

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2	VERFAHREN	3
3	PLANGEBIET	4
3.1	Lage und infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde	4
3.2	ÖPNV	4
3.3	Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung	4
3.4	Nutzungsbestand im Plangebiet und in der Umgebung	5
3.5	Bestehende verkehrliche Erschließung	6
3.6	Bestehende Ver- und Entsorgung	6
3.7	Eigentumsverhältnisse	6
3.8	Umweltzustand	6
4	EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4.1	Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	7
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
5	PLANUNGSKONZEPT	7
5.1	Allgemeines	7
5.2	Schallschutzkonzept – Verkehrslärm, Freizeitlärm	10
5.3	Verkehrskonzept	10
5.4	Ver- und Entsorgungskonzept	11
6	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
6.1	Art der Nutzung	12
6.2	Maß der Nutzung	13
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
6.4	Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	18
6.5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
7	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	20
8	SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	23
8.1	Ergebnis Straßenverkehrslärm	25
8.2	Ergebnis Freizeitlärm (Freibad)	29
9	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	30
9.1	Altlasten (Bodenschutzgesetz)	30
9.2	Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)	30
9.3	Biotop (Naturschutzgesetz)	31
9.4	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	31
9.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	31
9.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
9.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
9.8	Umweltbericht	33

BEGRÜNDUNG (Entwurf)

2

10	SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	33
11	BODENORDNUNG	35
12	KOSTEN	35
13	STATISTIK	35

1 AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt für die innerörtliche Fläche im Bereich Spielberger Straße/Römerstraße/Alemannenstraße den vom Bundesverwaltungsgericht für nichtig erklärten Bebauungsplan neu aufzustellen. Das Gebiet ist zwar fast vollständig bebaut, dennoch wird ein dringender städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen, der die Neuaufstellung erfordert.

Ziel der Planung ist es unter anderem, das bestehende Allgemeine Wohngebiet in den rückwärtigen Bereichen dem vorhandenen Charakter entsprechend zu sichern und mit einem Nutzungskatalog zu versehen, der der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht. Denn die vielfältigen Nutzungsausschlüsse im vom Bundesverwaltungsgericht aufgehobenen Bebauungsplan waren unzulässig und entsprechend nicht den heutigen städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es zudem, neue Bauvorhaben und Nutzungen auf den noch unbebauten Grundstücksflächen im Nahbereich der Spielberger Straße zu ermöglichen, die dem urbanen Charakter der innerörtlichen Hauptstraße mit ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden und die diesen Charakter bis zum Kurfürstenbad fortsetzen. Die gesamte Hauptstraße und die Spielberger Straße, vom Kreisverkehr in der Ortsmitte bis zum Freibad, zeichnen sich bereits heute aus durch die Anordnung einer Nutzungsmischung, vorwiegend bestehend aus Wohngebäuden, aber auch aus Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltung und Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Dabei ist ein ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und gewerblichen und anderen Nutzungen in der zentralen Ortslage stärker anzutreffen ist als in den Randbereichen. Dennoch ist es beabsichtigt durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets das Fortführen dieser Nutzungsmischung bis zum Ortseingang zu ermöglichen. Aufgrund der Tatsache, dass im Urbanen Gebiet das Mischungsverhältnis – anders als in Mischgebieten – nicht gleichwertig sein muss, besteht die Möglichkeit, dass der Anteil der Wohnnutzung größer ist als der Anteil der gewerblichen und anderen im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen. Das ist mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption vereinbar.

Die meist in den Erdgeschosszonen anzutreffenden Geschäftsnutzungen entlang der Hauptstraße und der Spielberger Straße gehen aufgrund ihrer direkten Lage an der Ortsdurchfahrt regelmäßig über die Versorgung des Gebiets hinaus. Eine solche Versorgungsfunktion gilt es zu stärken, neue Geschäftsnutzungen gilt es zu ermöglichen. Es ist somit städtebaulich gewünscht, die entlang der Spielberger Straße vorhandenen Grundstückreserven mit diesem urbanen Charakter zu vervollständigen.

Die dort anzutreffenden Flächen eignen sich für eine Nachverdichtung mit kleineren zweigeschossigen Gebäuden – autark für jedes Grundstück.

Damit erhält der Ortsteil Langensteinbach ein gleichwertiges und schlüssiges Konzept für gemischte Nutzungen entlang aller Hauptstraßen (Ettlinger Straße, Pforzheimer Straße, Spielberger Straße, Hauptstraße, Weinbrenner Straße).

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch erforderlich, da sich im Bereich Ecke Römerstraße/Spielberger Straße auf den sogenannten Grundstücksreserven bereits Entwicklungen zur Nachverdichtung von Grundstücken abzeichnen, die im Sinne der Innenentwicklung sinnvoll sind, aber weder mit dem bisherigen Bebauungsplan möglich gewesen wären, noch nach dem alten Straßen- und Baufluchtenplan oder gemäß § 34 BauGB für zulässig gehalten werden. Hier besteht der Bedarf, die im neu geplanten Urbanen Gebiet mögliche Neubauvorhaben und Nutzungen, unter Berücksichtigung der Lärmemissionen der Spielberger Straße, städtebaulich zu regeln. Die Möglichkeit der Nachverdichtung - auf diesen bisher nur im rückwärtigen Teil mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken - wurde im Zuge des Verfahrens geprüft und wird für realisierbar und für städtebaulich vertretbar gehalten.

Unter Berücksichtigung des oben beschriebenen städtebaulichen Regelungsbedarfs ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Badwiesen“ dringend erforderlich.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,5 ha. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Badwiesen“ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Dies ist sicherlich auf die bisher geltenden Bebauungspläne bzw. Baufluchtenpläne zurückzuführen, die für das gesamte Gebiet, ohne weitere Differenzierung, Allgemeines Wohngebiet festgesetzt hatten. Im Norden ist für die an die Spielberger Straße angrenzenden Flächen Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, denn der größte Teil der Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Lediglich ein schmaler Streifen mit einer Tiefe von ca. 20 m, gemessen ab der Spielberger Straße, soll als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.

2 VERFAHREN

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3,5 ha, die überbaubare Grundfläche beträgt lediglich ca. 17.000 m² und liegt somit unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle zur Vorprüfung von 20.000 m².

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung

mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Siehe hierzu Ziffer 10 der Begründung.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets an der Spielberger Straße und gegenüber dem Freibad der Gemeinde Karlsbad ist durch den Bebauungsplan der Umweltbelang Lärm betroffen. Hierzu ist es erforderlich entsprechende Ermittlungen vorzunehmen. Siehe Ziffer 8 der Begründung.

3 PLANGEBIET

3.1 Lage und infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang von Langensteinbach, westlich der Spielberger Straße, gegenüber dem Freibad. Der Ortsteil Langensteinbach besitzt eine sehr gute Ausstattung in Bezug auf den täglichen und sonstigen Bedarf (Apotheke, Arzt, Bäcker, Metzger, Lebensmittel, Blumen, Optiker, Raumausstatter, Bücher, Kleidung, usw.).

In der Gemeinde gibt es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, die Gemeinschaftsschule Karlsbad-Waldbronn mit Werkrealschule Karlsbad sowie weitere Schulen (Ludwig Guttmann Schule, Fachschule für Ergotherapie, Krankenpflegeschule, usw.). Ein ausreichendes Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen ist ebenfalls vorhanden.

3.2 ÖPNV

Die Gemeinde Karlsbad ist an die Straßenbahnlinie S 11 und an die Omnibuslinie des KVV und des VPE angebunden.

3.3 Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Die Bebauung lässt sich wie folgt beschreiben:

Entlang der Spielberger Straße zwischen Alemannenstraße und Fischerweg: Hier sind drei eingeschossige Gebäude mit steilem Satteldach, die nahe an der Gehweghinterkante stehen, vorhanden. Im rückwärtigen Bereich sind teilweise Garagen und Schuppen anzutreffen

Spielberger Straße ab Fischerweg Richtung Süden: Bis zu Einmündung Badstraße sind zwei Gebäude mit einem Abstand von ca. 5,0 m zur Spielberger Straße vorhanden. Die Gebäude treten ein- bis zweigeschossig in Erscheinung. Aufgrund der leichten Hanglage ist im Gebäude Spielberger Straße 24 eine zusätzliche Erdgeschossnutzung vorhanden.

Im weiteren Verlauf sind die Gebäude deutlich, ca. 20 m, von der Spielberger Straße zurückgesetzt. Es handelt sich um ein- bis zweigeschossige Gebäude, die ebenfalls aufgrund der Hanglage mit einer Erdgeschossnutzung versehen sind, die nicht als Vollgeschoss zählt. Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer bzw. Gebäudeteile mit Flachdach anzutreffen.

Gegenüber der Spielberger Straße befindet sich das eingeschossige langgestreckte Gebäude sowie teilweise die Freianlagen des Freibads und im südlichen Abschnitt Teile der Parkplätze.

Entlang der Alemannenstraße: Hier sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und Walmdach mit ein bis zwei Wohneinheiten anzutreffen. Ein Gebäude besitzt sieben Wohneinheiten.

Entlang des Fischerwegs: Entlang des Fischerwegs herrschen eher eingeschossige Gebäude mit Satteldach und ein bis zwei Wohneinheiten vor.

Entlang der Römerstraße: Die Bebauung entlang der Römerstraße ist durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und ein bis zwei Wohneinheiten gekennzeichnet. Im Eckbereich befindet sich ein Gebäude mit dreizehn Wohneinheiten und Walmdach mit dazugehöriger Tiefgarage.

Gegenüber der südlichen Römerstraße befinden sich die drei- bis viergeschossigen Einrichtungen des Kurfürstenbads. Nordöstlich der Römerstraße in Richtung Bibelheim Bethanien prägen Grünflächen den Ortsrand. Die Römerstraße ist somit nur einseitig angebaut.

3.4 Nutzungsbestand im Plangebiet und in der Umgebung

Im Plangebiet selbst ist die Wohnnutzung vorherrschend. Im Gebäude Spielberger Straße 24 befindet sich derzeit ein Imbiss, auf dem Grundstück Spielberger Straße 28 befindet sich ein kleinerer Beherbergungsbetrieb. Zudem sind einige kleinere gewerbliche Betriebe in den Wohngebäuden des Plangebietes gemeldet, wie den Gewerbebeanmeldungen der Gemeinde zu entnehmen ist.

Direkt im Norden an das Plangebiet angrenzend (Spielberger Straße 14) war früher eine Bäckerei, nun wird dort eine Eisdiele betrieben. Im Süden des Plangebiets befinden sich die Anlagen des Kurfürstenbads. Hier sind Seniorenwohnen, Gastronomie und dem Seniorenwohnen dienende Einrichtungen wie Physiotherapie, usw. anzutreffen.

Im Zuge der Bestandserhebungen wurden die Nutzungen entlang der gesamten Hauptverkehrsstraßen von Nord nach Süd und von West nach Ost in Langensteinbach erhoben und in einen Plan eingetragen. Daraus wird ersichtlich, dass sich beidseitig dieser Straßen ein urbanes Nutzungsgemisch bestehend aus vorwiegend Wohngebäuden, aber auch Geschäfts- und Bürogebäuden,

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen und Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke bis an die jeweiligen Ortsein- bzw. -ausgänge angesiedelt hat. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass dieses Nutzungsgemisch im Ortskern stärker ist als in den Randbereichen. Gerade am Ortsausgang Richtung Ittersbach schließt dieses Nutzungsgemisch mit dem Kurfürstenbad ab.

Auch wenn im bestehenden Nutzungsgemisch entlang der Hauptstraße und der Spielberger Straße Leerstände anzutreffen sind, bleibt das städtebauliche Ziel der Belebung durch Sicherstellung entsprechender Nutzungsmöglichkeiten erhalten. Auch Leerstände können eine entsprechende Widerbelebung erfahren.

Bei einem Großteil der Nutzungen handelt es sich um Versorgungsstrukturen, die über die Versorgung des Gebiets hinausgehen. Das liegt hauptsächlich in der Lage direkt an den Hauptverkehrsstraße und dem damit verbundenen durchfahrenden Publikum begründet.

3.5 Bestehende verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die bestehenden Straßen Spielberger Straße, Alemannenstraße, Fischerweg und Römerstraße erschlossen.

Die Spielberger Straße besitzt einen ausreichend breiten Querschnitt mit beidseitigen Gehwegen von insgesamt ca. 10 m. Die Alemannenstraße ist eine schmale Straße ohne Gehwege mit fußläufiger Fortführung zur Haltestelle der S-Bahnlinie 11, Haltepunkt St. Barbara. Der Fischerweg ist eine ca. 5,0 m breite Sackgasse ohne Gehwege und mit einer nur eingeschränkten provisorischen Wendemöglichkeit. Die Römerstraße im Westen des Plangebiets ist ebenfalls Sackgasse und besitzt eine Ausbaubreite von lediglich ca. 3 m.

3.6 Bestehende Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich alle in privatem Eigentum. Die Straßen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3.8 Umweltzustand

Innerhalb des Plangebiets sind gerade in den rückwärtigen Bereichen einige Grünstrukturen mit Baumbestand zu erkennen. Diese gilt es zu erhalten und zu sichern. Vor den Gebäuden Spielberger Straße sind Grün- und Abstandflächen vorhanden, deren Qualität aufgrund der Erschließungsfunktion und Lärmvorbelastung nicht so hoch eingestuft wird.

Das Planungsgebiet ist durch Lärm der Spielberger Straße und der Freizeitnutzung des Freibads vorbelastet.

4 EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Siedlungsfläche Bestand enthalten.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, denn der größte Teil der Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Lediglich ein schmaler Streifen mit einer Tiefe von ca. 20 m, gemessen ab der Spielberger Straße, soll als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Diese Einschätzung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden vom Nachbarschaftsverband Karlsruhe bestätigt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Badwiesen“ wurde inzident geprüft vom Bundesverwaltungsgericht für nichtig erklärt. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet waren zu viele Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Durch die Nichtigkeit lebt der alte Straßen- und Baufluchtenplan für das Gebiet aus dem Jahre 1958 wieder auf. Bauvorhaben wären demnach nach diesem Plan bzw. nach § 34 BauGB zu beurteilen.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Allgemeines

Die städtebauliche Konzeption sieht für große Teile des Plangebiets wieder vor, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen – entsprechend der tatsächlichen Nutzung und zur Erhaltung des dort vorhandenen Charakters. In den rückwärtigen Bereichen verbleibt es deshalb in Summe beim Allgemeinen Wohngebiet.

Lediglich für Grundstücke und Grundstücksteile entlang der Spielberger Straße, soll ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Dort sind wie bereits beschrieben mindergenutzte Grundstücksteile entlang der Spielberger Straße vorhanden, die sich für eine Nachverdichtung mit kleineren zweigeschossigen Gebäuden – autark für jedes Grundstück - eignen. Wichtiger Grund für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist die gewünschte Nutzungsmischung auf diesen Grundstücksteilen. Denn hier soll die im Ortsteil Langensteinbach durchgängig vorhandene Anordnung und Ansiedlung von gewerblichen und über die Versorgung des Gebiets hinausgehenden und weiteren Nutzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen aufgegriffen und bis zum Kurfürstenbad fortgesetzt werden. Damit enthält der Ortsteil Langensteinbach ein gleichwertiges und schlüssiges Konzept für gemischte Nutzungen entlang aller Hauptstraßen (Ettlinger Straße, Pforzheimer Straße, Spielberger Straße, Hauptstraße, Weinbrenner Straße). Dabei ist wie schon in Ziffer 1 ausgeführt ein ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und gewerblichen und anderen Nutzungen in der zentralen Ortslage stärker anzutreffen ist als in den Randbereichen. Dennoch ist es beabsichtigt durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets das Fortführen dieser Nutzungsmischung bis zum Ortseingang zu ermöglichen. Aufgrund der Tatsache, dass im Urbanen Gebiet das Mischungsverhältnis – anders als in Mischgebieten – nicht

gleichwertig sein muss, besteht die Möglichkeit, dass der Anteil der Wohnnutzung größer ist als der Anteil der gewerblichen und anderen im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen. Nicht möglich ist aber das vollständige Auffüllen ausschließlich mit einer Wohnnutzung. Das ist mit der vorliegenden städtebaulichen Konzeption vereinbar.

Auch wenn der Ortsteil Karlsbad eher dörflichen als städtischen Charakter besitzt entsprechen die im Innerort anzutreffenden und bis zum südlichen Ortsende fortzusetzenden Nutzungen dem Nutzungskatalog eines Urbanen Gebiets, wie er in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthalten ist. Insofern wird es für möglich und zulässig gehalten, diesen Gebietstyp als Festsetzung zu wählen. Insbesondere auch aus der Erwartung, das Ziel der gewünschten Nutzungsmischung aufgrund der räumlichen Nähe zum Kurfürstenbad und zum Klinikum der SRH erreichen zu können.

Laut BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Die Beschreibung des Nutzungskatalogs ist Ziffer 6.1 der Begründung zu entnehmen. Die vom Gesetzgeber vorgesehene Nutzungsmischung kann aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung gewährleistet werden. Es ist Ziel der Planung kleinere gewerbliche Einheiten in den Erdgeschosszonen neuer Gebäude unterzubringen. Die Lage der Grundstücke ist prädestiniert, um entsprechende Nutzungen in kleinräumigen Einheiten, wie sie auch - dem dörflichen Charakter entsprechend - im Innerort anzutreffen sind, in ansonsten dem Wohnen dienenden Gebäuden zu etablieren. Gerade auch soziale und kulturelle Einrichtungen (wie z. B. Büro einer Sozialstation, Treffpunkt zum Musizieren und Lernen auch für Senioren, Kunsträume, Trauercafé o. ä.) sind aufgrund der Nähe zum Kurfürstenbad und dem Klinikum Karlsbad (SRH) möglich und können auch zumindest vereinzelt erwartet werden. Ebenso können beispielweise kleine Beherbergungsmöglichkeiten, kleine Geschäfte der Versorgung, Büroeinheiten, usw. in den Erdgeschosszonen angesiedelt und so der gewünschte urbane Nutzungsmix erreicht werden.

Es soll allerdings keine Bauverpflichtung aufgenommen werden, so dass jeder Grundstückseigentümer im Einzelfall entscheiden kann, ob eine Bebauung vorgenommen wird. Es ist nicht damit zu rechnen, dass alle Grundstücke gleichzeitig einer Bebauung zugeführt werden, so dass es möglich ist, dass entsprechende Lücken – auch auf längere Zeit – verbleiben. Dies wird aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten, auch wenn sich dadurch das Erscheinungsbild verändern wird.

Auch der mit den Nutzungen im Urbanen Gebiet zu erwartende Verkehr wird unter Berücksichtigung der bisherigen Ausführungen für städtebaulich verträglich eingestuft.

Die genannten Grundstücke zeichnen sich bisher durch eine geringe Ausnutzung aus. Die Grundstücke haben dort eine Größe zwischen 845 m² und 1.792 m² und sind jeweils mit einem Gebäude (im Bereich der Spielberger Straße 28 sind es zwei Gebäude) und nur im rückwärtigen Grundstücksteil bebaut. Die GRZ bewegt sich zwischen 0,1 und 0,25. Der Gebäudebestand hat zur Spielberger Straße einen Abstand von ca. 20 m. Offensichtlich gab es aus früherer Zeit Pläne, parallel zur Spielberger Straße eine zweite Erschließungsstraße einzurichten. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich für diese Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten, die mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans genutzt werden sollen. Durch Skizzen wurde nachgewiesen, dass es jeweils grundstücksautark möglich ist, auf dem zur Spielberger Straße gerichteten Grundstücksteil – unter

Berücksichtigung der Grundstückszufahrten zu den rückwärtigen Wohngebäuden - ein weiteres Gebäude anzuordnen und auch den dann erforderlichen Stellplatzbedarf unterzubringen.



Die rückwärtigen Bereiche zwischen den bestehenden Wohngebäuden sollen aus klimatischen Gründen, zur Sicherstellung der kleinklimatischen Durchlüftung des Wohnquartiers, und zur Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen weitgehend als private Hausgärten erhalten bleiben und vor einer Bebauung geschützt werden. Aus diesem Grund sind die Baubereiche so angeordnet, dass jeweils nicht überbaubare grüne Inseln verbleiben. Insbesondere im rückwärtigen Bereich der Fischerweg wurden aber auf Basis des bisherigen Bebauungsplans Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich bereits realisiert (Fischerweg 1/1 und 7/1). Eine solche Bebauung soll dort – unter Einhaltung eines Grünstreifens - auch auf dem bisher noch nicht bebauten Grundstück weiterhin ermöglicht werden.

Die im rückwärtigen Bereich der Spielberger Straße 28 und der Römerstraße 22 bestehenden, genehmigten Gebäude liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, um langfristig das beschriebene schlüssige städtebauliche Konzept (nicht überbaubare grüne Inseln) zu erreichen. Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels ist es wichtig, dass sich Gebäude entlang der Römerstraße positionieren und zwar in den festgesetzten Baugrenzen. Der rückwärtige Bereich soll von Bebauung freigehalten werden und wird deshalb als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die zulässige Anzahl an Wohneinheiten kann ohne weiteres innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden. Die rückwärtigen Bereiche sollen aus klimatischen und grünordnerischen Gründen grüne, zusammenhängende Freifläche bilden. Es sind dort nur unter bestimmten Umständen Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Auch im rückwärtigen Bereich der Spielberger Straße soll sich der überbaubare Bereich nicht über die vorhandene zweite Reihe ausdehnen. Das bestehende rückwärtige Gebäude auf dem Grundstück Spielberger Straße 28 ragt deutlich hinter diese Linie der übrigen Bestandsgebäude im Allgemeinen Wohngebiet hinaus und wird deshalb nicht in die überbaubare Grundstücksfläche hineingenommen. Die Bauoptionen, die sich durch den Bebauungsplan neu ergeben, insbesondere im Urbanen Gebiet, werden für ausreichend gehalten. Eine Bebauung in dritter Reihe soll es danach künftig nicht geben. Das derzeit bestehende Gebäude im rückwärtigen Grundstücksteil (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) genießt aber Bestandsschutz. Auch das Gebäude Römerstraße 22 genießt Bestandsschutz.

5.2 Schallschutzkonzept – Verkehrslärm, Freizeitlärm

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen. Östlich des Plangebiets verläuft die Spielberger Straße (L 622), die in der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Karlsbad enthalten ist. Jenseits der Spielberger Straße befindet sich das Freibad der Gemeinde Karlsbad, diese Nutzung ist im Rahmen der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen. Es wurde deshalb eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 8 ausgeführt.

Durch die vorliegende Planung als solche verändern sich die hohe Lärmvorbelastung und die damit jetzt schon bestehenden Lärmkonflikte nicht maßgeblich. Aufgrund der innerörtlichen Lage mit Grundstückszufahrten und des örtlichen Erscheinungsbildes ist es aus städtebaulicher Sicht nicht möglich aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z .B. Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände) auszuführen, die einen ausreichenden schalltechnischen Effekt hätten. Solche aktiven Maßnahmen würden aufgrund ihrer notwendigen Höhe (LSW ca. 5,5 m Höhe, um in 7 m Höhe über Grund die Sichtlinie zur Emissionslinie der Spielberger Straße zu unterbrechen) zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes dieses Ortsteils führen. Zudem wäre die Effektivität der LSW aufgrund der notwendigen Unterbrechungen für Grundstückszufahrten nicht gegeben.

Aufgrund der vorgegebenen Grundstücks- und Baustruktur ist es auch nicht möglich und wäre städtebaulich auch nicht erwünscht, dass wenige zusammenhängende lange Baukörper (über mehrere Grundstücke) entlang der Spielberger Straße angeordnet werden, die eine Verbesserung für die vorhandene rückwärtige Wohnbebauung bewirken könnten. Es wird deshalb im Augenblick nur die Möglichkeit gesehen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Für einen späteren Zeitpunkt besteht aber die berechtigte Aussicht darauf, dass neue Gebäude im Urbanen Gebiet, und eine sich möglicherweise daraus ergebende Temporeduzierung auf Tempo 30, aus lärmtechnischer Sicht zu einer verbesserten Situation insbesondere auch für die vorhandene rückwärtige Wohnbebauung führen werden. Die sich daraus ergebenden geringeren Anforderungen können gegebenenfalls auf Genehmigungsebene nachgewiesen werden (vgl. Festsetzung 7.0).

5.3 Verkehrskonzept

Verkehrerschließung: Das Planungsgebiet ist erschlossen. Allerdings sind im Gebiet Sackgassen mit nur eingeschränkter Wendemöglichkeit anzutreffen. Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse können die Straßenflächen der Alemannenstraße und des Fischerwegs als solche nicht verbreitert werden. Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit wäre es auch nur schwer möglich, Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen für Müllfahrzeuge zu schaffen oder Radien auszubauen, die zudem das temporäre Befahren des angrenzenden Fuß- und Radwegs ermöglichen müssten. Von daher soll es zunächst bei dem bestehenden Verkehrssystem verbleiben. In der Konsequenz ist darauf zu achten, dass die Straßen und Wege mit ihren Ausbaubreiten den vorhandenen und durch die Planung möglichen, hinzukommenden Verkehr aufnehmen können. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist unter Berücksichtigung dieser Bedingungen entsprechend zu lenken. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 6.5 der Begründung.

Fuß- und Radwegeverbindung, landwirtschaftlicher Randweg: Die im Westen an das Plangebiet angrenzende Römerstraße wird ab dem Gebäude Römerstraße Nr. 22 bis zum Fischerweg und im weiteren Verlauf bis zur Alemannenstraße als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt und ist für den Autoverkehr gesperrt. Dies soll auch so bleiben. Baugrundstücke sind und sollen von diesen Wegen nicht

erschlossen werden. Entlang des Fuß- und Radwegs ist deshalb ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Alle Grundstücke sind an die bestehende Ver- und Entsorgung (Mischsystem) der Gemeinde Karlsbad angeschlossen. Das vorhandene Mischsystem ist ausreichend dimensioniert, um auch die Nachverdichtungsmöglichkeiten, insbesondere entlang der Spielberger Straße aufzunehmen.

Ein Ausbau der Leitungs- und Kanalsysteme ist damit nicht erforderlich. Zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung siehe nachfolgende Ausführungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Bereich überplant, der weitgehend bebaut und bereits an die vorhandene Mischwasserkanalisation angebunden ist. Im Verhältnis dazu wird es nur geringe Neubau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten in Baulücken geben. Der Zeitpunkt der Realisierung von Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Eine Neuerschließung von Bauflächen mit neuen Straßen ist nicht vorgesehen. In der Gemeinde Karlsbad sind vorwiegend nicht durchlässige Böden anzutreffen. Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage.

Aufgrund der Ereignisse im letzten Jahr ist das Thema Niederschlagswasserbeseitigung auch bei wenigen Neubaumöglichkeiten von elementarer Bedeutung. Es ist bereits bei der Planung darauf hinzuwirken, dass den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes Rechnung getragen wird.

Gemäß WHG § 55 (2) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Da im Plangebiet ein Mischwasserkanal liegt und somit eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, sollen entsprechend der weiteren Forderung im WHG § 57 (1), Pkt. 1 zumindest alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Zisternen mit gedrosseltem Ablauf ist dabei eine wichtige Maßnahme und als Festsetzung aufgenommen. Damit kann der größte Beitrag zur Vermeidung von Schadensrisiken geleistet werden. Zudem kommen grundstücksbezogen folgende weitere Maßnahmen zur Minimierung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser in Betracht, z.B.:

- Herstellung von Gründächern (über die ohnehin festgesetzten Gründächer hinaus)
- Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasser-durchlässigen Materialien wie teilweise bereits festgesetzt
- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken

Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen können normalerweise Maßnahmen zur Regenwasser- versickerung umgesetzt werden. In diesen Fällen ist i.d.R. eine zumindest teilweise Regenwasser- versickerung möglich. Hierzu eignet sich beispielsweise das Mulden-Rigolen-Element (MRE). Das MRE bietet Speicherraum sowohl in der oberirdischen Mulde (30 cm starker, belebter Oberboden) als auch in der unterirdischen Rigole. Mulde und Rigole werden über einen Überlauf direkt kurzgeschlos- sen, um ein Überlaufen der Mulde bei selteneren Regenereignissen zu vermeiden.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA): Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet ist wie folgt geregelt: Für allgemein zulassungsfähig, da zur Versorgung sinnvoll und mit der Wohnnutzung vereinbar, werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe gesehen. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen im Gebiet allgemein zulässig sein. Der bisherige Bebauungsplan wurde für nichtig erklärt, weil die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig eingeschränkt waren. Mit der vorliegenden Neuaufstellung sollen deshalb die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften, in enger Anlehnung an die Baunutzungsverordnung aufgenommen werden. Das entspricht der städtebaulich gewünschten Nutzungsstruktur für das im Nahbereich der Spielberger Straße gelegene Allgemeine Wohngebiet. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets wird damit erfüllt. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets kommt unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, der Umgebungsnutzung und zur Sicherung der gewünschten Nutzungsstruktur für die Gemeinde nicht in Betracht.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung, soweit sie mit dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets vereinbar sind. Damit wird es möglich, kleine Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Kosmetikstudio zuzulassen, sofern diese dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen. Es wird somit immer im Einzelfall zu entscheiden sein, ob eine der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets verträglich ist und zugelassen werden kann. Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können nur zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit im Einzelfall auf Größe und Auswirkungen im Plangebiet geprüft wird und die Verträglichkeit in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen auf die benachbarte Nutzung nachgewiesen werden kann.

Die beiden in der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen können aufgrund deren Nutzungszeiträume, der notwendigen Flächen und des zu erwartenden erhöhten Verkehrs- und Personenaufkommens in diesem rückwärtigen Bereich nicht in Betracht kommen und werden ausgeschlossen. Zudem ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzungen würden ebenfalls aufgrund der Nutzungszeiten und des erhöhten Verkehrsaufkommens im rückwärtig gelegenen Allgemeinen Wohngebiet zu unnötigen Konflikten führen können. Zudem kann und soll diese Grundversorgungsfunktion durch die Einführung des Urbanen Gebiets entlang der Spielberger Straße auch für das angrenzende Wohngebiet dort gewährleistet werden.

Mit diesen Regelungen kann der städtebaulich gewünschte ruhige Wohncharakter in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebiets sicher gestellt werden.

Urbanes Gebiet (MU): Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile entlang der Spielberger Straße wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Von der ursprünglichen Überlegung dort ein Mischgebiet festzusetzen wird Abstand genommen. Die in einem Mischgebiet grundsätzlich erforderliche gleichwertige Mischung von Gewerbe und Wohnen wird vorliegend nicht angestrebt. Vielmehr sollen flexiblere

Mischungsverhältnisse unter Einschluss der weiteren ein MU prägenden Nutzungen zugelassen werden. Das Urbane Gebiet dient gerade auch der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, was dem an dieser Stelle beabsichtigten Nutzungsmix entspricht.

Das Urbane Gebiet dehnt somit die im Ortsteil Langensteinbach entlang der Hauptverkehrsachsen bestehende Anordnung und Mischung unterschiedlicher Nutzungen bis zum Kurfürstenbad aus. Das ist städtebauliches Ziel, auch unter Berücksichtigung des nahe gelegenen Klinikums. Die derzeitigen Grundstücksstrukturen entlang der Spielberger Straße lassen nur kleinere Gebäudeeinheiten zu. Der Ortsteil Langensteinbach zeichnet sich gerade durch diesen Charakter der kleinen Gebäudeeinheiten mit in der Regel nur einer gemischten, urbanen Nutzungseinheit im Erdgeschoss aus. Diesen Charakter gilt es fortzusetzen.

Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen im Urbanen Gebiet ist wie folgt geregelt: Entsprechend der BauNVO sollen alle dort im allgemeinen Zulässigkeitskatalog aufgeführten Nutzungen zulässig sein. Diese sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit besteht die erforderliche und ausreichende Flexibilität für die Nutzung der bestehenden und geplanten Gebäude entlang der Spielberger Straße. Insbesondere die gewünschte Mischung mit der Wohnnutzung kann bei Festsetzung des Urbanen Gebiets gelingen.

Im Urbanen Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, somit sind dort keine Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig. Wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Störintensität ist es städtebaulich nicht möglich und nicht beabsichtigt, diese Nutzungen dort anzusiedeln. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt darüber hinaus aus folgenden städtebaulichen Erwägungen. Gerade der Auftakt in den Ortsteil Langensteinbach soll aus städtebaulicher Sicht und aus gestalterischen Gründen nicht durch die Anordnung von Vergnügungsstätten mit ihren üblicherweise einhergehenden Werbeanlagen und unattraktiven Schaufenstern negativ beeinträchtigt werden. Der Schutz des Ortsbildes spricht gerade hier gegen die Zulassung solcher Nutzungen. Darüber hinaus befindet sich gegenüber das Freibad, so dass in diesem Bereich vermehrt Kinder entlang gehen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten können negative Beeinträchtigung und Beeinflussungen der Kinder durch Vergnügungsstätten vermieden werden, was allerdings nur eine ergänzende Erwägung darstellt.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen.

Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden.

Grundflächenzahl: Die festgesetzte GRZ von max. 0,4 bzw. 0,8 hält sich im Rahmen der Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bzw. für Urbane Gebiete.

Zahl der Vollgeschosse: Es werden im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Festsetzung als Obergrenze. Das entspricht dem derzeit dort vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Baubestand und soll zu Erhaltung des städtebaulichen Charakters des Allgemeinen Wohngebiets auch beibehalten bleiben.

Im Urbanen Gebiet zwischen Fischerweg und Römerstraße gilt die Zahl der Vollgeschosse als zwingend, um eine einheitliche Baustruktur im Nahbereich der Spielberger Straße bei der möglichen Nachverdichtung zu gewährleisten. Im Bereich zwischen Alemannenstraße und Fischerweg sind im Urbanen Gebiet auch eingeschossige Gebäude im Bestand anzutreffen, so dass in diesem Bereich auf die zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen verzichtet wird.

Aufgrund der topographischen Situation wäre es denkbar und sinnvoll, dass im Urbanen Gebiet (MU) ebenerdig oder geringfügig tiefer liegende anfahrbare Garagengeschosse entstehen. Das ist Ziel der Planung. Damit werden weitere Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch in den Gebäuden geschaffen. Denn in dem von der Planung betroffenen Bereich besteht ein städtebauliches Bedürfnis, den ruhenden Verkehr, der insbesondere mit dem Nutzungsmix im Urbanen Gebiet einhergehen wird, gänzlich auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Durch den Verzicht auf die Anrechnung der Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse kann dieses Ziel erreicht werden. Diese Maßnahme ist somit zur Erreichung des genannten Zweckes geeignet und wirksam. Der öffentliche Verkehrsraum wird entsprechend entlastet.

Aus diesem Grund wird festgelegt, dass im MU Garagengeschosse einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Die zugehörigen Nebeneinrichtungen sind in den Festsetzungen definiert. Dazu zählen Zu- und Abfahrten mit Fahrgassen und Rampen, Treppenträume, Verbindungstreppen, Aufzüge, Technik-, Keller und Lagerräume. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist einzuhalten.

Traufhöhe, Gebäudehöhe: Die zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die vorgelagerte Straßen- und (wenn vorhanden) Gehweghinterkante und für rückwärtig gelegene Baumöglichkeiten auf die in die Baufenster eingetragenen Bezugshöhe.

Traufhöhe und Gebäudehöhe stehen in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Dachformen wie Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach zulässig.

Für Satteldach, Walmdach und Zeltdach sind Dachneigungen bis max. 45° zulässig und es gilt eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Gebäudehöhe von 10,50 m. Die Gebäudehöhe ist als oberer Abschluss des Gebäudes (First) definiert. Das entspricht dem vorhandenen und gewünschten Charakter einer zweigeschossigen Bebauung mit den entsprechend zulässigen Wohneinheiten mit einem höchstens zweigeschossigen Erscheinungsbild.

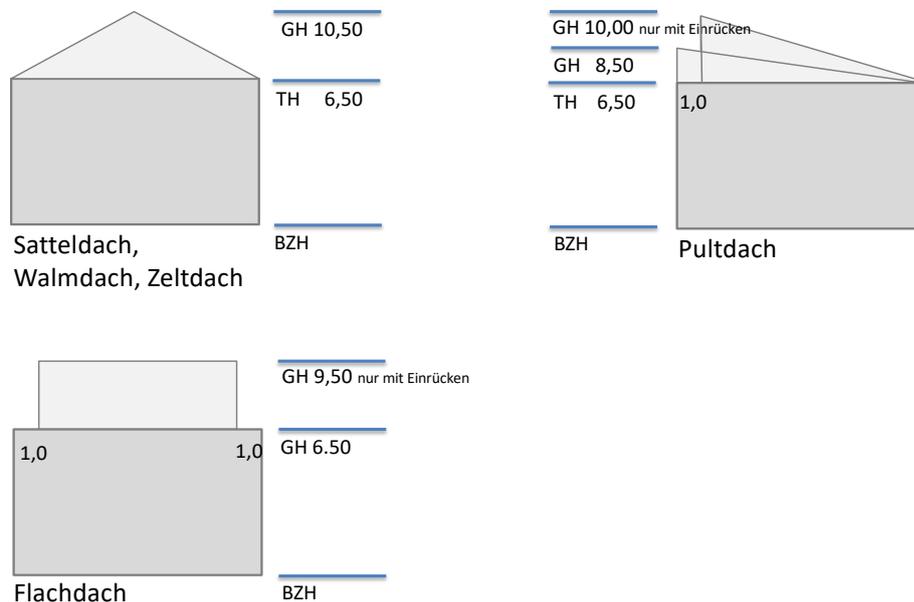
Für Pultdächer sind ebenfalls Dachneigungen bis max. 45° und eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Gebäudehöhe (First) von 8,50 m zulässig. Damit werden dreigeschossig aufsteigende Wände vermieden. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 1,5 m (Gebäudehöhe von 10,00 m) ist möglich, aber nur wenn die aufsteigende Wand an der Dachfirstseite um mindestens 1,0 m von der darunter liegenden Außenwand eingerückt wird und an der Dachtraufseite die zulässige Traufhöhe von 6,50 m eingehalten wird.

Für Flachdächer sind Dachneigungen bis max. 7° und eine Gebäudehöhe von 6,50 m zulässig. Die Gebäudehöhe ist als oberer Abschluss der Attika definiert. Eine Überschreitung Gebäudehöhe um 3,0 m (bis zu einer Gebäudehöhe von 9,50 m) ist möglich, aber nur unter der Voraussetzung, dass das oberste Geschoss allseitig um mindestens 1,0 m eingerückt wird.

Im WA 2 ist ein Gebäude (Walmdach) mit einer Traufhöhe von 8,50 und einer Gebäudehöhe von 13,50 m genehmigt. Diesem Umstand wird Rechnung getragen. Die dort genehmigte Höhe wird entsprechend für die Dachform Satteldach, Walmdach, Zeltdach festgesetzt. Für die Dachformen Pultdach und Flachdach werden dieselben Trauf- und Gebäudehöhen zugelassen wie im WA 1 und WA 3.

Folgende Systemschnitte zeigen die Möglichkeiten beispielhaft für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1).

BEBAUUNGSPLAN „BADWIESEN“ - LANGENSTEINBACH



Im Urbanen Gebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Zur Begründung siehe Ziffer 7 Örtliche Bauvorschriften. Es gilt eine Traufhöhe von 7,50 m und eine Gebäudehöhe von 11,50 m (die Gebäudehöhe entspricht im MU der Firsthöhe). Hier ist davon

auszugehen, dass ein überhöhtes Erdgeschoss für den urbanen Nutzungsmix benötigt wird. Zusammen mit der zulässigen Dachform Satteldach oder Walmdach wird damit ein höchstens dreigeschossiges Erscheinungsbild sichergestellt.

Für rückwärtig gelegene Grundstücke gilt als unterer Bezug der Traufhöhe und der Gebäudehöhe die in die Baufenster eingetragene Bezugshöhe (BZH). Je nach topographischer Abwicklung erfolgt ein Zuschlag (BZH + 1,0 m) oder ein Abschlag (BZH – 1,0 m) bezogen auf die Höhe der dem Vordergrundstück vorgelagerten Straßen- und (wenn vorhanden) Gehweghinterkante. Entlang der Spielberger Straße ist für die rückwärtig gelegenen bebauten Grundstücksteile im WA ein Zuschlag von + 2,5 m zur Spielberger Straße aufgrund des ansteigenden Geländes erforderlich. Hier ist eine Bezugshöhe (BZH) von + 2,5 m in die Baufenster eingetragen. (Beispiel: Ausgangspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der Spielbergerstraße z. B. 264,35 ü.NN + 2,5 m Zuschlag + zulässige Gebäudehöhe 10,50 m im WA. Somit ist der obere Abschluss des Gebäudes mit 277,35 ü.NN definiert). Als Anhaltspunkt der vorhandenen Straßenhöhen sind die Kanaldeckelhöhen im Bebauungsplan eingetragen. Für einen Bauantrag ist aber vom Lageplanersteller die genaue Ausgangshöhe zu ermitteln, da die Bemessung von der Gehweghinterkante erfolgt, die höher liegen kann als der Kanaldeckel.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise ist dabei wie folgt definiert: Es sind in offener Bauweise Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Die Gebäudebreite und die Gebäudetiefe darf aber pro Gebäude (Einzelhaus, zwei Doppelhaushälften, Reiheneinheiten) nicht mehr als jeweils maximal 18 m betragen. Damit wird sichergestellt, dass nicht z.B. durch das Zusammenlegen von Grundstücken Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet werden. Denn die städtebauliche Struktur ist durch kompakte Gebäude gekennzeichnet. Auf diese bestehende Struktur und deren Eigentumsverhältnisse soll Rücksicht genommen werden. So dass die Einzelhausstruktur durch die abweichende Bauweise erhalten und fortgesetzt wird. Doppel- und Reihenhäuser sind ebenfalls zulässig, sofern die Längenbeschränkung eingehalten wird.

Entlang der Spielberger Straße wird für die Grundstücke, die zum Teil im Urbanen Gebiet und zum Teil im Allgemeinen Wohngebiet liegen, eine gemeinsame überbaubare Fläche festgesetzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass so die Anordnung von neuen Gebäuden im Urbanen Gebiet flexibel gewählt werden kann und zwischen den Gebäuden in den Gebieten auch die notwendigen baulichen Anlagen wie Nebenräume, Stellplätzen usw. untergebracht werden können. Es wäre zwar somit auch ein Anbau an das bestehende Wohngebäude möglich, allerdings wird durch die festgesetzte abweichende Bauweise, mit Längenbeschränkung der Gebäude auf max. 18 m Länge, städtebaulich regulierend entgegengewirkt. Für den Fall, dass Grundstücke, zur Bebauung im Urbanen Gebiet, geteilt werden ist durch entsprechende Baulast die Erschließung des verbleibenden rückwärtigen Grundstücksteils sicherzustellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit unterschiedlichen Abständen zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dies wird unter folgenden Aspekten für wichtig gehalten.

Östliche Römerstraße: Die Gebäude in dieser Straße sind bereits in einem Abstand von ca. 6,0 m errichtet, so dass dieser aus städtebaulicher Sicht weiterhin gesichert werden kann. Der Abstand ist auch wegen der sehr schmalen Ausbaubreite der Römerstraße von 3 m begründet. Im Bereich der fußläufigen Verbindung zwischen Römerstraße und Alemannenstraße ist es möglich den Baubereich

auf 3,0 m Abstand heranzurücken, denn von diesem Verbindungsweg besteht keine Erschließungsmöglichkeit und somit auch nicht die Notwendigkeit, für ausreichend privaten Stellplatznachweis zu sorgen.

Fischerweg: Von der ursprünglichen Absicht einen durchgängigen 6,0 m Abstand vom Fischerweg einzuhalten wird unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit Abstand genommen. Das städtebauliche Ziel der Aufweitung des Straßen- und Ortsbildes wird zwar noch weiter verfolgt. In der Abwägung mit den privaten Belangen wird es aber als ausreichend angesehen, wenn diese Aufweitung nur partiell im mittleren Teil des Fischwegs gesichert wird. In den übrigen Bereichen wird ein Abstand von 3,0 m festgesetzt. Somit wird den Bestandsgebäuden – insbesondere auf beengten Grundstücksflächen – eine höhere Flexibilität für den Fall eines Neubaus eingeräumt. Für diese Grundstücke sind Stellplätze eher in den seitlichen Grenzabständen unterzubringen. In Bereichen mit Aufweitung ergibt sich eine Fläche (private Vorfläche und Fischerweg) von 11,0 m Breite, die das Ein- und Ausfahren bei Senkrechtparken ermöglicht. Durch das Zurücknehmen der Baugrenze ergibt sich für diese Grundstücke der Vorteil, dass künftig auch vor den Gebäuden Flächen für privates Parken zur Verfügung stehen.

Alemannenstraße: In der Alemannenstraße soll – ähnlich wie im Fischerweg – eine Aufweitung des Straßen- und Ortsbildes im mittleren Bereich der Straße gesichert werden. Die Gebäude sind hier bereits mit einem Abstand von 6,0 m zu Straße errichtet. Für die übrigen Bereiche wird ein Abstand von 3,0 m festgesetzt. Somit wird auch hier den Bestandsgebäuden – insbesondere auf beengten Grundstücksflächen – eine höhere Flexibilität für den Fall eines Neubaus eingeräumt.

Spielberger Straße: Für diesen Bereich ist es wichtig, dass vor den möglichen neuen Gebäuden im Urbanen Gebiet Flächen für das private Parken zur Verfügung stehen. Hier ist eine Tiefe von 5,0 m ausreichend, da die Spielberger Straße zusammen mit dem zu überfahrenden Gehweg eine ausreichende Breite besitzt. Denn es ist zu erwarten, dass sich im Urbanen Gebiet gewerbliche Nutzungen niederlassen, die einen gewissen Stellplatzbedarf erzeugen, der nicht nur im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht werden kann. Diese Vorgaben gelten nicht für den Baubestand an der Spielberger Straße zwischen der Alemannenstraße und dem Fischerweg. Dort sind Gebäude mit einem geringen Abstand von 0,5 m direkt an der Gehweghinterkante platziert. Diese historisch gewachsene Struktur soll hier erhalten bleiben. Möglicher Stellplatzbedarf kann in diesen Fällen im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche darf überschritten werden. Eine Überschreitung ist zulässig für Bauteile (u. a. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten und für Vorbauten (u. a. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 6,0 m sind und nicht mehr als 2,0 m vor die Baugrenze hervortreten. Pro Gebäude sind maximal zwei Vorbauten, die die Baugrenze überschreiten, zulässig.

Terrassen mit und ohne Überdachung dürfen die straßenabgewandten Baugrenzen bis zu einer gesamten Fläche von 30 m² je Grundstück überschreiten.

Mit diesen definierten Vorgaben besteht die gewünschte Flexibilität für die genannten Bauteile und Vorbauten sowie für die Außenwohnbereiche.

Für genehmigte Bestandsgebäude oder Teilen davon die in der Planzeichnung nicht durch festgesetzte Baugrenzen gesichert sind, gilt Bestandsschutz.

Mit der beschriebenen Vorgehensweise in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche kann das langfristige städtebauliche Ziel erreicht werden, die Freiräume im Innenbereich von Bebauung freizuhalten und zu sichern.

6.4 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung aus gestalterischen Gründen allerdings nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Damit besteht ausreichend Flexibilität für die Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Vorgaben der LBO sind einzuhalten.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Bestand sind insbesondere im Bereich der Römerstraße, bereits einige genehmigte Garagengebäude außerhalb des rückwärtigen Baubereichs anzutreffen, für die Bestandsschutz gilt. Für den Fall von Neubauvorhaben von Garagen / Carports und Stellplätzen gilt die Bestimmung, dass rückwärtige und seitliche Baugrenzen um höchstens 6,0 m überschritten werden dürfen, aber nur sofern die Dachflächen begrünt und die Stellplatzflächen wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster hergestellt werden. Denn damit kann die Zielsetzung der Sicherstellung eines grünen Innenraums insbesondere in Bezug auf die ökologischen Aspekte der Niederschlagsrückhaltung und Ökologie dennoch gewährleistet werden.

Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenzen zulässig. Damit kann der erforderliche private Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken gesichert werden. Auf die grünordnerischen Festsetzungen ist zu achten. Pro vier Stellplätze ist ein Baum zwischen oder direkt neben den Stellplätzen zu pflanzen und die Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster zu begrünen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Zu öffentlichen Wegen und Straßen sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischenliegenden Flächen kann die Eingrünung der Nebenanlagen sichergestellt werden. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits anzutreffenden Nebenanlagen sollen pro Grundstück Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, bis zu einer gesamten Größe von 40 m³ zugelassen werden. Keine Gebäude sind beispielsweise Gartenpools. Nebenanlagen sind aber allesamt auf die zulässige GRZ anzurechnen. Im Plangebiet sind Nebenanlagen anzutreffen, die deutlich größer sind. Diese genießen Bestandsschutz. Langfristig ist es aber Ziel der Planung diese Nebenanlagen nur bis zu der genannten Größenordnung zuzulassen.

Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren.

6.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine verträgliche, ortstypische und auf die zulässigen Höhen und Vollgeschosse des Planungskonzeptes abgestellte Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln. Damit kann der Charakter der bestehenden Wohngebiete

erhalten und fortgeführt werden und der gewünschte städtebauliche Charakter des Urbanes Gebiets definiert werden. Die Regelung ist aus städtebaulicher Sicht auch deshalb dringend notwendig, um die bestehenden, schmal ausgebauten Erschließungsstraßen in den Allgemeinen Wohngebieten funktionsstüchtig und die Belastung der Spielberger Straße überschaubar zu halten.

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll dabei relativ zur Größe des Grundstücks fixiert werden. Als Wohngebäude sind Gebäude zu verstehen, die ganz oder überwiegend/teilweise Wohnzwecken dienen. Die Intensität der Nutzung wird so in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße reguliert. Die Festsetzung ist so bestimmt, dass für jeden Eigentümer feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf. Dabei steht es ihm frei, ob er dies in einem oder in mehreren Gebäuden unterbringt. Eine auf die Verhältniszahl abstellende Festsetzung bewirkt, dass ihr konkreter Aussagegehalt sich erst bezogen auf das einzelne Baugrundstück ermitteln lässt. Es wird durch Festsetzung einer grundstücksbezogenen höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden erreicht, dass die Interessenlage beider Seiten, der der plangebenden Gemeinde und der des plangebundenen Eigentümers, am ehesten zu berücksichtigen sind. Die Festsetzung soll auch im Urbanen Gebiet getroffen werden, auch wenn dort neben Wohngebäuden auch gemischt genutzte oder anderweitig genutzte Gebäude realisiert werden dürfen. Für Gebäude, die nicht in die Kategorie Wohngebäude fallen, kann der Schlüssel dann nicht angewendet werden. Allerdings ist aufgrund der Vorprägung der benachbarten Bebauung und der bestehenden Grundstücksstruktur davon auszugehen, dass im Urbanen Gebiet auch Wohngebäude angeordnet werden, die überwiegend Wohnzwecken dienen und möglicherweise lediglich in der Erdgeschosszonen eine anderweitige Nutzung aufweisen.

In Wohngebäuden des MU 1 und MU 2 sowie des WA 1 ist danach höchstens eine Wohneinheit je angefangene 350 m² Grundstücksfläche zulässig. Mit dieser relativen Zahl kann die Wohn- und Besiedlungsdichte des Gebiets gesteuert werden. Mit der festgesetzten relativen Zahl kann sichergestellt werden, dass auch bei Teilung oder Zusammenlegung der Grundstücke und Nachverdichtung die gewünschte städtebauliche Struktur gewährleistet bleibt. Zudem führt diese Festsetzung zu einer einheitlichen Anwendbarkeit. Daraus ergibt sich für das Plangebiet eine moderate Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten, die städtebaulich und unter Berücksichtigung der beengten Erschließungsverhältnisse für vertretbar gehalten wird.

Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerische Sicht verträgliche und angemessene Verdichtung erreicht wird. Der genehmigte Bestand ist abgedeckt, bei einigen bereits bebauten Grundstücken könnte um eine weitere Wohneinheit nachverdichtet werden. Für noch unbebaute Grundstücke ergibt sich eine verträgliche Anzahl neuer Wohneinheiten.

Es gelten somit folgende Vorgaben:

pro angefangene 350 m²

Grundstücksfläche	WE
350 m ²	1
351 m ² – 700 m ²	2
701 m ² - 1050 m ²	3
1051 m ² – 1400 m ²	4
1401 m ² – 1750 m ²	5
1751 m ² – 2100 m ²	6 usw.

In den Wohngebieten WA 2 und WA 3 kann dieser Schlüssel nicht angewandt werden, weil hier bereits mehr Wohneinheiten genehmigt und errichtet sind. Aus den Rechten der Baugenehmigungen und den realisierten Gebäuden mit den vorhandenen Wohnungszahlen ergibt sich ein Schlüssel von einer Wohneinheit je angefangene 130 m² Grundstücksfläche. Auf diese Genehmigungen ist Rücksicht zu nehmen. Die Gebäude sind etabliert. Die Alternative könnte nur darin bestehen, die Gebäude im WA 2 und WA 3 auf den Bestandsschutz zu setzen, so dass diese sich bei allen Änderungsvorhaben auf eine deutlich geringere Anzahl an Wohnungen beschränken müssten. Das wäre eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungsrechte, mit den damit einhergehenden Nachteilen. Zur Vermeidung solcher Nachteile und unter Berücksichtigung der Lage und Ausgestaltung wird es städtebaulich für vertretbar gehalten, im WA 2 und WA 3 den genannten Schlüssel anzuwenden.

Das wichtige Ziel der Planung, welches mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans verfolgt wird, besteht aber darin, künftig eine solche Verdichtung auf den anderen Grundstücken, die bisher noch nicht so hoch ausgenutzt sind, ausdrücklich zu vermeiden. Dieser Sachverhalt begründet die unterschiedlichen Ausnutzungszahlen. Eine Reduzierung des Schlüssels im WA 1 zur Angleichung der Ausnutzung soll deshalb nicht in Betracht kommen. Denn bereits eine Reduzierung des Schlüssels auf zum Beispiel eine Wohneinheit pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche (was oft für Neubaugebiete mit ausreichender Erschließungsqualität angesetzt wird) würde dazu führen, dass sich die mögliche Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zum Bestand in den Allgemeinen Wohngebieten annähernd verdoppeln könnte. Das gilt es zu vermeiden. Denn eine solche Entwicklung würde der beschriebenen beengten Erschließungssituation entgegenstehen und der gleichzeitigen Erhaltung des bestehenden städtebaulichen Charakters des Wohngebiets widersprechen. Der gewählte Schlüssel von einer Wohneinheit pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche im WA 1 sichert deshalb die städtebauliche Zielsetzung.

Es wird für städtebaulich notwendig gehalten, die beschriebene differenzierte Festsetzung zur zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden vorzunehmen. Städtebauliche Unverträglichkeiten für die Gesamtsituation ergeben sich daraus nicht.

7 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Als örtliche Bauvorschrift werden Vorgaben für Dachformen, Staffelgeschosse, Gestaltungsvorgaben für Doppelhäuser und Reihenhäuser, Werbeanlagen, die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, Einfriedungen und Vorgaben zum Auffüllen der Grundstücke aufgenommen.

Dachformen für Gebäude:

Im Urbanen Gebiet sind nur Satteldächer und Walmdächer mit 25° bis 45° zulässig. Diese Dachform ist bereits bei den bestehenden Gebäuden im Urbanen Gebiet anzutreffen.

Durch die Neubaumöglichkeiten im Urbanen Gebiet entsteht eine deutlich wahrnehmbare neue Orts-einfahrt. Diese soll aus gestalterischer Sicht eine einheitliche Prägung erhalten. Die gewünschte einheitliche Prägung ergibt sich bereits aus der zwingenden zweigeschossigen Bauweise für große Teile des Urbanen Gebiets. Durch die Zulässigkeit von ausschließlich Satteldächer und Walmdächer wird diese Prägung aus gestalterischer Sicht vervollständigt. Die Aussicht darauf, dass sich der neue Ortseingang durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach oder Walmdach gestalten wird, erfüllt verlässlich den gestalterischen Anspruch an das künftige Bild der Ortseinfahrt.

Das dahinter liegende Allgemeine Wohngebiet ist zwar derzeit überwiegend durch Satteldächer und Walmdächer geprägt. Zwischenzeitlich wurde aber bereits ein Gebäude mit Pultdach und ein Anbau mit Flachdach zugelassen. Es wird für diesen Bereich deshalb aus gestalterischer Sicht für vertretbar gehalten, wenn die Dachformen hier freier gestaltet sind als im sicht- und wahrnehmbaren neuen Orts- ein- gang im Urbanen Gebiet. Im Allgemeinen Wohngebiet werden deshalb folgende Dachformen für zulässig erklärt: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach. Die Dächer sind bis max. 45 Grad Neigung zulässig. Dies auch vor dem Hintergrund, dass bei der Beurteilung nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) die Dachform nicht maßgebend wäre. Sofern Flachdächer bis max. 7° ausgebildet werden, sind diese zu begrünen.

Dachformen für Garagen, Carports und Nebenanlagen: Dachformen für Garagen, Carports und Neben- anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen nicht vorgegeben werden. Gemäß Ziffer 4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen dürfen Garagen und Carports außerhalb der über- baubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sofern deren Dachflächen begrünt werden. Diese Re- gelung ist bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen verankert. Eine zusätzliche Aufnahme in die örtlichen Bauvorschriften ist damit entbehrlich.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen:

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind auf Dächern mit einer Dachneigung größer 7 Grad nur in gleicher Neigung zulässig. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 7 Grad Dachneigung sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante der Dachhaut zulässig. Das neue Klimaschutzgesetz sieht eine Photovoltaik- pflicht für neue Wohngebäude vor. Diesem Umstand soll Rechnung getragen werden. Mit den vorlie- genden Gestaltungsvorschriften für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, kann eine an- sprechendes Ortsbild sichergestellt werden. Eine unzumutbare Einschränkung durch die gestalteri- schen Vorgaben für derartige Anlagen wird nicht gesehen.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind zwingend zweigeschossig zu errichten. Im Planungsgebiet sind lediglich an der Spielberger Straße zwei eingeschossige Doppelhaushälften anzutreffen. Aus diesem Grund kann für genehmigte, vorhandene Doppelhaushälften eine Ausnahme von der zwingenden Vor- gabe zur Zweigeschossigkeit zugelassen werden. Doppelhäuser und Reihenhäuser mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach sind nur traufständig zur Straße zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, per Pfeil festgelegt. Für die zweite Baureihe ist jeweils dieje- nige Straße maßgebend, von der erschlossen wird.

Damit wird sichergestellt, dass sich bei Neubauvorhaben die Zahl der Vollgeschosse angleichen muss. Es wäre nicht möglich, eine eingeschossige Doppelhaushälfte neben einer zweigeschossigen zu bauen. Durch die Festlegung der traufständigen Firstrichtung zu Straßen ist sichergestellt, dass bei der Realisierung von geneigten Dächern dieselbe Firstrichtung gebaut wird. Diese wenigen Vorgaben entsprechen der gestalterischen Zielrichtung.

Werbeanlagen: Zum Schutz des öffentlichen Raums und des Ortsbildes sind aus baugestalterischen Gründen nur eigene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in begrenzter Größe zulässig. Dabei wird differenziert zwischen Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und Werbeanlagen im Urbanen Gebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur am Gebäude angebracht im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich der ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen mit einer Größe über 2,0 m² sind unzulässig.

Außerdem sind in beiden Gebieten Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen: Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung von attraktiven Freiflächen auf den Grundstücken sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen. Schottergärten und Schotterflächen sind bereits nach den §§ 9 Abs. 1 LBO und 21a NatSchG ausgeschlossen.

Aufschüttungen und Abgrabungen: Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen und/oder durch Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen. Die zulässigen Höhen richten sich nach Landesbauordnung und Nachbarrecht.

Einfriedungen: Vorgaben zu den Einfriedungen werden bewusst schlank gehalten. Es wird lediglich geregelt, dass lebende und begrünte tote Einfriedungen zulässig sind. Durch die Vorgabe der Begrünung von toten Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen kann auch bei toten Einfriedungen ein ansprechendes Erscheinungsbild gesichert werden. Dafür erforderlich ist, dass ein Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten ist. Gerade zur Spielberger Straße sind bereits im Bestand Ausfahrten von Grundstücken anzutreffen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Sichtbeziehungen zum Straßenraum wird festgesetzt, dass Einfriedungen und Stützmauern bei Grundstücksausfahrten im Bereich der Sichtwinkel (3,0 m neben den Grundstückszufahrten) maximal 0,80 m hoch errichtet werden dürfen. Weitere Vorgaben gegenüber Nachbargrundstücken werden nicht für notwendig gehalten. Diese richten sich nach Nachbarrecht.

Stellplätze: Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 erhöht. Die Stellplatzerhöhung wird aus Gründen des Verkehrs aufgenommen. Mit den Regelungen kann sichergestellt werden, dass die in den Haushalten, zur Sicherstellung der notwendigen Mobilität, erforderlichen Fahrzeuge (in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug) auf den Grundstücken untergebracht werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Nebenstraßen Römerstraße, Fischerweg und Alemannenstraße haben eine so engen Querschnitt, dass dort nicht auf der Straße geparkt werden kann. Die Spielberger Straße – als Hauptein- und Ausfahrtstraße - mit beidseitigen Gehwegen eignet sich ebenfalls nicht für das Parken, ohne dass damit die Verkehrssicherheit eingeschränkt wäre. Es ist deshalb dringend erforderlich, dass für den privaten ruhenden Verkehr auch eine ausreichende Abstellmöglichkeit auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Straßenraum ist nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen. Dabei besteht die Möglichkeit, dass die Ausnutzung (Anzahl der Wohneinheiten) möglicherweise durch den notwendigen Stellplatznachweis reguliert wird. Anderes kann für besondere Nutzungszwecke wie beispielsweise Seniorenwohnungen gelten. Hierfür kann es

Ausnahmen vom festgesetzten Stellplatzschlüssel geben, da bei einer derartigen Nutzung nachweislich mit weniger Fahrzeugen zu rechnen ist.

Die im Urbanen Gebiet für gewerbliche Nutzungen notwendige Stellplätze sind - unabhängig von den für die Wohnnutzung notwendigen Stellplätzen - zu ermitteln und nachzuweisen.

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser: Aufgrund der in der Gemeinde Karlsbad aufgetretenen Schäden nach Starkniederschlagsereignissen werden Vorgaben zur Rückhaltung von Niederschlagswasser als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) gesammelt und gedrosselt abgeleitet wird. Es wird darauf verwiesen, dass die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zulässig ist.

Es ist eine Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro Hektar vorzusehen, z.B. durch eine 2-Kammer-Zisterne. Das Volumen ist vom Lieferanten der Rückhaltung wie folgt zu bemessen und nachzuweisen:

2,0 cbm / 100 qm nicht begrünter Dachfläche

1,2 cbm / 100 qm begrünter Dachfläche (Dachneigung max. 15°).

Mit diesen Vorgaben wird sichergestellt, dass sich die Situation durch hinzukommende Neubauvorhaben nicht verschlechtern kann.

Gemäß Ziffer 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass Gebäudehüllen, dazu zählt auch die Dacheindeckung, mit unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich unzulässig sind. Damit wird vermieden, dass Schadstoffe wie Schwermetalle ausgewaschen und in die Abwasserableitung gelangen können.

8 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Spielberger Straße (L 622) und des naheliegenden Freibads. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe beauftragt eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die Untersuchung liegt mit Datum vom 18.01.2022 vor und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurde folgende Grundlagenermittlung vorgenommen (siehe Untersuchung Ziffer 2, Seite 2):

„Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen auf der L 622, wurden am 07.06.2021 mittels Seitenradargerät auf der Spielberger Straße (Höhe Freibad) eine Querschnittszählung über 24h durchgeführt, sowie an der Einmündung der Werner-Boll-Straße in die Spielberger Straße am 15.07.2021 eine Knotenpunktzählung, ebenfalls über 24h durchgeführt. Für die weiteren im Schallausbreitungsmodell enthaltenen Straßenabschnitte, wurde auf das Verkehrsmodell Karlsbad unseres Ingenieurbüros mit letztem Aktualisierungsstand 2014 zurückgegriffen. Die Berechnung des Straßenverkehrslärms erfolgt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19). Die

Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt entsprechend den Vorgaben der DIN 18005, sowie ergänzend nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Für den Sportanlagen-/Freizeitlärm wurden auf Grundlage der VDI 3770, Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, September 2012 ermittelt. Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgten auf Basis der Richtlinie ISO 9613-2, 1996. Die Beurteilung des Freizeitlärms erfolgte anhand der Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionschutz, 2015. „

„Für die einzelnen Lärmarten wurden jeweils Lärmisophonenkarten berechnet und an maßgeblichen Gebäudefronten die höchsten Fassadenpegel der einzelnen Stockwerke für den Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und dargestellt. Die Durchführung der Berechnung erfolgte mit dem Berechnungsprogramm Soundplan der Firma Braunstein + Bern, Backnang, Version 8.2. „

In Ziffer 3.1 sind folgende Berechnungsgrundlagen Straßenverkehrslärm beschrieben:

„Auf Basis der im Juni und Juli 2021 durchgeführten Verkehrszählungen, wurde für die maßgebliche Verkehrslärmquelle, die Spielberger Straße, eine aktuelle Verkehrsbelastung ermittelt. Die dabei festgestellten Verkehrsmengen, lagen z.T. unterhalb der in früheren Zählungen (z.B. 2014) festgestellten Verkehrsmengen, welches sich aus der zum Zählzeitpunkt herrschenden pandemischen Lage und den damit verbundenen Einschränkungen und Verordnungen erklären lässt. Durch unser Ingenieurbüro durchgeführte Vergleichszählungen an verschiedenen Orten in Baden-Württemberg im Verlauf der Jahre 2019, 2020 und 2021 lassen zwar den Schluss zu, dass durch die pandemische Lage eine Abnahme der Verkehrsmengen zu verzeichnen ist, die Höhe der Abnahme jedoch räumlich wie zeitlich stark von den örtlichen Gegebenheiten anhängig ist (z.B. Lage von Gewerbegebieten mit größeren Homeoffice-Anteil bei Beschäftigten, Bildungseinrichtungen oder größerem Einzelhandel des nichttäglichen Bedarfs). Daher wurde entschieden, für die in der schalltechnischen Untersuchung anzusetzenden Verkehrsbelastungen, einen Zuschlag zu den Ergebnissen der Verkehrszählung von 5% und 15%, zum Ausgleich wahrscheinlich auftretender Mindebelastungen durch die pandemische Lage, zu verwenden und in zwei Varianten den Verkehrslärm zu berechnen. Auf beide verwendeten Verkehrsbelastungen wurde dann von einer jährlichen Steigerung von 0,5% der Verkehrsmenge bis zum Prognosehorizont 2030 ausgegangen. Durch die Lärmaktionsplanung 2014 nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie, wurde auf einem längeren Abschnitt der L 622 eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h aus Lärmschutzgründen umgesetzt. Diese Geschwindigkeitsbeschränkung endet in südlicher Fahrtrichtung ab der Einmündung Badstraße, da in ortsauswärtiger Richtung 2014 keine Überschreitungen von 70 dB(A) tags, bzw. 60 dB(A) nachts vorlagen. Durch die Absenkung der Auslösewerte für verkehrsrechtliche Maßnahmen aus Lärmschutzgründen im Jahr 2018 um 5 dB(A), kann es ggf. möglich werden, dass bei einer Fortschreibung des Lärmaktionsplans Karlsbad die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h auch in Richtung Süden verlängert wird. Daher wurde in einer neuen Variante, neben der derzeit geltenden Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h auch eine Schallausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung von 30 km/h auf dem kompletten Verlauf der L 622 durch die Ortslage Langensteinbach durchgeführt. Ferner wurden die Schallausbreitungsberechnungen unter Berücksichtigung einer nach dem Entwurf zum Bebauungsplan möglichen Bebauung nah an der Spielberger Straße, durchgeführt.

In Ziffer 3.2 sind folgende Berechnungsgrundlagen Freizeitlärm beschrieben:

„Bei dem Freizeitlärm handelt es sich im vorliegenden Falle um die vom Freibad Langensteinbach ausgehenden Schallemissionen. Hierbei wurden die verschiedenen Flächen der Schwimmbecken, der Liegewiese und Sportanlagen (Bolz- und Beachvolleyballplatz) als Flächenschallquellen in das Berechnungsprogramm eingegeben und mit Schalleistungspegeln entsprechend der VDI Richtlinie 3770, "Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport und Freizeitanlagen", September 2012 belegt. Entsprechend der von der Gemeinde Karlsbad übermittelten Nutzungszeiten, ist das Freibad von 9 bis 20 Uhr geöffnet, wobei für die Erlebnisrutsche eine Mittagspause von 12 bis 14 Uhr besteht. Da sich diese Betriebspause mit der sonntäglichen Ruhezeit teilweise deckt, wurde hier ein entsprechend niedrigerer Emissionspegel angesetzt.“

8.1 Ergebnis Straßenverkehrslärm

Zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms liegen nunmehr Varianten mit unterschiedlichen Ausgangsannahmen (Zuschlag zu den Zählergebnissen, unterschiedliche Geschwindigkeiten) vor. Um auf der sicheren Seite zu sein, werden für die weiteren Abschätzungen und Festsetzungen Worst Case Annahmen getroffen. Dadurch ergeben sich zunächst hohe Schallschutzanforderungen an die Gebäude. Gleichzeitig sollen aber entsprechende Öffnungsklauseln in die Festsetzungen aufgenommen werden, die sicherstellen, dass die Anforderungen reduziert werden können, sollten Verbesserungen z. B. in Form von Geschwindigkeitsbegrenzungen greifen. Die Schallschutznachweise sind jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

In Ziffer 4.1 führt der Gutachter folgendes Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung Verkehrslärm aus:

„Der als „Worst Case“ zu bezeichnende Fall mit einem Zuschlag von 15 % zur 2021 gezählten Verkehrsmenge und unter Berücksichtigung der bestehenden Geschwindigkeitsregelung im südlichen Abschnitt der L 622 von 50 km/h (Anlagen 4.1.1.1/2), zeigt an den Bestandsgebäuden im zukünftig geltenden Bereich der allgemeinen Wohngebiete, Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tag- wie im Nachtzeitraum um mehr als 5 dB(A). Hier werden auch Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten. An den zukünftig in einem urbanen Gebiet gelegenen Bestandsgebäuden in geringerer Entfernung zur L 622 tritt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete auf, in einem Fall ebenfalls um mehr als 5 dB(A). Die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete der 16. BImSchV werden ebenso erreicht, bzw. knapp überschritten.“

Die Annahme eines Zuschlags von nur 5% zur Verkehrsmenge (Anlagen 4.2.1.1/2), zum Ausgleich etwaiger durch die pandemische Lage bedingten Verkehrsausfälle, zeigt im Wesentlichen ein ähnliches Bild: es liegen tags wie nachts die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der jeweiligen Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV vor.

Die Berücksichtigung einer weiteren Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h südlich der Badstraße hat nur Auswirkungen auf die Gebäude im südlichen Bereich der L 622. Bei Berücksichtigung des hohen Zuschlags von 15% (Anlagen 4.1.3.1/2) zeigt sich für die oberhalb der L 622 gelegenen Gebäude im geplanten allgemeinen Wohngebiet zwar immer noch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, jedoch nur noch im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV mehr. Bei einem Zuschlag von nur 5% zur gezählten

Verkehrsmenge (Anlagen 4.2.3.1/2) zeigt sich bezüglich Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005 und Immissionsrichtwerte 16. BlmSchV das gleiche Bild.

Eine Berücksichtigung möglicher Gebäude, nahe der L 622 im südlichen Abschnitt (Prognose Planfall), die im geplanten urbanen Gebiet liegen würden, lässt eine zusätzliche Abschirmung der höher gelegenen Bestandsgebäude im allgemeinen Wohngebiet erwarten. Im Fall eines Zuschlags von 15% zur Verkehrsmenge und Berücksichtigung der Bestandsgeschwindigkeit von 50 km/h (Anlagen 4.1.2.1/2) bedeutet dies für die Bestandsgebäude eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, jedoch im Gegensatz zur Variante ohne Plangebäude, keine Überschreitung mehr der Immissionsrichtwerte der 16. BlmSchV im Tagzeitraum. An den Plangebäuden liegen jedoch sehr hohe Überschreitungen, sowohl im Tag- wie im Nachtzeitraum an. Analog zum Fall ohne Plangebäude hat die Annahme eines nur 5%-Zuschlags (Anlage 4.2.2.1/2) keine Auswirkungen auf die jeweiligen Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte.

Die Berücksichtigung der Plangebäude unter Annahme einer durchgehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h auf der L 622, zeigt bei einem Zuschlag von 15% auf die gezählte Verkehrsmenge (Anlagen 4.1.4.1/2), dass für die höher gelegenen Bestandsgebäude nur noch in Einzelfällen im Tagzeitraum eine Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005 vorliegen. Im Nachtzeitraum liegt die Überschreitung nicht höher als 5 dB(A). Bei einem Zuschlag von 5% (Anlagen 4.2.4.1/2) sind dann im Tagzeitraum an diesen Bestandsgebäuden keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu verzeichnen, während im Nachtzeitraum diese weiterhin vorliegen.

An den Plangebäuden im Nahbereich der L 622 liegen in allen untersuchten Fällen, Immissionswerte über 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts vor, sodass unter der Annahme, es würde sich hier um Bestandsgebäude mit Wohnbevölkerung handeln, bei der Aufstellung eines Lärmaktionsplans eine verkehrsrechtliche Maßnahme aus Lärmschutzgründen (30 km/h zulässige Höchstgeschwindigkeit) möglich wäre.

Weiterhin ist auszusagen, dass in allen untersuchten Fällen im rückwärtigen Bereich des Geltungsbereichs, mit entsprechendem Abstand zur L 622, deutliche Unterschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und somit auch der Immissionsrichtwerte der 16. BlmSchV vorliegen. Diese Überschreitungen sind nur im Nahbereich der L 622 anzutreffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets besteht die Möglichkeit, zusätzliche Bebauung mit Wohnnutzungsmöglichkeit im Nahbereich der Spielberger Straße zu schaffen. Diese Gebäude wurden in Varianten berücksichtigt (Planfälle). Für diese möglichen Gebäude ist bei vollständiger Realisierung von einer zusätzlichen Verkehrserzeugung auszugehen. Die Anbindung der Gebäude erfolgt ausschließlich über die Spielberger Straße. Bei einem hohen Ansatz der Verkehrserzeugung für diese Gebäude mit ca. 400 Kfz/24h, liegt diese Verkehrserzeugung deutlich unterhalb der Differenz der Verkehrsbelastung bei den Prognoseansätzen von 5% und 15% Zuschlag (vgl. Anlagen 3.1.1-4). Es ist somit mit großer Wahrscheinlichkeit nicht davon auszugehen, dass durch möglichen neu induzierten Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet heraus, schallschutzmaßnahmen für die umliegende Bestandsbebauung erforderlich sind, da die Beurteilungspegel für den Tag oder die Nacht sich hierdurch nicht um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV erstmals überschritten werden. „

Die Ergebnisse zeigen, dass die Bestandsgebäude im rückwärtigen Bereich der Spielberger Straße derzeit schon hohen Belastungen ausgesetzt sind. Diese Situation ändert sich durch die vorliegende Planung zunächst nicht. Dennoch sind auch für diese Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen als Festsetzung aufzunehmen. Die vorliegende Planung ermöglicht das Heranrücken von neuen Gebäuden im Urbanen Gebiet an die bestehende Spielberger Straße. Trotz der hohen Vorbelastung wird diese Planung für möglich und umsetzbar gehalten, auch wenn die Fassadenseiten in Richtung Spielberger Straße im Lärmpegelbereich V liegen und hierfür erhöhte Vorkehrungen zum Schallschutz notwendig werden.

Zu den Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Bebauungsplangebiet kommt der Gutachter in Ziffer 5.1 seiner Untersuchung zu folgendem Ergebnis und zu folgenden Festsetzungsvorschlägen:

„Die höchsten Überschreitungen (DIN 18005, 16. BImSchV) des Verkehrslärms sind an den Bestandsgebäudeabschnitten in direkter Exposition zur L 622 zu verzeichnen. Diesen ist mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht wirksam entgegenzuwirken. Für Aufenthaltsräume mit Wohn-, Büro- oder Sozialnutzung sind daher Festsetzungen bzgl. passivem Lärmschutz im Bebauungsplan zu treffen, um unzumutbare Lärmbelastungen innerhalb der Gebäude für Bewohner und Angestellten zu vermeiden. Daher sind Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form von Schallschutzfenstern und Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt anhand der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), 2016-7. Die festzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ergeben sich dabei grundsätzlich aus dem maßgeblichen „Außenlärmpegel“, der sich nach Ziffer 4.5.5.1 des Beiblatts 2 der DIN 4109 2016-17 definitionsgemäß aus einer Überlagerung der einzelnen errechneten Beurteilungspegel im Tageszeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr), bei einem Additionszuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärm zur Berücksichtigung der Freifeldkorrektur, ergibt. Da die DIN 4109 einen Pegelunterschied von 10 dB(A) zwischen dem Tag- und Nachtzeitraum unterstellt, entstehen bei der Beurteilung von Baugebieten, die von Schallquellen mit annähernd gleich hoher Intensität im Tages- und Nachtzeitraum bestrahlt werden, kein ausreichender Schallschutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen. Es wird in solchen Fällen die Vorgehensweise angewandt, die Nachtpegel entsprechend um 10 dB(A) anzuheben und diesen als „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zur Einteilung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu verwenden.

Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegelbereich	*Maßgeblicher Außenlärmpegel*	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Sozialräume, Unterrichts-räume und Ähnliches	Büro und Ähnliches A
R' _{w,ges} des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	---
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	B	50	45
VII	> 80	B	B	50

- A An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
 B Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle gemäß DIN 4109-1:2016-07

„Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden“.

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche des Worst Case Falls sind in die Planzeichnung übernommen. Die textlichen Vorgaben werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im weiteren Verlauf kommt der Gutachter zu folgender Einschätzung:

„Für die im nördlichen Bereich gelegenen und direkt zur L 622 ausgerichteten Fassadenabschnitte lässt sich somit generell von einer Lage im LPB V ausgehen. Für die möglichen Gebäude direkt an der L 622 im südlichen Abschnitt, ist dies bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ebenso der Fall, während bei einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h dies mit großer Wahrscheinlichkeit für diese Gebäude nicht mehr der Fall sein dürfte und die Gebäude zur Gänze im LPB IV liegen würden.

Ohne Berücksichtigung der Plangebäude im Nahbereich der L 622 im südlichen Abschnitt, liegen die der L 622 exponierten Fassadenabschnitte der Bestandsgebäude überwiegend im LPB IV,

während unter Berücksichtigung dieser Plangebäude und der damit verbundenen, zusätzlichen Abschirmung, an den höher gelegenen Bestandsgebäuden der Maximale LPB III anzutreffen ist.“

Die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass sich zum einen die Verringerung der zulässigen Geschwindigkeit und zum anderen die Bebauung im Urbanen Gebiet lärmindernd auf die bestehende, derzeit stark belastete rückwärtige vorhandene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet auswirken können.

Beide Parameter werden durch die vorliegende Planung zwar vorbereitet, sind aber nicht mit Abschluss der Planung sichergestellt. Allerdings werden durch die vorliegende Planung an der vorhandenen Wohnbebauung keine neuen Konflikte geschaffen. Im Gegenteil, mittelfristig kann es zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse durch die genannten Maßnahmen (Bebauung im Urbanen Gebiet und Verminderung der Geschwindigkeit) kommen.

Die Gemeinde hat sich bereits mit den zuständigen Behörden in Verbindung gesetzt. Danach besteht die berechtigte Hoffnung, dass aufgrund der vorhandenen Vorbelastung unter der Annahme es würde sich im Urbanen Gebiet um Bestandsgebäude mit Wohnbevölkerung handeln, bei der Aufstellung eines Lärmaktionsplans eine verkehrsrechtliche Maßnahme aus Lärmschutzgründen (30 km/h zulässige Höchstgeschwindigkeit) möglich wäre.

Unter Berücksichtigung all dieser Ausführungen und der vorgenommenen Festsetzungen zum Schallschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird die vorliegende Planung für vertretbar gehalten.

Es wird zudem darauf verwiesen, dass die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zwischenzeitlich baurechtlich eingeführt ist und somit grundsätzlich bei jeder Hochbauplanung - unabhängig vom Bebauungsplan - zu berücksichtigen und anzuwenden ist. Die Nachweise zur Einhaltung der Vorgaben sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.2 Ergebnis Freizeitlärm (Freibad)

Jenseits der Spielberger Straße befindet sich das Freibad der Gemeinde Karsbad, diese auf den Sommer begrenzte Nutzung ist im Rahmen der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen.

In Ziffer 4.2 führt der Gutachter folgendes Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung Freizeitlärm aus:

„In der Anlage 4.3.1 ist die Schallausbreitung des Freibades Langensteinbach an Werktagen dargestellt. Hierbei wurde von einer Vollaustastung von 11 bis 20 Uhr ausgegangen, was als Worst-Case-Szenario hinsichtlich der Schallimmissionen angesehen werden kann. Die werktäglichen Ruhezeiten liegen außerhalb der Betriebszeiten des Freibads. Es zeigen sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs nur an den direkt zum Freibad exponierten Fassadenabschnitten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete um maximal 2,6 dB(A). In der Freizeitlärmrichtlinie existieren noch keine Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete, sodass bei einer Betrachtung der Gebäude, die in diesem geplanten Gebiet gelegen sind, zum Vergleich die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete herangezogen werden können. Diese werden an den Bestandsgebäuden nicht überschritten.“

An Sonn- und Feiertagen ist eine mittägliche Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr, während der Betriebszeit des Freibads zu berücksichtigen. Diese deckt sich zeitlich nicht mit der Pausenzeit der Erlebnisrutsche des Freibads von 12 bis 14 Uhr, sodass auch durch diese Einrichtung noch Immissionen innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit berücksichtigt wurden. Die Anlage 4.3.2.1 zeigt die Schallausbreitungsberechnung außerhalb der Ruhezeiten und die Anlage 4.3.2.2 innerhalb der Ruhezeiten. Bezüglich der hier festgestellten Immissionen liegen vergleichbare Überschreitungen außerhalb der Ruhezeiten wie vorangegangen beschrieben an Werktagen an. Innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen sind 5 dB(A) niedrigere Immissionsrichtwerte anzusetzen, sodass bei nahezu gleicher Immissionshöhe deutlich höhere Überschreitungen festzustellen sind. Diese Überschreitungen würden jedoch bei Angleichung der Betriebspausen an die mittägliche Ruhezeit an Sonntagen deutlich geringer ausfallen.“

Zu den Auswirkungen des Freizeitlärms auf das Bebauungsplangebiet kommt der Gutachter in Ziffer 5.2 seiner Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„Wie bereits erwähnt, ergeben sich die Überschreitungen des Freizeitlärms im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets durch den sehr hoch anzusehenden Emissionsansatz einer Vollaustattung über den Betriebszeitraum von 11 bis 20 Uhr und unter gleichzeitiger 50%-Auslastung zwischen 9 und 11 Uhr an sieben Wochentagen. Nicht zu vernachlässigen ist auch, dass die Immissionen durch das Freibad nicht über den gesamten Jahreszeitraum erfolgen. Weiterhin ist auch zu erwähnen, dass an Bestandsgebäuden außerhalb des Geltungsbereichs z.T. höhere Immissionen bei dieser Vollnutzung anliegen, als im Bebauungsplangebiet zu erwarten sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Planungen, bzw. im Abwägungsverfahren des Bebauungsplanes, sind die gegebenen Beeinträchtigungen durch die vorhandenen Freizeitnutzungen zu berücksichtigen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung des tatsächlich zu erwartenden Emissionsgeschehens aus dem Freibad, das Erfordernis zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Fassadenabschnitten aufgrund des Verkehrslärms und der Feststellung, dass es sich um eine bereits existierende Emissionsquelle handelt, eine Akzeptanz des Freizeitlärms im Bebauungsplangebiet eintritt.“

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung soll im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Informationen zum Freizeitlärm des Freibads in die Hinweise aufgenommen werden. Über die zum Verkehrslärm ohnehin notwendigen Festsetzungen hinaus ist es nicht erforderlich weitergehende Festsetzungen zum Schallschutz gegenüber des saisonalen Freizeitlärms aufzunehmen.

9 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

9.1 Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

9.2 Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solche Gebiete an das Planungsgebiet an.

9.3 Biotope (Naturschutzgesetz)

Im Geltungsbereich liegen keine nach § 32 LNatSchG-BW geschützten Biotope.

9.4 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt laut Hochwassergefahrenkarte nicht im Bereich des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes. Damit sind keine weiteren Vorkehrungen oder Ausnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz notwendig.

9.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Im vorliegenden Fall können trotz der Nachverdichtung an der Spielberger Straße die kleinklimatische Durchlüftung wichtigen rückwärtigen Freiräume als nicht überbaubare Bereiche gesichert werden. Alle Gebäude können sich in Richtung Süden oder Südwesten ausrichten und sind damit für die Nutzung von Photovoltaik sehr gut geeignet. Im aktuellen Klimaschutzgesetz ist eine Photovoltaikpflicht auch für Wohngebäude verankert. Somit können auch für das bereits bebaute Planungsgebiet klimatische Aspekte berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Denn im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind entsprechende Vorgaben bereits enthalten. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts und auf das geltende Klimaschutzgesetz verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung der Grundstücke.

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

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in die Planung aufgenommen. Die Maßnahmen dienen vorwiegend dem Artenschutz. Die Begründung der Festsetzungen ist deshalb Ziffer 10 zu entnehmen.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente

nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen: Gebäudehüllen, dazu zählt auch die Dacheindeckung, mit unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink und Blei sind grundsätzlich unzulässig. Damit wird vermieden, dass Schadstoffe wie Schwermetalle ausgewaschen und in die Abwasserableitung gelangen können.

9.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Folgende Vorgaben für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Pflanzvorgaben dienen zum einen der Durchgrünung und der Gestaltung des Planungsgebiets und wirken sich gleichzeitig positiv auf Natur und Landschaft aus.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 300 m², im Urbanen Gebiet (MU) je angefangene 600 m² private Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.

Insbesondere bei den privaten Stellplatz- bzw. Carportanlagen ist eine Gliederung durch Bäume wichtig. Deshalb wird festgesetzt, dass je vier Stellplätze/Carports mindestens 1 Baum zu pflanzen ist. Aus gestalterischer Sicht sind die Bäume zwischen oder direkt neben den Stellplätzen/Carports zu positionieren. Als grünordnerische Einzelmaßnahme wird zudem festgesetzt, dass Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mit Rasenfugen herzustellen und mit einer Gräserspezial- oder Fugenmischung (z. B. © RIEGER-HOFMANN) einzusäen sind. Damit erhalten Vorgartenflächen, die als Stellplätze genutzt werden, dennoch ein grünes Erscheinungsbild. Die Bäume zwischen Stellplätzen können auf die Pflanzvorgaben für die Grundstücke angerechnet werden.

Flachdächer bis 7° Dachneigung von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Dächer von Tiefgaragen, sofern sie nicht gänzlich unter den Gebäuden liegen, werden extensiv begrünt. Im Planungsgebiet ist es zulässig unter der gesamten Grundstücksfläche Tiefgaragen zu errichten. Um einerseits gestalterisch sicherzustellen, dass die Decken der Tiefgaragen begrünt werden und um andererseits den Versiegelungsgrad und den Wasserabfluss zu reduzieren sind die nicht überbauten Tiefgaragendächer zu begrünen.

Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächiges Auffüllen mit Steinen (Schottergärten) ist bereits nach § 9 Abs. 1 LBO unzulässig. Mit diesen Vorgaben sollen die ökologische Funktionen der verbleibenden freien Flächen eines bebauten Grundstücks nachhaltig gesichert werden.

Erhaltung von Bäumen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Grünbestände in Form von Bäumen (nicht eingemessen) vorhanden. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Damit kann die klimatische Funktion der nicht überbaubaren Flächen erhalten und gesichert werden.

9.8 Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

10 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Für das Planungsgebiet liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung des Planungsbüros Zieger-Machauer, Altlußheim, vom Mai 2021 vor. Im Rahmen der Vorprüfung wird auf Grundlage einer Gebietsbegehung beurteilt, inwieweit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

In Ziffer 1 „Anlass und Vorgehen“ der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist folgendes ausgeführt:
„Es wurde eine Geländebegehung am 16.04.2020 durchgeführt, an einem sonnigen, warmen, trockenen und windstillen Tag mit Temperaturen von ca. 19°C. Zum Zeitpunkt der Begehung war der Baumbestand noch unbelaubt und gut einsehbar.“

Im Plangebiet liegen bereits bebaute Privatgrundstücke, die nicht grundlos betreten werden können. Solange keine konkreten Bauabsichten vorliegen, liegt auch kein zwingender Grund für artenschutzrechtliche Untersuchungen vor. Die Grundstücke waren aber überwiegend von außerhalb einsehbar. Zudem erfolgte eine Luftbildauswertung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist unmittelbar kein Abbruch von Gebäuden verbunden. Der Gebäudebestand wurde daher nicht eingehender hinsichtlich des Quartierpotenzials bzw. Einflugmöglichkeiten für höhlen- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten untersucht.

Von einer flächendeckenden Untersuchung oder Kartierung des Plangebiets kann auch deshalb abgesehen werden, da nicht absehbar ist, wann welche Gebäude in welcher Art und Weise ersetzt oder umgenutzt oder Baulücken bebaut werden. Die Untersuchungen können bereits nach wenigen Jahren veraltet sein und zu falschen Schlussfolgerungen führen. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren, die Vorgaben des § 44 BNatSchG zu befolgen.“

Geprüft wurden insbesondere Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie sonstige Arten. Auf die Ausführungen in den Ziffern 3.1 bis 3.4 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird verwiesen.

Folgende Maßnahmenhinweise sind in Ziffer 4 der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung benannt:

V 1 Rodungsarbeiten

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern werden durch eine Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) vermieden.

Fällungen potenzieller Fledermaus-Quartierbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) > 30 cm müssen in den Wintermonaten (d.h. von November bis März) bei Frosttemperaturen erfolgen, um eine Tötung von Tieren in möglichen Ruhestätten zu vermeiden. Alternativ können die Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden.

V 2 Gebäudeabbruch

Gebäudeabbrüche dürfen nur im Zeitraum 1. November bis 28. Februar erfolgen, um Tötungen von Gebäudebrütern (Vögel) und Fledermäusen zu vermeiden. Bezüglich Fledermäuse muss vor Abbruchbeginn eine Gebäudeuntersuchung durch einen Fachgutachter und bei Verdachtsfällen ggf. eine Ausflugskontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden. Sollte sich dabei herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an dem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde zu besprechen.

V 3 Außenbeleuchtungen

Durch Beleuchtungseinrichtungen können raumwirksame Lichtemissionen in bislang ungestörte Bereiche im Umfeld ausgehen. Diese können zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse und der nachtaktiven Insekten führen.

Gemäß dem neuen § 21 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten.

Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

V 4 Schottergärten

Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Der Gutachter kommt in Ziffer 5 zu folgendem Fazit:

„Durch den Bebauungsplan „Badwiesen“ in Karlsbad-Langensteinbach sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn bei Baumfällungen und Gebäudeabbrüchen durch die genannten Maßnahmenhinweise ausgeschlossen wird, dass Tiere in potenziellen Quartieren getötet werden.“

Eine insektenfreundliche Beleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und Abschaltung wird empfohlen.

Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.“

Die Vorgaben für die Beleuchtung werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung vermieden werden.

Die genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 und 2 sind Verhaltenspflichten ohne bodenrechtliche Relevanz. Diese Vorgaben können somit nicht als Festsetzung sondern lediglich als Hinweis aufgenommen werden. Die Vermeidungsmaßnahme V 4 zur Anlage einer insektenfreundlichen Gestaltung der Gärten ohne Schotterflächen stellt im vorliegenden Fall eine rein naturschutzrechtlich motivierte Festsetzung dar ohne städtebauliche Rechtfertigung (da z. B. nicht durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachgewiesene Erforderlichkeit). Das Verbot von Schottergärten und das Begrünungsgebot ergibt sich bereits aus dem Gesetz der §§ 9 Abs. 1 LBO und 21a NatSchG. Insofern können die genannten Vermeidungsmaßnahmen V1, V2 und V4 nicht als Festsetzung, sondern lediglich in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

11 BODENORDNUNG

Alle Grundstücke sind gebildet. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

12 KOSTEN

Es sind alle Erschließungsanlagen vorhanden, so dass hierfür keine Kosten anfallen.

Erschließungsbeiträge entlang der „Spielberger Straße“ können keine entstehen, da es sich um eine klassifizierte Straße in der Baulast des Landkreises handelt. Allerdings könnten unter Umständen leistungsgebundenen Beiträge nach KAG für Kanalisation, Wasserversorgung und Kläranlage nachverlangt werden.

13 STATISTIK

Fläche des gesamten Geltungsbereichs ca.	35.299 m ²
Verkehrsfläche ca.	653 m ²
Baufläche MU ca.	7.974 m ²
Baufläche WA ca.	26.672 m ²