



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Neuthard

Bebauungsplan "Wohnen an der Pfinz"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
09.11.2021

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO20020

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Wohnen an der Pfinz“ in Neuthard

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Anlass der Planung	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	4
3 Lage und Größe des Plangebietes	5
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept.....	7
5.1 Baukonzept.....	7
5.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
5.3 Technische Erschließung	9
6 Übergeordnete Planungen.....	9
6.1 Regionalplan.....	9
6.2 Flächennutzungsplan	9
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	10
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	10
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete	10
7.3 Gesetzlich geschützte Biotope	10
7.4 Denkmalschutz	10
7.5 Gewässerschutz.....	11
7.5.1 Offene Gewässer.....	11
7.5.2 Wasserschutzgebiete	11
7.6 Hochwasserschutz.....	11
7.7 Altlasten	11
8 Gutachten und Untersuchungen.....	11
8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten.....	11
8.2 Schalltechnische Untersuchung	13
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	15
10 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	16

10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
10.3	Nebenanlagen	17
10.4	Bauweise	17
10.5	Garagen, Stellplätze und Carports	18
10.6	Zahl der Wohnungen.....	18
10.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	18
10.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
10.9	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	19
10.10	Pflanzgebote.....	19
10.11	Pflanzbindungen.....	19
10.12	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	19
11	Örtliche Bauvorschriften	19
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
11.2	Einfriedungen	20
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	20
11.4	Zahl der Stellplätze.....	20
11.5	Umgang mit Niederschlagswasser	20
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	20

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen:
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch RIFCON, Hirschberg, Oktober 2021
 - Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch Modus Consult, Karlsruhe, November 2021

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4247)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2021 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass der Planung

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Autobahn A 5, den Schienenanschluss mit Anbindung an das S-Bahn-Netz und der Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe und dem Mittelzentrum Bruchsal mit zahlreichen Arbeitsplätzen hat sich die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten und gefragten Wohnort entwickelt. Der starken Nachfrage nach Wohnraum ist man in der Vergangenheit - wie in nahezu allen Kommunen der Region - vorrangig durch Ausweisung neuer Baugebiete an den Ortsrändern begegnet. Dadurch hat sich nicht nur die Bewohnerzahl vergrößert, sondern auch die Siedlungskörper der beiden Ortsteile erheblich erweitert. Dies ging zu Lasten von - überwiegend landwirtschaftlich genutzten - Freiflächen.

Auch aktuell liegen der Gemeinde eine Vielzahl an Anfragen nach Bauplätzen oder Wohnungen vor. Um dieser Nachfrage zumindest in Teilen zu entsprechen, besteht für die Gemeinde die Aufgabe zur Bereitstellung von neuem Wohnraum. Dabei ist gemäß gesetzlicher Vorgaben die Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen jedoch auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und damit weitestgehend zu vermeiden. Vielmehr sind Anstrengungen zu unternehmen, Baulücken in bestehenden Wohngebieten zu schließen, Nachverdichtungen zu ermöglichen oder Flächenpotenz zu entwickeln. Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard ist auf diesem Gebiet bereits sehr aktiv. So wurden bereits mehrere ältere Bebauungspläne überarbeitet, um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Ebenso wurden ehemals gewerblich genutzte, jetzt brachliegende Areale in neue Wohnquartiere umgewandelt.

Das sogenannte „Gredler-Areal“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Karlsdorf in Angrenzung zur Pfinz, dem Pfinzkanal sowie der K 3529 (Waldstraße). Das Areal ist mit mehreren Betriebsgebäuden sowie einigen Wohngebäuden überbaut. Weite Teile der Freiflächen werden als Lager- oder Rangierfläche betrieben. Der derzeit auf dem Areal ansässige Betrieb beabsichtigt die Aufgabe dieses Standortes. Damit besteht die Möglichkeit, dieses attraktiv gelegene Areal einer neuen Nutzung zuzuführen und als Wohnquartier zu entwickeln. Hierfür wurde ein entsprechendes Bebauungskonzept entwickelt.

Seitens der Gemeinde wird diese Planung als weiterer Baustein der Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum ohne relevanten Flächenverbrauch eingestuft und begrüßt. Auch wird in der geplanten verdichteten Bebauung mit einem erheblichen Anteil an Geschosswohnungsbau eine gute Ergänzung des lokalen Wohnungsangebotes gesehen. Der Gemeinderat hat diesem Bebauungskonzept in seiner Sitzung im November 2021 zugestimmt.

Das Areal ist derzeit als bestehendes Gewerbegebiet einzustufen. Zur Umsetzung der Planung ist damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut, bisher jedoch nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Vorhaben konnten daher nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigt werden.

Bei der Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen. Der erforderliche Bebauungsplan kann daher unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Diese in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt:

- Der Bebauungsplan überplant einen innerörtlichen Bereich und dient damit der Innenentwicklung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 0,55 ha. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit deutlich unterschritten.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich die Flurstücke 1933/1 bis 1933/5 und 1933/7 bis 1933/9 sowie teilumfänglich die Flurstücke 1930/3, 1933, 1933/10, 1934/2 und 1941. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,87 ha.

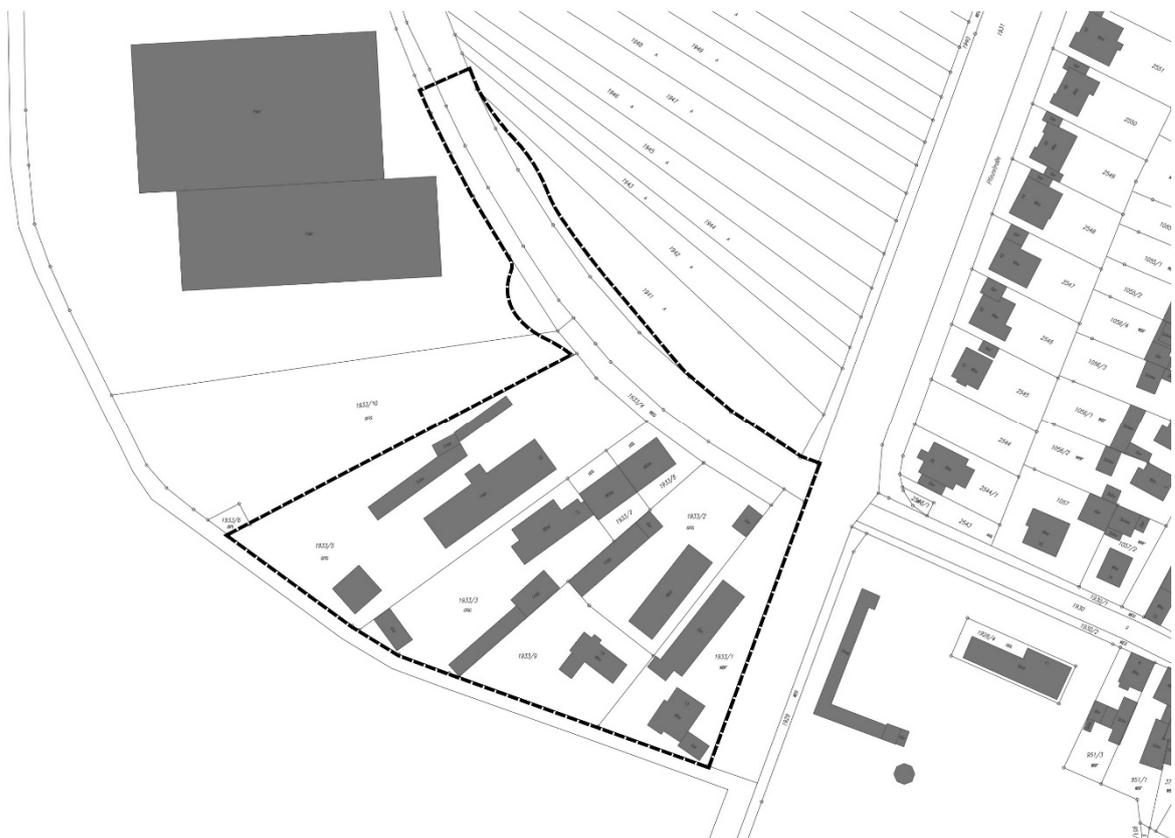


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Neuthard in direkter Angrenzung zur Gemarkung von Spöck als Teil der Stadt Stutensee. Das Areal ist komplett mit Betriebsgebäuden, Unterständen sowie einigen Wohngebäuden überbaut. Freiflächen dienen zu großen Teilen als Rangier- oder Lagerflächen und sind versiegelt oder verdichtet. Zwischen den Gebäuden bestehen einzelne Grünflächen welche teilweise mit Gehölzen bestanden sind.

Die Waldstraße ist als Kreisstraße klassifiziert und bildet eine der Haupteinfahrtsstraßen nach Neuthard. Sie verläuft am nördlichen Rand innerhalb des Plangebietes und weist eine Verkehrsbelastung von über 4.000 Fahrzeugen je Tag auf. Parallel südlich angrenze verläuft eine weitere Straße zur internen Erschließung des Areals.

Das Plangebiet wird im Osten und im Süden von der Pfinz bzw. dem Pfinzkanal begrenzt. Die Böschungsbereiche zu den Gewässern sind als Wiesenfläche ausgebildet und partiell mit Gehölzen bestanden.

In Angrenzung zum Plangebiet bestehen verschiedene Nutzungen. Südlich und nördlich befinden sich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Im Nordwesten hat ein auf die Herstellung von Wellpappe spezialisierter Betrieb seinen Sitz. Auch dieser Betrieb wird über die Parallelstraße zur Kreisstraße verkehrlich erschlossen. Auf der östlichen Seite des Plangebietes jenseits des Pfinzkanals befindet sich die Ortslage von Neuthard mit Wohnbebauung sowie dem Gelände des Kleintierzüchterevereins.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Google Earth)



Bild 3: Panoramaaufnahme des Plangebietes von Osten mit Pfinzkanal im Vordergrund



Bild 4: Plangebiet von Nordwesten mit Erschließungsstraße im Vordergrund



Bild 5: Einmündung Pfinz in Pfinzkanal



Bild 6: Einfahrt in das Areal

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein Bebauungskonzept zugrunde. Dieses sieht nach vollständigem Abriss der bestehenden Bebauung eine Neubebauung mit unterschiedlichen Wohngebäuden vor. Dabei werden Doppelhäuser, Kettenhäuser wie auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen, um ein breites Spektrum verschiedener Wohnungstypen anbieten und damit unterschiedlichen Interessen und Ansprüchen gerecht werden zu können.

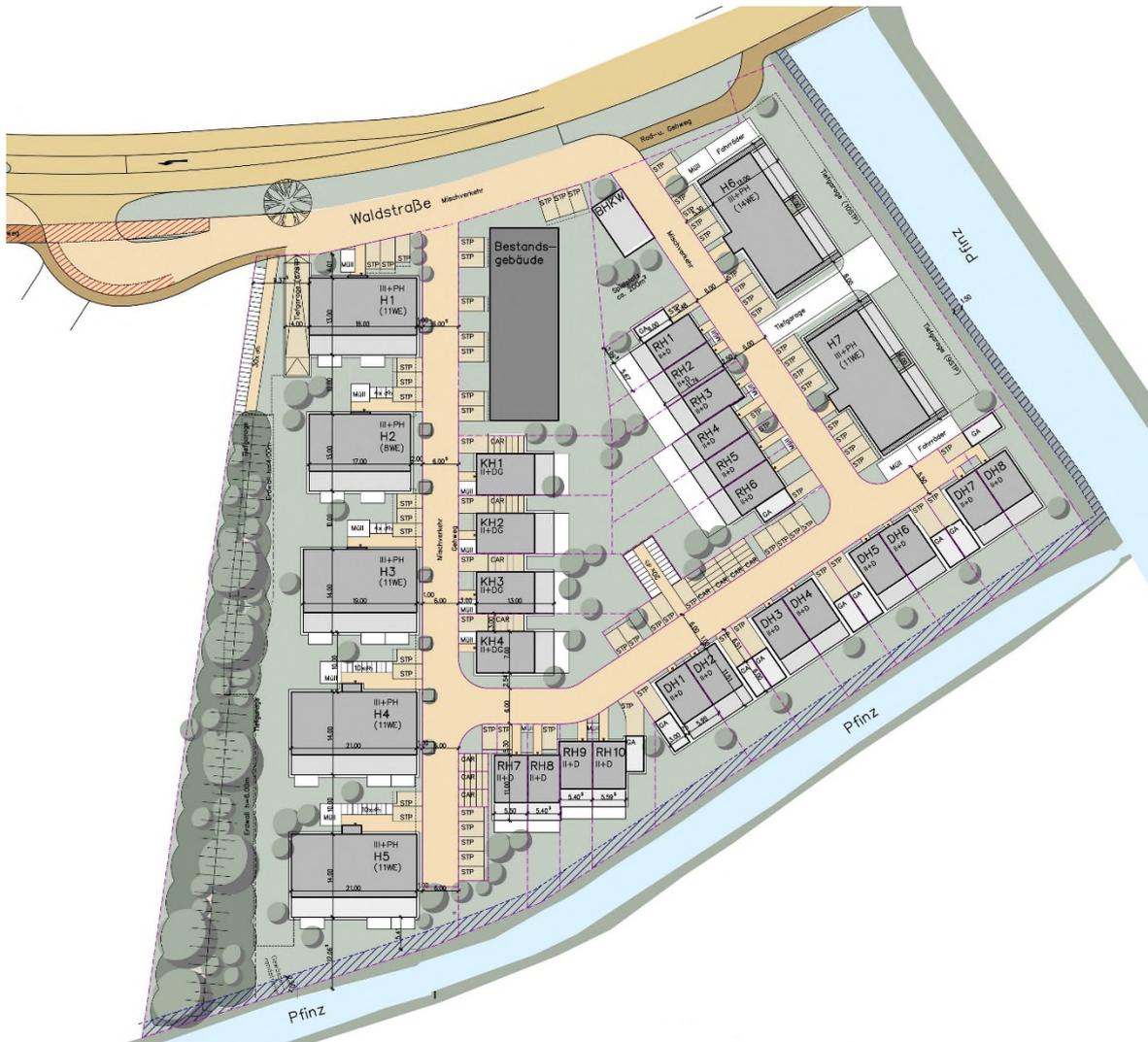


Bild 7: Bebauungskonzept Oktober 2021 (Quelle: M&M Bau GmbH)

5.2 Verkehrliche Erschließung

Mit der Konversion des Areals ist die vollständige verkehrliche Neuordnung des Bereiches verbunden. Die bisherige Zufahrt direkt westlich der Brücke über den Pfinzkanal wird für Fahrzeuge aufgegeben. Die Einfahrt soll in Zukunft über eine weiter westlich gelegene Zufahrt mit Abbiegespur von der Kreisstraße erfolgen. Über diese Einmündung wird auch der bestehende Gewerbebetrieb erschlossen.

Die interne verkehrliche Erschließung ist über eine Ringstraße gewährleistet. Dabei wird die bestehende Parallelstraße zur Kreisstraße in den Ring miteinbezogen.

Die Straßen des Erschließungsringes dienen ausschließlich dem Anliegerverkehr und werden als Mischverkehrsfläche ohne separate Gehwege ausgebildet. Für Fußgänger und Radfahrer ist weiterhin eine Zugänglichkeit von der Brücke über den Pfinzkanal möglich. Der Radweg wird weiter durch das Plangebiet parallel zur Kreisstraße geführt und schließt im Bereich des Gewerbebetriebes wieder an den bestehenden Radweg an.

5.3 Technische Erschließung

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser soll dabei in die angrenzende Pfinz bzw. den Pfinzkanal geleitet werden. Für Oberflächenwasser von Straßenflächen hat eine Vorreinigung zu erfolgen.

In der Parallelstraße zur Kreisstraße besteht ein Mischwasserkanal. Über diesen kann Schmutzwasser aus dem Plangebiet abgeleitet werden. Durch die Entwässerung im Trennsystem ist gegenüber dem jetzigen Zustand, bei dem auch Oberflächenwasser in den Kanal geleitet wird, von einer Entlastung des Kanals auszugehen.

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch Erweiterung des örtlichen Netzes gewährleistet.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Regionalplanerisch bedeutsame Flächen werden nicht tangiert.

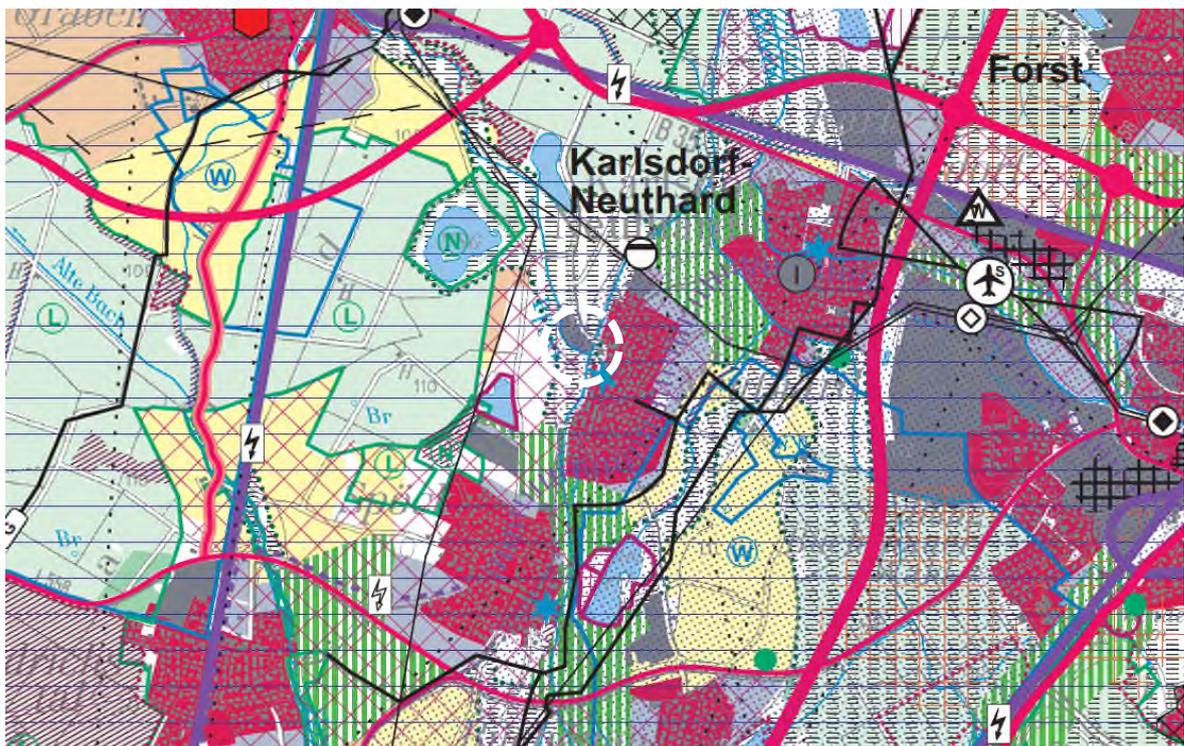


Bild 8: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein - Ausschnitt Karlsdorf-Neuthard

6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne, welche im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Der FNP ist im Zuge der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.

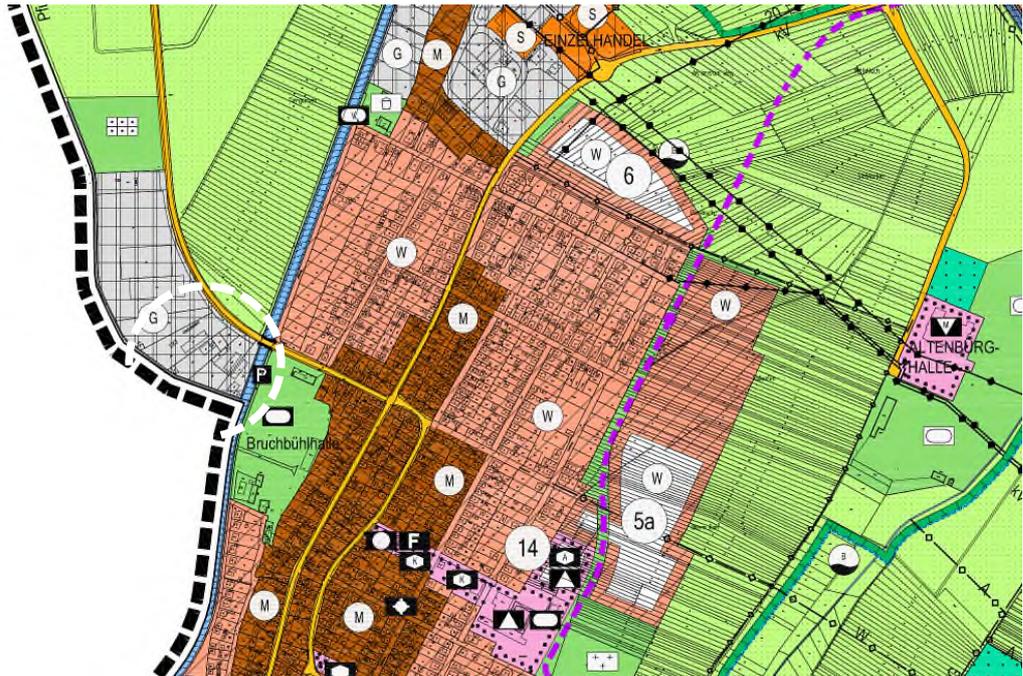


Bild 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Plangebiet (weißer Kreis)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten, Naturdenkmalen oder Landschaftsschutzgebietes. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Südlich an der Pfinz befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Röhrichtstreifen entlang der Pfinz“. Dieses umfasst weite Teile der Uferbereiche von Pfinz und Pfinzkanal. Im Bereich des Plangebietes ist dieser Röhrichtstreifen nur noch rudimentär erhalten. Eine weitergehende Beeinträchtigung erfolgt durch Umsetzung der Planung nicht.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Gewässerschutz

7.5.1 Offene Gewässer

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Pfinz. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite ist einzuhalten.

Östlich des Plangebietes verläuft der Pfinzkanal (Pfinzkorrektur). Hierbei handelt es sich um ein Gewässer I. Ordnung. Ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite ist einzuhalten.

7.5.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.6 Hochwasserschutz

Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Plangebiet nahezu vollständig außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Bei Extremhochwasser kann es in den Randbereichen zu geringen Überschwemmungen kommen.

Der Bereich des Plangebietes ist als Bereich für Änderung oder Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte markiert.

7.7 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Durch die bisherige gewerbliche Nutzung können Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

8 Gutachten und Untersuchungen

8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten

Das Plangebiet beinhaltet Wohnzwecken dienende oder gewerblich genutzte Gebäude sowie Überdachungen wie auch versiegelte oder brachliegende Freiflächen. Auf Teilen des Plangebietes sind Baumaterialien oder Holz gelagert, weiterhin bestehend insbesondere entlang der Pfinz Gehölzstrukturen. Mit Umsetzung der Planung wird der Gebäudebestand nahezu vollständig beseitigt und die Freiflächen neu strukturiert.

Aufgrund der bestehenden vielfältigen Strukturen kann eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen nicht ausgeschlossen werden. Zur Feststellung möglicher Konflikte wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro RIFCON, Hirschberg erstellt und im Oktober 2021 vorgelegt.

Die Voruntersuchungen ergaben eine potenzielle Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien. Tiefergehende Untersuchungen dieser Artengruppen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Fledermäuse

Insbesondere die zum Abriss bestimmten Gebäude weisen ein hohes Quartierspotenzial für Fledermäuse auf. Aus diesem Grund erfolgte von April bis Juli 2021 eine Erfassung des Bestandes. Dabei wurden Flugbewegungen aufgezeichnet und Gebäude auf mögliche Quartiere untersucht.

Es konnten vier Fledermausarten im Plangebiet sicher identifiziert werden. Vorkommen weiterer Arten sind jedoch nicht ausgeschlossen. Dabei dienen Teile des Plangebietes als Jagdhabitat insbesondere für Zwerg- und Breitflügelfledermäuse. Der Gebäudebestand weist ein erheblichen Quartierspotenzial auf. In Spalten oder hinter Verkleidungen besteht ein hohes Potenzial vorrangig für Sommerquartier und Wochenstuben. Diese Vermutung wird durch nachgewiesene Ausflugbewegungen unterstützt. Als Winterquartier sind die Gebäude bedingt geeignet. Die im Plangebiet bestehenden Gehölze fungieren mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht als Quartier, da keine geeigneten Baumhöhlen oder Rindenspalten erkannt wurden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sieht das Gutachten verschiedene Maßnahmen vor:

- Abbruch der Gebäude mit hohem Quartierspotenzial im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar - außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse.
- Abbruch von Gebäuden mit Winterquartierspotenzial zwischen Anfang Oktober bis Anfang November bei warmer Witterung. Außerhalb dieses Zeitraums sollte eine Prüfung der Abrissgebäude auf Winterquartiere durchgeführt werden.
- Anbringen von zehn Fledermausflachkästen und fünf Fledermauswochenstubenkästen in geeigneten Strukturen im räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (CEF-Maßnahme)
- Fachkundiges Umhängen der im Plangebiet befindlichen Fledermauskästen (CEF-Maßnahme).

Weiterhin empfiehlt das Gutachten:

- Anbringen von mindestens zehn weiteren Fledermauskästen im Plangebiet.

Brutvögel

Die Kartierung von Brutvögeln erfolgte ebenfalls zwischen April und Juli 2021. Dabei konnten insgesamt 17 Vogelarten festgestellt werden, von denen fünf nachgewiesenermaßen im Plangebiet brüten. Für weitere Arten besteht ein Brutverdacht. Mit dem Haussperling, der Mehlschwalbe sowie dem Star stehen drei Brut- oder Brutverdachtsvogelarten auf der Roten Liste.

Bruthabitate für die Gilde der Hecken- oder Baumbrüter befinden sich vorrangig am Rand des Plangebietes in Gehölzstrukturen an der Pfinz. Diese bleiben zu großen Teilen erhalten. Eine Betroffenheit ergibt sich für die Gilde der Gebäudebrüter.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sieht das Gutachten verschiedene Maßnahmen vor:

- Anbringen mindestens eines Nistkastens für Stare an geeigneter, nicht von Eingriff betroffener Stelle (CEF-Maßnahme)
- Fachkundiges Umhängen der im Plangebiet befindlichen Brutkästen (CEF-Maßnahme)
- Anbringen von mindestens zehn Kunstnestern für Mehlschwalben
- Erhalt bzw. Herstellung von ca. 15 natürlichen Lehmputzen à 0,5 - 1 m² Wasserfläche (auch auf Dachflächen möglich)

Weiterhin empfiehlt das Gutachten:

- Anbringen von Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten an den Neubauten im Plangebiet.

Reptilien

Die Erfassung von Reptilien erfolgte durch mehrere Begehungen zwischen Anfang Juni und Mitte Juli 2021 an Tage mit geeigneter Witterung. Dabei konnten insgesamt 13 Individuen der Mauereidechse im Uferbereich zur Pfinz wie auch zwischen den Gebäuden festgestellt werden. Bereits im Jahr 2020 wurden entlang des Pfinzkanals Ersatzquartiere angelegt und Mauereidechsen umgesiedelt. Die Umsetzung der Planung führt zu einem vollständigen Verlust der Habitatstrukturen und damit zu einer direkten Betroffenheit der noch im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sieht das Gutachten verschiedene Maßnahmen vor:

- Umsiedlung der im Eingriffsbereich vorkommenden Mauereidechsen in das vorbereitete Ersatzhabitat auf Flurstück 1931 (Uferbereich Pfinzkanal)
- Errichtung eines Reptilienschutzzaunes zwischen Ersatzhabitat und Eingriffsbereich
- Anlage weiterer Ersatzhabitats entlang am Uferbereich der Pfinz sowie auf dem geplanten Erdwall auf Flurstück 1933/5

Durch die aufgeführten Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Weiterhin empfiehlt das Gutachten zur allgemeinen ökologischen Aufwertung:

- Naturnahe und ökologische Gestaltung von Freiflächen (z. B. mit Lesesteinhaufen, Totholzflächen, Benjeshecken)
- Verwendung standorttypischer und Gebietsheimischer Bäume und Sträucher.
- Erstellung von künstlichen Sandbädern, vorzugsweise auf Flurstück 1933/5 entlang des Erdwalls.
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung

8.2 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zur Waldstraße (K 3529) sowie zur Pfinzstraße östlich des Pfinzkanals. Weiterhin besteht nördlich des Plangebietes ein auf die Herstellung von Wellpappe spezialisierter Betrieb. Zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch Modus Consult, Karlsruhe erstellt und im November 2021 vorgelegt.

Für den Verkehrslärm sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Teil 1 maßgebend. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Weiterhin sind die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beachten. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Zusätzlich bestehen Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Im Zuge der Erstellung des Lärmaktionsplanes für die Gemeinde wurden die Verkehrsmengen auf der Waldstraße wie auch auf der Pfinzstraße parallel zum Pfinzkanal erfasst. Diese betragen ca. 4.300 Kfz/d bzw. ca. 1.500 Kfz/d. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme im Prognosejahr 2035 sowie der Zunahme des Verkehrs durch Umsetzung der Planung ergibt sich entlang der Waldstraße ein längenbezogener Schalleistungspegel von 78,6 dB(A) tags und 69,4 dB(A) nachts. Entlang der Pfinzstraße betragen die Werte 70,0 dB(A) tags und 63,0 dB(A) nachts.

Die Berechnungen ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 - Teil 1 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 8 dB(A) nachts überschritten werden. Die höchste Überschreitung ergibt sich dabei im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Kreuzung Waldstraße/Pfinzstraße. Im Westen bzw. Südwesten werden die Orientierungswerte dagegen eingehalten oder sogar unterschritten. Insgesamt ergibt sich somit das Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen.

Für die Beurteilung des Gewerbelärms sind die Orientierungswerte der DIN 18005 - Teil 1 für Gewerbe maßgebend. Weiterhin sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beachten. Diese betragen in beiden Fällen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete. Für die Beurteilung des Gewerbelärms ist der bestehende Betrieb im Norden relevant. Bei der Beurteilung sind dabei nicht die realen Emissionen, sondern die theoretisch möglichen Emissionen zu berücksichtigen. Vorliegend wurden die angenommenen Emissionen nachts jedoch reduziert, da auf dem Betriebsgelände bereits eine Wohnnutzung besteht.

Die Berechnungen ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags wie auch nachts deutlich unterschritten werden. Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Bewältigung der Verkehrslärmproblematik werden im Gutachten verschiedene Lösungsansätze diskutiert.

- Eine Temporeduzierung auf der Waldstraße von 50 km/h auf 30 km/h ist aus verkehrsrechtlichen Gründen kaum umsetzbar ist und würde zudem nur zu einer Reduzierung von ca. 2,5 dB(A) führen.
- Eine Schallschutzwand entlang der Kreisstraße ist aus verkehrsrechtlichen wie auch städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Zudem ist ihre Schutzwirkung für Obergeschosse eingeschränkt.
- Die Anordnung eines abschirmenden Gebäuderiegels widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung wie auch dem Bebauungskonzept.
- Vorgaben zur Grundrissorientierung sind nur bei Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung erforderlich. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Da die o.g. Maßnahmen zur Lärmreduzierung nicht umgesetzt werden können, empfiehlt das Gutachten zur Bewältigung der Verkehrslärmproblematik die Vorgabe zu passiven Schallschutzmaßnahmen.

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet werden den Lärmpegelbereichen I bis IV zugeordnet. Ab Lärmpegelbereich III sind an Bauteile, insbesondere Fenster erhöhte Schallschutzanforderungen zu stellen. Die Lärmpegelbereich I und II stellen aufgrund heute üblicher Baustandards keine erhöhten Anforderungen.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist derzeit mit mehreren Gewerbebauten sowie einigen wenigen Wohngebäuden überbaut. Die Flächen sind nicht öffentlich zugänglich und weisen keinerlei Erholungsausstattung auf. Diese gewerblichen Flächen werden bei Umsetzung der Planung geräumt und einer Wohnnutzung zugeführt. Das Angebot insbesondere an Mietwohnungen wird in der Gemeinde hierdurch erheblich erweitert. Durch die Wohnbebauung wird Mehrverkehr entstehen. Diese Zunahme bewegt sich jedoch in einem hinnehmbaren Rahmen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist zu großen Teilen überbaut und weist nur wenige Grünflächen mit Gehölzen auf. Dennoch bildet es gemäß der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung einen Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien. Die bestehenden Habitatstrukturen für diese besonders geschützten Arten werden durch Umsetzung der Planung zu überwiegenden Teilen zerstört. Durch im Gutachten empfohlene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz jedoch vermieden werden. Das Gebiet wird nach Bebauung einen erheblichen Anteil an Freiflächen aufweisen. Diese können durch ökologische Gestaltung hochwertige neue Lebensräume bilden.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist durch Überbauung und asphaltierten bzw. verdichteten Freiflächen zu fast 90 % versiegelt. Natürliche Bodenstrukturen sind damit nahezu nicht mehr vorhanden. Durch Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad auf maximal 70 % (inklusive begrünter Tiefgaragen) gesenkt. Die ursprünglichen Bodenstrukturen können damit zwar nicht wiederhergestellt werden, es besteht jedoch die Möglichkeit einer zumindest teilweisen Wiederbelebung des Bodens.

Schutzgut Wasser

Die Pfinz sowie der Pfinzkanal begrenzen das Plangebiet nach Osten und Südwesten. Durch den hohen Versiegelungsgrad fließt anfallendes Oberflächenwasser derzeit zu großen Teilen in diese Gewässer sowie in die Mischwasserkanalisation. Eine Versickerung findet nur noch in geringem Umfang statt. Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine teilweise Entsiegelung. Damit kann Oberflächenwasser zumindest teilweise wieder versickern. Der überwiegende Teil des unverschmutzten Oberflächenwasser wird jedoch - nach Einholung der entsprechenden Genehmigung - in die angrenzenden Gewässer geleitet. Gegenüber der derzeit bereits bestehenden Ableitung ist jedoch nicht von einer Überlastung auszugehen. Durch Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen kann eine weitergehende Retention von Oberflächenwasser erzielt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Die Gemeinde befindet sich im Klimabezirk des Nördlichen Oberrheinischen Tieflandes mit milden Wintern und sehr warmen Sommern. Der hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes wirkt zusätzlich aufheizend und belastend. Durch Umsetzung der Planung werden Flächen entsiegelt und bepflanzt. Zusätzlich werden Dachflächen begrünt. Gegenüber dem derzeitigen Zustand ist somit von geringeren Aufheizung auszugehen. Mit der Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie wird ein Beitrag zur Abkehr von fossilen Brennstoffen geleistet.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang von Neuthard und prägt diesen maßgeblich. Dabei weisen die bestehenden Gebäude eine nur begrenzte Attraktivität auf. Durch Umsetzung der Planung wird diese Bausubstanz durch moderne Wohngebäude ersetzt. Das Ortsbild und insbesondere der Ortseingang werden hierdurch erheblich aufgewertet.

Schutzgut Fläche

Die Entwicklung der Gemeinde vollzog sich in den letzten Jahrzehnten zu erheblichen Teilen durch Neuausweisung von Baugebieten an den Ortsrändern. Diese dienten vornehmlich der Bebauung mit Einfamilienhäusern. Durch die flächenintensive Nutzung hat sich die Siedlungsfläche der Gemeinde stark zu Lasten von Freiflächen erweitert. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Abkehr von dieser Entwicklung. Auf einer bereits baulich genutzten Fläche entsteht ein verdichtetes Wohnquartier mit einer relativ hohen Zahl an Wohnungen. Somit handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung und wirkt sich positiv auf den Flächenverbrauch aus.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben. Insgesamt ist durch die Planung nicht von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt werden. Die sonstigen Voraussetzungen sind gemäß Ziffer 2 der Begründung erfüllt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wie auch des vorliegenden Bebauungskonzeptes soll die bisher gewerblich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dementsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist der Schwerpunkt auf Wohnen gesetzt, andere Nutzungen jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen.

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich dabei am Nutzungskatalog der BauNVO. Neben dem Wohnen werden auch Versorgungseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zugelassen. Andere Nutzungen wie z. B. nicht störende Gewerbebetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften werden dagegen nur ausnahmsweise zugelassen, um im Bedarfsfall eine Einzelprüfung durchführen zu können. Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden von der Zulässigkeit vollständig ausgenommen, da sie sich städtebaulich nicht integrieren lassen und ein hohes Konfliktpotenzial durch Lärm oder Emissionen aufweisen.

Im zeichnerischen Teil sind aufgrund abweichender Festsetzungen verschiedene Bereiche WA 1 bis WA 4 abgegrenzt. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung besteht jedoch keine Unterscheidung.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Teilbereich WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. In den Bereichen WA 2 bis WA 5 wird die Grundflächenzahl auf 0,5 erhöht. Dies resultiert aus der bewusst verdichteten Bebauung und den teilweise daraus resultierenden knappen Grundstückszuschnitten insbesondere im Bereich der Ketten- und Doppelhäuser. Eine Einschränkung der Wohnverhältnisse ist hierdurch nicht zu erwarten.

Die Anlage von erdüberdeckten Tiefgaragen sind insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern unvermeidlich und grundsätzlich zu begrüßen. Sie sind daher nicht auf die GRZ anzurechnen.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur wird die Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen vorgegeben. Letztere bemisst sich ab der Höhe der Erschließungsstraße.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 1 und WA 5) werden dabei maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Zusammen mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13,0 m werden damit insgesamt vier Geschosse ermöglicht (drei Vollgeschosse + zusätzliches Staffelgeschoss). Für die übrigen Bereiche (WA 2 bis WA 4) werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m ist auch hier ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich.

Heutige energetische Anforderungen sind mit einer entsprechenden Haustechnik verbunden, die häufig auf den Dachflächen installiert wird. Im Bebauungsplan wird eine Überschreitung der Gebäudehöhe mit solchen Anlagen in begrenztem Umfang zugelassen.

10.3 Nebenanlagen

Zur Unterbringung von Müllbehältern oder Fahrrädern, aber auch als Gartenhaus sind Nebenanlagen erforderlich oder gewünscht. Sie sollen auf den Grundstücken flexibel angeordnet werden können und sind daher auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind jedoch die Gewässerrandstreifen an Pfinz und Pfinzkanal.

Für die Wärmeversorgung ist im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche festgesetzt. Zusätzlich kann eine Trafostation notwendig werden, deren Notwendigkeit und Platzierung jedoch noch nicht feststeht. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn explizit hierfür keine Flächen hierfür ausgewiesen sind. Somit kann der Standort einer Trafostation ggf. flexibel gewählt werden.

10.4 Bauweise

In den Teilbereichen WA 1 bis 3 und WA 5 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit darf eine Gebäudelänge von 50 m bei Beachtung der Abstandsflächen gemäß LBO nicht überschritten werden. In WA 2 und WA 3 erfolgt eine weitergehende Einschränkung durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (Reihenhäuser). Diese Beschränkung resultiert aus dem vorliegenden Bebauungskonzept und gewährleistet den gewünschten Wohnungsmix.

Im Bereich WA 4 ist dagegen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die hier vorgesehenen Kettenhäuser sind mit einseitiger Grenzbebauung vorgesehen.

10.5 Garagen, Stellplätze und Carports

Wie Nebenanlagen sollen auch Anlagen für den ruhenden Verkehr flexibel auf den Grundstücken angeordnet werden. Daher sind diese ebenfalls außerhalb der Baufenster zulässig. Für Garagen wird jedoch ein Mindestabstand zur Straße von 5 m vorgesehen, um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes zu vermeiden.

10.6 Zahl der Wohnungen

Es ist städtebauliche Zielsetzung mit der Umsetzung der Planung ein breites Angebot an Wohnungsformen und -größen zu generieren. Insbesondere die Mehrfamilienhäuser weisen auch eine Eignung für kleine Wohnungen auf. Dagegen ist in Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser von lediglich einer Wohnung auszugehen. Im Bebauungsplan werden entsprechend die maximale Zahl an Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

10.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu offenen Gewässern Gewässerrandstreifen einzuhalten. Die Tiefe der Streifen beträgt vorliegend 5 m und bemisst sich ab der Wasserlinie des Mittelwasserstandes. Im Bebauungsplan sind diese Streifen, welche sich jedoch nicht vollständig im Plangebiet befinden, als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. In diesem Bereich sind die bestehenden Gehölze - sofern standortgerecht - zu erhalten.

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

Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung sind zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen gemäß Bundesnaturschutzgesetz verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es werden zeitliche Vorgaben zur Rodung von Gehölzen oder zum Abriss von Gebäuden getroffen. Damit kann die Zerstörung von Brutplätzen oder Sommerquartieren von Fledermäusen verhindert werden.

Die Außenbeleuchtung ist zur Verringerung der Lichtverschmutzung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Zudem sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden um einen Beitrag zur Verbesserung des Insektenbestandes zu leisten.

Für entfallende Quartiere im Plangebiet durch Räumung sind Ersatzquartiere in räumlicher Umgebung für Brutvögel und Fledermäuse vorzusehen. Zudem sollen Ersatzquartiere bei der Neuerrichtung von Gebäuden integriert werden. Im Plangebiet vorkommende Mauereidechsen sind einzufangen und in Ersatzhabitate umzusiedeln.

Die neu entstehenden Freiflächen sind ökologisch zu gestalten. Hierfür sind künstliche Sandbäder, Pfützen sowie Ersatzquartiere für Eidechsen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auch ist auf dem vorgesehenen Sichtschutzwall eine Magerwiese anzulegen oder dieser standortgerecht zu bepflanzen.

10.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich in Teilgebieten Überschreitungen der Lärmorientierungswerte durch Verkehr. Entsprechend der Empfehlung des Gutachtens werden in den betroffenen Bereichen passive festgesetzt. Die ermittelten Pegel bewegen sich dabei im Lärmpegelbereichen I bis IV.

10.10 Pflanzgebote

Auch wenn im Plangebiet bewusst eine verdichtete Bebauung realisiert werden soll, ist eine ausreichende Durchgrünung von Bedeutung. Hierzu werden im Bebauungsplan Pflanzgebote zur Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen festgesetzt.

10.11 Pflanzbindungen

Die innerhalb des Plangebietes an der K 3529 befindlichen Bäume haben eine erhebliche Größe und prägen die Einfahrtssituation nach Neuthard. Sie sind daher mit einer Pflanzbindung belegt. Damit wird der dauerhafte Erhalt dieser Bäume gewährleistet.

10.12 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Die im Plangebiet vorkommenden Mauereidechsen müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß Bundesnaturschutzgesetz im Vorfeld der Maßnahme umgesiedelt werden. Hierfür ist auf Flurstück 1931 im Uferbereich der Pfinz ein entsprechendes Ersatzhabitat anzulegen. Nach Abschluss der Umsiedlung ist das Habitat bis zum Ende der Bauarbeiten mit einem Schutzzaun zu umgeben, um ein Flüchten der Tiere zu verhindern.

Das Ersatzhabitat ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist regelmäßig ein Monitoring-Bericht vorzulegen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Lage am Ortsrand werden an die äußere Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. So ist auf eine unauffällige Fassadengestaltung ohne grell leuchtenden Farben oder reflektierenden Materialien zu achten.

Unbeschichtete Metallverkleidungen sind zum Schutz des Grundwassers nicht zugelassen.

Gemäß der vorliegenden Bebauungskonzeption sollen die Gebäude ausschließlich mit begrüntem Flachdächern errichtet werden. Die Vorgaben des Bebauungsplanes werden dementsprechend getroffen. Ausgenommen von Dachbegrünungen werden jedoch Flächen für Photovoltaikanlagen. Eine Kombination ist zwar technisch möglich, würde jedoch eine erhebliche Aufständigung der PV-Elemente erfordern. Dies führt zu optisch unbefriedigenden Lösungen und ist an diesem Standort nicht gewünscht.

11.2 Einfriedungen

Die Ausbildung massiver Einfriedungen in übermäßiger Höhe führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes. Zur Verhinderung werden Einfriedungen bezüglich Höhe und Ausführung eingeschränkt.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen wie auch optischen Gründen sind unbebaute Freiflächen, sofern nicht als Terrasse, Weg o. ä. genutzt, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich können Freiflächen durch eine entsprechende naturnahe Gestaltung neue Lebensräume für geschützte Tiere bieten.

Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke müssen weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden (z.B. als Fugenpflaster) um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Auf das Verbot von Kies- und Schottergärten gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

11.4 Zahl der Stellplätze

Die relativ hohe Fahrzeugdichte im ländlichen Raum sowie den Randbereichen der Ballungszentren führt zunehmend zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Durch das verstärkte Parken im Straßenraum ergeben sich nicht nur Behinderungen im Verkehrsfluss, sondern auch Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität sowie des Ortsbildes. Im Plangebiet sind daher überwiegend zwei Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Lediglich im Teilbereich 5a, in dem ein Mehrfamilienhaus mit bewusst kleineren Wohnungen umgesetzt werden soll, wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 reduziert.

11.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Durch die Angrenzung von Pfinz und Pfinzkanal bestehen zwei geeignete Gewässer für eine Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser. Die erforderliche Genehmigung ist einzuholen. Oberflächenwasser von Straßenflächen weist häufig einen Verschmutzungsgrad auf, der eine direkte Einleitung in ein Gewässer verbietet. Hier ist eine Vorbehandlung erforderlich.

Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der weiteren Ausarbeitung konkretisiert und mit der Unteren Wasserschutzbehörde abgestimmt.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,87 ha	100,0 %
Bauflächen	1,26 ha	67,4 %
Verkehrsflächen	0,47 ha	25,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,14 ha	7,5 %