

Begründung

zum Bebauungsplan „Nördlich der Brunnenstraße“ im Stadtteil Selbach der Großen Kreisstadt Gaggenau im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Stand: 06.11.2023)

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

In der Stadt Gaggenau besteht ein großer Wohnraumbedarf verschiedenster Ausprägung. Dieser umfasst sowohl Mehrfamilienhauswohnungen, als auch Einfamilienhäuser.

Die positive Bevölkerungsentwicklung, welche sich die letzten Jahre in der Stadt Gaggenau bemerkbar machte, betrifft neben der Kernstadt auch in hohem Maße die Ortsteile. Hier ist es daher ebenfalls wichtig, Wohnraum zu schaffen.

Die Nachverdichtung im Innenbereich spielt dabei unter Verweis auf die Planungsaufgaben gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und die Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine zentrale Rolle.

Die Stadt Gaggenau nutzt aktiv die für städtebauliche Entwicklungen zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale für die Wohnnutzung im vorhandenen Siedlungsbestand (Innenentwicklung). So wurden in der jüngeren Vergangenheit als Grundlage für die Umsetzung von Wohnbauvorhaben verschiedene Bebauungsplanverfahren zur Flächenkonversion (z. B. „Carré zwischen Hilda- und Luisenstraße“, „Alte Mühle“, „Zwischen Rindeschwenderstraße und Murg“) und zur innerörtlichen Nachverdichtung (z. B. „Hördelsteinerweg“) begonnen bzw. bereits abgeschlossen. Aufgrund der besonderen Lage Selbachs in mitten von Landschaftsschutz- und FFH-Gebieten besteht hier derzeit ohnehin keine Möglichkeit, eine weitere Gebietsentwicklung am Ortsrand zu betreiben.

Im Bereich „Nördlich der Brunnenstraße“ ist eine Nachverdichtung auf Grundlage des § 34 BauGB („Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“) bisher nur sehr eingeschränkt möglich, weshalb das Erfordernis besteht, die Möglichkeiten auf planungsrechtlicher Ebene auszuweiten. Gleichwohl besteht städtebaulich auch das Ziel der Sicherstellung einer angemessenen, gebietsverträglichen Nachverdichtung.

1.1.2 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene, die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigende Nachverdichtung im Innenbereich. Damit soll für den Geltungsbereich das „Bauen in zweiter Reihe“ ermöglicht werden.

1.2 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Abgrenzungsplan vom 06.11.2023 zu entnehmen (Anlage 1).

1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (westlicher Teilbereich), Wohnbaufläche (östlicher Teilbereich), eine Grünfläche (kleine Teilfläche am Selbach) sowie für die rückwärtigen Grundstücksflächen eine nicht überbaubare Grundstücksfläche zum Schutz und Erhalt von Natur und Landschaft (Bachauen, Böschungen) dar. Es besteht somit ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Dieser ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, da sich die Dimensionierung und bauliche Dichte an den Gegebenheiten des Bestands in der Umgebung orientiert. Es wird ein ausreichender Abstand zum Bachlauf des Selbachs eingehalten.

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Gaggenau hat in seiner Sitzung vom 08.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Brunnenstraße“ beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. U.a. wird im beschleunigten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde durch das Büro Natur Südwest erarbeitet (siehe unter 5.).

Die gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Ebenso kann nach § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB unter anderem von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden.

2. Kurzbeschreibung der Städtebaulichen Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke sowie der bereits bestehenden Bebauung bieten sich die verbleibenden Freiflächen der Grundstücke für weitere Bebauung aus städtebaulicher Sicht und im Sinne der Nachverdichtung an.

Mit der Bebauungsaufstellung soll eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Dieser Bereich ist im Bestand bislang nicht bebaut. Die bauliche Dichte von Neubauvorhaben auf den rückwärtigen Grundstücksflächen soll in Bezug auf Versiegelungsgrad, Grundfläche, Höhe und Geschossigkeit der Gebäude die bauliche Dichte des Bestands auf den straßenseitigen Grundstücksflächen nicht übersteigen. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Bestandsbebauung sollen mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

An den hinteren Grundstücksgrenzen verläuft überwiegend der Lauf des Selbachs. Hier ist bereits aus wasserrechtlichen Gründen ein Gewässerrandstreifen von 5 m zum Schutz des Gewässers zu beachten, darüber hinaus sollen die Grundstücke durch ein großes Baufenster aber möglichst frei bebaubar sein.

In der Umgebung um das Plangebiet sowie im Bestand des Plangebiets sind ausschließlich Satteldächer umgesetzt. Dies soll insbesondere mit Verweis auf die Lage in der historisch gewachsenen Ortsmitte von Selbach für Neubauvorhaben fortgeführt werden.

2.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Brunnenstraße. Es sind keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen vorgesehen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um eine Planung im Bestand. Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Hausanschlüsse für die Flächen in zweiter Reihe sind über die Vorderlieger einzurichten.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des Planungsziels der Nachverdichtung im Innenbereich wird für alle Baugrundstücke im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Sinne der Verträglichkeit mit der Umgebung wird die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung der einer Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies beruht insbesondere darauf, dass sich der nächtliche Betrieb aufgrund der im Plangebiet und der Umgebung vorrangig befindlichen Wohnnutzung störend auf diese auswirken und für zusätzliche Immissionsbelastung sorgen könnte.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Bebauungsplan auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Eine zusätzliche Immissionsbelastung durch abweichende Nutzungszeiten und dem entstehenden Zu- und Abfahrtsverkehr entlang der Brunnenstraße ist unter Umständen ebenfalls zu befürchten, weshalb dies auf Ebene der Vorhabenzulassung im Einzelfall zu prüfen ist.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Form von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO auch im Hinblick auf mögliche zusätzliche Immissions- und Verkehrsbelastung ebenfalls ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche der Hauptgebäude, die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Traufhöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt entsprechend der Grundflächen im Bestand, weshalb sie mit 0,45 leicht über den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO liegt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten, jedoch nicht für Garagen gilt die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Über die Grundflächenzahl hinaus wird die maximale Grundfläche von Hauptgebäuden im WA 1 auf 215 m² und im WA 2 auf 270 m² beschränkt. Dies soll verhindern, dass auf großen Baugrundstücken zu große Baukörper errichtet werden dürfen.

Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten Plangebiet wird eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Dies entspricht einer zweigeschossigen Bebauung und damit dem umliegenden Bestand. Die Überschreitung durch zulässige Neben- und Quergiebel ist in gewissem Umfang zulässig, um eine adäquate Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen. Der Umfang von Neben- und Quergiebeln ist in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Durch die Regelung von maximalen Traufhöhen kann eine unangemessene Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet vermieden werden. Die Vorgabe einer Firsthöhe ist nicht erforderlich, da sich diese durch die in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Dachneigung ergibt und bei den Bestandsgebäuden durch die unterschiedlichen Dachneigungen bereits sehr unterschiedlich ausfällt.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberseite der Dachhaut bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens definiert. Für die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens wurde eine separate Festsetzung getroffen (siehe unter 3.3).

Geschossigkeit

Im den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse korrespondieren mit den Festsetzungen zur Traufhöhe. Die Regelung der Zahl der Vollgeschosse unterstützt die Schaffung eines einheitlichen städtebaulichen Rahmens. Im bisherigen Bestand sind ebenfalls bereits 1-2 geschossige Gebäude vorhanden.

3.3 Höhenlage

Bezüglich der Lage der Gebäude im Gelände unterstützt die Festsetzung der Höhenlage eine harmonische und an den Geländeverlauf angepasste Bebauung und eine angemessene höhenmäßige Positionierung der Baukörper im Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden und zukünftigen Gebäuden der Nachbargrundstücke. Auf diese Weise soll zudem der Eingriff in den Boden und die Menge des Erdaushubes minimiert werden.

Die Höhenlage der Gebäude im Plangebiet wird gemessen am Mittelpunkt der straßenzugewandten Gebäudeseite an der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Dieser Punkt muss in seiner Höhenlage der nächstgelegenen Höhenlinie entsprechen. Die entsprechenden nächstgelegenen Höhenlinien sind dem Beiplan des Bebauungsplans zu entnehmen.

Um ein im Hinblick auf die noch erforderliche Ausführungsplanung notwendiges Maß an Flexibilität zu gewährleisten, sind Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage um bis zu 0,5 m zulässig.

3.4 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand zulässig ist, soweit es sich um die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt und das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet wurde. Diese Festsetzung stellt sicher, dass der Bestand im Gebiet gesichert ist und ermöglicht es, diesen bei Bedarf zukünftig an der gleichen Stelle durch gleichartige Neubauten zu ersetzen. Die teilweise einseitig grenzständige Bauweise ist charakteristisch in der historisch gewachsenen Ortsmitte von Selbach.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden gemäß der Einzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung sorgt für relative freie Bauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken im Plangebiet. Zum Schutz des Gewässers (Selbach) ist wasserrechtlich nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) ein Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich von Bebauung freizuhalten. Die hintere Baugrenze orientiert sich an dem Gewässerrandstreifen. Zur Vereinfachung der Vermaßung der Baugrenzen wurde diese etwas angepasst und weicht daher an manchen Stellen von der Grenze des Gewässerrandstreifens ab, ohne jedoch in ihn hineinzuragen. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Grundstücke im Plangebiet, wurde die Baugrenze allerdings an keiner Stelle mehr als 1,50 m vom Gewässerrandstreifen abgerückt.

Die Zulässigkeit von außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO richtet sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Sie können somit im Ermessen der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Anpflanzen von Bäumen dienen einer langfristigen gesicherten, möglichst hochwertigen ökologischen und freiraumgestalterischen Qualität der städtebaulichen Planung.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Ausführung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) zu erfolgen.

Ziel ist es, im Sinne des Arten- und Naturschutzes, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. In den Fällen, in denen dies durch die Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen nicht möglich ist oder zuvor keine Baumbestände auf dem Grundstück vorhanden waren, sind bei der Neuerrichtung von Hauptanlagen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher mittel- oder großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Fertigstellung der Hauptanlage folgenden

Pflanzperiode vorgenommen werden. Es ist dabei folgende Wuchsform vorzusehen: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe) mit Bodenanschluss. Die vorhandenen Bäume werden angerechnet.

Dem Bebauungsplan ist in den Hinweisen unter 7.13 eine unverbindliche Pflanzliste beigelegt, welche beispielhaft Arten aufführt, die sich durch eine hohe ökologische Wertigkeit, ihre Standortgerechtigkeit und Naturraumtypik auszeichnen. Der Fokus der Auswahl liegt auf hitze- und trockenheitsresistenten beziehungsweise heimischen Arten mit hohem ökologischem Wert.

Im Plangebiet sind Satteldächer festgesetzt, für Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen gilt: Sie sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,1 m zu überdecken, die mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten ist.

Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken, die mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Die beiden Festsetzungen schließen die gleichzeitige Nutzung durch Solaranlagen nicht aus.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen der Satzung über die örtlichen Bau- und Gestaltungsvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Absichten für das Plangebiet. Hierzu werden u. a. die Anforderungen an die Dachgestaltung, an Werbeanlagen, an die Gestaltung unbebauter Flächen, an Einfriedungen und Sichtschutzelemente und an Geländeänderungen festgesetzt. Zudem enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Stellplatzverpflichtung.

4.1 Materialien und Farbgebung

Die Festsetzungen zu Materialien und Farbgebung dienen der Verhinderung des Ausschwemmens von Schadstoffen sowie dem Schutz der Verkehrsteilnehmer und Nachbarn vor Störungen oder Sichtbehinderungen.

4.2 Dächer

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen sollen zu einer städtebaulich-harmonischen Struktur führen, die sich auch unter diesem Gesichtspunkt in die Bestandsbebauung einfügt.

Im gesamten Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden ausschließlich als Satteldach (SD) mit einer Neigung von 25° bis 50° zulässig. Die Firstlinie der Satteldächer ist gebäudemittig anzuordnen.

Die Gestaltwirkung von Hauptdächern und die beabsichtigte städtebaulich-harmonische Struktur können durch die Umsetzung von Dachaufbauten beeinträchtigt oder überformt werden, weshalb bei verschiedenen Dachformen ein Ausschluss bzw. eine maßvolle Dimensionierung von Dachaufbauten erforderlich ist.

Dachgauben dürfen daher in Summe je Gebäudeseite 50% der unter dem Dach liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Für Dachgauben sind die Festsetzung zur Dachneigung nicht zu berücksichtigen. Je Gebäude ist an einer Gebäudeseite oder an zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten ein Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) zulässig. Sie sind

in der betreffenden Gebäudeseite mittig anzuordnen und dürfen 1/3 der unter dem Hauptdach liegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Dächer von Zwerchhaus, Zwerchgiebel oder Nebengiebel (Wiederkehre) müssen einen Abstand von 0,70 m zum Dachfirst einhalten.

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Dachgauben, Neben- und Quergiebeln dient dazu, einen untergeordneten Umfang dieser Gebäudeteile sicherzustellen. Damit kann insbesondere ein maximal zweigeschossiger Eindruck von Gebäuden gewahrt werden.

Dachüberstände dürfen bei allen Dachformen maximal 1,20 m betragen. Der Dachüberstand ist senkrecht zur Gebäudeaußenwand zu messen.

Angebaute Doppelhaushälften sind im Sinne eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbilds mit der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen.

4.3 Werbeanlagen

Um ein gestalterisch ansprechendes Ortsbild zu erhalten und die Umgebungsbebauung (Wohngebiet) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen, werden Vorschriften hinsichtlich Werbeanlagen getroffen. So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung und als unbeleuchtetes Wandschild und nur bis zu einer Fläche von 0,5 m² zulässig.

4.4 Gestaltung unbebauter Flächen, Gestaltung von Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter

Aus Gründen der Gestaltung, aber auch aus ökologischen Gründen (möglichst niedrige Versiegelung, Förderung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, Beitrag zum Stadtklima) ist die Gestaltung unbebauter Flächen als Schottergärten unzulässig. Die Festsetzung korrespondiert mit der entsprechenden Vorschrift zum Ausschluss von Schottergärten gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW).

Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind aus gestalterischen Gründen mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.

4.5 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Unabhängig von dem grundsätzlich nachvollziehbaren Wunsch von Grundstückseigentümern zur Sicherung der Wohnruhe und Privatsphäre werfen zu hohe Einfriedungen insbesondere an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen Fragestellungen im Hinblick auf die gestalterische Wirkung, die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild und das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Straßenraum auf. Das gilt vor allem bei „toten Einfriedungen“.

Entsprechende Anlagen führen zu einer „Abschottung“ der privaten Grundstücksflächen vom öffentlichen Straßenraum. Der Bereich zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der Bebauung ist dann nicht mehr, wie bei niedrigen Einfriedungen möglich, als „halböffentlicher“ und „adressbildender“ Bestandteil im Straßenbild wahrnehmbar. Gerade bei einer Häufung von solchen Einfriedungen kommt es stattdessen zu verunstaltenden Wirkungen und einer Minderung der Aufenthaltsqualität, die im Straßenraum von einem Nebeneinander von versiegelten und grünen Flächen abhängt. Es stellt daher eine baugestalterische Absicht dar, entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zu hohe Einfriedungen zu vermeiden.

Tote Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen daher

innerhalb eines Abstandes von 2,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen ab der Hinterkante der Verkehrsflächenbefestigung (z.B. Gehweg, Radweg, Fahrbahn) eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhe bemisst sich ab der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante des höchsten Punkts der Einfriedung. Sockel- oder Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen zu den Öffentlichen Verkehrsflächen werden bei der Berechnung der Gesamthöhe der Einfriedung angerechnet.

Soweit bei vorhandenen Stützmauern, die höher als 1,00 m sind, eine zusätzliche Absturzsicherung als Einfriedung erforderlich ist, ist diese bis maximal 1 m Höhe über der Mauerkrone der Stützmauer zulässig.

Mit den oben erläuterten Festsetzungen kann dem Wunsch nach Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen in baugestalterisch angemessener Weise Rechnung getragen werden.

4.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Baugebiet begrenzt, um die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst erhalten zu können. Dies dient dazu, dass sich die Wohngebäude harmonischer in den umliegenden Bestand einfügen und nicht wie ein Fremdkörper im Gelände aufsitzen. Ferner wird auch damit dem Bodenschutz Rechnung getragen und nur soweit in den Boden eingegriffen, wie erforderlich.

Da sich Geländeänderungen im hängigen Gelände nicht gänzlich vermeiden lassen, sind in den Bauvorschriften Fallkonstellationen aufgezählt, in denen Geländeänderungen vorgenommen werden können, aber der natürliche Geländeverlauf nicht gänzlich überformt wird. Dies gilt vor allem für Hauptgebäude, zulässige Nebenanlagen, Stellplatzanlagen und Zufahrten.

Generell gilt im Plangebiet, dass Geländeänderungen primär durch Böschungen auszuführen sind, da sich Böschungen eher näher am natürlichen Geländeverlauf orientieren als Stützmauern.

Stützmauern sind nur dann zulässig, wenn diese dazu notwendig sind, die zulässigen baulichen Anlagen wie z.B. Hauptgebäude oder Nebenanlagen herzustellen, weil z.B. aufgrund mangelnder Fläche eine Abböschung nicht möglich ist. Dies ist anhand des Einzelfalles und auf Basis der möglichen Alternativen des Standortes zu prüfen. Reicht die festgesetzte Höhe der Stützmauer von 1,00 m nicht aus, dann kann eine weitere Stützmauer mit einer Entfernung von mindestens 1,00 m zur ersten Stützmauer errichtet werden. Die dort genannte Mindestabstandfläche dient dazu, den Höhenversatz städtebaulich zu gliedern und besser dem Hang anzupassen.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Höhe der Stützmauern entlang der öffentlichen Straßen auf 0,30 m limitiert. Davon betroffen ist ein Bereich von 1,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Die Höhe dieser Stützmauer wird auf die Höhe der Einfriedung hinzugerechnet, wenn diese als kombinierte Anlagen errichtet werden.

Zum Zwecke sonstiger Geländeterrassierungen sind Stützmauern nicht zulässig.

4.7 Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Herstellung von Anlagen für Niederschlagswasser dienen den Anforderungen einer gesetzeskonformen und umweltverträglichen Ableitung von Niederschlagswasser und verfolgen die Intention, möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation direkt abzuleiten und diese stattdessen zu puffern.

4.8 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind aus gestalterischen Gründen unzulässig. Niederspannungsfreileitungen sind stattdessen unterirdisch zu legen.

4.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) können Gemeinden für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wird aus verkehrlichen Gründen für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 56 m² bis einschließlich 90 m² auf 1,5 Stellplätze und für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche ab 90 m² auf 2 Stellplätze erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet

Die Errichtung des ansonsten bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzes je Wohnung auf den Baugrundstücken entspricht nicht den realen Stellplatzbedarfen entsprechend der üblichen Anzahl von Fahrzeugen pro Haushalt und würde den Parkdruck im öffentlichen Raum in unerwünschter und verkehrlich nicht verträglicher Weise erhöhen. Dies gilt in besonderem Maße für die geringe Straßenbreite der Brunnenstraße.

Ausgehend von der Annahme, dass mit einer größeren Wohnfläche pro Wohneinheit in der Regel auch eine größere Zahl an Fahrzeugen des jeweiligen Haushalts einhergeht, wird die nachzuweisende Zahl der Stellplätze nach Größe der Wohneinheit gestaffelt.

4.10 Ausnahmen

Ausnahmen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften können, wenn die Voraussetzungen des § 56 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) nicht vorliegen, nur zugelassen werden, wenn diese in der Landesbauordnung selbst oder in Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung vorgesehen sind. Ferner müssen sie mit öffentlichen Belangen vereinbar sein und es müssen die für die Ausnahme festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

Die örtlichen Bauvorschriften stellen eine Vorschrift aufgrund der Landesbauordnung dar. Die Möglichkeit der Zulassung von Ausnahmen dient dem Ziel, von allgemeingültigen Regeln Abweichungen zu ermöglichen, um auch dort das gewünschte Maß an Gerechtigkeit zu erreichen, wo dies nur durch Korrektur der Allgemeinregeln möglich ist. Dabei ist sicherzustellen, dass Belange der Baugestaltung, des Orts- und Straßenbilds sowie sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

5. Umweltbelange/Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen. Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro Natur Südwest. Diese liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei (Anlage 2). Diese zeigt die im Plangebiet potentiell betroffenen Arten auf (Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten).

Da sich die genauen Auswirkungen auf die potentiell betroffenen Arten sowohl bei jedem Grundstück als auch abhängig vom Umfang des Eingriffs auf dem jeweiligen Grundstück unterscheiden können und ein Artenschutzgutachten eine maximale Gültigkeit von 5 Jahren besitzt (genauer Bauungszeitraum und -umfang kann nicht pauschal für das gesamte Plangebiet bestimmt werden), ist es in Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt als untere Naturschutzbehörde nicht zielführend, ein ausführliches Artenschutzgutachten vorzulegen.

Stattdessen muss eine grundstücksspezifische, artenschutzrechtliche Betrachtung vor der Zulassung der Einzelbautätigkeiten von den jeweiligen Vorhabenträgern durchgeführt werden. Die Ergebnisse der jeweiligen artenschutzrechtlichen Betrachtungen sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Gegebenenfalls müssen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die potenziell vorkommenden Artengruppen festgelegt werden. Ohne diese Betrachtung und Festlegung von Maßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die künftig folgenden Einzelbautätigkeiten vorliegen. Es wurde dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigelegt.

Aus gutachterlicher Sicht dürfen Rodungen zum Schutz etwaiger Brutvögel ausschließlich in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden. Gleiches gilt für den Abriss des Garagen-/Werkstattgebäudes und der Überdachungen.

6. Erschließung

Die öffentliche Erschließung ist durch die Brunnenstraße vorhanden. Die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche wird bei Bedarf in der Verantwortung der Grundstückseigentümer über die Vorderliegergrundstücke erfolgen.

7. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8. Kosten

Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erfolgt durch die Stadtverwaltung. Zusätzliche Kosten für die Stadt entstehen durch die Beauftragung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung.

9. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Abgrenzungsplan, Stand: 06.11.2023,

Anlage 2: Artenschutzfachliche Ersteinschätzung, Büro Natur Südwest, Stand: 21.04.2023

Gaggenau, 06. November 2023

Maureen Jung

Abteilung Stadtplanung