

Gemeinde Elchesheim-Illingen

Bebauungsplan "Kindergarten und Freizeitgelände Waldstraße"

Entwurf
27.11.2024

Begründung mit Umweltbericht

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

07ELI22023

Gemeinde Elchesheim-Illingen

Bebauungsplan „Kindergarten und Freizeitanlage Waldstraße“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Abgrenzung des Plangebietes	6
3 Planungsrecht	6
4 Bestand	6
5 Planung.....	8
6 Übergeordnete Planungen.....	8
6.1 Regionalplan.....	8
6.2 Flächennutzungsplan	9
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	10
7.1 Natura 2000-Gebiete	10
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale.....	10
7.3 Landschaftsschutzgebiete	10
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope	10
7.5 Denkmalschutz	10
7.6 Gewässerschutz.....	10
7.6.1 Offene Gewässer	10
7.6.2 Wasserschutzgebiete	10
7.7 Hochwasserschutz.....	11
7.7.1 Hochwassergefahrenkarte	11
7.7.2 Starkregen	11
7.8 Wald	12
7.9 Altlasten	12
8 Fachgutachten.....	12
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	12
Umweltbericht.....	14
9 Rechtliche Grundlage	14
10 Zielsetzung der Planung	14

11	Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	15
12	Untersuchungsgebiet und -umfang	15
13	Räumliche Vorgaben	16
13.1	Naturräumliche Gegebenheiten	16
13.2	Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung.....	16
14	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen.....	16
14.1	Schutzgut Mensch.....	16
14.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	17
14.3	Schutzgut Boden	18
14.4	Schutzgut Wasser.....	19
14.5	Schutzgut Klima und Luft	20
14.6	Schutzgut Landschaft	21
14.7	Schutzgut Fläche	21
14.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
14.9	Sonstige Auswirkungen	22
14.10	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)	22
14.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
15	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	23
15.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	23
15.2	Schutzgut Boden	25
15.3	Schutzgut Wasser.....	26
15.4	Schutzgut Klima und Luft	26
15.5	Schutzgut Landschaft	27
15.6	Zusammenstellung des Kompensationsumfanges.....	27
16	Maßnahmenkonzeption.....	27
16.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	27
16.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	27
16.3	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.....	28
17	Zusätzliche Angaben	28
17.1	Lücken und Defizite des Umweltberichtes.....	28
17.2	Maßnahmen zur Überwachung	28
18	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28
19	Quellenangaben	29
	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften.....	30
21	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	30
21.1	Art der baulichen Nutzung.....	30

21.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
21.3	Bauweise	30
21.4	Grünflächen.....	30
21.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
21.6	Pflanzgebote.....	31
21.7	Pflanzbindungen.....	32
22	Örtliche Bauvorschriften	32
22.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	32
22.2	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	32
23	Städtebauliche Kenngrößen.....	32

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung
- Anlagen
 - Artenschutzrechtliches Gutachten, Ökologische Leistungen Fußer vom September 2024

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

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

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Elchesheim-Illingen verfügte aufgrund der früheren Selbständigkeit der beiden Teileorte über zwei separate Sportplatzareale. Die Anlage in der Waldstraße in Elchesheim bestand aus einem Rasenplatz, einem Tennenplatz, Tennisplätzen sowie Vereinsgebäuden. Die Anlage in der Rheinstraße in Illingen bestand aus einem Rasenplatz sowie einem Tennenplatz. Vor wenigen Jahren hat die Gemeinde die Konzentration der Sportanlagen am Standort in Illingen auf Grundlage eines Rahmenplanes beschlossen. Mit der Erneuerung des dortigen Rasenspielfeldes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Festplatzgelände“ wurde hierfür erste Bausteine gesetzt.

Die Anlagen in Elchesheim soll schrittweise einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein erster Schritt wurde mit Aufstellung des Bebauungsplans „Bachstück“ getätigt, der die Umwandlung des nördlichen Teils des Sportareals mit dem ehemaligen Rasenspielfeld und angrenzenden Vereinsheimen in ein Wohngebiet vorsieht und Ende 2023 als Satzung beschlossen wurde.

Der südliche Teil des Sportareals ist nicht für eine Wohnbebauung vorgesehen. Dieser soll nach Vorstellungen der Gemeinde in ein Freizeitgelände umgewandelt werden, um das örtliche Angebot insbesondere für Jugendliche zu verbessern. Eine konkretisierte Planung für das Areal liegt noch nicht vor, angedacht sind jedoch u. a. eine Skateranlage, ein Pump-Trail, aber auch ein Jugendhaus. Von der Maßnahme nicht betroffen sind das bestehende Vereinsheim des Judoklubs sowie die Tennisplätze. Diese Anlagen bleiben weiterhin bestehen.

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete könnte außerdem der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen steigen. Aktuell reichen die im Katholischen Kinderhaus vorhandenen Plätze knapp aus. Ob diese jedoch auch künftig ausreichen werden, ist derzeit nur schwer abzuschätzen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde das unbebaute Grundstück an der Waldstraße, gegenüber der geplanten Freizeitanlage planungsrechtlich entsprechend vorzubereiten, um dort bei Bedarf eine weitere Kinderbetreuungsstätte realisieren zu können. Auch hierfür liegt noch keine konkretisierte Planung vor.

Die Sportanlage wie auch die Fläche für den projektierten Kindergarten befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich, so dass die geplanten Vorhaben – insbesondere die Einrichtung zur Kinderbetreuung - derzeit nicht genehmigungsfähig sind. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und damit an die Planung anzupassen. Mit dem Aufstellungsbeschluss am 04.03.2024 wurde das Bebauungsplanverfahren eröffnet. Der Flächennutzungsplan wird seitens des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim fortgeschrieben.

2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollumfänglich oder teilweise die Flurstücke 187 (Waldstraße) 250, 250/13 (Friedenstraße) sowie 250/24. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,25 ha.



Bild 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

3 Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Zur Umsetzung der angedachten Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Einstufung des Plangebietes ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes das sog. Regel- oder Vollverfahren anzuwenden. Dies bedeutet, dass für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt beschrieben werden. Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Elchesheim und wird durch die Waldstraße in zwei Teilbereiche gegliedert. Nördlich der Waldstraße besteht innerhalb des Plangebietes mit dem ehemaligen Tennenplatz sowie dem Vereinsheim des örtlichen Judoclubs ein Teil des Sportplatzareals. Südlich der Waldstraße handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche, welche als Bolzplatz fungiert.

Zur Waldstraße wird der Bolzplatz durch eine Baumreihe abgeschirmt. Entlang der angrenzenden Wohnbebauung verläuft eine asphaltierte Verbindung von der Friedenstraße zur Waldstraße. Südlich des Tennenplatzes besteht darüber hinaus eine befestigte Fläche, welche als Parkplatz genutzt wird. Dieser Bereich wird auch durch eine Höchstspannungsfreileitung überquert.

Den allgemeinen örtlichen Gegebenheiten ist die Topografie im Plangebiet gering ausgeprägt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 109,50 m ü. NN.

Das Plangebiet wird im Nordosten und Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen eingefasst. Nördlich besteht die Wohnbebauung an der Waldstraße und der Friedenstraße sowie weitere Teile des Sportareals, welche in absehbarer Zeit in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Südlich grenzen die Vereinsanlagen des Tennisclub an.

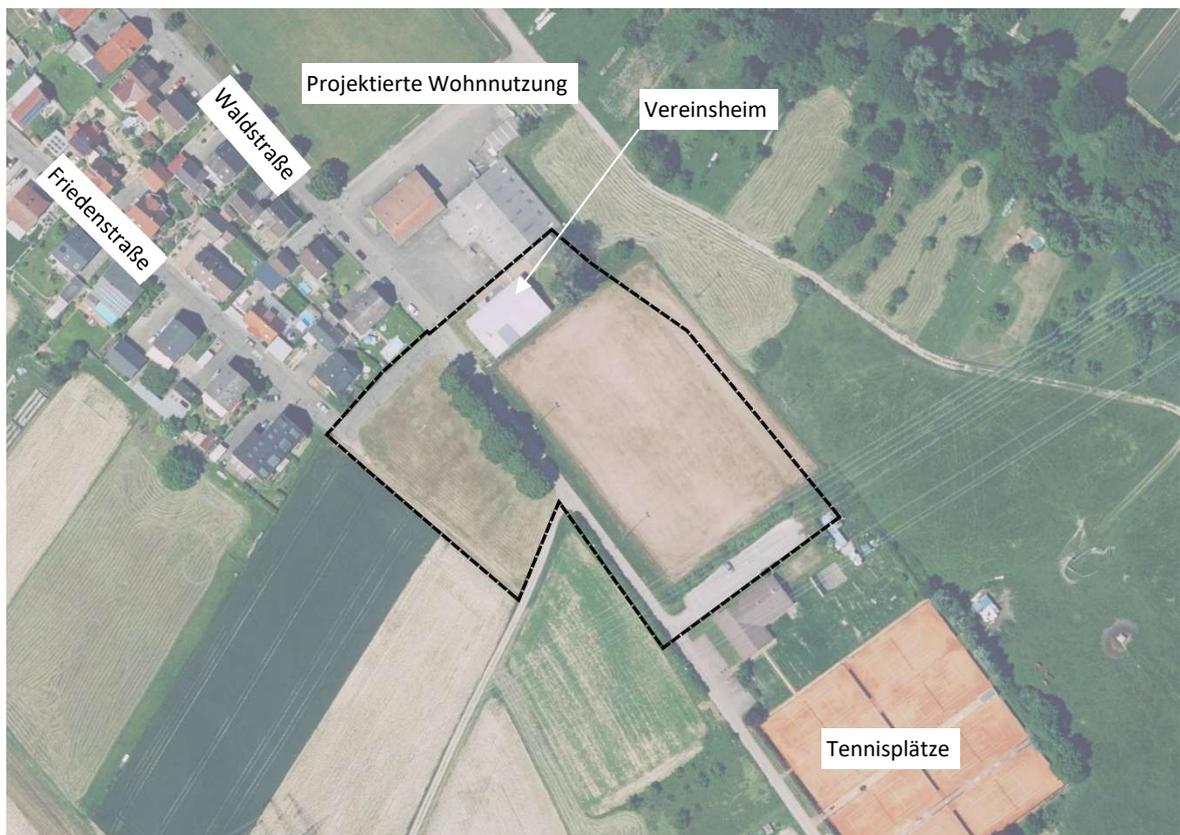


Bild 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Quelle: LUBW)



Bild 3: Blick entlang Waldstraße Richtung Norden



Bild 4: Blick Richtung Süden

5 Planung

Für das Plangebiet liegt noch keine konkretisierte Objektplanung vor. Die Teilfläche südwestlich der Waldstraße wird vollständig durch den projektierten Kindergarten und daran angeschlossene Freibereiche eingenommen. Die Zufahrt wird hierbei von der Waldstraße erfolgen. Die prägnante Baumreihe kann dabei in die Planung integriert werden.

Ebenfalls noch nicht konkretisiert ist das Freizeitgelände auf der gegenüberliegenden nordöstlichen Seite der Waldstraße. Angedacht sind eine Skaterbahn oder ein Pumptrail sowie ein Jugendhaus. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird insbesondere die Skaterbahn weg von der Wohnbebauung gerückt werden. Weiterhin ist die Errichtung eines Vereinsheim bzw. Jugendtreffs möglich.

Das Vereinsheim des Judoklubs soll erhalten bleiben. Ebenso die Parkplatzanlagen bei den Tennisplätzen, welche ebenfalls an diesem Standort verbleiben sollen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist der südlich der Waldstraße gelegene Teil des Plangebiet als abgestimmter Siedlungsbereich dargestellt. Regionalplanerische Belange stehen der Planung hier nicht entgegen. Der nördlich der Waldstraße befindliche Teil überschneidet sich dagegen mit einem Regionalen Grünzug.

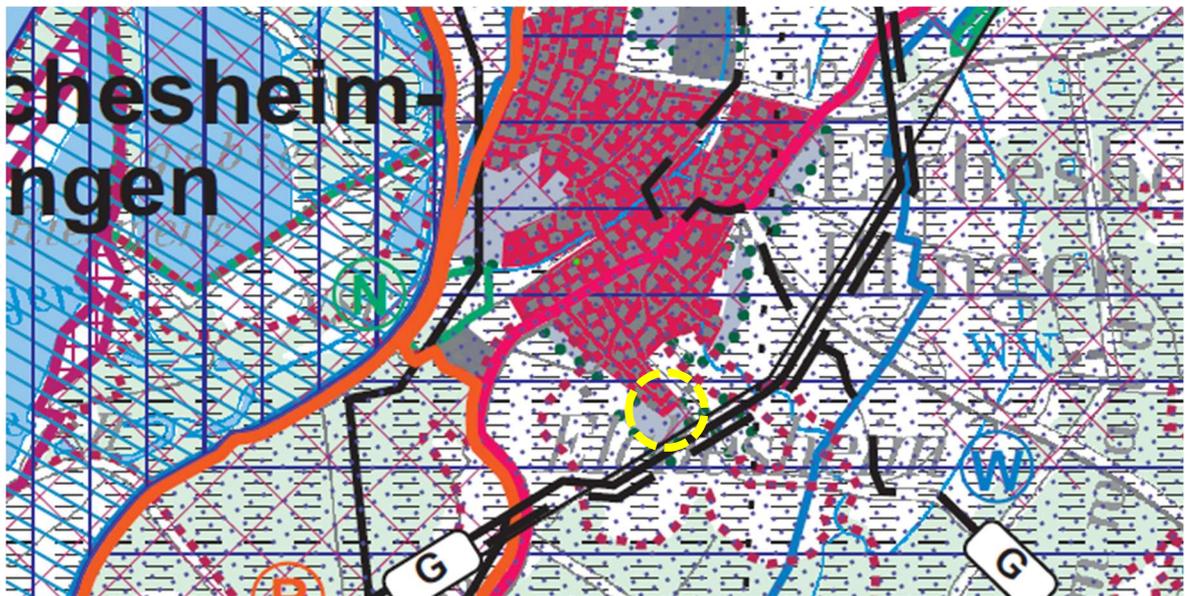


Bild 5: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Ausschnitt Elchesheim-Illingen mit Plangebiet (gelb)

Zu Regionalen Grünzügen lautet Plansatz 3.2.2: „Die Regionalen Grünzüge nehmen Ausgleichsfunktionen für die besiedelten Flächen wahr. Sie sind als großflächige, zusammenhängende Teile der freien Landschaft für ökologische Funktionen oder für Freiraumnutzungen einschließlich der Erholung zu erhalten.“

Bei Regionalen Grünzügen handelt es sich um eine Zielsetzung der Regionalplanung, die nicht der Abwägung zugänglich ist. Der Bereich nördlich der Waldstraße wird für eine Freizeitnutzung vorgesehen. Mit Ausnahme eines möglichen Vereinsgebäudes ist keine Errichtung von Gebäuden vorgesehen. Seitens des Regierungspräsidiums sowie des Regionalverbandes wird kein raumordnerischer Konflikt gesehen, wenn das geplante Vereinsgebäude hinsichtlich Lage und Kubatur eng am bestehenden Gebäude des Judoklubs orientiert ist.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem bei Katastrophenhochwasser überschwemmungsgefährdeten Bereich. Hierzu lautet Plansatz 3.3.5.3: „In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen bei Katastrophenhochwasser sollen vorhandene und künftige Nutzungen an das Risiko angepasst werden. [...] Nicht anpassbare Nutzungen sollen ausgeschlossen werden.“

Durch Umsetzung der Planung wird das Schadensrisiko durch Katastrophenhochwasser nicht erhöht. Bereits jetzt befinden sich im Plangebiet ehemalige Sportflächen und ein Vereinsheim. Diese Nutzungen werden mit der vorliegenden Planung in eine Freizeitanlage umgewandelt. Zusätzliche Gebäude bilden der geplante Kindergarten sowie ggf. ein Vereinsheim. Eine relevante Veränderung der Überschwemmungsgefahr ist damit nicht verbunden. Zudem sind überwiegende Teile des Siedlungsgebietes der Gemeinde von Überschwemmungen bei Katastrophenhochwasser (HQ_{Extrem}) betroffen.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim ist das Plangebiet teilweise als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport, teilweise als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sport dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde bereits angestoßen. In diesem Zug wird das Sondergebiet verkleinert und die Zweckbestimmung in Kinderbetreuung geändert.

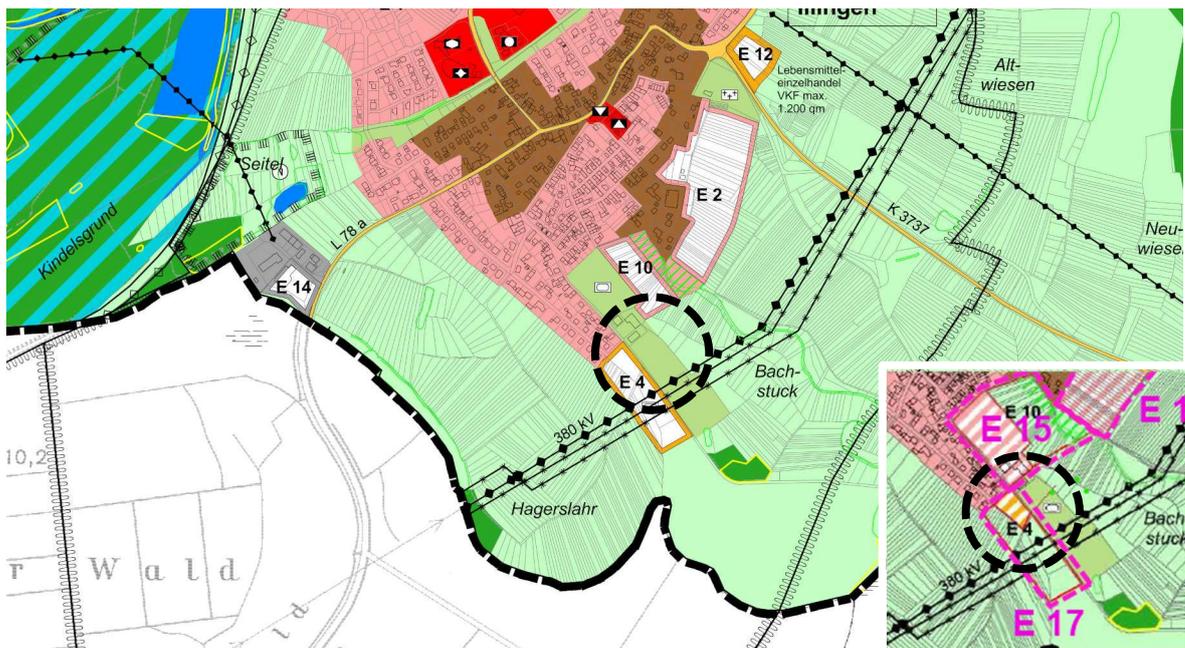


Bild 6: FNP des GVV Durmersheim, Ausschnitt Elchesheim-Illingen mit Plangebiet (schwarz) und Änderung (im Verfahren)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete). Nordöstlich des Plangebietes verläuft das FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten. Eine Natura2000-Vorprüfung wird aus diesem Grund nicht als erforderlich angesehen.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Es werden auch keine außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete. Es werden auch keine außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Es werden auch keine außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ge-mäß § 27 DSchG wird hingewiesen.

7.6 Gewässerschutz

7.6.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer. Es werden auch keine au-ßerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.6.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Rheinwaldwasserwerk 43“. Auf die Rechtsverordnung vom 25.08.2010 des Landratsamtes Rastatt wird verwiesen.

7.7 Hochwasserschutz

7.7.1 Hochwassergefahrenkarte

Der Geltungsbereich überschneidet sich teilweise mit dem Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Die Überschwemmungstiefen betragen ca. 0,2 m. Innerhalb des Überschwemmungsbereiches ist keine Ausweisung von Bauflächen oder Baufenster geplant.

Bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) können jedoch großflächige Überflutungen im Plangebiet wie im gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet können dabei Überflutungstiefen von bis zu 1,0 bis 1,50 m erreicht werden.

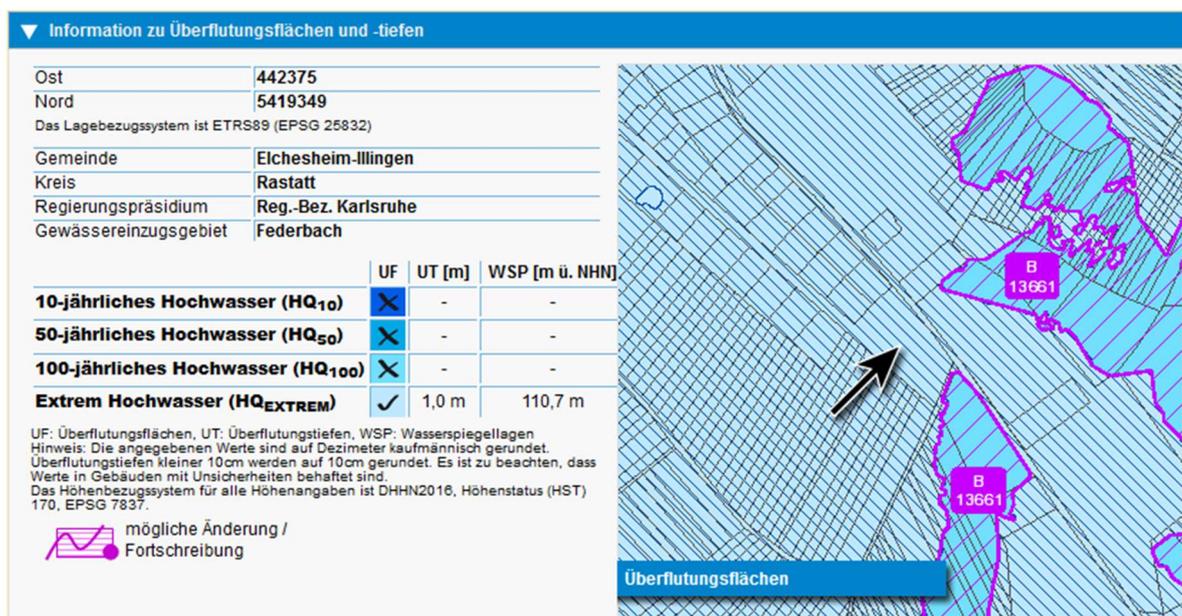


Bild 7: Auszug Hochwassergefahrenkarte im Bereich des Plangebietes (Quelle: LUBW)

7.7.2 Starkregen

Im Auftrag der Kommunen im Landkreis Rastatt sowie der Stadt Baden-Baden wurde ein Handlungskonzept zu starkregenbedingten Überflutungen (Starkregenrisikomanagement) die Arbeitsgemeinschaft Wald+Corbe/geomer GmbH erstellt und im Sommer 2024 vorgelegt. Neben Handlungsempfehlungen für gefährdete Gebiete wurde eine Starkregensimulation erstellt. Demnach ist das Plangebiet partiell von Starkregenereignissen betroffen. Dabei können nordöstlich der Waldstraße bei extremen Starkregenereignissen Überflutungstiefen von bis zu 10 cm, südwestlich der Waldstraße von bis zu 30 cm nicht ausgeschlossen werden. Die Fließgeschwindigkeit ist aufgrund der wenig ausgeprägten Topografie gering.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG gilt die gebotene allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

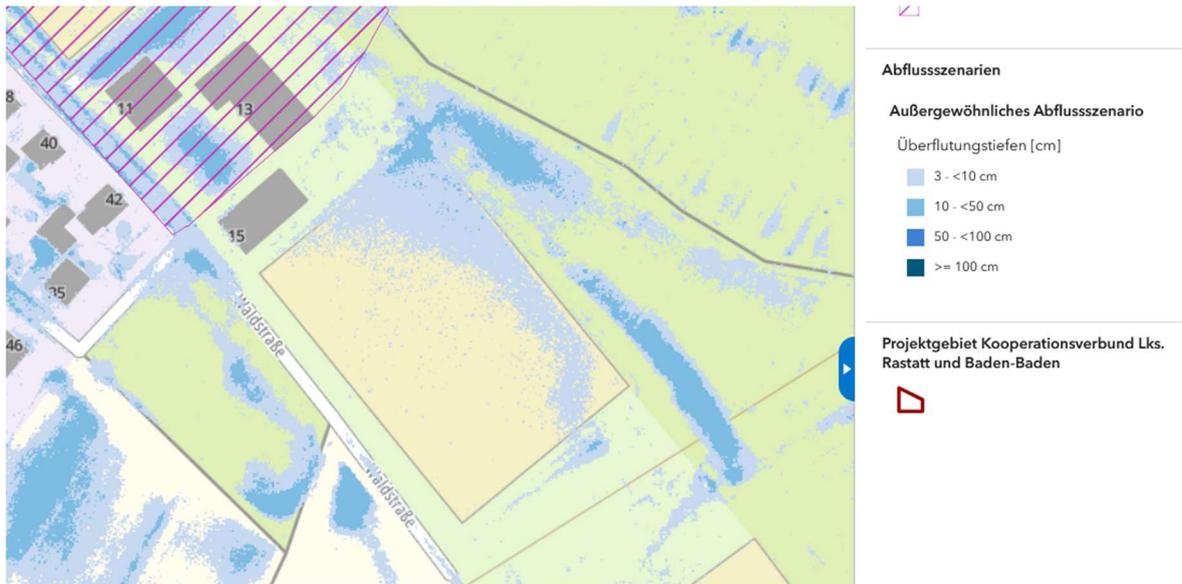


Bild 8: Starkregengefahrenkarte, Ausschnitt Elchesheim-Illingen (Quelle: Landkreis Rastatt)

7.8 Wald

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Waldflächen.

7.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen konnte eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten (europäische Vogelarten sowie Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung beauftragt, welche durch das Fachbüro Fußer Ökologische Leistungen, Karlsruhe durchgeführt und im September 2024 vorgelegt wurde.

Die Untersuchung gliedert sich in eine Vorprüfung (Potenzialabschätzung) und eine daran anschließende Untersuchung möglicher betroffener Arten. Im Zuge der Vorprüfung konnte eine Betroffenheit von Säugetieren, Alt- und Tothholzkäfern, Amphibien, Fischen, Faltern, Weichtieren sowie Pflanzen ausgeschlossen werden. Nicht ausgeschlossen werden konnten dagegen Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien, so dass weitergehende Untersuchungen notwendig wurden.

Brutvögel: Im Plangebiet ist mit häufig vorkommenden Brutvögeln der Gilden der Hecken-, Frei- und Bodenbrütern auszugehen. Als Bruthabitat geeignet sind insbesondere die großen Baumbestände an der Waldstraße. An Gebäuden konnten keine Nistplätze nachgewiesen werden. Somit ist von einer Betroffenheit ausschließlich bei einer erforderlichen Rodung der Bäume auszugehen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen z. B. durch Zerstörung von Nestern empfiehlt der Gutachter die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Oktober und Februar.

Reptilien: Die Erfassung von Reptilien erfolgte im Zuge von vier Begehungen bei geeigneten Witterungsverhältnissen zwischen April und August. Dabei gelang der Nachweis einer Zauneidechse im Bereich des Vereinsheim des Judoklubs. Auch wenn nie alle Individuen erfasst werden können, geht das Gutachten nicht von einer etablierten Population aus. Zudem gelang der Nachweis außerhalb des Plangebietes. Keine Reptilien angetroffen wurden auf der Fläche des geplanten Kindergartens.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt der Gutachter das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes, um ein Einwandern in den Eingriffsbereich zu verhindern.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Empfehlungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden.

Umweltbericht

9 Rechtliche Grundlage

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe erfolgt in Bebauungsplänen gemäß § 1a BauGB durch Festsetzung von entsprechenden Flächen oder Maßnahmen. Weiterhin kann der Ausgleich auch außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen erfolgen (planexterne Kompensation) oder andere vertragliche Vereinbarungen erfolgen. Damit ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist.

Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

10 Zielsetzung der Planung

Nach Konzentration der Sportanlagen der Gemeinde am Standort Illingen kann die Sportanlage an der Waldstraße in Elchesheim sukzessive einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei soll der ehemalige Rasenplatz mit angeschlossenen Vereinsheim einer Wohnnutzung zugeführt werden. Für den südlich anschließenden Tennenplatz ist eine Umwandlung in eine Freizeitanlage zur Verbesserung des örtlichen Angebotes insbesondere für Jugendliche vorgesehen.

Zur Sicherung auch der zukünftigen Kinderbetreuung ist auf der gegenüberliegenden Seite die Errichtung eines Kindergartens angedacht.

Die Flächen sind als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen, zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Parallel ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan zu ändern.

11 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet ist durch die Waldstraße in zwei Teilbereiche gegliedert. Der nordöstliche Bereich ist dabei für die Realisierung des Freizeitgeländes vorgesehen und wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport bzw. Freizeit und Erholung festgesetzt. Für das bestehende Vereinsheim des Judoklubs sowie einen zusätzlichen Jugendtreff werden zwei Baufenster ausgewiesen, in denen die Errichtung von Gebäuden mit maximal 400 m² Grundfläche und 7,50 m Gebäudehöhe zugelassen werden.

Für den Bereich südwestlich der Waldstraße wird ein Sondergebiet für Kinderbetreuung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer maximalen Gebäudehöhe von ebenfalls 7,50 m festgesetzt.

Entlang der südliche und nordöstlichen Plangebietsgrenze werden flächenhafte Pflanzgebote zur Anpflanzung einer standortgerechten Hecke festgesetzt. Weiterhin sind im Plangebiet mindestens 15 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Eine bestehende Baumreihe an der Waldstraße wird durch eine Pflanzbindung gesichert.

12 Untersuchungsgebiet und -umfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen, sofern Auswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können. Die Größe des Untersuchungsbereichs beträgt ca. 200 x 150 m.



Bild 9: Luftbild mit Plangebiet (schwarz) und Untersuchungsgebiet (rot)

13 Räumliche Vorgaben

13.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Naturraum des Nördlichen Oberrhein-Tieflandes erstreckt sich im Bereich der Oberrheinebene von Rastatt im Süden bis zur Landesgrenze zu Hessen im Norden. Die darin befindliche Gemeinde Elchesheim-Illingen ist dem Teilraum der Nördlichen Oberrhein-Niederung zugeordnet, welche maßgeblich von einer gering ausgeprägten Topografie sowie den Rheinauen mit feuchten bis nassen Standorten gekennzeichnet ist. Die Höhenlage beträgt ca. 100 m ü. NN. Vorherrschend sind Auenwälder sowie Landwirtschaftsfläche, welche vorwiegend zum Obst- und Gemüseanbau genutzt werden. Die Böden sind lehmig und weisen eine mittlere bis hohe Fruchtbarkeit auf.

13.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als Potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation im Oberrhein-Tiefland besteht zu großen Teilen aus Buchenwälder auf basenreichen Standorten. Die derzeitige Realnutzung besteht aus einem ehemaligen Sportplatz mit angegliederten Parkplätzen sowie einer Grünfläche.

14 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

14.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Elchesheim zwischen der Wohnbebauung an der Waldstraße bzw. Friedenstraße und den Vereinsanlagen des Tennisclubs. Richtung Nordosten und Südwesten schließen sich kleinteilige Landwirtschaftsflächen an, welche direkt oder indirekt der Nahrungsmittelproduktion dienen.

Das Plangebiet wird seit mehreren Jahrzehnten für Freizeitaktivitäten genutzt. Ein erheblicher Teil wird dabei durch den ehemaligen Sportplatz des RW Elchesheim eingenommen, welcher jedoch vor mehreren Jahren außer Betrieb genommen wurde und inzwischen nicht mehr bespielbar ist. Ebenfalls innerhalb des Plangebietes befindet sich das Vereinsgebäude des örtlichen Judoclubs, welches auch weiterhin genutzt wird. Auf der gegenüberliegenden Seite an der Waldstraße dient eine Wiesenfläche als Bolzplatz.

Die Waldstraße setzt sich hinter dem Plangebiet als Feldweg fort und verfügt über keinen Durchgangsverkehr. In Nachbarschaft zu den teilweise ehemaligen Sportanlagen befindet sich an der Waldstraße eine Wohnbebauung.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die Errichtung des Kindergartens sowie der Freizeitanlage ist mit Lärm- und Staubemissionen durch Bautätigkeit und Fahrzeugen verbunden. Diese führen jedoch lediglich temporär zu Beeinträchtigungen. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist vorrangig vom Bau des Kindergartens betroffen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird der nicht mehr genutzte Sportplatz einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Das Freizeitangebot, insbesondere für Jugendliche, wird damit erweitert. Mit dem Bau des Kindergartens wird darüber zusätzliches Potenzial für die Kinderbetreuung geschaffen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch die Freizeitanlage sowie den Bau des Kindergartens wird es zu einer erhöhten Verkehrs- wie auch Besucherfrequenz kommen. Beim Kindergarten sind hier von besonderes die Morgenstunden betroffen, bei der Freizeitanlage verstärkt der Nachmittag und dabei überwiegend nicht-motorisiert, so dass sich insgesamt eine Verteilung ergibt. Grundsätzlich sind Kinderbetreuungseinrichtungen in Wohngebieten jedoch als verträglich einzustufen. Das Freizeitgelände hält einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung ein.

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch Umsetzung der Planung in geringem Umfang betroffen.

14.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet ist durch die Waldstraße zweigeteilt. Nordöstlich besteht der als Tennenplatz ausgebildete ehemalige Sportplatz, auf dem sich eine Sukzessionsvegetation ausgebreitet hat. Weiterhin befindet sich hier eine asphaltierte bzw. eingeschotterte Parkplatzfläche. Zwischen Spielfeld und Parkplatz hat sich eine Gehölzreihe entwickelt. Weitere relevante Gehölze bestehen in diesem Teil des Plangebietes nicht.

Südwestlich der Waldstraße ist die Wiesenfläche als Bolzplatz ausgebildet. Markante Gehölze stellen eine Baumreihe, bestehend aus sechs Laubbäumen (Linden) dar. Weitere Gehölze sind hier nicht vorhanden.

Im Zuge der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden im Plangebiet keine Fledermaushabitate erfasst. Es gelang ein Nachweis einer Zauneidechse außerhalb des Plangebietes im Bereich des bestehenden Vereinsheims. Brutvogelquartiere sind potenziell in der Baumreihe vorhanden.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Errichtung des Kindergartens sowie der Freizeitanlage werden die bestehenden Grün- bzw. Sukzessionsflächen beseitigt und für eine Bebauung bzw. grundlegende Umgestaltung vorbereitet. Die derzeit vorhandenen Habitatstrukturen gehen damit verloren. Die markante Baumreihe an der Waldstraße bleibt jedoch erhalten, weitere Gehölzstrukturen sind nicht betroffen. Der bereits bestehende Parkplatz wird mit Gehölzreihe unverändert übernommen.

Die Baumaßnahmen sind mit Lärm durch Baumaschinen verbunden, wodurch es zu Störungen von Tieren auch auf angrenzenden Flächen kommt. Insgesamt beschränken sich die Auswirkungen jedoch auf das Plangebiet und sind zudem zeitlich begrenzt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die Umsetzung der Planung ist mit dem Verlust von bisherigen Freiflächen, jedoch auch mit der Neugestaltung von Grünflächen verbunden. Durch eine standortgerechte Bepflanzung können hochwertige neue Habitatstrukturen entstehen.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Veränderungen der Habitatstrukturen auszugehen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Der Sportplatz wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt, mit der Umwandlung in eine Freizeitanlage wird die Besucherfrequenz ansteigen. Ebenso ist der Betrieb des Kindergartens mit Verkehr und Lärm verbunden. Störungen für die Tierwelt sind zwar nicht ausgeschlossen, die vorkommenden Arten sind jedoch störungstolerant und Nähe zu Siedlungsstrukturen gewohnt.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch Umsetzung der Planung in geringem Umfang betroffen.

14.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der Bodenregion des Oberrheinischen Tiefland und Hochrheingebietes an, die sich von Karlsruhe im Norden bis Freiburg im Süden entlang des Rheins erstreckt. Es handelt sich dabei um kalkhaltige Böden aus Auengley und Auenlehm mit mäßiger bis hoher Fruchtbarkeit. Der Humusanteil im Oberboden ist im Oberboden mittelmäßig, die nutzbare Feldkapazität jedoch hoch. Die Fruchtbarkeit spiegelt sich in der landwirtschaftlichen Nutzung wider. Jedoch sind die Böden erosionsgefährdet.

Die Böden nordöstlich der Waldstraße sind durch die bisherige Nutzung bereits anthropogen überformt. Die Ausbildung als Sportplatz und Parkplatz lässt auf eine hohe Verdichtung schließen. Natürliche Bodenstrukturen sind hier nur noch in geringem Umfang zu erwarten.

Dagegen ist der Bereich südwestlich der Waldstraße durch die Bolzplatznutzung zwar etwas verdichtet, die natürlichen Bodenstrukturen sind jedoch weitgehend erhalten. Es handelt sich gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau um Auenböden aus Auenlehm. Die Böden weisen eine mittlere bis hohe Fruchtbarkeit, eine gute Wasserdurchlässigkeit und eine Bedeutung als Filter für Schadstoffe auf.

Außerhalb des Plangebietes bestehen zu erheblichem Anteil versiegelte, verdichtete oder überformte Flächen im Bereich der Wohnbebauung sowie der Sportanlagen, jedoch auch Flächen mit natürlichen Bodenstrukturen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Durch die erforderlichen Bauarbeiten sind Eingriffe in die bereits überformten Bodenstrukturen des ehemaligen Sportplatzes, jedoch auch in Bereiche mit natürlichen Bodenstrukturen verbunden. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der Planung weite Teile des Bodens im Plangebietes überformt sind.

Durch die Baumaßnahmen können bei unsachgemäßer Handhabung Schadstoffe aus Maschinen in das Erdreich gelangen und dort zu Verschmutzungen führen. Durch eine ordnungsgemäße Bedienung der Geräte kann dieses Risiko jedoch minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird der bestehende Versiegelungs- bzw. Verdichtungsgrad der Flächen weiter erhöht werden. Im Gegenzug kann die Umwandlung von bisher verdichteten Flächen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes in unversiegelte Grünflächen erfolgen. Damit ist zumindest eine teilweise Regeneration der Bodenfunktionen möglich.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Veränderungen der bestehenden Bodenstrukturen auszugehen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie parkende Fahrzeuge kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Weiterhin werden durch die Nutzung der Freifläche des Kindergartens sowie der Freizeitanlagen Flächen erhöht frequentiert und damit verdichtet.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch Umsetzung der Planung in hohem Maß betroffen.

14.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der hydrogeologischen Einheit der Quartären/Pliozänen Sande und Kiese im Oberrheingraben an. Die Wasserdurchlässigkeit der natürlichen Böden ist mittel bis hoch und würde somit zur Grundwasserneubildung beitragen. Jedoch ist ein Teil der Flächen im Plangebiet bereits verdichtet oder sogar versiegelt, so dass Niederschlagswasser abgeleitet wird. Im Bereich der als Bolzplatz genutzten Grünfläche ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zumindest überwiegend noch erhalten.

Außerhalb des Plangebietes weisen die Flächen teilweise erhebliche Verdichtungen oder Versiegelungen auf, so dass hier Niederschlagswasser zu großen Teilen abfließt.

Offene Gewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Nächstgelegene Gewässer ist der Tieflachgraben ca. 300 m südlich sowie ein namenloser Bachlauf ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes.

Der Untersuchungsbereich befindet sich - wie nahezu das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde - in einem Bereich, der im Fall eines Extremhochwassers überschwemmt wird.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die im Zuge der Baumaßnahmen entstehenden Bodenverdichtungen erfolgen auf bereits beeinflussten, jedoch auch auf unbeeinflussten Flächen, und führen dort zu Versiegelungen, Reduzierung der Versickerung und damit zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes. Verunreinigungen des Grundwassers durch Baumaschinen können durch ordnungsgemäße Anwendung ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens durch zusätzliche Versiegelungen weiter reduziert. Im Gegenzug können im Bereich des Sportplatzes jedoch auch partielle Entsiegelungen oder Auflockerungen des verdichteten Bodens vorgenommen werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie parkende Fahrzeuge kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden und damit zu einer Verunreinigung des Grundwassers kommen.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Maß betroffen.

14.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Der Bereich des Oberrheingrabens ist geprägt von einem milden Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen bis heißen Sommern. Süd- und Südwestwinde sind vorherrschend, insgesamt weist die Region jedoch geringe Windgeschwindigkeiten von 2 bis 3 m/s auf. Die Durchlüftung ist mäßig.

Die Sonneneinstrahlung ist mit über 1.200 Kwh/m² überdurchschnittlich. Beeinträchtigt wird diese jedoch durch häufige Schleierwolkenbildung. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 800 mm/a und liegen damit auf einem durchschnittlichen Niveau im Land.

Der Anteil an versiegelten Flächen im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung wirken sich belastend auf das Lokalklima aus. Dagegen besitzen Grünflächen eine ausgleichende Wirkung und tragen mit Gehölzen zur Sauerstoffproduktion bei.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Von Baumaßnahmen sind - neben bereits verdichteten Flächen - auch Grünflächen betroffen, welche damit ihre lokalklimatisch ausgleichende Funktion verlieren. Eine großflächige Rodung von Gehölzen ist dagegen nicht erforderlich, so dass sich keine relevanten Auswirkungen auf die Sauerstoffproduktion ergeben.

Durch den Bau kommt es zu erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft, insbesondere durch Abgase. Die zusätzlichen Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung werden zusätzliche versiegelte Flächen geschaffen, gleichzeitig die bisher verdichteten Flächen des ehemaligen Sportplatzes jedoch bepflanzt und aufgewertet. Durch den geringen Umfang der baulichen Maßnahmen ist von keinen relevanten Veränderungen der lokalklimatischen Situation auszugehen. Belastungen von Siedlungsgebieten sind nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch die Realisierung des Kindergartens und der Freizeitanlage kann es wieder zu einer erhöhten Verkehrsfrequenz mit entsprechendem Schadstoffausstoß kommen. Auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Elektromobilität ist diese Zunahme jedoch vernachlässigbar.

Ergebnis

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch Umsetzung der Planung in geringem Maß betroffen.

14.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde, welcher bereits durch Wohnbebauung, Sportanlagen und Hochspannungs-Freileitungen geprägt ist. Durch den zwar topografisch gering ausgeprägten, jedoch reich strukturierten Landschaftsraum im Rheintal mit einem Wechsel von Wald und Landwirtschaftsflächen sowie gliedernden Gehölzen besteht für den Untersuchungsbereich keine besondere Fernwirkung.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die Baumaßnahmen mit Ablagerung von Baumaterialien führt temporär zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die Umsetzung der Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zwar bildet der geplante Kindergarten ein zusätzliches bauliches Element, dieses orientiert sich jedoch an der bereits bestehenden Wohnbebauung und ist vor dem Hintergrund der o.g. Vorbelastungen als nicht relevant einzustufen. Auch sind die Aktivstationen auf dem Freizeitgelände sowie das Vereinsheim als untergeordnet anzusehen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch Umsetzung der Planung in geringem Maß betroffen.

14.7 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Siedlungsbereich der Gemeinde wurden in den letzten Jahrzehnten durch die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete erheblich ausgeweitet. Dabei erfolgte die Bebauung in überwiegend aufgelockerter Form mit entsprechendem Flächenverbrauch.

Bereits vor mehreren Jahrzehnten wurde am südwestlichen Ortsrand der damals selbständigen Gemeinde ein Sportzentrum errichtet, welches in Teilen bis heute Bestand hat. Ein Rasensportplatz wird in Kürze in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Für den Bau des Kindergartens werden zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Dies erfolgt jedoch in einem geringen Umfang. Für die Realisierung des Freizeitgelände wird der ehemalige Tennisplatz des Sportvereins genutzt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die Umsetzung der Planung erfolgt auf teilweise bereits baulich genutzten Flächen, teilweise jedoch auf zusätzlichen Flächen im Außenbereich. Insgesamt ist die Planung jedoch als sinnvolle Nachnutzung der aufgegebenen Sportanlage und einer sinnvollen Ergänzung des Siedlungskörpers einzuordnen.

Nutzungsbedingte Wirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Fläche ist durch Umsetzung der Planung in geringem Maß betroffen.

14.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

14.9 Sonstige Auswirkungen

Abfälle

Durch die Umwandlung des ehemaligen Sportplatzes in eine Freizeitanlage sowie die Errichtung des Kindergartens werden Abfälle in Form von Baumaterialreste, Verpackungen, etc. anfallen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Weitere Abfälle werden bei der späteren Nutzung anfallen. Hierbei handelt es sich um Abfälle in Form von Verpackungen, etc. welche über die kommunale Abfallentsorgung abzuholen und der Weiterverwertung zuzuführen sind.

Risiken für Mensch und Umwelt

Durch Umsetzung der Planung ist von keinen außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen.

Verwendete Techniken und Stoffe

Die Freizeitanlage wird als Grünfläche mit einzelnen Aktivitätsstationen wie z. B. einer Skaterbahn oder einem Pumptrail ausgebildet. Diese werden vorzugsweise in robuster Beton- und Asphaltbauweise ausgeführt. Erschließungsflächen werden asphaltiert, gepflastert oder mit wassergebundenen Decken ausgeführt. Neue Gebäude werden in Massiv- oder in Holzbauweise vorgesehen.

14.10 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der Untersuchungsbereich in der beschriebenen Form weiter erhalten bleiben. Theoretisch wäre eine Reaktivierung des Sportplatzes möglich, dies würde jedoch der vorgenommenen Umstrukturierung der Sportanlagen der Gemeinde widersprechen und ist daher auszuschließen. Ein Neubau von Gebäuden könnte nur sehr bedingt erfolgen und würde sich auf Vereinsanlagen beschränken.

14.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist Ergebnis des neu erstellten Sportanlagenkonzeptes der Gemeinde. Demnach sollen Rasensportanlagen am Standort Illingen konzentriert werden. Die bisherigen Sportanlagen in Elchesheim werden in ein Wohngebiet sowie die hier vorliegende Freizeitanlage umgestaltet.

15 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

15.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch Umsetzung der Planung in geringem Maß betroffen. Folgende Maßnahmen zur Aufwertung werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Sicherung der Baumreihe an der Waldstraße
- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß – Sicherung eines ausreichenden Grünflächenanteils
- Vorgabe zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO). Dabei wird die Biotopausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

Bestand

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.70	Trittrassen	4	4.560 m ²	18.240 WP
44.11	Gebüsch	10	260 m ²	2.600 WP
45.10	Laubbaum auf geringwertigem Biotop	8	U = 180 cm 5 Stk.	7.200 WP
60.10	Bauwerke	1	330 m ²	330 WP
60.20	Straßen, Wege asphaltiert	1	1.350 m ²	1.350 WP
60.23	Geschotterte Flächen	2	590 m ²	1.180 WP
60.24	Unbefestigter Platz	3	5.390 m ²	16.170 WP
Summe			12.480 m²	47.070 WP

Planung

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.70	Trittrassen	4	4.990 m ²	19.960 WP
44.11	Gebüsch	10	260 m ²	2.600 WP
44.21	Heckenstruktur	10	950 m ²	9.500 WP
45.10	Laubbaum auf geringwertigem Biotop	8	U = 180 cm 5 Stk.	7.200 WP
45.10	Laubbaum auf geringwertigem Biotop	8	U = 80 cm 15 Stk.	9.600 WP
60.10	Baugrundstück versiegelt 75 %	1	2.490 m ²	2.490 WP
60.10	Bauwerke	1	800 m ²	800 WP
60.20	Straßen, Wege asphaltiert	1	690 m ²	690 WP
60.20	Freizeitpark versiegelte Flächen	1	1.200 m ²	1.200 WP
60.23	Geschotterte Flächen	2	590 m ²	1.180 WP
60.60	Baugrundstück unversiegelt (Garten)	6	510 m ²	3.060 WP
Summe			12.480 m²	58.280 WP

Gegenüberstellung

Biotopwertpunkte Bestand	47.070 WP
Biotopwertpunkte Planung	58.280 WP
Überschuss	11.210 WP

Ein Wertpunkt entspricht einem Ökopunkt. Der Überschuss beträgt somit 11.210 Ökopunkten.

15.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der bereits bestehenden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenstrukturen in nur geringem Umfang betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das absolut erforderliche Maß
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß den Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012), jeweils herausgegeben von der LUBW.

In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt in Bodenwerteinheiten (BWE).

Gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der südwestlich der Waldstraße befindliche Teil des Plangebietes der Kartiereinheit w136 (Kalkhaltiger Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auenlehm über Auensand) zugeordnet und wird wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): mittel bis hoch (2,5)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): sehr hoch (4,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): hoch (3,0)

Der nordwestlich der Waldstraße befindliche Teil des Plangebietes ist in der Bodenkarte nicht gesondert dargestellt und somit dem Siedlungsbereich zugeordnet. Die Böden weisen aufgrund der bereits erfolgten Nutzung keine natürlichen Bodenfunktionen auf.

Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen (Straßen, Bauwerke)	1.680 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Verdichtete Flächen (Parkplatz, ehem. Sportplatz)	5.980 m ²	0,5	0,5	0,5	0,5	2.990 BWE
Unversiegelte Flächen mit beeinträchtigten Bodenstrukturen	1.470 m ²	1,5	1,5	1,5	1,5	2.205 BWE
Unversiegelte Flächen mit natürlichen Bodenstrukturen	3.350 m ²	2,5	4,0	3,0	3,17	10.620 BWE
Summe	12.480 m²					15.815 BWE

Planung

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen (Straßen, Bauwerke, Freizeiteinrichtungen)	5.180 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Verdichtete Flächen (Parkplatz, Wege)	1.450 m ²	0,5	0,5	0,5	0,5	725 BWE
Unversiegelte Flächen mit beeinträchtigen Bodenstrukturen	4.475 m ²	1,5	1,5	1,5	1,5	6.713 BWE
Unversiegelte Flächen mit natürlichen Bodenstrukturen	1.375 m ²	2,5	4,0	3,0	3,17	4.359 BWE
Dachbegrünung Kindergarten	1.660 m ²				0,6	996 BWE
Summe	12.480 m²					12.793 BWE

Gegenüberstellung

Bestand	15.815 BWE
Planung	12.793 BWE
Überschuss	3.022 WP

Eine Bodenwerteinheit entspricht vier Ökopunkten. Das Defizit beträgt somit 12.088 Ökopunkte.

15.3 Schutzgut Wasser

Da erhebliche Teile des Plangebietes bereits versiegelt oder verdichtet sind, ist das Schutzgut Wasser in nur mittlerem Maß betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Begrenzung der Versiegelung auf das absolut erforderliche Maß
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Ein weitergehender Ausgleich kann schutzgutübergreifend zusammen mit dem Schutzgut Boden erfolgen.

15.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Umwandlung des ehemaligen Sportplatzes in eine Freizeitanlage sowie die Errichtung des Kindergartens ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Anpflanzung von Bäumen zur Verschattung von Flächen
- Weitgehender Erhalt von Gehölzstrukturen

Ein weitergehender Ausgleich ist nicht erforderlich.

15.5 Schutzgut Landschaft

Die bisherige Sportplatznutzung wird nicht verändert. Die bereits abgerissene Festhalle sowie das Clubhaus werden durch ein modernes Multifunktionsgebäude ersetzt. Das Schutzgut Landschaft ist durch Umsetzung der Planung in nur geringem Umfang betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken zur besseren Integration in den Landschaftsraum

Ein weitergehender Ausgleich ist nicht erforderlich.

15.6 Zusammenstellung des Kompensationsumfanges

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Tiere und Pflanzen	Überschuss 11.210 WP, entspricht 11.210 Ökopunkten
Boden	Defizit 3.022 BWE, entspricht 12.088 Ökopunkten
Wasser	Kann schutzgutübergreifend ausgeglichen werden
Klima und Luft	Kein Ausgleichsbedarf
Landschaftsbild	Kein Ausgleichsbedarf
Summe	Defizit 878 WP

Das Defizit von ca. 900 Ökopunkten ist geringfügig und kann durch weitere fakultative Maßnahmen (z. B. nicht vollständige Ausnutzung der zulässigen Versiegelung, zusätzliche Begrünung) ausgeglichen werden.

16 Maßnahmenkonzeption

16.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. berücksichtigt:

- Der zulässige Versiegelungsgrad wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Die gewählten Festsetzungen erlauben die Realisierung eines Kindergartens inklusive Freianlagen wie auch die Errichtung der Freizeitanlage mit Aktivstationen und optionalem Vereinsheim.
- Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Grünflächen sind standortgerecht zu bepflanzen, gezielt als Ruderalfläche anzulegen oder zu extensivieren. Hierdurch entstehen zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, das Nahrungsangebot für Insekten wird verbessert.
- Die Gebäudehöhe ist auf ein landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.

16.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

16.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Planexterne artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Eingriffsbereich ist mit einem Reptilienschutzzaun vor Wiederbesiedlung während der Bauphase zu schützen.

17 Zusätzliche Angaben

17.1 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Bei Durchführung der Umweltprüfung wurden keine Lücken oder Defizite bekannt.

17.2 Maßnahmen zur Überwachung

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme und dann erneut nach drei Jahren den Zustand der Maßnahmen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

18 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die bisher auf zwei Standort verteilten Sportanlagen der Gemeinde Elchesheim-Illingen werden am Standort Illingen konzentriert, so dass die Flächen der Sportanlage in Elchesheim an der Waldstraße sukzessive einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Ein erster Schritt wurde mit Aufstellung des Bebauungsplans „Bachstück“ getätigt, der die Umwandlung des nördlichen Teils des Sportareals mit dem ehemaligen Rasenspielfeld und angrenzenden Vereinsheimen in ein Wohngebiet vorsieht. Auf dem südlichen Teil sollen die Tennisplätze sowie das Vereinsheim des Judoclubs erhalten bleiben. Die übrigen Flächen sollen in eine Freizeitanlage insbesondere für Jugendliche umgewandelt werden.

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete und dem damit verbundenen Zuzug junger Familien kann zudem ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen entstehen. Aus diesem Grund soll in südlicher Angrenzung zur geplanten Freizeitanlage eine Fläche für die Realisierung eines Kindergartens vorgesehen werden.

Die beschriebenen Flächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Aus diesem Grund ist vor Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

Der Bebauungsplan sieht südwestlich der Waldstraße die Ausweisung eines Sondergebietes für Kinderbetreuung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m vor. Nordöstlich der Waldstraße wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlage sowie zwei Baufenster für das bestehend und ein zukünftiges Vereinsgebäude festgesetzt. An den Randbereichen werden zur Eingrünung Heckenpflanzungen vorgegeben. Weiterhin sind die Plangebietsflächen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Eine markante Baumreihe an der Waldstraße wird erhalten.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung, welche sich aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen vorrangig Brutvögel und Reptilien beschäftigte, ergab keine Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei Umsetzung der Planung. Das Erfordernis weiterer Gutachten lag nicht vor.

Gemäß der durchgeführten Umweltprüfung ist durch die Planung insbesondere das Schutzgut Boden durch die unvermeidlichen Versiegelungen betroffen. Für andere Schutzgüter ergeben sich dagegen nur mittlere oder geringe Auswirkungen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hat zum Ergebnis, dass der Eingriff in den Naturhaushalt durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nahezu vollständig ausgeglichen werden kann. Planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

19 Quellenangaben

- Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (<http://maps.lgrb-bw.de>)
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>)
- Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe: Artenschutzrechtliche Untersuchung, 2024
- Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg: Ökokontoverordnung, Stand 2021
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, 2010
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, 2012

Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften

21 Planungsrechtliche Festsetzungen

21.1 Art der baulichen Nutzung

Die Teilfläche südlich der Waldstraße ist explizit für die Umsetzung eines Kindergartens vorgesehen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird hier ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zweckbestimmung des Sondergebietes ist Kinderbetreuung, so dass auch nur solche Anlagen zugelassen werden können.

21.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist der Erhalt des Vereinsheim des Judoklubs vorgesehen. Hierfür wird ein Baufenster sowie eine Überbauung mit maximal 400 m² zugelassen. Weiterhin soll die Möglichkeit eröffnet werden, ein weiteres Vereinsheim bzw. ein Jugendtreff zu errichten. Auch hierfür wird ein Baufenster mit einer Überbauung von maximal 400 m² festgesetzt.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass große Teile des Grundstücks als Freibereich für die Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden.

Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m wird einerseits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch übermäßig hohe Gebäude vermieden, andererseits auch eine teilweise zweigeschossige und damit flächensparende Bebauung ermöglicht.

21.3 Bauweise

Zur Einräumung einer angemessenen Flexibilität bei der geplanten Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude mit einer Länge bis 50 m unter Beachtung der Abstandsflächen gemäß LBO zulässig.

21.4 Grünflächen

Große Teile des Plangebietes sind als Grünfläche ausgewiesen. Diese gliedern sich in einen Teilbereich mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie einen Teilbereich mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung.

Innerhalb der Grünfläche - Sportplatz ist die Anlage von Sportanlagen, dazugehörigen Vereinsheimen und Parkplätzen zulässig. Innerhalb der Grünfläche - Freizeit und Erholung sind gemäß der städtebaulichen Zielsetzung Sport- und Freizeitanlagen, Spielplätze sowie Vereinsheime/Jugendtreffs zulässig.

Außerhalb dieser zulässigen Nutzungen sind die Grünflächen aus ökologischen Gründen extensiv zu pflegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Rodungsarbeiten gemäß Empfehlung des Artenschutzgutachtens nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zulässig.

Am Randbereich außerhalb des Plangebietes wurde im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung ein Individuum der Zauneidechse angetroffen. Es ist damit nicht von einer großen Population auszugehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Flächen von bevorstehenden baulichen Eingriffen mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun zu umstellen, um das Besiedeln dieser Flächen durch Eidechsen zu verhindern.

Die Begrünung von Dachflächen wirkt sich ausgleichend auf die Wasserbilanz aus und reduziert die Aufheizung. Sie wird daher im Sondergebiet verbindlich vorgegeben. Im Bereich der Freizeitanlage wird auf eine solche Vorgabe bewusst verzichtet, da Gebäude ggf. in Eigenregie erstellt werden und eine Dachbegrünung die Errichtung erschweren würde. Fakultativ kann jedoch eine Dachbegrünung vorgesehen werden.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze kann der Versiegelungsgrad reduziert und natürliche Bodenstrukturen zumindest teilweise erhalten werden.

Durch die Angrenzung an den Naturraum ist auf eine ausgewogene Beleuchtung und eine Begrenzung der Lichtverschmutzung zu achten. Aus diesem Grund sind Beleuchtungen auf das erforderliche Maß zu begrenzen und mit abgeschirmten Leuchtkörpern und Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Insekten auszuführen.

Nach aktuellen Schätzungen sterben in Deutschland jedes Jahr mindestens 100 Millionen Vögel durch Kollisionen mit großflächigen Glasscheiben. Problematisch sind hierbei Spiegelungen des Himmels auf den Glasscheiben, eine Durchsicht in Gebäuden, welche die Möglichkeit eines Durchfliegens suggerieren oder Beleuchtungen, welche für bestimmte Vogelarten anziehend wirken. Großzügige Verglasungen stellen auch bei Lebensmittelmärkten inzwischen ein wichtiges architektonisches Gestaltungselement dar. Durch technische Vorkehrungen können Vogelkollisionen auch bei großen Glasflächen wirkungsvoll verhindert werden. Aus diesem Grund sind für solche Verglasungen Gläser mit besonderen Beschichtungen oder Aufdrucken zu verwenden. Auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merk-blaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf) wird hierbei verwiesen.

21.6 Pflanzgebote

Das Plangebiet grenzt im Süden und Nordosten an den freien Landschaftsraum an. Zur Schaffung eines angemessenen Überganges ist an den entsprechenden Grenzen des Plangebietes flächenhafte Pflanzgebote mit der Vorgabe einer Heckenpflanzung festgesetzt.

Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes zur Durchgrünung und Verschattung standortgerechten Baumpflanzungen vorzunehmen.

21.7 Pflanzbindungen

An der Waldstraße besteht eine markante Baumreihen, welche auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben soll. Aus diesem Grund sind diese Bäume als Pflanzbindung festgesetzt. Sie sind damit während baulicher Maßnahmen zu sichern. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

22 Örtliche Bauvorschriften

22.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Gebäude soll eine größtmögliche Flexibilität eingeräumt werden. Daher werden ausschließlich Vorgaben zur Dachform und -neigung getroffen. Es ist davon auszugehen, dass das Mitspracherecht der Gemeinde eine Bebauung in ansprechender Architektur gewährleistet.

22.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen Gründen wie auch gestalterischen Gründen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bepflanzungen zu versehen. Neben der verbreiteten Gestaltung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen können alternativ auch Blühflächen angelegt werden. Solche Flächen bilden mit ihrem Blütenreichtum eine wichtige Nahrungsgrundlage für viele Insekten und wirken optisch ansprechend. Zudem weisen sie einen nur geringen Pflegeaufwand auf.

23 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,25 ha	100,0 %
Bauflächen	0,34 ha	27,2 %
Verkehrsflächen	0,13 ha	10,4 %
Grünflächen	0,78 ha	62,4 %