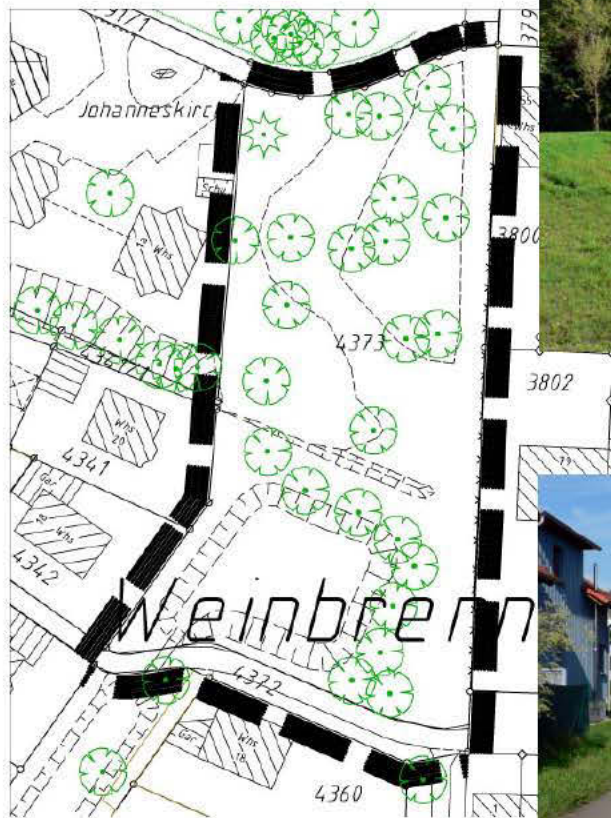


# Bebauungsplan "Weinbrennere" in Kehl-Stadt, 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren  
nach § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG



---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A</b>	<b>Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung</b>	<b>1</b>
1	Erfordernis der Bebauungsplanänderung	1
2	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
<b>B</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen</b>	<b>2</b>
1	Regionalplanung	2
2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4	Altlasten	4
5	Militärische Altlastenerkundung	5
6	Feinstaub (PM 10)	5
7	Stickstoffdioxide (NO <sub>2</sub> )	5
<b>C</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>6</b>
1	Art der baulichen Nutzung	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
3	Bauweise	6
4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5	Stellung der baulichen Anlagen	7
6	Flächen für Garagen und Stellplätze	7
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
8	Hochwassergefährdetes Gebiet	7
9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
10	Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen	7
11	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
12	Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten	8
<b>E</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>8</b>
1	Dachform und Dachneigung	8
2	Gestaltung der Freiflächen	8
3	Niederspannungsfreileitungen	9
<b>F</b>	<b>Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>G</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>9</b>
<b>H</b>	<b>Eingriff in Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>

## **Abbildungen**

Abb. 1	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	3
Abb. 2	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Weinbrennere"	4

## **A Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

### **1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

In der Kernstadt besteht Wohnungsbedarf, der durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB nicht befriedet werden kann. Weitere kurzfristig realisierbare Flächen sind in diesem Ortsteil derzeit nicht vorhanden. Der Ortsteil ist als Siedlungsbereich innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

Im räumlichen Geltungsbereich des seit 28.07.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan "Weinbrennere" befindet sich ein planungsrechtlich nicht überbaubares Grundstück, das einer zukünftigen Bebauung zugeführt werden soll. Auf dem Flurstück 4373 sind bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig. Im südlichen Bereich des Flurstücks befindet sich eine Mulde zur Versickerung des Regenwassers, die für die Regenwasserentwässerung des Gebiets Weinbrennere und einer ca. zwei Hektar großen Teilfläche des Gebiets Wolfsgrube notwendig ist.

Für die Verlegung der Mulde und die Bebauung eines Teils des Flurstücks ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplans können der Flächenverbrauch im Außenbereich eingeschränkt und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil die Änderung des Bebauungsplans die Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Die in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7512- 401 Rheinniederung Nonnenweier - Kehl“ und das FFH-Gebiet „7512341 Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl“ befindet sich östlich des Rheins. Östlich und südlich des Stadtgebietes liegt das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7513- 441 Kinzig-Schutter-Niederung“ sowie das FFH-Gebiet „7513341 Untere Schutter und Unditz“. Die Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

### **2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebiets geschaffen.

## **B Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

### **1 Regionalplanung**

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein.

Die Kernstadt erhält im Regionalplan die Gemeindefunktion Ort als Siedlungsbereich (SB). Diese Festlegung sorgt dafür, dass eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden kann. Diese Siedlungsbereiche sind gekennzeichnet durch vorhandene Ansätze mehrgeschossiger Bauweise mit höheren Siedlungsdichten. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche dargestellt.

### **2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Das Flurstück 4373 ist als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauungsplanänderung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt. Die Änderung des Bebauungsplans fügt sich in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans ein. Der Flächennutzungsplan ist von Grund auf nicht parzellenscharf. Die Grünfläche wird durch die Bebauung nicht durchtrennt. Die fußläufige Verbindung zwischen dem Geh- und Radweg auf Höhe der Martin-Bucer-Straße und der Grünfläche "Wolfsgrube" mit dem Spielplatz bleibt durch den vorhandenen Geh- und Radweg erhalten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

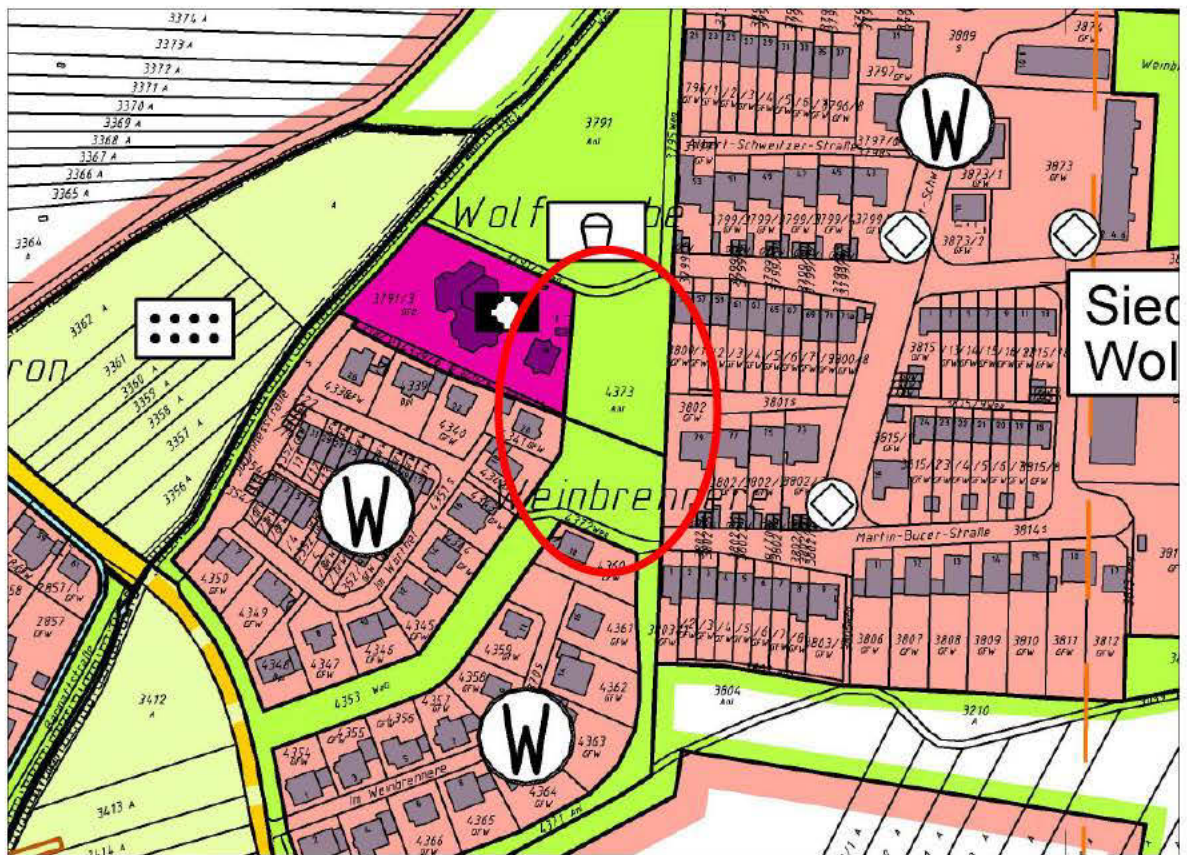


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan

### 3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt der seit 28.07.2003 rechtsgültige Bebauungsplan "Weinbrennere" vor. Die letzte Änderung, 1. Änderung, des Bebauungsplans ist seit 07.12.2004 rechtsgültig.

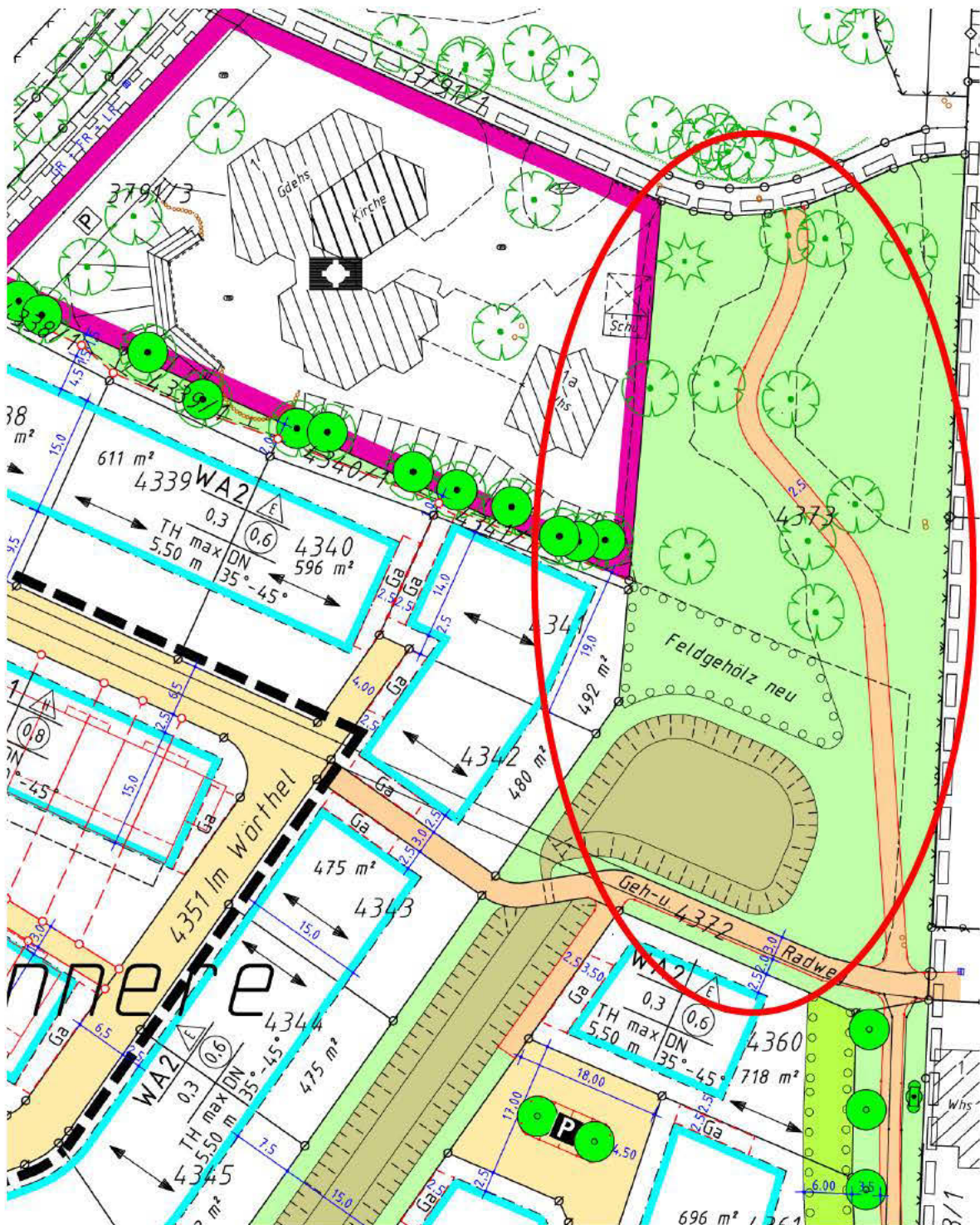


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Weinbrennere"

#### 4 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert

worden sind.

Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaldung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **5 Militärische Altlastenerkundung**

Kampfmittel können vorhanden sein. Vor einem Bodenaushub bzw. vor Baubeginn ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

#### **6 Feinstaub (PM 10)**

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit 44 Messstellen. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2008 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 9 Tagen der Grenzwert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2009 bereits 15 mal. Im Jahr 2008 betrug der Jahresmittelwert  $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und  $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahr 2009, d. h. der Jahresmittelwert hat sich um  $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$  erhöht.

Wenn der Tagesmittelwert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Kalenderjahr mehr als 35 mal überschritten wird, so sind die Städte verpflichtet, Luftreinhaltepläne aufzustellen, in der Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Einrichtung von Umweltzonen etc. zur Minderung der Feinstaubbelastung zu ergreifen sind. In Kehl sind 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr jedoch noch nie vorgekommen.

#### **7 Stickstoffdioxide (NO<sub>2</sub>)**

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen.

Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Nach der 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO<sub>2</sub> ab 2010 im Jahresmittel  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Durch die Messstelle der LUBW in Kehl-Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

<b>Jahr</b>	<b>max. 1 h-Wert</b>	<b>98 %-Wert</b>	<b>Jahresmittelwert</b>
2008	115 µg/m <sup>3</sup>	64 µg/m <sup>3</sup>	24 µg/m <sup>3</sup>
2009	135 µg/m <sup>3</sup>	72 µg/m <sup>3</sup>	27 µg/m <sup>3</sup>

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2009 der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Allerdings haben sich auch bei den Stickstoffdioxiden die Werte zum vorangegangenen Jahr erhöht.

## **C Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen des Wohngebäudes in das gewachsene Gebiet vor. Geplant ist eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit geneigtem Dach. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans "Weinbrennere" in seiner aktuellen Fassung.

## **D Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung und den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig, um das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Im Bereich WA entspricht die Grundflächenzahl mit 0,3 der Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung.

#### Geschossflächenzahl

Im Bereich WA entspricht die Geschossflächenzahl mit 0,6 der Geschossflächenzahl der angrenzenden Bebauung.

#### Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen richten sich wesentlich nach der bestehenden Bebauung. Die maximale Traufhöhe (TH) in Meter wird zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und senkrechter Außenwand (Traufpunkt) gemessen.

### **3 Bauweise**

Entsprechend den Einschrieben im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden zu erreichen.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Sie werden so gelegt, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Größe und Stellung der baulichen Anlagen ermöglichen.

#### **5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für Hauptgebäude festgesetzt, damit die Hauptgebäude senkrecht oder parallel zur Baugrenze angeordnet werden und somit das städtebauliche Konzept gewährleistet wird. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebengebäude, da sie eine untergeordnete Rolle einnehmen.

#### **6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Gestaltung der Freiflächen und des Straßenraums bewahrt.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Gestaltung der Freiflächen und des Straßenraums bewahrt.

Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, errichtet werden. Durch die Festsetzung werden ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

#### **7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

#### **8 Hochwassergefährdetes Gebiet**

Der gesamte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Kinzig bzw. Rhein) überflutet. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS). Diese VAWS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

#### **9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Auf den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine zentrale Versickerungsmulde anzulegen und instand zu halten.

#### **10 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen**

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Pflanzgebot Feldegehölz neu sind standortgerechte, heimische Laubbäume und standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und zu erhalten.

Die im Bebauungsplan "Weinbrennere" festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Pflanzgebot Feldgehölz neu ist noch nicht hergestellt worden. Ein Verlegen der Fläche ist möglich. Die Feldgehölze sollen am neuen Standort hergestellt werden.

Vorhandene Bäume und Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünflächen genießen Bestandsschutz.

**11 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die vorhandenen Bäume und Gehölze auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei deren Abgang sind gleichwertige, standortgerechte und heimische Bäume und Gehölze zu pflanzen.

**12 Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten**

Die im Plan eingetragene Fläche mit Fahrrechten (FR) und Leitungsrechten (LR) dient der Erschließung der Grundstücke. Sie ist von der Bebauung freizuhalten. Die Fläche mit Fahrrechten (FR) und Leitungsrechten (LR) haben die Funktion die privatverkehrliche Erschließung und die unterirdische Verlegung von Leitungen für die Infrastruktur für Hinterliegergrundstücke zu sichern. Die Festsetzung der im Plan eingetragenen Fläche Fahrrechte (FR) und Leitungsrechte (LR) begründet nicht das entsprechende dingliche Recht. Als solche dingliche Rechte kommen unter anderem die Grunddienstbarkeiten in Betracht. Diese werden vor dem Verkauf der Grundstücke im Grundbuch eingetragen.

**E Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

**1 Dachform und Dachneigung**

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind im Bereich WA 2 geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung (DN) von 35° bis 45° zulässig.

Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zulässig. Die zulässige Breite der Gauben beträgt maximal zwei Drittel der Dachlänge.

Entgegen dem Einschrieb im Plan sind bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie untergeordnete und verbindende Gebäudeteile extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Die Mindestsubstratdicke für extensiv begrünte Flachdächer muss mindestens 10 cm betragen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden. In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

**2 Gestaltung der Freiflächen**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen, zu pflegen und nicht vollständig zu versiegeln.

### **3 Niederspannungsfreileitungen**

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen, da diese das Gesamtbild des Bebauungsplangebietes erheblich stören.

### **F Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Flurstück 4373 befindet sich nördlich des Fuß- und Radweges, der die beiden Wohngebiete Weinbrennere und Wolfsgrube miteinander verbindet und südlich des Spielplatzes Wolfsgrube. Das Grundstück ist nicht direkt an die Martin-Bucer-Straße angeschlossen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den neu herzustellenden Geh- und Radweg und wird durch ein Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 250), in die Martin-Bucer-Straße, eingeleitet. Das Regenwasser wird direkt in die angrenzende Mulde eingeleitet. Auf einem Grundstück mit 760 m<sup>2</sup> ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung nicht realisierbar und zusätzlich durch die angrenzende Lager der Mulde nicht sinnvoll.

Die für das Bebauungsplangebiet "Weinbrennere" hergestellte Mulde zur Versickerung des Regenwassers wird mit dem gleichen Volumen wieder hergestellt. Einzelheiten können aus der Planung vom Ingenieurbüro Wald + Corbe entnommen werden.

### **G Flächenbilanz**

Das Bebauungsplangebiet hat ein Bruttobauland von 3.983,26 m<sup>2</sup> (100 %). Es gliedert sich in 760,00 m<sup>2</sup> (19,09 %) Nettobauland und 3.223,26 m<sup>2</sup> (80,91 %) öffentliche Grünfläche.

#### **Bebauungsplanänderungsgebiet**

Nettobauland	760,00 m <sup>2</sup>	19,08 %
öffentliche Grünfläche	3.223,26 m <sup>2</sup>	80,92 %
Bruttobauland	3.983,26 m <sup>2</sup>	100,00 %

### **H Eingriff in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bebautem Gebiet. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht anzuwenden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hier nicht erforderlich.