 Lärmschutz

Mit der offiziellen Nutzung des bisherigen Bolz- und Spielplatzes als Festplatz mit mehreren Veranstaltungen pro Jahr, werden auch die Lärmeinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft größer. Um sicherzustellen, dass die Nutzung als Festplatz zukünftig auch aus schalltechnischer Sicht für die umliegende Nachbarschaft funktioniert, wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dr. Jans eine schalltechnische Überprüfung von zwei Varianten durchgeführt und entsprechende Empfehlungen erarbeitet. Für die Details und einzelnen Berechnungsergebnisse wird auf die beigelegte Aktennotiz vom 25.01.2023 verwiesen, die der Bebauungsplanänderung beigelegt ist. Die zentralen Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend zusammengefasst:

Davon ausgehend, dass der Lärm des Spiel- und Bolzplatzes (bei der Nutzung durch Kinder unter 14 Jahren) grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen ist, sind die geplanten Veranstaltungen auf dem Festplatz als Sonderfall gem. der Freizeitlärm-Richtlinie zu bewerten. Die Veranstaltungen müssen dabei die Voraussetzungen erfüllen, dass diese eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen, was bei Veranstaltungen örtlicher Vereine üblicherweise erfüllt ist. Mit diesen Voraussetzungen werden in der Aktennotiz zwei Varianten (Blasmusikdarbietung und biergartenähnliche Nutzung) untersucht und daraus Schallschutzempfehlungen abgeleitet.

Im Ergebnis sind aus schalltechnischer Sicht folgende Randbedingungen einzuhalten:

- nur Veranstaltungen, die als Sonderfall der Freizeitlärm-Richtlinie gelten, sind zulässig
- Begrenzung der Anzahl der Veranstaltungen auf maximal 18 Ereignisse pro Jahr
- Musikdarbietungen nur außerhalb von Ruhezeiten bzw. innerhalb von Ruhezeiträumen maximal kurzdauernde Musikdarbietungen
- geselliges Beisammensein (ohne Musik) bis maximal 24 Uhr

Die Stadt als Eigentümerin der Fläche wird die Empfehlungen des Gutachters selbstverständlich umsetzen und der Vorsorge- und Sorgfaltspflicht diesbezüglich nachkommen. Eine Festsetzung dieser verhaltensbezogenen Maßnahmen innerhalb der Bebauungsplanänderung ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen jedoch nicht möglich.

6 BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz sichergestellt werden.

8 KOSTEN

Die Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Herbolzheim.

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 14

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet WA3	ca. 1.426 m ²
Öffentliche Grünfläche „Spiel-, Bolz- und Festplatz“	ca. 5.033 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 216 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 6.675 m²

Herbolzheim, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Thomas Gedemer
Bürgermeister

Planverfasser