

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: SERSHEIM



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Auf dem Kies / Blumenweg, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Sersheim, den 23.06.2026

Bearbeiter/in: Deborah Weiß

Projekt:2197

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	4
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
2.6 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Lage des Plangebiets	5
3.2 Eigentumsverhältnisse	5
3.3 Vorhandene Nutzung	5
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5 Nebenanlagen, Garagen	7
4.6 Verkehrserschließung	7
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	7
4.9 Pflanzgebot	8
4.10 Örtliche Bauvorschriften	8
5. Flächenbilanz	9
6. Umweltbelange	9
6.1 Schutzgüter	9
6.2 Artenschutz	10
7. Planverwirklichung	10

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

- 2996, 2998 und 3001

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist bislang als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, die Gebietsfestsetzung in ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu ändern, um die vorhandene Gebietsstruktur dauerhaft zu sichern und die Wohnnutzung zu stärken. Das Plangebiet ist bereits heute nahezu ausschließlich durch Wohnnutzungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und weist eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie eine ausgeprägte Wohnruhe auf. Die im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen beziehungsweise ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen, insbesondere Beherbergungsbetriebe, entsprechen weder der tatsächlichen Gebietsprägung noch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die Gemeinde verzeichnet seit mehreren Jahren einen angespannten Wohnungsmarkt mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und einem begrenzten Angebot an verfügbaren Wohnbauflächen. Vor diesem Hintergrund besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, die vorhandenen Wohngebiete vorrangig dem dauerhaften Wohnen vorzubehalten und einer Inanspruchnahme des Wohnraums durch wohnfremde Nutzungen entgegenzuwirken. Die Zulässigkeit von Beherbergungseinrichtungen birgt die Gefahr, dass Wohngebäude oder Wohnungen ganz oder teilweise dem Wohnungsmarkt entzogen und stattdessen für zeitlich befristete Aufenthalte genutzt werden. Dies würde die Verfügbarkeit von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung weiter einschränken und den bestehenden Wohnraummangel zusätzlich verschärfen.

Darüber hinaus sind Beherbergungseinrichtungen regelmäßig mit einer gegenüber dem Dauerwohnen erhöhten Nutzungsintensität verbunden. Durch häufig wechselnde Nutzer, zusätzliche An- und Abreiseverkehre, einen erhöhten Stellplatzbedarf sowie vermehrte Liefer- und Dienstleistungsverkehre können Beeinträchtigungen der Wohnruhe und der Wohnqualität entstehen. Derartige Nutzungen führen zu einer Veränderung des Gebietscharakters und können Nutzungskonflikte hervorrufen, die mit der Zielsetzung eines auf Dauer angelegten, ruhigen Wohngebietes nicht vereinbar sind.

Die Gemeinde verfolgt daher das städtebauliche Ziel, die bestehende Wohnfunktion des Gebiets langfristig zu sichern, die vorhandene Wohnruhe zu erhalten und den vorhandenen Wohnraum dauerhaft der Wohnbevölkerung zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets trägt diesen Zielsetzungen Rechnung, da sie die Wohnnutzung gegenüber anderen Nutzungen stärkt und die Ansiedlung von Beherbergungseinrichtungen ausschließt. Die Umwandlung des Allgemeinen Wohngebiets in ein Reines Wohngebiet ist daher aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich und dient einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,53 ha.

Das Vorhaben, welches zur innerstädtischen Nachverdichtung beiträgt, nutzt vorhandene technische Infrastrukturen (Erschließung, Ver- und Entsorgungssysteme). Gleichzeitig wird mit der Nachverdichtung der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden. Die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie die Schonung von Flächenressourcen im Außenbereich stellen ebenfalls ein öffentliches Interesse dar. Dies entspricht dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch diesen B-Plan im Innenbereich entsprochen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung 2020 (rechtswirksam seit dem 03.04.2014) des Gemeindeverwaltungsverbandes Vaihingen/Enz, sind die Flurstück 2998 sowie 3001 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Das Flurstück 2996 ist als vorhandene Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird bei der Flächennutzungsplanfortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Auf den Kies / Blumenweg“, rechtskräftig seit dem 28.11.2018

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei diesem Vorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und hierdurch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird, wird die Inanspruchnahme dieser Fläche gegenüber der im FNP als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche im Außenbereich bevorzugt.

2.6 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Flächen im Innenbereich, welche bereits größtenteils bebaut sind. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 ergibt sich eine Fläche von ca. 1.880 m². Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von

§ 19 Abs.2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Gemeinde Sersheim. Begrenzt wird es im Nordwesten durch die Canaleser Straße, im Nordosten durch die Straße „Auf dem Kies“, im Südosten durch die Bebauung entlang des Blumenweges und im Südwesten durch die Bebauung am Ende des Malerwinkels. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Pflegeheim sowie weitere Wohnbebauung.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit teilweise in privatem Eigentum, teilweise im Eigentum der Gemeinde.

3.3 Vorhandene Nutzung

Auf dem Flurstück 3001 befindet sich derzeit ein Kindergarten. Auf den anderen Grundstücken befindet sich eine Wohnnutzung.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes ist über eine Anbindung an die vorhandene Straße „Auf dem Kies“ erfolgt. Bei einer eventuellen Nachnutzung des Kindergartengrundstückes kann das südlich gelegene Grundstück über den Malerwinkel erschlossen werden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerörtlich die Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht werden.

Der Kindergarten wird bestehen bleiben. Allerdings kann durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bereits jetzt die Rahmenbedingungen für eine eventuelle Nachnutzung geschaffen werden. Durch die Einbeziehung des Kindergartengrundstückes soll den zukünftigen Bewohnern des

Gebietes die mögliche Nachnutzung des Kindergartens aufgezeigt werden. Im Bereich des bestehenden Gebäudes des Kindergartens ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Im übrigen Plangebiet sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Somit können Wohnformen für unterschiedlichste Zielgruppen bereitgestellt werden.

Die zentrale Lage des Gebietes mit Vorteilen wie der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen (z.B. CAP-Markt, Bäckereien, etc.) und die gute Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Bahnhofstraße) befürworten eine Ausweisung von Wohnbauland an dieser Stelle.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als reines Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise sind Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen,

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäude- und Firsthöhen, die in m über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 ist nur für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen zulässig.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Für das gesamte Plangebiet ist eine einheitliche Zahl der Vollgeschosse sowie eine einheitliche maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe festgelegt. Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Diese Höhen gelten am Ort des Eintrags, dazwischenliegende Bezugshöhen, für die Festlegung der Gebäudehöhen, sind entsprechend zu interpolieren. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. In dem großzügig bemessenen Baufenster im Bereich A wird durch die Festlegung der Hauptausrichtung der Gebäude sowie die Begrenzung der Gebäudelänge über eine abweichende Bauweise sichergestellt, dass keine zu langen Baukörper entstehen.

Im Bereich B befindet sich neben den zwei kleineren Baufenstern ebenfalls ein großzügiges, zusammenhängendes Baufenster, weswegen auch hier eine abweichende Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt ist.

Um eine großzügige Gestaltung und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen sind Kellerabgänge, Dachüberstände und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem soll hierdurch der Einreichung von Befreiungsanträgen entgegenge wirkt werden.

4.5 Nebenanlagen, Garagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Um für die Grundstücke im Bereich B, die nicht direkt anfahrbar sind, die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen bzw. Stellplätzen zu schaffen, wurden an der Stichstraße Flächen für Garagen bzw. Stellplätze ausgewiesen. Um für die übrigen Grundstücke im Bereich B eine optimale Zufahrt zur Garage und eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen, wurden hier zudem Flächen für Garagen ausgewiesen. Zudem sind oberirdische Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5.2 Nebenanlagen

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist. Um zu große Baukörper zu vermeiden ist die Größe allerdings eingeschränkt.

4.6 Verkehrserschließung

Der Großteil des Plangebietes ist bereits über eine Stichstraße erschlossen, welche an die vorhandene Straße „Auf dem Kies“ angeschlossen wurde. Das Grundstück welches an die Straße „Auf dem Kies“ grenzt ist auch über diese erschlossen. Das südlichste Grundstück ist über den Malerwinkel erschlossen. Die Erreichbarkeit der Grundstücke, die nicht direkt an eine vorhandene Straße oder die geplante Stichstraße angebunden sind, wird über eine Dienstbarkeit geregelt. Um ausreichend Parkplätze zur Verfügung stellen zu können werden an der Stichstraße zusätzliche Parkplätze ausgewiesen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

4.7.1 Wasserdurchlässige Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.7.2 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das im B-Plan eingetragenen Leitungsrecht dient zur Sicherung der geplanten Kanäle, zugunsten der Gemeinde Sersheim sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Zur Vermeidung von Schäden an den Kanälen ist die Fläche der Leitungsrechte von tief wurzelnden Gehölzen und Bauwerken frei zu halten. Durch das eingetragene Geh- und Fahrrecht soll bei einer späteren Wohnnutzung auf dem Kindergartengrundstück die Erschließung der Bebauung gesichert werden.

4.9 Pflanzgebot

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung, der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Durch die Pflanzbindung wird sichergestellt, dass die Grünstrukturen entlang der Canaleser Straße erhalten bleiben bzw. bei Abgang ersetzt werden.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.10.1 Dachform, Neigung

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-10° zulässig. Auf den übrigen Grundstücken sind neben Flachdächern auch geneigte Dächer zulässig. Hier wurde die zulässige Dachneigung auf 18° erhöht. Die geringen Dachneigungen ermöglichen eine moderne Architektur und eine optimale Ausnutzung der oberen Geschosse.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind die gleichen Dachneigungen wie für die Hauptgebäude festgesetzt. Zudem können diese Baukörper auch ein dauerhaft extensiv begrüntes Flachdach erhalten. Hierdurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt.

4.10.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung getroffen.

4.10.3 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.10.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erlaubt. Sichtschutzwände zum Nachbargrundstück sind auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von 5,0 m zulässig. Dadurch wird die Einhaltung des Lichtraumprofils zu öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Außerdem soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden. Bei Einfriedungen gegenüber Baugrundstücken ist das gesetzliche Nachbarrecht zu beachten.

4.10.5 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

4.10.6 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

4.10.7 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

4.10.8 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

5. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland	ca.	5.320 m²	
davon			
- Öffentliche Straßen-, Stellplatz-, Versorgungs- und Gehwegflächen	ca.	460 m ²	9 %
- Verkehrsgrün	ca.	160 m ²	3 %
Nettobaufläche	ca.	4.700 m ²	88 %

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

6.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Es kommt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung, da große Teile des Plangebietes bereits versiegelt sind bzw. die natürlichen Bodenstrukturen aufgrund der Überformung durch die vorhandenen Nutzungen als Hausgarten und Kindergarten-Freiflächen nicht mehr vorkommen.

Folglich stellt die geringe zusätzliche Versiegelung der bereits überformten Böden keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Schutzgut Wasser:

Die Grundwasserneubildungsrate ist ebenfalls aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung als sehr gering zu betrachten. Zudem werden durch Festsetzungen, wie die Verwendung wasser-durchlässiger Beläge, die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert, wodurch es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet ist als ein Stadtrandklimatop mit Übergang in ein Gartenstadtklimatop, welches als Kaltluftsammlgebiet, jedoch nicht als Kaltluftproduktionsgebiet dient, ausgewiesen. Allerdings handelt es sich um ein bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion, welches eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aufweist.

Allerdings werden aufgrund der geringen Nutzungsintensivierung im Plangebiet selbst sowie in Bezug auf die Größe des gesamten klimarelevanten Funktionsgebiets nur geringe Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Schutzgut Flora/Fauna:

Bei den Freiflächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Gartenanlagen.

Aufgrund der geringen Wertigkeit sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora/Fauna nicht erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches besitzt das Landschaftsbild keine hohe Wertigkeit. Daher ergeben sich bei einer Nutzungsänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen keine hohe erholungswirksame Eignung. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird der wirtschaftliche Nutzen der Flächen erhöht.

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch besteht durch die Planung nicht.

6.1.3 Fazit

Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der geringen Flächengröße findet bei einer Nutzungsänderung **kein erheblicher Eingriff** statt

6.2 Artenschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Februar 2018 vom Dipl.-Biol. Dieter Veile eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt.

Bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahme werden durch das Planungsvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2026 durchzuführen.