



Ortsgemeinde Rhein Zabern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rülzheimer Straße 1"

04.01.2024

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

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

07ZSO23042

Ortsgemeinde Rheinzabern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rülzheimer Straße 1“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Anlass der Planung	4
2 Geltungsbereich	5
3 Planungsrechtliche Grundlagen	5
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung.....	5
3.2 Angrenzende Bebauungspläne	5
3.3 Begründung der gewählten Verfahrensart	5
4 Bestand	6
5 Planung.....	7
6 Übergeordnete Planungen.....	7
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	8
7.1 Natura 2000-Gebiete	8
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale.....	8
7.3 Landschaftsschutzgebiete	8
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope	8
7.5 Gewässerschutz.....	9
7.5.1 Wasserschutzgebiete	9
7.5.2 Offene Gewässer.....	9
7.6 Hochwasserschutz.....	9
7.7 Waldflächen	9
7.8 Artenschutz	9
7.9 Immissionsschutz	9
7.10 Denkmalschutz	9
7.11 Altlasten	10
8 Fachgutachten.....	10
8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten.....	10
8.2 Immissionsprognose	10
8.3 Geotechnischer Bericht.....	11

9	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	12
10	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	13
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
10.3	Bauweise.....	14
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
10.5	Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen.....	15
10.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
10.7	Immissionsschutz.....	15
10.8	Pflanzgebote.....	16
10.9	Pflanzbindungen.....	16
10.10	Bezug zum Durchführungsvertrag.....	16
11	Örtliche Bauvorschriften.....	16
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	16
11.2	Werbeanlagen.....	16
11.3	Einfriedungen.....	17
11.4	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.....	17

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen
 - Artenschutzrechtliches Gutachten vom Juli 2023, erstellt durch Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe
 - Immissionsprognose vom Dezember 2023, erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo, Kallstadt
 - Geotechnischer Bericht vom Juni 2023, erstellt durch ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Rodenbach

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung/Veröffentlichung 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)

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

1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Rheinzabern hat sich aufgrund ihrer reizvollen landschaftlichen Lage, das intakte Gemeindeleben und ihrer guten verkehrlichen Anbindung an das Oberzentrum Karlsruhe sowie die Mittelzentren Germersheim und Landau zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum wurden in der Vergangenheit große Baugebiete vornehmlich für familiengerechtes Wohnen ausgewiesen. Im Zuge der politischen Vorgabe zur Eindämmung des Flächenverbrauchs wird inzwischen jedoch ein zusätzlicher Schwerpunkt auf die Ausnutzung innerörtlicher Potenziale gelegt.

Das Grundstück Rülzheimer Straße 1 befindet sich an der Nahtstelle des Ortskerns mit dem Gewerbegebiet „Neun Morgen“ und hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Das Grundstück ist lediglich an der Straßenseite mit einem Wohngebäude überbaut, der rückwärtige Teil des Grundstückes ist als Grün- bzw. Gartenfläche mit vereinzelt Baum- und Gehölzbestand ausgebildet.

Der Ortsgemeinde liegt die Anfrage eines Investors für eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück vor. Geplant ist eine Anlage für Wohnen sowie für betreutes Wohnen mit angeschlossener sozialer Dienstleistung. Gegliedert ist die Bebauung in zwei ähnlich dimensionierte Baukörper mit drei Geschossen. Das Bestandsgebäude an der Rülzheimer Straße soll erhalten bleiben und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Seitens der Ortsgemeinde ist das Vorhaben aus mehreren Gründen begrüßenswert:

- Mit dem Vorhaben wird nicht nur der Nachfrage nach Wohnraum begegnet, auch kann dem aus der allgemeinen demografischen Entwicklung resultierenden großen Bedarf an altengerechten Wohn- und Betreuungsangeboten entsprochen werden.
- Bei dem Grundstück handelt es sich um eine beispielhafte innerörtliche Potenzialfläche, welche im Zuge der Umsetzung des Vorhabens aktiviert werden kann.
- Das Grundstück befindet sich in attraktiver Lage in Angrenzung zum Ortskern. Das Vorhaben profitiert damit von den innerörtlichen Versorgungseinrichtungen.

Das Plangebiet ist zwar planungsrechtlich als Innenbereich einzustufen. Dennoch kann derzeit die Genehmigung des geplanten Vorhabens nach § 34 BauGB aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen (Einfügen in die nähere Umgebung) nicht in Aussicht gestellt werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da sich dieser Bebauungsplan eng an der o.g. Planung orientieren wird, soll in Abstimmung mit der Verwaltung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu hat der Gemeinderat am 18.07.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Bebauungsplanverfahren eröffnet.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich das Flurstück 1491/1, Gemarkung Rheinzabern. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,52 ha.



Bild 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Plangebiet

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant, jedoch dem Innenbereich zuzuordnen. Vorhaben können damit zumindest auf Teilen des Plangebietes nach § 34 BauGB genehmigt werden. Im rückwärtigen (westlichen) Teil des Plangebietes ist die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben derzeit jedoch fraglich.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend besteht der Bebauungsplan „Neun Morgen“ mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes. Der Bebauungsplan wurde 1992 als Satzung beschlossen und erlangte 1994 durch die ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

3.3 Begründung der gewählten Verfahrensart

Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind dabei erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 2,0 ha deutlich.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
- Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

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

Aufgrund der Verknüpfung mit einer konkretisierten Planung soll der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt werden. Damit ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben dargestellt und beschrieben wird, ebenso Bestandteil des Bebauungsplanes wie auch ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Ortsgemeinden, in dem die Umsetzung des Vorhabens geregelt ist.

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Angrenzung an den Ortskern von Rhein Zabern an der Nahtstelle zum anschließenden Gewerbegebiet Neun Morgen.



Bild 2: Luftbild mit Plangebiet

Im östlichen Teil, in Angrenzung zur Rülzheimer Straße, besteht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Walmdach und eingeschossigem Anbau sowie eine Garage. Daran schließen sich Richtung Osten unbebaute Grundstücksteile an, welche in Teilen als Feldgarten genutzt sind, darüber hinaus jedoch aus Wiesenflächen mit Baum- und Gehölzbestand bestehen.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich das Gewerbegebiet an mit einem Pferdehof, ein Elektrogeräte-Fachhandel sowie kleineren Gewerbebetrieben. Südlich besteht der Ortskern mit seiner verdichteten Baustruktur an. Östlich der Rülzheimer Straße befindet sich eine heterogene Bebauung mit Wohn- und gewerblicher Nutzung.

Südwestlich des Plangebietes besteht der Marktplatz der Ortsgemeinde, welcher als Festplatz für diverse Veranstaltungen im Jahr dient.

5 Planung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine konkretisierte Vorhabenplanung des Büros Humbert Architekt, Germersheim zugrunde. Es sieht im rückwärtigen Teil des Grundstückes eine Bebauung mit zwei Baukörpern vor, welche jedoch deutlich gegliedert werden und daher - zur besseren Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur - optisch als kleinteilig wahrgenommen werden. Die Baukörper sind dabei mit drei Vollgeschossen geplant. Die Nutzung besteht aus allgemeinem Wohnen sowie betreutem Wohnen mit angeschlossener sozialer Dienstleistung.

Das Bestandgebäude an der Rülzheimer Straße bleibt erhalten, lediglich die Anbauten werden abgerissen. Vorgesehen ist die Unterbringung einer gewerblichen Nutzung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, welche nördlich des Bestandsgebäude von der Rülzheimer Straße abzweigt und Richtung Westen in den rückwärtigen Bereich führt. Da auf eine Tiefgarage bewusst verzichtet werden soll, sind an dieser Straße die erforderlichen Stellplätze als Senkrechtparkplätze angeordnet.

In der Rülzheimer Straße ist die erforderliche technische Infrastruktur vorhanden. Durch Verlängerung der Ver- und Entsorgungsleitungen in die geplante Stichstraße ist die technische Erschließung des geplanten Vorhabens gesichert.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Jockgrim ist das Plangebiet im Bereich des Bestandsgebäudes als Mischbaufläche, im rückwärtigen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, ist eine Abweichung von der Darstellung des FNP möglich. Dieser ist zeitnah zu berichtigen.

7.5 Gewässerschutz

7.5.1 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Wasserschutzgebieten. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine durch Umsetzung der Planung tangiert.

7.5.2 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine offenen Gewässer. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine durch Umsetzung der Planung tangiert.

7.6 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und ist daher durch Starkregenereignisse nicht im erhöhten Maß gefährdet.

7.7 Waldflächen

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Waldflächen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine durch Umsetzung der Planung tangiert.

7.8 Artenschutz

Das Plangebiet ist zu großen Teilen derzeit unbebaut und weist unterschiedliche Habitatstrukturen auf (u. a. Gartenflächen, Gehölzbestand). Eine Betroffenheit geschützter Arten gemäß FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutzrichtlinie bei Umsetzung der Planung kann im Vorfeld nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (vgl. Ziffer 8.1)

7.9 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in nördlicher Angrenzung an den Ortskern und ist von verschiedenen Lärmquellen potenziell betroffen: Östlich verläuft die Rülzheimer Straße, nördlich befindet sich das Gewerbegebiet Neun Morgen und westlich der Markt- bzw. Festplatz der Ortsgemeinde. Da insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung eine Beeinträchtigung durch Lärm nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Ziffer 8.2)

7.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

7.11 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bestehen nicht.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten

Das Plangebiet ist derzeit nur im östlichen Teil mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden überbaut. Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus Rasenflächen, Nutzgarten sowie einen ausgeprägten Baumbestand. Zur Feststellung einer Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung beauftragt. Diese wurde vom Büro Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe durchgeführt und im Juli 2023 vorgelegt

Im Zuge einer Relevanzprüfung wurde die potenzielle Betroffenheit von verschiedenen Artengruppen ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass eine vorhabenbezogene Betroffenheit lediglich für Brutvögel nicht auszuschließen ist. Für Reptilien weist das Plangebiet aufgrund der Nutzung sowie der Verschattung keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Habitatbäume für Fledermäuse oder Fledermausquartiere in den Gebäuden konnten nicht festgestellt werden. Vorkommen von weiteren Säugetieren, Käfer, Amphibien, Fische, Schmetterlinge, Weichtiere und Pflanzen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist von Vorkommen ubiquitärer Vogelarten (Gehölz- und Heckenbrüter) auszugehen. Störungsempfindliche Arten sind aufgrund der Nutzung jedoch auszuschließen. Für Höhlenbrüter liegen keine geeigneten Quartiere vor. Ebenso konnten am Gebäudebestand keine Hinweise auf Nistplätze ermittelt werden, jedoch können Vorkommen von Nischenbrüter nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände empfiehlt das Gutachten die zeitliche Vorgabe von Rodungs- und Abrissarbeiten auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Empfehlung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

8.2 Immissionsprognose

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen dem Ortskern von Rheinzabern und dem Gewerbegebiet „Neun Morgen“, in dem verschiedene mittelständische Unternehmen, die örtliche Feuerwehr sowie zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt sind. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Rülzheimer Straße mit einer Verkehrsfrequenz von über 4.000 Kfz/d, ca. 250 m nördlich die L 547, welche als Umgehungsstraße fungiert sowie ca. 150 m westlich die Bahnstrecke von Wörth nach Germersheim. Im Südwesten befindet sich der Marktplatz von Rheinzabern als Veranstaltungsort für Kerwe, Marktplatzfest, St. Martin-Fest, o.ä.

Die Planung sieht die Realisierung einer altengerechten Wohnanlage im Plangebiet vor. Zur Feststellung möglicher Lärmbeeinträchtigungen wurde eine Immissionsprognose in Auftrag gegeben, welche durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Ch. Malo, Kallstadt erstellt und im Dezember 2023 vorgelegt wurde.

Untersucht wurden Einwirkungen durch Verkehrslärm (Straßen- und Bahnverkehr), Gewerbelärm sowie Freizeitlärm. Für das Plangebiet wurde dabei die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO sowie eine dreigeschossige Bebauung zugrunde gelegt.

Verkehrslärm: Bewertungsgrundlage für Verkehrslärm bilden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Maßgebend ist hierbei der Verkehrslärm von der Rülzheimer Straße mit einer für 2035 prognostizierten Täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 4.900 Kfz. sowie der Verkehr auf der L 549, welche als Umgehung von Rheinzabern fungiert, berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Grenz- wie auch Orientierungswerte tags im Plangebiet unterschritten werden. Nachts wird der Orientierungswert an der zur Rülzheimer Straße zugewandten Seite geringfügig überschritten, der Grenzwert der 16. BImSchV wird jedoch eingehalten. Die Lärmeinwirkungen durch Schienenverkehr bewegen sich tags wie nachts unterhalb der Orientierungswerte.

Gewerbelärm: Maßgebend für die Bewertung von Gewerbelärm ist die DIN 18005-1, welche für Urbane Gebiete Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorsieht, sowie die TA Lärm mit Immissionsrichtwerten von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Untersuchung ergibt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an nahezu allen Fassaden tags und nachts eingehalten werden. Lediglich an einer Nordseite ergeben sich geringfügige Überschreitungen von 1 dB(A).

Freizeitlärm: Bei den Veranstaltungen auf dem Marktplatz handelt es sich um Sonderveranstaltungen, die individuell genehmigt werden müssen. Bezüglich der einzuhaltenden Lärmwerte können die Werte der TA Lärm oder der Freizeitrichtlinie herangezogen werden. Lärmkonflikte sind auf diesem Wege auszuschließen.

Die schalltechnische Untersuchung ergibt keine Notwendigkeit von Nutzungsausschlüssen wie z. B. lärmabgewandte Anordnung von Aufenthaltsräumen, nicht-öffenbare Fenster o. ä. Zum Schutz vor Verkehrslärm empfiehlt das Gutachten jedoch passive Schallschutzmaßnahmen. Das Plangebiet ist hierbei den Lärmpegelbereichen II und III zuzuordnen. Dabei wird der Lärmpegelbereich II bereits durch die Anwendung moderner Baustoffe und -teile gewährleistet.

8.3 Geotechnischer Bericht

Zur Feststellung der geohydrologischen Verhältnisse im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch ICP Geologen und Ingenieure, Rodenbach erstellt und im Juni 2023 vorgelegt.

Die Baugrundverhältnisse wurden mittels elf Kleinrammbohrungen sowie sechs schwere Rammsondierungen im Bereich der Baufenster untersucht. Die Bohrungen hatten eine Tiefe bis ca. 4 m, die Rammsondierungen bis ca. 9,50 m. Nachgewiesen wurden sandige Böden, teilweise mit tonigen Anteilen bis zur Endteufe der Bohrungen. Oberflächige Auffüllungen ergaben sich lediglich an wenigen Messstellen.

Die Böden weisen aufgrund ihrer teilweise weichen Konsistenz eine begrenzte Tragfähigkeit auf. Daher sind Streifenfundamente oder Plattengründungen ausreichend mittels Füllbeton tieferzuführen. Das Gutachten empfiehlt hierzu weitere Untersuchungen zur Ermittlung der optimalen Gründungsform.

Der Baugrund weist im Plangebiet eine differenzierte Eignung für Versickerung von Oberflächenwasser auf. Teilbereiche sind als lediglich schwach durchlässig einzustufen und sind daher für eine Versickerung ungeeignet.

Im Bereich der Messstellen wurden keine relevanten Bodenbelastungen festgestellt. Das Material ist der Klasse Z0 zuzuordnen.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist im östlichen Teil mit einem Wohnhaus mit angeschlossener Arztpraxis sowie einer Garage bebaut. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist unbebaut und als Wiese bzw. Nutzgarten ausgebildet. Durch Umsetzung der Planung bleibt das Wohnhaus erhalten, die derzeit unbebauten Bereiche werden mit einer Anlage für altengerechtes Wohnen überbaut. Der Nutzgarten geht damit verloren, im Gegenzug wird das lokale Angebot an barrierefreiem oder -armen Wohnraum erhöht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Insbesondere die unbebauten Freiflächen mit ihrem Baumbestand bieten Habitatstrukturen für Tiere und Pflanzen. Die durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung ergab jedoch keine Vorkommen von Reptilien oder Fledermäusen. An Brutvögeln wurden ubiquitäre, störungstolerante Arten angetroffen. Durch Umsetzung der Planung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Artenschutzrechtliche Belange sind jedoch bei Einhaltung von zeitlichen Vorgaben zu Rodung und Abriss nicht betroffen. Ein Teil des Baumbestandes wird erhalten.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist derzeit nur zu geringen Teilen versiegelt, in den rückwärtigen Bereichen sind die natürlichen Bodenstrukturen der überwiegend sandigen Böden erhalten. Durch Umsetzung der Planung werden erhebliche Teile des Grundstücks überbaut bzw. versiegelt. Die natürlichen Bodenstrukturen gehen hier verloren. Auch außerhalb der versiegelten Flächen ist von Bodenveränderungen auszugehen. Insgesamt ergibt sich ein zusätzlicher Versiegelungsgrad von ca. 3.000 m².

Schutzgut Wasser

Die unversiegelten Böden weisen gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung eine unterschiedliche Wasserdurchlässigkeit auf. Durch Umsetzung der Planung mit der damit verbundenen Versiegelung bzw. Veränderung von Bodenstrukturen wird die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zerstört oder reduziert. Anfallendes Oberflächenwasser ist abzuleiten oder über ausgebildete Versickerungsanlagen abzuführen. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist jedoch nicht von relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich im Klimabereich des Oberrheingrabens mit heißen, teilweise schwülen Sommern und mäßig kalten Wintern. Die Durchlüftung ist aufgrund der begrenzten Windgeschwindigkeiten mäßig. Durch Umsetzung der Planung erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen. Dies führt zu einer verstärkten Aufheizung. Durch Erhalt bzw. der Neupflanzung von Bäumen sowie Gründächern oder Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik kann die Aufheizung reduziert werden. Lokalklimatisch erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Durch die innerörtliche Lage und das bestehende Wohnhaus besitzt das Plangebiet einen nur begrenzten Einfluss auf das Ortsbild. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich der Gebäudekubatur in die örtliche Struktur einprägen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild insbesondere im Ortskern haben.

Schutzgut Fläche

Mit Umsetzung der Planung wird eine innerörtliche Freifläche in Baufläche umgewandelt. Die geplante Bebauung weist eine hohe, jedoch verträgliche Verdichtung auf. Somit handelt es sich um eine beispielhafte Maßnahme der Innenentwicklung, welche einen Beitrag zur Schonung von Freiflächen im Außenbereich leistet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ergebnis

Mit Umsetzung der Planung sind zwar Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter gegeben, diese sind auch bei Maßnahmen der Innenentwicklung jedoch nahezu zwangsläufig und in ihrem Umfang nicht als erheblich einzustufen. Im Gegenzug können mit der Planung auch positive Auswirkungen (Innen- vor Außenentwicklung, Verbesserung des Angebotes an altersgerechten Wohnformen) erzielt werden.

10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baukonzept sieht im bestehenden Gebäude eine gewerbliche Nutzung, im rückwärtigen Teil eine Anlage für altengerechtes Wohnen vor. Mit dieser gemischten Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung mit ihrer heterogenen Nutzung ein. Eine Reduzierung der Nutzung auf Wohnen ist an diesem Standort nicht möglich und auch nicht adäquat.

Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Diese Gebietskategorie wurde im Zuge der Novelle des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung 2017 neu aufgenommen und stellt einen Lösungsansatz für innerörtliche Gemengelagen oder für Bauflächen mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Gleichzeitig wird - im Gegensatz zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO - jedoch auf Mindestanteile an Gewerbe oder Wohnen verzichtet. Somit ist die vorliegende Planung für ein Urbanes Gebiet prädestiniert.

Der in der BauNVO enthaltene Nutzungskatalog wird zu großen Teilen in die Planung übernommen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden jedoch einzelne Veränderungen vorgenommen. So werden Anlagen für Verwaltungen oder für kirchliche Zwecke wie auch Vergnügungsstätten und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen. Da diese mit der geplanten Wohnnutzung nur schwer vereinbar sind und an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudekubatur wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen definiert.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,4. Dies entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete, der Orientierungswert für Urbane Gebiete wird deutlich unterschritten. Damit wird eine ausreichende Überbauung des Grundstücks ermöglicht, gleichzeitig eine städtebaulich unverträgliche Verdichtung vermieden. Aufgrund der geplanten oberirdischen Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze werden große Teile des Grundstücks jedoch zusätzlich versiegelt werden müssen. Im Gegenzug kann jedoch auf eine Tiefgarage verzichtet werden, die zu einer erheblichen Erhöhung der Bau- und damit der späteren Wohnkosten führen würde. Mit der Begrenzung des gesamten Versiegelungsgrades auf maximal 70 % ergibt sich ein Mindestanteil unversiegelter Flächen von 30 %.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept sieht eine Bebauung mit drei Vollgeschossen vor. Dabei werden die Baukörper durch Bauteile unterschiedlicher Höhe gegliedert, so dass eine übermäßig massiv wirkende Optik vermieden wird und sich die Planung in die nähere Umgebung einfügt. Die Gebäudehöhe ist dabei auf 11,0 m begrenzt. Damit wird neben einem Flachdach auch die für einen Baukörper vorgesehene Ausbildung von flachen Satteldächern ermöglicht.

Für das Bestandsgebäude an der Rülzheimer Straße werden abweichende Festsetzungen getroffen, die sich maßgeblich am Bestand orientieren.

10.3 Bauweise

Das Bebauungskonzept sieht eine gegliederte Bebauung in zwei getrennten Baukörpern vor. Übermäßig große Baukörper werden als städtebaulich unpassend eingestuft und sind daher nicht zulässig. Dementsprechend ist eine offene Bauweise festgesetzt.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baufenstern mit Baugrenzen definiert. Die gewünschte Aufteilung in mehrere Baukörper spiegelt sich dabei im Zuschnitt der Baufenster wider. Zur Einräumung einer größeren Flexibilität bei der Freiflächengestaltung wird eine Überschreitung der Baugrenzen mit an Hauptgebäude angebauten Terrassen in begrenztem Umfang zugelassen.

10.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen

Das Bebauungskonzept sieht bewusst den Verzicht auf eine Tiefgarage vor. Stattdessen sollen die erforderlichen Stellplätze oberirdisch angeboten werden. Weiterhin ist zur verkehrlichen Erschließung der Neubauten im rückwärtigen Bereich ein privater, von der Rülzheimer Straße abzweigender Fahrweg erforderlich. Im Bebauungskonzept sind Fahrweg und Stellplätze im nördlichen Teil des Grundstücks vorgesehen. Der südliche Bereich um die geplanten Gebäude soll dagegen bewusst von Stellplätzen freigehalten werden. Im Bebauungsplan werden Stellplätze, Carports sowie ihre Zufahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb einer explizit ausgewiesenen Fläche für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen sollen dagegen möglichst flexibel angeordnet werden können. Sie sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Stellplätze zulässig. Zur Vermeidung übermäßig großer Nebenanlagen sind sie jedoch in diesem Fall auf eine Gebäudekubatur von 50 m³ begrenzt.

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

Gemäß der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind Rodungs- und Abrissarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. sowie dem 28./29.02. zulässig. Damit werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Zur Verminderung der Aufheizung und zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser werden die Flächen von Flachdächern als Gründächer ausgebildet. Dabei ist eine ausreichend dicke Substratschicht sowie eine angepasste Bepflanzung zu gewährleisten.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil auszuführen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Weiterhin ist zur Reduzierung der Lichtverschmutzung die Beleuchtung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Zudem sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

Jedes Jahr kommen Millionen Vögel an verspiegelten Glasflächen zu Tode. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind diese - wie auch verglaste Balkonbrüstungen - mit einer geeigneten Schutzfolie zu versehen oder in Milch- bzw. bedrucktem Glas auszuführen.

10.7 Immissionsschutz

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung bestehen aufgrund des Verkehrs auf der Rülzheimer Straße wie auch der L 549 erhöhte Lärmpegel an den Gebäuden. Zum Schutz vor übermäßigen Beeinträchtigungen werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Hierzu sind im zeichnerischen Teil entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt. An Außenbauteile - insbesondere Fenster - sind damit erhöhte Schallschutzanforderungen zu stellen.

10.8 Pflanzgebote

Trotz der gewollten baulichen Verdichtung soll das Plangebiet einen ausreichenden Grünflächenanteil aufweisen, welche mit Bäumen bepflanzt werden. Insgesamt sind im Plangebiet zwölf standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies dient der Verschattung von versiegelten Flächen sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebietes. Die Standorte der Baumpflanzungen sind in der weiteren Ausarbeitung des Vorhabens festzulegen. Dabei ist besonderes Gewicht auf der Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen zu legen.

Die dauerhafte Entwicklung der Baumpflanzungen erfordert ausreichend dimensionierte Baumquartiere. Im Bebauungsplan werden hierfür Mindestgrößen festgesetzt.

10.9 Pflanzbindungen

Innerhalb des Plangebietes besteht ein ausgeprägter Baumbestand, der auch nach Umsetzung der Planung in Teilen erhalten werden soll. Hierzu werden Pflanzbindungen für die entsprechenden festgesetzt. Diese Bäume dürfen weder gerodet noch übermäßig zurückgeschnitten werden. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

10.10 Bezug zum Durchführungsvertrag

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird zusammen mit dem Durchführungsvertrag Bestandteil des Bebauungsplanes.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Vorhaben entsteht in Angrenzung zum Ortskern von Rheinzabern. An die äußere Gestaltung der Gebäude werden daher besondere Anforderungen gestellt. Grell leuchtende Farben oder stark glänzende oder spiegelnde Materialien sind von der Zulässigkeit ausgenommen.

Das Baukonzept sieht Neubauten mit Flach- und flachgeneigtem Satteldach vor. Diese werden in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend vorgegeben. Das Bestandgebäude an der Rülzheimer Straße weist ein steiles Walmdach auf.

Dachdeckungen von nicht begrüntem Dachflächen sind in gedeckten Farbtönen in den örtlich vorherrschenden Farben rot, braun oder grau auszuführen.

11.2 Werbeanlagen

Aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung ist das Erfordernis von Werbeanlagen nicht auszuschließen. Diese werden jedoch zum Schutz des Ortsbildes hinsichtlich Anordnung und Größe beschränkt.

11.3 Einfriedungen

Übermäßig hohe oder massive Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wirken sich nachteilig auf das Straßen- und Ortsbild aus. Aus diesem Grund werden Einfriedungen zur Rülzheimer Straße hinsichtlich ihrer Ausformung und Höhe eingeschränkt. In den rückwärtigen Bereichen werden dagegen keine Regelungen getroffen, so dass hier die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes maßgebend sind.

11.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl werden erhebliche Anteile der Baugrundstücke von Bebauung oder anderweitiger baulicher Nutzung freizuhalten sein. Diese Flächen sollten aus gestalterischen wie auch ökologischen Gründen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten wird untersagt, da diese ökologisch wertlos sind und zudem aufheizend wirken.