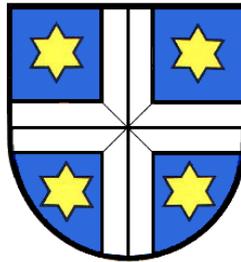


## GEMEINDE NEULUSSHEIM



# BEBAUUNGSPLAN 'ALTER ORTSKERN' QUARTIERSBEBAUUNG 'ALTER PFARRGARTEN' TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEGRÜNDUNG

*Projekt 794 / Stand: November 2014*

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 5 BauNVO .....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	3
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO).....	3
1.2.2 Höhe der Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	3
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	3
1.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO) .....	3
1.4.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO).....	3
1.4.2 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO).....	4
1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	4
1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	4
<b>2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
IV Anzahl notwendiger Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO .....	6
V ORDNUNGSWIDRIGKEITEN .....	6
<b>3 Hinweise.....</b>	<b>7</b>
<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>1 Allgemeines .....</b>	<b>9</b>
1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	9
1.2 Lage des Plangebiets, Grenze des Geltungsbereichs .....	9
<b>2 Rahmenbedingungen .....</b>	<b>10</b>
2.1 Ziele der Regionalplanung .....	10
2.2 Flächennutzungsplanung.....	10
<b>3 Verfahren .....</b>	<b>10</b>
3.1 Innenentwicklungsmaßnahme .....	10
3.2 Grundfläche des Bebauungsplans .....	11
3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	11
3.4 FFH- und Vogelschutzgebiet .....	11
<b>4 Bestand im Plangebiet und Umgebung .....</b>	<b>12</b>
4.1 Flächennutzung und Baustruktur im Plangebiet.....	12
4.2 Umgebung .....	13
4.3 Eigentum.....	13
4.4 Ver- und Entsorgung.....	13
<b>5 Planung .....</b>	<b>13</b>
5.1 Bebauung.....	13
5.2 Nutzung .....	13

5.3	Freiräume .....	13
5.4	Verkehr .....	14
<b>6</b>	<b>Erforderlichkeit der Planinhalte .....</b>	<b>14</b>
6.1	Art der Nutzung .....	14
6.2	Maß der Nutzung .....	14
6.3	Bauweise .....	14
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten .....	14
6.5	Verkehrsflächen .....	14
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
7.1	Verkehr .....	15
7.2	Ökonomische Auswirkungen der Planung .....	15
7.3	Ökologische Auswirkungen der Planung .....	15
	7.3.1 Vorhandener Zustand .....	15
	7.3.2 Geplanter Zustand .....	16
7.4	Auswirkungen auf sonstige schutzwürdige Belange der umliegenden Anwesen .....	17

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**  
Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690.)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg - DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252, 253).
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg - NatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816).
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 565).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 416).
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962).

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 5 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0.4 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

#### **1.2.2 Höhe der Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

##### **Bezugspunkt**

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken gilt der höher gelegene Bezugspunkt.

##### **Maximale Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe wird auf 6,5 m gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Wandkonstruktion mit der Dachhaut, festgesetzt.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Hausformen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

### **1.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**

#### **1.4.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)**

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze auf dem Baugrundstück zulässig.

Bei Eckgrundstücken können Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch zusätzlich bis zu einer Bautiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der nicht zugeordneten Erschließungsstraße (keine Hausnummer) errichtet werden.

Bei Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) ist dieser Stauraum nicht erforderlich.

In allen Baugebieten müssen Stellplätze, Carports und Garagen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

**1.4.2 Nebenanlagen  
(gem. § 14 BauNVO)**

Innerhalb des Wohngebietes sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.

**1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. (Wohnstraße, Parkplätze, Verkehrsbegleitgrün)

**1.6.1 Stellung der baulichen Anlagen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen von der festgesetzten Richtung bis maximal 10 ° sind zulässig.

Sind keine Firstrichtungen festgesetzt, ist die Stellung der Gebäude freigestellt.

Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen (z.B. Winkelbau). Weiterhin kann ausnahmsweise von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abgewichen werden, wenn dies zur wirtschaftlichen Nutzung von Solarthermie- bzw. Fotovoltaikanlagen erforderlich ist, das Vorhaben sich gestalterisch in die Umgebung einfügt und die umliegenden Grundstücke nicht unzumutbar verschattet.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Alter Ortskern“, Quartiersbebauung „Alter Pfarrgarten“.

### I. Gesetzesgrundlage und Beschluss

Auf Grund von § 74 Abs. 1, 2 und 6 der LBO für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der GO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Neulussheim am ..... folgende Satzung beschlossen:

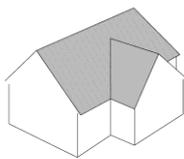
### II. Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alter Ortskern“, Quartiersbebauung „Alter Pfarrgarten“.

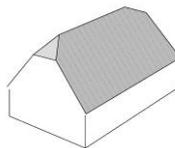
### III. Gestalterische Vorschriften

#### 1. Dachformen und Dachneigung

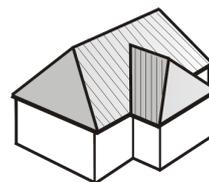
Innerhalb des Baugebietes sind Hauptgebäude nur mit den nachfolgenden Dachformen zulässig.



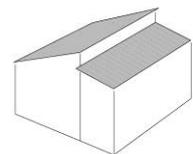
**Satteldach**



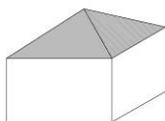
**Krüppelwalmdach**



**Walmdach**



**Versetztes Pultdach**



**Zeltdach**

#### Zulässige Dachformen

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°. Für versetzte Pult- und Zeltdächer beträgt die zulässige Dachneigung 14° bis 30°.

#### 3. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind nur als Einzelzwerchhäuser mit Satteldach oder mit einer Schleppdachgaube zulässig.

Die gesamte Breite eines Zwerchhauses darf maximal 1/3 der Breite derjenigen Gebäudeseite betragen, an der das Zwerchhaus angeordnet wird. Der Ansatz des Daches des Zwerchhauses

muss in allen Fällen mindestens 0,50 m – gemessen in der Senkrechten – unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.

#### **4. Gestaltung der Vorgärten**

Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

#### **6. Einfriedungen**

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o. ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

### **IV Anzahl notwendiger Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Regelung über die Anzahl von erforderlichen KFZ-Stellplätzen für Wohnungen folgende Festsetzung getroffen:

Bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sind KFZ-Abstellplätze in folgender Anzahl pro Wohnung herzustellen:

**1-Zimmer Wohnung: 1,0 Stellplatz**

**2-Zimmer Wohnungen: 1,5 Stellplätze**

**ab 3-Zimmer Wohnung: 2,0 Stellplätze**

### **V ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften von Ziffer III und IV dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **3 HINWEISE**

#### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge dürfen für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

#### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

#### **Archäologische Funde**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. Denkmalpflege umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. Denkmalpflege vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

#### **DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1054, DIN 4109 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

## **BEGRÜNDUNG**

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Straßenblock Sankt-Leoner Straße, Kirchenstraße, Ziegelstraße, Schulstraße ist charakterisiert durch eine Straßenrandbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf sehr tiefen Grundstücken. Diese Gartenflächen wurden in der Vergangenheit überwiegend als Nutzgärten benötigt. Da die Grünflächen in diesem Umfang zur Versorgung nicht mehr notwendig sind, soll der Innenbereich des Blocks städtebaulich nachverdichtet werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Geplant ist eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf Grundstücken mit max. 500 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der unterschiedlichen Hausformen in Verbindung mit der guten Erreichbarkeit und des hochwertigen Umfeldes spricht die Innenentwicklungsmaßnahme verschiedene Bevölkerungsgruppen an wie z.B. Familien, Paare ohne Kinder aber auch Alleinlebende. Das Plangebiet ist auf der einen Seite sehr ruhig im Blockinneren gelegen und liegt gleichzeitig zentral in wenigen 100m Entfernung zum Bahnhof.

Auf diese Weise wird die Notwendigkeit neue Wohngebiete im Außenbereich auszuweisen reduziert, wodurch Vorteile für die Siedlungsstruktur und des Nutzungsgrades der vorhandenen Infrastruktur in Neulussheim entstehen.

### 1.2 Lage des Plangebiets, Grenze des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Neulussheim im Blockinneren des von der Sankt-Leoner Straße, Kirchenstraße, Ziegelstraße und Schulstraße erschlossenen Straßenblocks. Die Planzeichnung verdeutlicht die genauen Grenzen des Geltungsbereichs.

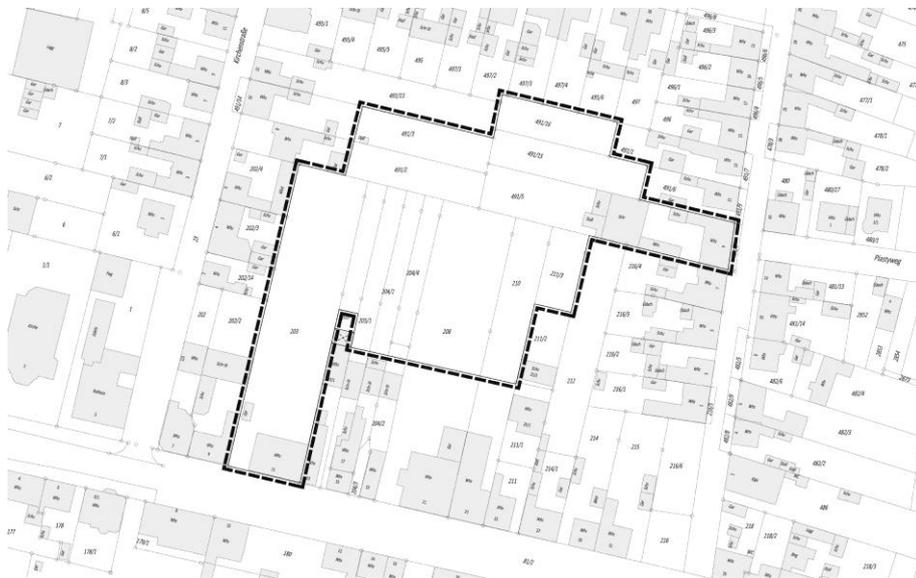


Abbildung 1: Grenze des Geltungsbereichs

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,84 ha auf.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Ziele der Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Regionalplans Unterer Neckar. Dieser ist eine der Grundlagen des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020. Neulußheim ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Altlußheim, Neulußheim, Reilingen.

Regionalplanerische Restriktionen sind für das Plangebiet nicht vorhanden, da das Vorhaben im Innenbereich liegt und somit der regionalplanerischen Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung entspricht.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Die Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim schreibt zurzeit den Flächennutzungsplan 2020 fort. Das Plangebiet ist als gemischte Misch- und Wohnfläche dargestellt. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass neben Wohnnutzungen auch in Grenzen wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen erlaubt sind. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2: FNP-Ausschnitt

## 3 VERFAHREN

Das Gebiet wird als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geplant.

Da sich der Planbereich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Neulußheim befindet, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Begründet wird dies wie folgt:

### 3.1 Innenentwicklungsmaßnahme

Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sowie anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Planungsziel, nämlich die Nachverdichtung eines innerörtlichen, durch geringe Grundflächenzahlen geprägten Blocks ist als Nachverdichtung von Flächen einzustufen.

### 3.2 Grundfläche des Bebauungsplans

§ 13a Abs. 1 S. 2 regelt, dass die Grundfläche des Bebauungsplans für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Da die maximale Grundfläche lediglich ca. 4.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung aufgestellt werden.

### 3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 13a Abs. 1 S.4 BauGB darf durch das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG entstehen. Dies ist nicht der Fall, da die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall gemäß 18.8 Anlage 1 UVPG für nicht im Außenbereich liegende Bauvorhaben erst bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> beginnt.

### 3.4 FFH- und Vogelschutzgebiet

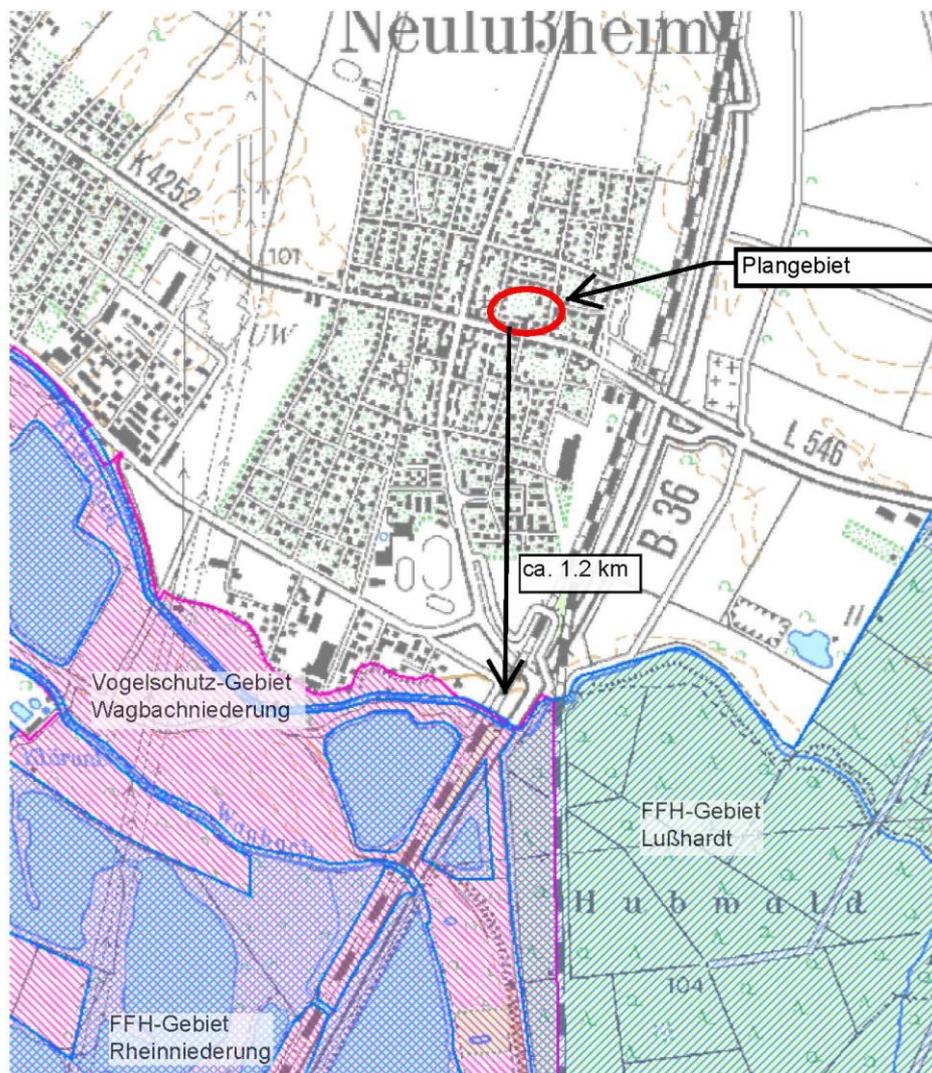


Abbildung 3: FFH- und Vogelschutzgebiet im Plangebiet (Quelle RIPS BW)

Nach § 13a Abs. 1. S. 4 BauGB dürfen durch das geplante Vorhaben keine Ansatzpunkte bestehen, dass FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Das Vogelschutzgebiet „Wagbachniederung“ liegt südlich der Gemeinde Neulussheim in ca. 1.2 km Entfernung vom Plangebiet. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungskörper, der dadurch ohnehin schon bestehenden Vorprägung des Vogelschutzgebietes und der kleinteiligen Nutzungen sind keine Auswirkungen und Fernwirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten.

„Das Gebiet wird geprägt von den Klärteichen der bis 1995 betriebenen Waghäuseler Zuckerfabrik und den daraus entstandenen weiten Röhrichtflächen. Es ist ein europaweit wichtiger Brut- und Rastplatz für heimische und durchziehende Vogelarten und zählt zu den bedeutendsten Vogelschutzgebieten in Deutschland.“<sup>1</sup>

Gemäß der Anlage 1 der Schutzgebietsverordnung leben, rasten oder überwintern im Vogelschutzgebiet z.B. der Kormoran und das Bläshuhn. Für alle hier lebenden oder rastenden Vogelarten sind die entsprechenden Lebensräume (Gewässer, Wiesen, Wälder usw.) zu erhalten.

Durch die Innenbereichsmaßnahme sind aufgrund der Entfernung und Dimensionierung nachteilige Auswirkungen auf das bezeichnete Vogelschutzgebiet nicht zu erwarten. Von Fernwirkungen auf die zu erhaltenden Lebensräume ist nicht auszugehen. Grelle Beleuchtungen oder gar bewegte Lichteffekte sind nicht vorgesehen.

Weiterhin liegen die FFH-Gebiete Rhein-Niederung von Phillipsburg bis Mannheim und Lußhardt in weiterer Nähe zum Plangebiet.

Das FFH Rheinniederung ist eine „Rheinauenlandschaft in der Mäanderzone der Oberrheinniederung mit rezenter Hochwasserdynamik, standorttypischen Wäldern und Offenlandbiotopen.“<sup>2</sup>

Für das FFH-Gebiet gelten die für das Vogelschutzgebiet genannten Begründungen. Auch hier sind Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Das FFH-Gebiet Lußhardt besteht aus „naturnahen Laubwäldern mit bemerkenswerter Flora in flachen, von Bächen durchzogenen Rinnen der Lußhardt sowie überwiegend aus Ackerbrachen hervorgegangenen Sandrasen auf Flugsanddecken. An den Bächen befinden sich z. T. schmale Wiesenzüge und ein kleiner Baggersee.“ Für dieses FFH-Gebiet gilt analog die obige Begründung. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben scheiden aus.

## 4 BESTAND IM PLANGEBIET UND UMGEBUNG

### 4.1 Flächennutzung und Baustruktur im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Blockinnenbereich und wird durch private Grünflächen dominiert. Diese gehören zu der an den jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraßen gelegenen zwei-, teilweise dreigeschossigen Bebauung. In den privaten Gärten wächst vorwiegend Rasen, teilweise sind Schuppen und sonstige Nebenanlagen zur gärtnerischen Nutzung errichtet. Nadel- und Laubbäume wachsen truppweise in Teilen des Plangebiets.

---

<sup>1</sup> Wikipedia, besucht am 05.10.2011

<sup>2</sup> Steckbrief FFH-Gebiet Lußhardt Natura 2000 Informationssystem Baden-Württemberg

## **4.2 Umgebung**

Der Block selbst besteht aus überwiegend Doppelhäusern mit langgestreckten Grundstücken. Es dominiert die Wohnnutzung. Schule und Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe gelegen. Auch der Bahnhof ist nur wenige 100 m entfernt. Die umgebenden Straßen sind als Anliegerstraßen zu klassifizieren. Die Leoner Straße im Süden des Gebietes ist klassifiziert.

## **4.3 Eigentum**

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke und Flurstücksteile gehören fast ausschließlich privaten Eigentümern. Die Gemeinde besitzt einzelne Grundstücke.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in den umliegenden Straßen befinden erschlossen werden.

# **5 PLANUNG**

## **5.1 Bebauung**

Vorgesehen ist eine Verdichtung mit in Neulussheim nachgefragten Einzel- und Doppelhäusern. Die Bebauung orientiert sich in der Dimensionierung grundsätzlich an den vorhandenen Wohngebäuden des Blocks, welche eine relativ geschlossene Raumkante bilden. Diese Struktur wird im Blockinnenbereich mit Einzel- und Doppelhäusern aufgelockert, wobei durch die Grundstücksgröße von max. 500 m<sup>2</sup> ein relativ dicht bebautes Plangebiet entsteht.

Die Grundstücksgrößen entsprechen zum einen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wie auch der aktuellen Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Baugrundstücken. Aufgrund der Lage des Gebietes und der umliegenden Straßen wurde auf die Ausweisung verdichteter Bauweisen (Reihenhäuser, Geschoßwohnungsbau) verzichtet.

## **5.2 Nutzung**

Geplant ist Wohnnutzung insbesondere für Familien, da gerade für die Entwicklung von Kleinkindern und Kindern wohnungsbezogene Freiräume wie Vorgärten, Terrassen und Gärten bedeutsam sind. Aufgrund der Lage ist das Plangebiet auch für andere Bevölkerungsgruppen interessant. Durch die mäßig verdichtete Bebauung wird Eigentum für weite Kreise der Bevölkerung geschaffen.

## **5.3 Freiräume**

Die Freiräume der Baugrundstücke sind soweit möglich nach Süden orientiert um eine gute Nutzung der Freiräume zu gewährleisten. Wo eine Orientierung nach Süden nicht möglich ist wird eine Orientierung nach Osten oder Westen angestrebt. Freiräume im Norden werden auf Vorgartenbereiche beschränkt. Teilweise ist darum die Zuwegung von der Straße bis zum Haus über das Grundstück zu führen. Durch das Erschließungsgerüst und die Ausweisung der Bauflächen wird eine günstige Freiraumsituation innerhalb des Plangebietes angestrebt.

## **5.4 Verkehr**

Die Erschließungsstraße soll nach den derzeitigen als Wohnstraße im Mischprinzip ausgebildet werden. Durchgangsverkehr wird durch die verkehrsberuhigte Gestaltung (z.B. Aufpflasterungen, Fahrbahnverengungen) soweit wie möglich minimiert. Der Querschnitt erlaubt den Begegnungsfall PKW /PKW und Seitenbereiche mit ca. 1.25 bis 1.5 Breite.

Um eine möglichst flexible Gestaltung zu ermöglichen, werden die Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## **6 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

### **6.1 Art der Nutzung**

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird als Schwerpunkt das Wohnen bezweckt, wobei gleichzeitig jedoch auch das Wohnen ergänzende und dieses nicht störende Nutzungen zugelassen werden. Aufgrund der Unverträglichkeit in der Kubatur und den von diesen Betriebsformen verursachten Immissionen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

### **6.2 Maß der Nutzung**

Die GRZ von 0,4 erlaubt dem Bauherrn maximale Flexibilität bei der Verwirklichung seiner (Wohn)immobilie. Die zukünftige Bebauung soll sich an den Kubaturen der umliegenden Bebauung orientieren. Daher wird die Traufhöhe auf 6.50 festgesetzt. Damit sind maximal 2 Vollgeschosse inklusive eines Sockels für einen Keller möglich, während Verschattungen der angrenzenden Bereiche begrenzt werden.

### **6.3 Bauweise**

Die offene Bauweise in Verbindung mit den Baufenstern bewirkt, dass im Plangebiet Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass die Gebäude relativ nah an der Erschließungsstraße stehen, wobei sich die Wohnstraße nach Westen hin durch das Vorrücken der Gebäude visuell verengt. Dies wird durch die Lage der Baufenster gewährleistet. Diese sind gleichzeitig groß genug dimensioniert zur Errichtung eines üblichen Wohnhauses mit ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und angrenzender Terrasse.

### **6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Um zu vermeiden, dass das Gebiet aufgrund der hohen Bodenwerte und der Lage seinen Einfamilienhauscharakter ändert, wird die Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Dadurch wird auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen begrenzt, da die umliegenden Straßen nur begrenzt zusätzlichen Verkehr aufnehmen können.

### **6.5 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen definiert. Mit der Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen an den Quartiereingängen wird dem Stellplatzbedarf geordnet Rechnung getragen, ebenso wird auf diese Weise unnötiger Verkehr aus dem Quartier herausgehalten. Die Stellplätze sollen Besuchern der Anlieger dienen. Insgesamt herrscht im Ortskern von Neulussheim ein relativ hoher Parkdruck.

## **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Verkehr**

Angenommen werden ca. 15 Häuser mit maximal 20 Wohneinheiten, welche im Schnitt von 3 Personen bewohnt werden. Bei angenommenen 3,5 Wegen pro Einwohner und einem MIV-Anteil von 70 % ist von 150 Fz /d auszugehen ist.

Hinzu kommt Besucherverkehr welcher mit 25 Fz /d veranschlagt wird.

Quell und Zielverkehr Insgesamt: ca. 175 Fz/d

Durchgangsverkehr ist aufgrund der Straßengestaltung nicht zu erwarten. Der Weg durchs Wohngebiet ist genauso lang wie der Weg um den Block. Verzögerungen durch Ampelschaltungen sind nicht möglich. Somit von ca. 200 Fahrbewegungen am Tag auszugehen. Diese Verkehrsmengen sind als sehr gering zu qualifizieren. Die umliegenden Straßen können diese zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen.

### **7.2 Ökonomische Auswirkungen der Planung**

Es ist geplant, dass das Gebiet durch einen Erschließungsträger erschlossen wird. Hier erfolgen Kostenvereinbarungen hinsichtlich der Erschließung des Gebietes. Insofern fallen für die Gemeinde nur Kosten an, soweit sie Flächeneigentümer innerhalb des Gebietes ist.

Die sonstigen Folgekosten für die Gemeinde Neulussheim sind als relativ gering einzustufen, da die äußere Erschließung schon gebaut ist (bestehendes Straßennetz) und die soziale und technische Infrastruktur besser ausgelastet wird.

Die Erschließung des Gebiets ist sehr sparsam ausgelegt, so dass die Unterhaltungskosten eher gering sind und eine gute Vermarktung trotz relativ hoher Bodenrichtwerte gegeben ist.

Durch den Verkauf der Grundstück, welche in Privatbesitz sind, nimmt die Stadt Grundsteuer ein. Fiskalische Vorteile können einige Jahre später eintreten.

Durch den Zuzug von Einwohner profitiert auch der Handel in Neulussheim, da sich die Kaufkraft, vorausgesetzt die Bevölkerung wächst, marginal erhöht.

### **7.3 Ökologische Auswirkungen der Planung**

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist kein ökologischer Ausgleich nötig. Dennoch sind die ökologischen Auswirkungen der Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu konstatieren.

#### **7.3.1 Vorhandener Zustand**

Landschaftlich ist das Plangebiet nicht exponiert, da es von allen Seiten durch Wohnbebauung begrenzt wird. Die geplante Gebäudehöhe wird sich gegenüber dem Bestand nicht verändern.

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird momentan von den Eigentümer als private Grünfläche genutzt. Strauch- oder Baumbestände (Laub- und Nadelbäume) sind lediglich vereinzelt in Clustern vorhanden. Überwiegend ist das Plangebiet mit Rasen bedeckt. In den privaten Freiräumen hält sich typische Fauna und Flora der Siedlungen auf.

Der Boden ist kaum versiegelt und auch nicht verdichtet, so dass er seine Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und Abbau- Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen erfüllen kann. Als Archiv der Natur- oder Kulturgeschichte ist der vorhandene Boden nicht einzuschätzen, ebenso wenig ist der Boden als selten einzustufen.

Die Fläche ist als Grünland mit mäßiger Versiegelung einzustufen, so dass von einer Grundwasserneubildungsrate von 150 bis 200 mm /a auszugehen. Das Relief ist eben. Durch die Bedeckung mit Vegetation ist jedoch die Verdunstung relativ hoch, so dass sich die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

Das Plangebiet und die Umgebung sind als ländliches Klimatop anzusehen, wodurch die nächtliche Abkühlung eingeschränkt ist, und die Grünflächen stärker abkühlen. Lokale Windsysteme werden durch die Bebauung behindert und regional wirksame Windsysteme abgebremst.

Die Grünflächen bewirken ein angenehmes Kleinklima. Die vorhandenen Bäume filtern Schadstoffe, spenden Schatten und sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Bäume sind allesamt jüngeren Alters. Ein Erhalt des Baumbestandes ist nicht vorgesehen.

Folgende Vogelarten konnten beobachtet werden: Haussperling, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Amsel, Türkentaube und Kohlmeise. Hierbei handelt es sich um commune Arten.

Artenschutzrechtlich geschützte Tiere konnten bei den Ortsbesichtigungen nicht angetroffen werden. Dies betrifft sowohl Eidechsen, wie auch Käfer oder Fledermäuse.

Insgesamt ist die Bedeutung der Fläche für die natürlichen Schutzgüter als gering zu qualifizieren.

### **7.3.2 Geplanter Zustand**

#### **Boden**

Bei einer Plangebietsgröße von ca. 8.400 m<sup>2</sup> ist bei einer GRZ von 0,4 und einem Erschließungsanteil von ca. 20 % von einer Versiegelung von ca. 4.000 m<sup>2</sup> auszugehen. In diesem Umfang wird vorhandener natürlicher Boden versiegelt, so dass die Filter-, Puffer- und Ausgleichsfunktion des Bodens lokal vernichtet wird.

Ebenso wird sich lokal der Bodenwasserhaushalt ändern, da durch die versiegelten Flächen der Oberflächenabfluss auf Kosten von Verdunstung und Transpiration steigt. Hierdurch wird lokal weniger Grundwasser gebildet was sich marginal auf den lokalen Grundwasserspiegel auswirken kann.

#### **Grund- / Oberflächenwasser**

Der Oberflächenabfluss erhöht sich durch die Versiegelung nur unwesentlich, da durch die Festsetzung privater Gartenflächen ein großer Teil des Niederschlags dezentral versickern kann. Daher ist auch ein Absinken des Grundwasserstandes zu erwarten. Sonstige Auswirkungen auf das Grundwasser, z.B. durch Schadstoffe sind aufgrund der Verkehrsberuhigung nicht erkennbar.

Auswirkungen auf Oberflächenwasser durch die Planung sind nicht erkennbar.

#### **Klima / Luft**

Durch die Versiegelung wird das Kleinklima negativ belastet, da eine kleinräumige Wärmeinsel aufgrund der Abstrahlungseigenschaften von Pflaster, Beton und Asphalt entsteht. Aufgrund der geringen Straßenbreite ist von einer Verschattung der Straßen auszugehen, wodurch sich deren Erwärmung verzögert und sich die nächtliche Abkühlung verringert.

Bei einer Versiegelung von 40 % ist von einem Anstieg der mittleren Jahrestemperatur um 0,8 Grad im Vergleich zur jetzt unbebauten Fläche auszugehen. Ebenso wirkt sich die Versiegelung negativ auf die relative Luftfeuchtigkeit aus, da nur wenig Wasser verdunstet.

Allerdings werden durch die Bepflanzung der Hausgärten langfristig wieder größere Grünvolumen entstehen, die sich wiederum positiv auf das Kleinklima auswirken können.

Immissionen, welche sich negativ auf die Luftqualität auswirken, sind in Anbetracht der Verkehrsberuhigung nicht zu erwarten. Auch von den umliegenden Verkehrswegen sind keine unzumutbaren Immissionen zu erwarten.

#### **Flora und Fauna**

Durch die Bebauung reduzieren sich die jetzt vorhandenen privaten Freiräume um 4.000 m<sup>2</sup>, so dass Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren geht. Die entsprechenden Gartenbiotope sind in Neulussheim häufig, die Flora und Fauna werden daher in der Nähe Ersatzbiotope finden. Insbesondere Vögel können auf höherwertige Biotope (Natura 2000-Gebiete im Süden) ausweichen.

Insgesamt entstehen durch die Planung mittelfristig, wenn auch kleiner dimensioniert, wieder private Grünflächen, welche der Flora- und Fauna als Siedlungsbiotop dienen können.

Eine Zerschneidung von Lebensräumen findet aufgrund der geringen Größe des Biotops nicht statt.

#### **7.4 Auswirkungen auf sonstige schutzwürdige Belange der umliegenden Anwesen**

Eine großräumige Planung in zentraler innerörtlicher Lage hat eine umfassende Veränderung der örtlichen Situation für die umliegenden Grundstücke zur Folge. Diese Veränderungen werden von den Anwohnern oft kritisch betrachtet, da zunächst mit jeder Veränderung auch eine Beeinträchtigung gesehen wird.

Mit den Eigentümern wurde im Vorfeld und während der Planaufstellung der Dialog gesucht. Da die rückwärtigen Gartenbereiche der vorhandenen Bebauung für das Gebiet in Anspruch genommen werden, war im Vorfeld des Verfahrens die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abzufragen. Über eine Anliegerversammlung und Fragebogenaktion wurden die betroffenen Eigentümer frühzeitig über die Planung informiert. Die derzeitige Abgrenzung des Plangebietes erfolgte in Konsens mit den Eigentümern.

Unzumutbare Beeinträchtigungen wie deutliche Verschattung, wesentliche Verschlechterung der Belichtung und Belüftung, zusätzlicher Verkehrslärm etc. sind mit der Planung nicht verbunden und auch nicht zu erwarten.

Die verbleibenden Grundstücksteile sollen auch weiterhin in ihrer jetzigen Nutzung belassen werden und sind nach Auffassung der Eigentümer auch ausreichend.