

Bebauungsplan „Kläranlage“ in Neuthard

Begründung

Vorentwurf | 10.04.2026

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes	1
Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes	1
1. Anlass der Planung	2
2. Geltungsbereich	3
3. Planungsrecht	3
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung	3
3.2 Gewählte Verfahrensart	3
4. Bestand	4
5. Übergeordnete Planungen	5
5.1 Regionalplan	5
5.2 Flächennutzungsplan	6
6. Schutzvorschriften und Restriktionen	6
6.1 Natura 2000-Gebiete	6
6.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	6
6.3 Landschaftsschutzgebiete	6
6.4 Gesetzlich geschützte Biotop	7
6.5 Grundwasser- und Gewässerschutz	7
6.5.1 Offene Gewässer	7
6.5.2 Wasserschutzgebiete	7
6.6 Hochwasserschutz	7
6.7 Denkmalschutz	8
6.8 Altlasten und Kampfmittel	8
6.9 Immissionsschutz	8
6.10 Artenschutz	8
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
7.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	9
7.5 Verkehrsflächen	9
7.6 Flächen für Aufschüttungen	9
7.7 Pflanzgebote	10
7.8 Pflanzbindungen	10
8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	10
8.1 Gestaltung der unbebauten Flächen	10

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht (- wird im weiteren Verfahren ergänzt -)
- Anlagen (- wird im weiteren Verfahren ergänzt -)

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGI. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1. Anlass der Planung

Der Abwasserzweckverband Kammerforst wurde 1961 von den damals selbständigen Gemeinden Karlsdorf, Neuthard, Spöck, Staffort und Büchenau gegründet. 1968 erfolgte die Errichtung der Kläranlage in Neuthard am Pfinzkanal (Pfinzkorrektur), welche seitdem kontinuierlich erweitert und modernisiert wurde. Inzwischen werden die maximal möglichen Kapazitäten der Kläranlage erreicht, so dass eine zusätzliche Erweiterung erforderlich wird.

Aktuell laufen Planungen zur Erweiterung und Ertüchtigung der Kläranlage von bisher 28.500 EWG (Einwohnergleichwert) auf ca. 42.000 EWG unter Einhaltung der zukünftigen Anforderungen an die Phosphatkonzentrationen im Ablauf. Dabei wurden zwei Varianten untersucht. Variante eins sah die Beibehaltung der bisherigen aeroben Schlammstabilisierung vor – verbunden mit der Notwendigkeit des Baus eines neuen Nachklärbeckens. Dagegen sieht Variante zwei die Umstellung auf eine anaerobe Schlammstabilisierung vor. Inzwischen bildet Variante zwei die Grundlage für die Erweiterung der Kläranlage.

Weiterhin definiert ein Arbeitspapier des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft die Kriterien für eine vierte Reinigungsstufe. Die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes leitet in den Pfinzkanal ein und erfüllt diese Kriterien. Somit sind in Zukunft weitere Maßnahmen erforderlich, um die behördlich vorgegebene Klärleistung zu gewährleisten.

Die Erweiterung der Kläranlage gemäß den o.g. Anforderungen ist mit einem zusätzlichen Flächenbedarf verbunden. Für die anaerobe Schlammstabilisierung ist ein zusätzlicher Faulbehälter erforderlich. Das dort entstehende Gas wird gesammelt und zur Eigenverwendung verstromt, so dass eine „energieautarke“ Kläranlage entsteht. Die vierte Reinigungsstufe ist mit einem zusätzlichen Klärbecken verbunden.

Das derzeit zur Verfügung stehende Areal der Kläranlage ist durch den stetigen Ausbau inzwischen vollständig genutzt und weist keine Flächenpotenziale mehr auf. Somit muss eine Erweiterung in angrenzende Bereiche erfolgen. Dies ist real nur in nördlicher Richtung möglich. Inzwischen sind die angedachten Erweiterungsflächen eigentumsrechtlich gesichert, so dass die Pläne zum Ausbau der Kläranlage weiter konkretisiert werden können.

Die Erweiterungsflächen greifen in den Außenbereich ein. Zwar können Anlagen der Abwasserwirtschaft gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB grundsätzlich auch im Außenbereich zugelassen werden, zur planungsrechtlichen Absicherung soll in Abstimmung mit der Gemeinde jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser umfasst nicht nur die zukünftige Erweiterung, sondern auch die gesamte Bestandsanlage am Pfinzkanal.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die bestehende Kläranlage am westlichen Ortsrand von Neuthard sowie die für die geplante Erweiterung der Anlage erforderlichen Flächen im nördlichen Anschluss an den Bestand. Er umfasst vollumfänglich die Flurstücke 2040, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,64 ha.



Bild 1: Ausschnitt ALKIS-Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich (Quelle Kartengrundlage: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0)

3. Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Der Bebauungsplan umfasst die bestehende Kläranlage, welche als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen ist, sowie die zukünftigen Erweiterungsflächen, welche sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Eine bauliche Entwicklung im Außenbereich ist nur zulässig, wenn die Kriterien des § 35 Abs. 1 bis 3 BauGB erfüllt sind.

3.2 Gewählte Verfahrensart

Als planungsrechtliche Grundlage zur geplanten Erweiterung der Kläranlage wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Dieser ist verbunden mit einer Umweltprüfung sowie einer zweiphasigen Beteiligung. Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu bilanzieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Neuthard. Die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Kläranlage besteht aus Anlagen zur Schmutzwasserreinigung (Eingangshebewerk, Rechengebäude, Belebungsbecken, Nachklärbecken). Hinzu kommen verschiedene Anlagen zur Lagerung und Verwertung des Klärschlammes in Form von offenen und geschlossenen Silos. Weiterhin befindet sich im Süden des Plangebietes ein Teilabschnitt des Grünabfall-Sammelplatzes der Gemeinde. Die zukünftige Erweiterungsfläche besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Topografisch ist das Plangebiet gering ausgeprägt, die Flächen sind weitgehend eben und befinden sich auf einer Höhe von ca. 110 m ü. NN. Jedoch besteht zur zukünftigen Erweiterungsfläche ein Höhenversprung von ca. 1,5 m. Dieser resultiert aus einer Auffüllung als Sicherung der Kläranlage gegen Hochwasserüberschwemmungen.

Das Plangebiet wird im Westen durch den Pfinzkanal begrenzt, in welchen das gereinigte Abwasser der Kläranlage auch geleitet wird. Im Norden und Nordosten schließen sich Freiflächen mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung an. Im Süden bzw. Südosten grenzt das Gewerbegebiet Tiergarten an.

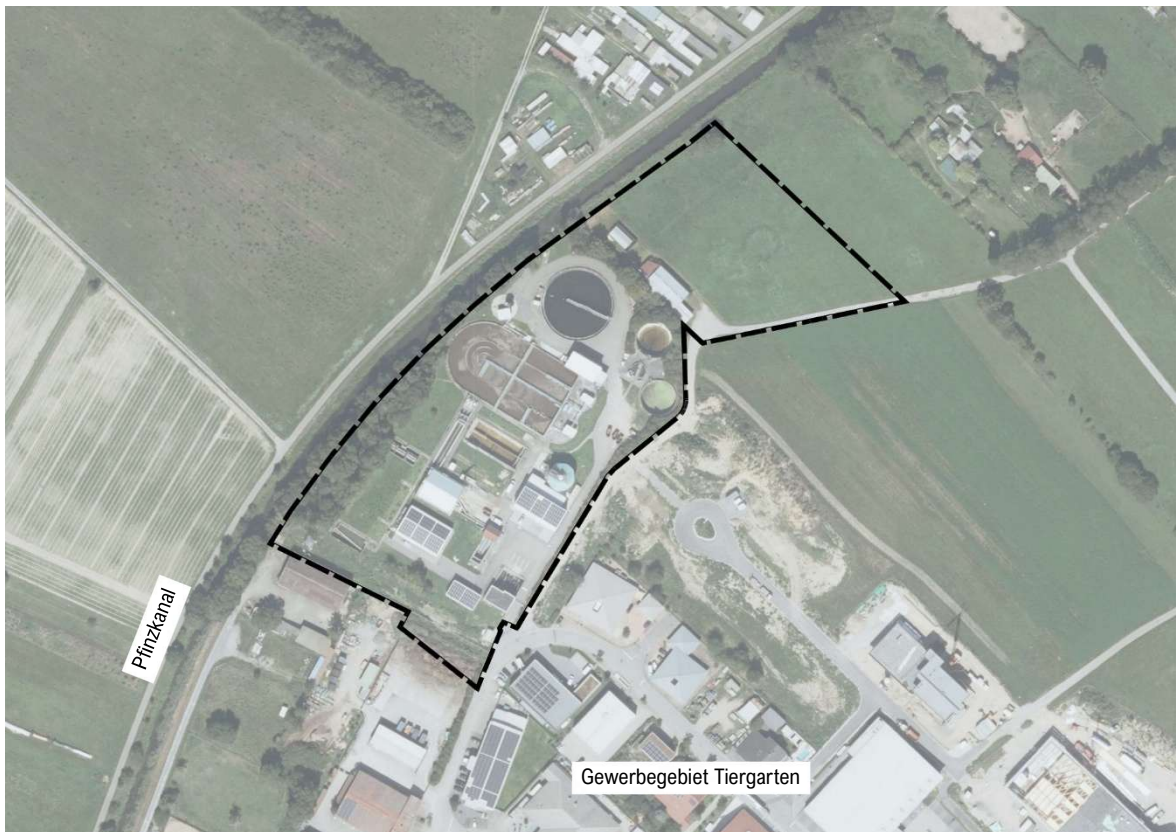


Bild 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Quelle Luftbild: LUBW)



Bild 3: Eingangsbereich mit Verwaltung und Hebewerk



Bild 4: Belebungsbecken und Schlamm-Silo



Bild 5: Erweiterungsfläche von Norden mit Feldweg

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan des Verbandes Region Karlsruhe befindet sich das Plangebiet im Randbereich einer bestehenden gewerblichen Siedlungsfläche sowie einer Grünzäsur. Die Erweiterungsfläche für die Kläranlage ist dabei durch ein Symbol für Abwasserbehandlung abgedeckt.

Gemäß Ziffer 3.1.2 des Regionalplans sollen Grünzäsuren das Zusammenwachsen von Siedlungen verhindern und eine siedlungsnahe Erholung ermöglichen. Als Vorranggebiete sind sie ein Ziel der Regionalplanung, bauliche Anlagen oder dem Zweck widersprechende Nutzungen sind i. d. R. ausgeschlossen. Ausnahmemöglichkeiten sieht der Regionalplan u. a. jedoch für den „Ausbau bestehender technischer Infrastruktur“.

Aufgrund der erforderlichen Lage an einem Gewässer sowie der zumindest temporären Geruchsbelästigung liegen für Kläranlagen besondere Standortanforderungen vor. Eine Errichtung innerhalb von Siedlungsbereichen ist nicht möglich. Vorliegend handelt es sich zudem um die zwingend erforderliche Erweiterung einer bestehenden Anlage.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Ziffer 5.2) wurde seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe sowie des Regionalverbandes die Erweiterung der Kläranlage und die damit erforderliche Flächenausweisung mitgetragen. Es ist somit davon auszugehen, dass raum- und regionalplanerische Belange der Planung nicht entgegenstehen.

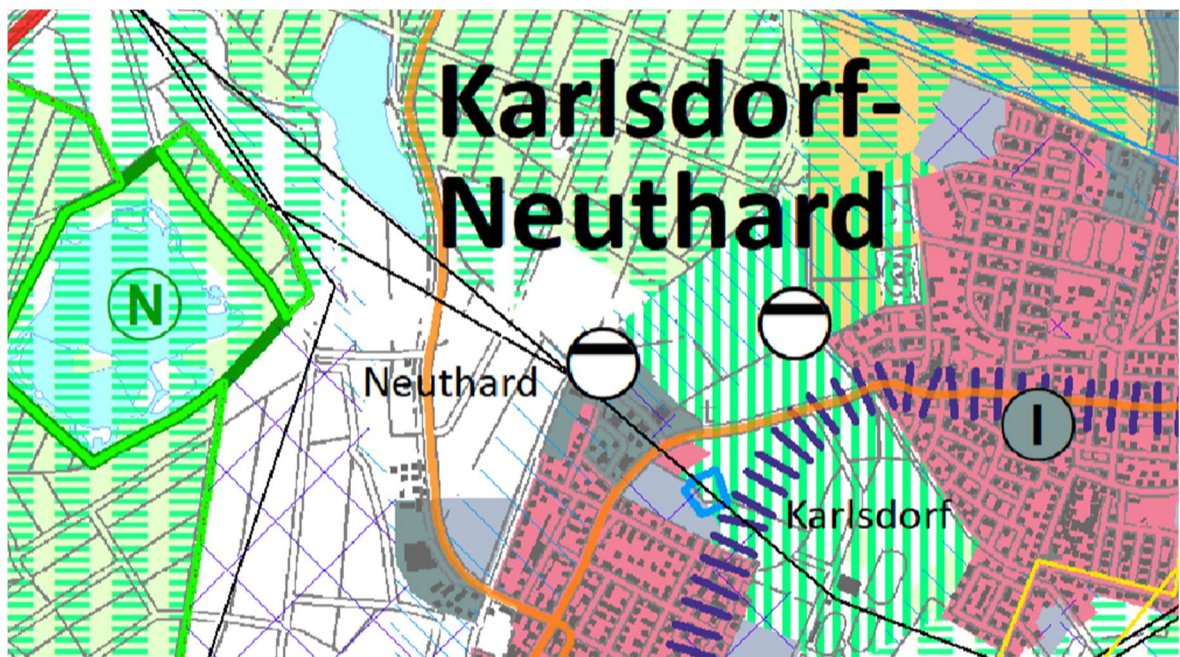


Bild 6: Raumnutzungskarte zum Regionalplan – Ausschnitt Karlsdorf-Neuthard (Quelle: Verband Region Karlsruhe)

5.2 Flächennutzungsplan

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal im Jahr 2021 wurde für die geplante Erweiterung der Kläranlage Neuthard eine entsprechende Flächenausweisung vorgenommen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und bedarf keiner Genehmigung.

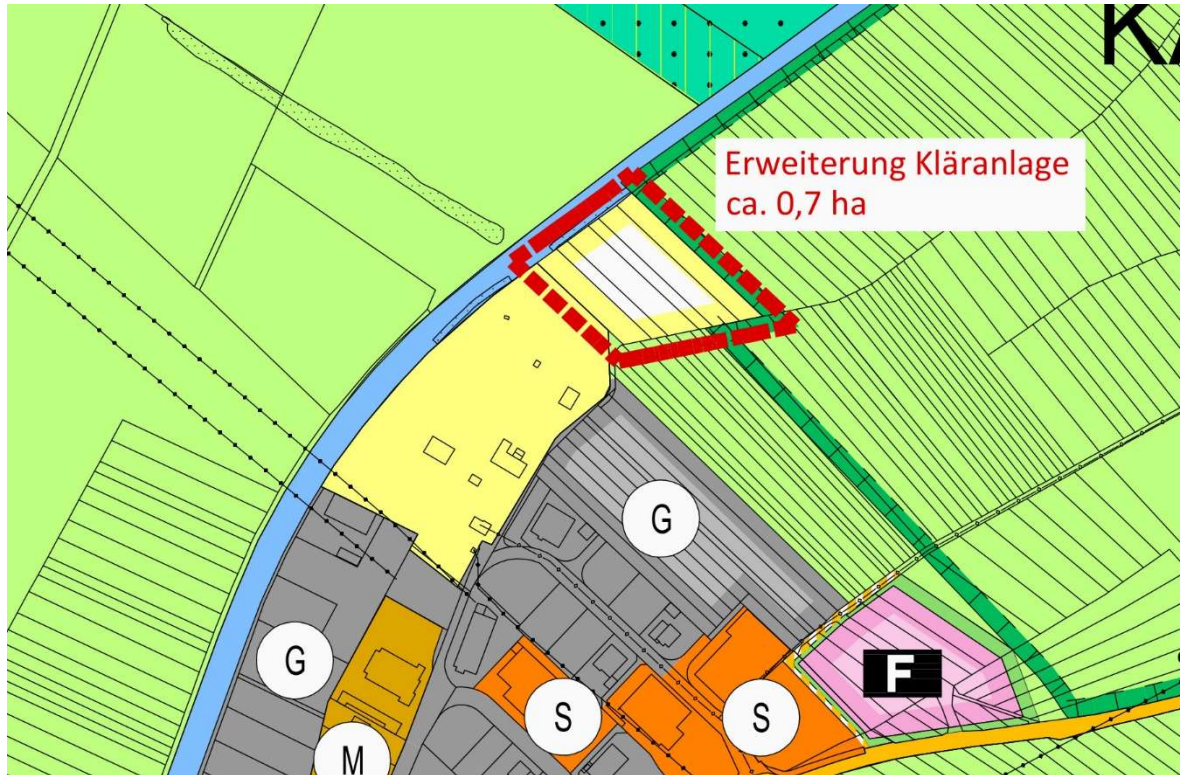


Bild 7: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal 2025, 1. Änderung – Ausschnitt Neuthard

6. Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Natura 2000-Gebiete durch die Planung tangiert.

6.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten oder Naturdenkmalen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale durch die Planung tangiert.

6.3 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Landschaftsschutzgebieten. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Landschaftsschutzgebiete durch die Planung tangiert.

6.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Am westlichen Rand überschneidet sich der Geltungsbereich mit dem gesetzlich geschützten Biotop „Röhricht Kieselschorren am Pfinzkanal“ (Biotop-Nr.: 168172151901). Es handelt sich um eine lineare Schilfröhrichtstruktur entlang des Pfinzkanals, teilweise durchsetzt mit Gehölzen, und einer Flächenausdehnung von ca. 0,5 ha. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bestandteile dieses Biotops befinden sich überwiegend im Bereich der Bestandsanlage und bleiben unverändert bestehen.

6.5 Grundwasser- und Gewässerschutz

6.5.1 Offene Gewässer

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Pfinzkanal (Pfinzkorrektur) als Gewässer I. Ordnung, in welchen das gereinigte Wasser der Kläranlage eingeleitet wird. Der Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz mit einer Breite von 10 m ist zu beachten.

6.5.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

6.6 Hochwasserschutz

Gemäß der maßgebenden Hochwassergefahrenkarten befindet sich die bestehende Kläranlage außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) wie auch eines Extremhochwassers (HQ_{Extrem}). Jedoch ist im Süden des Plangebietes sowie im Bereich der zukünftigen Erweiterung der Kläranlage von Überschwemmungen auszugehen. Die Überschwemmungstiefen betragen 0,5 bis 1,3 m bei HQ₁₀₀ und 1 bis 1,7 m bei HQ_{Extrem}.

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die die Ausweisung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten unzulässig. Mögliche Ausnahmen von dieser Vorgabe werden unter § 78 Abs. 2 und 3 WHG beschrieben. Da es sich um die Erweiterung einer bereits bestehenden Kläranlage handelt, ist eine Beanspruchung des Überschwemmungsgebietes unvermeidlich.

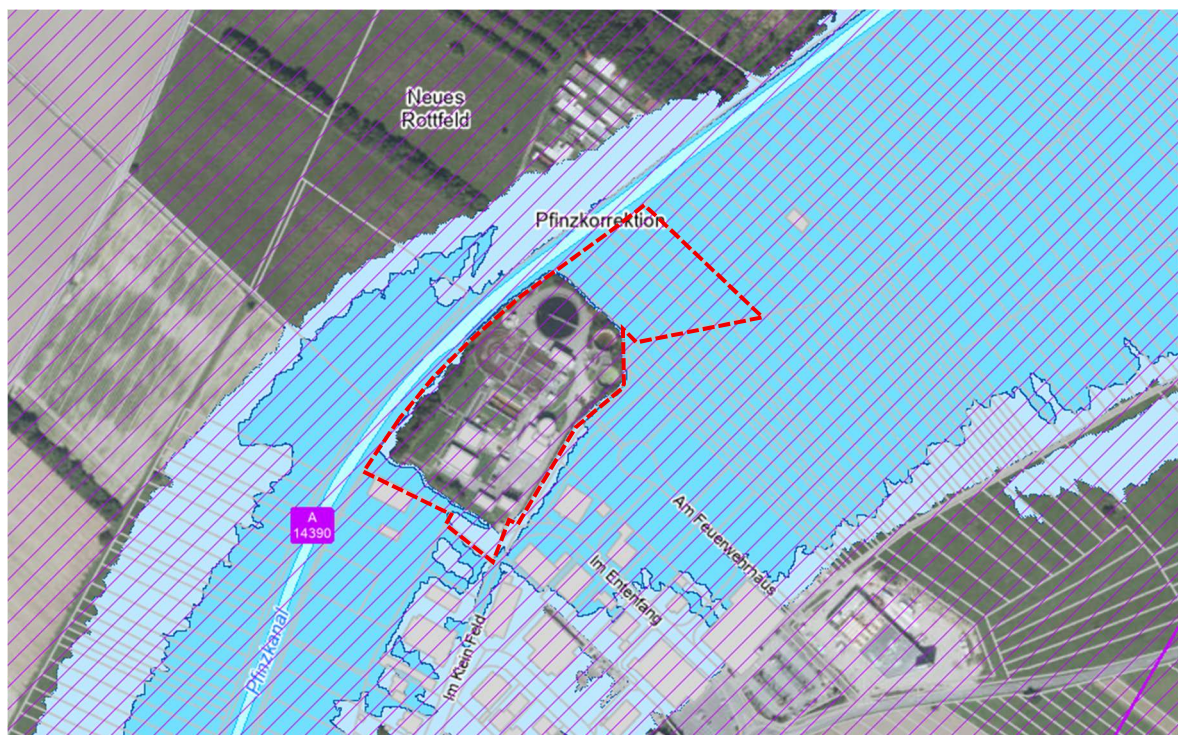


Bild 8: Hochwassergefahrenkarte mit Geltungsbereich und Darstellung von HQ₁₀₀ und HQ_{Extrem} (Quelle Kartengrundlage: LUBW)

6.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Bezüglich im Luftbild festgestellter kreisförmiger Verfärbungen wurde eine denkmalpflegerische Einschätzung eingeholt, welche als Ursache jedoch keinen archäologischen Hintergrund sieht.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

6.8 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb der zukünftigen Erweiterungsfläche sind keine Altlasten bekannt.

2025 wurde eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Demnach kann es im Umkreis von identifizierten Kampfstellungen zu Munitionsfunden kommen.

6.9 Immissionsschutz

Seit mehreren Jahrzehnten befindet sich die Kläranlage am nordöstlichen Ortsrand von Neuthard, die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in erheblicher Entfernung. Lärmkonflikte sind nicht bekannt, da der Betrieb der Kläranlage nur mit geringen und zumeist temporär begrenzten Lärmemissionen verbunden ist. Darüber hinaus wird die geplante Umstellung der Kläranlage zu einer Reduzierung von Betriebsgeräuschen führen.

Ebenso ist der Betrieb der Kläranlage unvermeidlich mit Geruchsemissionen verbunden. Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung von Westen sind hiervon jedoch überwiegend unbewohnte Bereiche betroffen. Durch die geplante Umstellung auf eine anaerobe Schlammstabilisierung werden entstehende Faulgase aufgefangen und verstromt, die Geruchsbelastung damit reduziert.

6.10 Artenschutz

Mit der Erweiterung der Kläranlage ist die Beanspruchung von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden. Gemäß einer vorläufigen Einschätzung des Fachbüros GefaÖ, Walldorf können hiervon Habitatstrukturen insbesondere von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien betroffen sein. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan dient ausschließlich dem Zweck, die Erweiterung der bestehenden Kläranlage planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst dabei – neben der Erweiterungsfläche – auch die bestehende Anlage sowie Teile der Grünabfall-Sammelstelle der Gemeinde.

Grundsätzlich kann für diese Nutzungen ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO vorgesehen werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Plangebiet als Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen. Im Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal ist die Ausweisung der Fläche in dieser Art erfolgt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig zu entsprechen, wird von der Ausweisung einer Versorgungsfläche Gebrauch gemacht. Diese wird in zwei Teilbereiche gegliedert.

Der weitaus größere Teil des Plangebietes wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kläranlage festgesetzt. Hier sind ausschließlich Anlagen zur Aufbereitung und Reinigung von Schmutzwasser sowie begleitende Nutzungen wie die z. B. Anlagen zur Gasgewinnung und deren Umwandlung in Elektrizität oder Gebäude für die Verwaltung der Anlage zulässig.

Ein kleinerer Teil im Süden wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Grünschnitt festgesetzt. Hier sind Flächen und Anlagen zur Sammlung und Verarbeitung von Grünabfällen zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bereits die bestehende Kläranlage nutzt die ihr zur Verfügung stehenden Flächen intensiv aus. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung ebenfalls flächeneffizient angelegt wird. Dies ist verbunden mit einem hohen Versiegelungsgrad. Im Bebauungsplan wird daher eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Bei den für eine Kläranlage erforderlichen Gebäude handelt es sich insbesondere um Räume für die Verwaltung sowie Nebenräume zur Lagerung. Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 13 m können diese mit bis zu vier Geschossen realisiert werden. Der überwiegende Teil der Kläranlage besteht aus technischen Bauteilen. Diese werden zum Schutz des Landschaftsbildes auf eine Höhe von 8 m begrenzt. Hiervon kann jedoch mit Hochbehältern (Silos) oder dem für die Gasgewinnung erforderlichen Faulturm bis zu einer Höhe von 25 m abgewichen werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Konzeption einer Kläranlage und die Anordnung der einzelnen Bauteile erfolgt vorrangig nach technischen Anforderungen. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet durch ein bewusst großzügig geschnittenes Baufenster definiert. Somit können die einzelnen Bestandteile der Anlage flexibel angeordnet werden.

7.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Am westlichen Plangebietsrand verläuft der Pfinzkanal (Pfinzkorrektur), welcher als Gewässer I. Ordnung eingestuft ist. Gemäß § 29 Wassergesetz ist zu solchen Fließgewässern ein Gewässerrandstreifen, gemessen ab Oberkante Böschung, freizuhalten. Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, ist der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m vorzusehen. In diesem Streifen sind bauliche Anlagen unzulässig. Bestehende Gehölze dürfen nicht großflächig gerodet werden.

7.5 Verkehrsflächen

Entlang des östlichen Plangebietsrandes verläuft auf dem Flurstück 3243 und 2040/2 ein Feldweg, über den die landwirtschaftlichen Flurstücke erreicht werden. Dieser Feldweg setzt sich im Bereich der Erweiterungsfläche fort, jedoch ohne separate Flurstücksausmarkung. Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Landwirtschaftsflächen wird dieser Feldweg mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7.6 Flächen für Aufschüttungen

Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit wurde das Areal der bestehenden Kläranlage auf eine Höhe von ca. 110 m ü. NN aufgeschüttet. Sie befindet sich damit außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (vgl. Ziffer 6.6). Dagegen bewegt sich die nordöstlich anschließende Erweiterungsfläche derzeit auf einem Geländeniveau von ca. 108,50 m ü. NN. Im Fall eines 100-jährlichen Hochwassers würde dieser Bereich überflutet werden.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes, aber auch zur Optimierung der internen Abläufe soll die Erweiterungsfläche ebenfalls auf ein Niveau von ca. 110 m ü. NN aufgeschüttet werden. Hierfür wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen. Da hierdurch ein Eingriff in den Überschwemmungsbereich erfolgt, sind die Voraussetzungen von § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im weiteren Verfahren nachzuweisen.

7.7 Pflanzgebote

Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordosten an den freien Landschaftsraum an. Zwar ist die Fernwirkung des Plangebietes aufgrund der vorherrschend ebenen Topografie begrenzt. Dennoch wird eine bestmögliche Integration die Landschaft angestrebt. Zu diesem Zweck, aber auch zur ökologischen Aufwertung, werden entlang der o.g. Plangebietsgrenzen flächenhafte Pflanzgebote zur Anpflanzung von standortgerechten Hecken und Bäumen festgesetzt.

7.8 Pflanzbindungen

Das Plangebiet überschneidet sich im südwestlichen Bereich mit einem gesetzlich geschützten Biotop. Hierbei handelt es sich um Schilfröhricht sowie Gehölzen entlang des Pfanzkanals. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese Strukturen gesichert. Hierzu wird eine flächenhafte Pflanzbindung festgesetzt, die das großflächige Beseitigen dieser Grünstrukturen verhindert.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Durch die erforderlichen Aufschüttungen (vgl. Ziffer 7.6) ergeben sich erhebliche Höhenunterschiede zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind diese Höhenunterschiede vornehmlich durch bepflanzte Böschungen zu überwinden. Die Anlage von Stützmauern ist zwar nicht vollständig ausgeschlossen, jedoch werden diese in ihrer sichtbaren Höhe begrenzt.