



Ortsgemeinde Erlenbach

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich West“

Begründung

Stand: 14.02.2024



Dipl.-Ing. Silke Neu
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 – 919 7149
Mail. info@plankultur.de
www.plankultur.de

Kommune:

Ortsgemeinde Erlenbach

Hauptstraße

76872 Erlenbach

Verfahrensführende Verwaltung:

Verbandsgemeindeverwaltung Kandel

Fachbereich Bauen, Gartenstraße 8

76870 Kandel

Bebauungsplanung:

PLANkultur

Silke Neu

Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz:

Bettina Krell GmbH

Bettina Krell

Unterdorfstr. 37

76889 Oberotterbach

Inhalt

Teil I: Begründung zum Bebauungsplan

1	Ausgangssituation.....	4
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	4
2	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	5
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Schutzgebiete	6
2.3	Biotopkataster.....	6
2.4	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben	6
3	Örtliche Planungen	6
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4	Sonstige Rahmenbedingungen und informelle Planungen.....	8
4.1	Altablagerungen.....	8
4.2	Artenschutz / Natura 2000	8
4.3	FFH-Vorprüfung.....	8
4.4	Denkmalschutz	8
4.5	Lärm.....	8
4.6	Starkregen	9
4.6.1	Starkregenkonzept der VG Kandel.....	9
4.6.2	Starkregenkarten des Landes	12
4.7	Kampfmittel.....	13
5	Bauplanungsrechtliche Situation.....	13
5.1	Verkehr und Erschließung	14
5.2	Versorgung und Entsorgung des Plangebietes	14
5.3	Oberflächenwasser / Gewässerrandstreifen.....	14
6	Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	16
6.4	Garagen und Nebenanlagen	16

6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG)	17
6.6	Vorkehrung zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen	18
7	Örtliche Bauvorschriften	18
7.1	Dachgestaltung.....	18
7.2	Werbeanlagen	19
7.3	Einfriedungen.....	19
8	Abwägung	19
9	Flächenbilanz	21
Teil II: Umweltbericht		22

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsgemeinderat Erlenbach hat in seiner Sitzung am 29.07.2020 einen Grundsatzbeschluss zur Änderung/Überplanung der Altortbebauungspläne in der Ortsgemeinde gefasst. Das Hauptaugenmerk der Änderungen liegt u.a. auf den Punkten Möglichkeit zur Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten, Erweiterung des Wohnbaupotentials vor allem in zweiter Reihe und damit einhergehend die grundsätzliche Prüfung und Überarbeitung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Der Altortbereich in Erlenbach ist in seiner Gesamtheit überplant. Der vorliegende Bebauungsplan betrifft die Fortschreibung des Bebauungsplanes „Altortbereich West“.

Der Ursprungsbebauungsplan „Altortbereich West“ wurde 2001 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan enthält sowohl städtebauliche Regelungen als auch eine Gestaltungssatzung, eine Satzung über die Anzahl der Stellplätze und eine Satzung über die Genehmigung von Grundstücksteilungen. Ziel war damals den Bedarf an Bauflächen zu decken und insbesondere die traditionelle Siedlungsstruktur (Haus-Hof-Bauweise) zu sichern.

Mit der Fortschreibung der einzelnen Bebauungspläne erfüllt die Gemeinde nun ihre kommunale Pflichtaufgabe und befasst sich damit einhergehend mit den zahlreich eingegangenen Anfragen zur baulichen Weiterentwicklung einzelner Grundstücke, die mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht konform sind, jedoch den aktuell vorherrschenden baulichen Entwicklungen und einer maßvollen Nachverdichtung vor allem im Bereich der 2. Reihe – Bebauung entsprechen.

Gleichzeitig soll der Erhalt der traditionellen Siedlungsstruktur - die „Haus-Hof Bauweise“ – beibehalten und gesichert werden.

1.2 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der „1. Änderung des Bebauungsplanes Altortbereich West“ umfasst die bestehende Bebauung westlich und östlich der Haynaer Straße (L 542) und die davon westlich gelegene Bebauung und der dazugehörigen Gartenflächen in der Hauptstraße. Das Plangebiet wird nördlich und südlich im Bereich der Hauptstraße von Wirtschaftswegen begrenzt.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut.

Der Bebauungsplan umfasst den im folgenden dargestellten Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 7,4 ha.



Abb.: Lage des Geltungsbereiches im Ort

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan vergrößert. Dies ist durch die neue Festlegung der Flächen für Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung) an den jeweiligen Grundstücksenden und damit entlang des Wirtschaftsweges bedingt.

2 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

2.1 Regionalplan

Maßgeblich für die Beurteilung sind die Vorgaben des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar. Entsprechend der Raumnutzungskarte, Blatt West des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar befindet sich das Plangebiet inmitten einer als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand dargestellten. Mit der vorliegenden Planung sind die regionalplanerischen Zielvorgaben somit eingehalten.



Abb.: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Zugriff: November 2022)

2.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb jeglicher internationalen und nationalen Schutzgebiete.

Der Birnbach ist Teil des FFH-Gebietes Erlenbach und Klingbach (FFH-6814-302). Die kürzeste Entfernung zum FFH-Gebiet (als zusammenhängende Fläche) beträgt ca. 430 m. In ca. 280 m Entfernung liegt das Vogelschutzgebiet Bienwald und Viehstrichwiesen (VGG-6914-401).

2.3 Biotopkataster

Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotope und Biotopkomplexe verzeichnet. Das nächste nach §30 BNatSchG geschützten Biotop „Feuchthland südwestlich Erlenhof“ liegt ca. 370 m süd-östlich im FFH-Gebiet. Es handelt sich um eine Nass- und Feuchtwiese.

Östlich von Erlenbach, innerhalb des VSG, befindet sich der Biotopkomplex BK-6815-0516-2006. Es handelt sich um einen schützenswerten Laubmischwald.

2.4 Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich oder angrenzend befinden sich keine festgesetzten oder in Aussicht genommene Schutzgebiete. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den Birnbach (Gewässer 3. Ordnung).

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

3 Örtliche Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Kandel (genehmigt durch die Kreisverwaltung Germersheim am 27.10.2016, Bekanntmachung im Amtsblatt 47/ 2016 vom 25.11.2016) weist für den Geltungsbereich „Gemischte Baufläche“ aus.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen überwiegend innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsfläche. In kleinen Teilen ragt die im Bebauungsplan ausgewiesene Baufläche jedoch in die im FNP als „Fläche

für Landwirtschaft“ dargestellte Fläche hinein. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes weisen eine ähnliche Problematik auf.

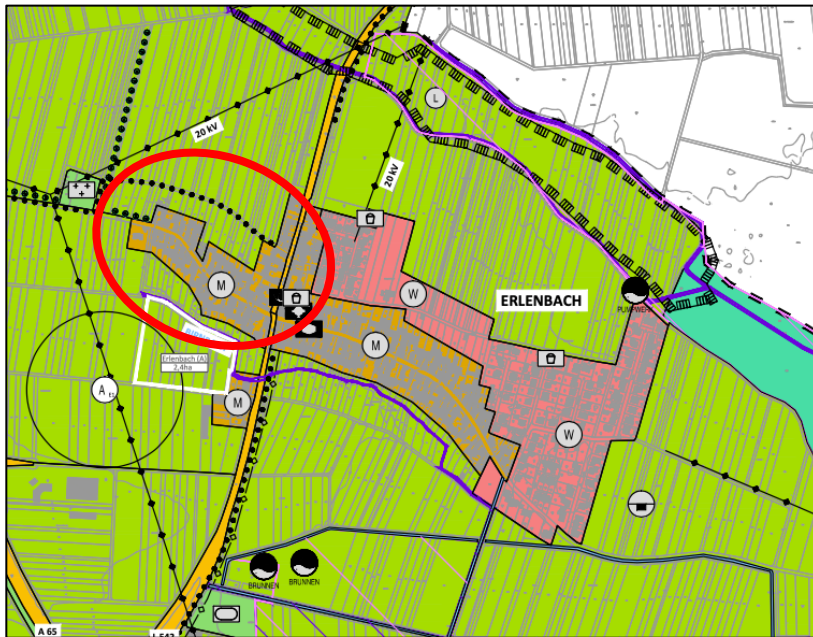


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der VG Kandel

Eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Fall zulässig, da sie das Ergebnis des Übergangs von der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) in die definitiv parzellenscharf festsetzende Planungsstufe (Bebauungsplan) darstellen und dem Grundkonzept des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.



Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der VG Kandel

Der Flächennutzungsplan sollte jedoch im Zuge der Klarstellung bei der nächsten Fortschreibung angepasst werden.

4 Sonstige Rahmenbedingungen und informelle Planungen

4.1 Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen oder bodenschutzrechtlich relevante Flächen bekannt.

4.2 Artenschutz / Natura 2000

Die Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

4.3 FFH-Vorprüfung

Der Birnbach, welcher am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft, ist Teil des FFH-Gebietes Erlenbach und Klingbach (FFH-6814-302). Daher ist formal zu prüfen, ob durch die Planung negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgelöst werden.

Mit der UNB des Kreises ist zu klären, ob eine FFH-Vorprüfung analog der FFH-Vorprüfung für die Altortbereiche Südwest und Südost durchgeführt werden kann, da sich die Rahmenbedingungen sehr ähneln. Der Birnbach ist in diesem Bereich stark verändert und weist kaum noch natürliche Strukturen auf.

4.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe für den Landkreis Germersheim die Hauptstraße 28 (Hoftor), die Haynaer Straße 3 und der Gartenweg 1 als Kulturdenkmäler verzeichnet. Darüber hinaus ist die Hauptstraße 31 (Rathaus) sowie die Hauptstraße 33 (Simultankirche) in der Liste der Kulturdenkmäler zu finden,

Weitere Denkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden gem. § 17 DSchG wird unter den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen verwiesen

4.5 Lärm

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen entsprechend § 50 BImSchG nach Möglichkeit vermieden werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Schalltechnisches Gutachten (vgl. Prof. Dr. Giering, 2022) erstellt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei. Die wichtigsten Ergebnisse wurden in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Das Gutachten kommt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zum Ergebnis, dass die Schallausbreitung fast im gesamten Plangebiet für ein Mischgebiet am Tag (vgl. Orientierungswerte der DIN 18.005 von 60 dB(A) eingehalten sind. Lediglich entlang der L 542 kommt es zu Überschreitungen bis maximal 67 dB(A) in unmittelbarer Straßennähe.

In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation ungünstiger dar. Für ca. 3/4 der Fläche des Plangebiets werden Beurteilungspegel oberhalb des Orientierungswerts der DIN 18.005 von 50 dB(A) ermittelt (vgl. Abbildung A03). Entlang der L 542 kommt es zu Überschreitungen bis maximal 60 dB(A) in unmittelbarer Straßennähe. In nahezu dem gesamten Plangebiet wird der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für ein Misch- bzw. Dorfgebiet von 54 dB(A) eingehalten.

Bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (vgl. Abbildung A05 des Gutachtens) wird durch Rückreflexionen auch südlich der Bebauung der Hauptstraße der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Teilflächen überschritten.

Zur Umsetzung des Schallschutzkonzeptes werden die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen weitestgehend übernommen.

4.6 Starkregen

4.6.1 Starkregenkonzept der VG Kandel

Für die Verbandsgemeinde Kandel wurde 2020 ein Starkregenkonzept erarbeitet. Das Ziel des Konzeptes ist, starkregenbedingte Schadensursachen aufzuarbeiten und die Starkregenvorsorge voranzutreiben.

Im Lageplan „Gefährdungsanalyse“ für die Ortsgemeinde Erlenbach (Anlage 4), sind lediglich Teilflächen der Grundstücke zur Hauptstraße 30 A, 32 und 34 (Nähe zum Birnbach) und der Haynaer Straße 19/19A (Flurstück 1894/4) als potenzielle Überflutungsflächen dargestellt.

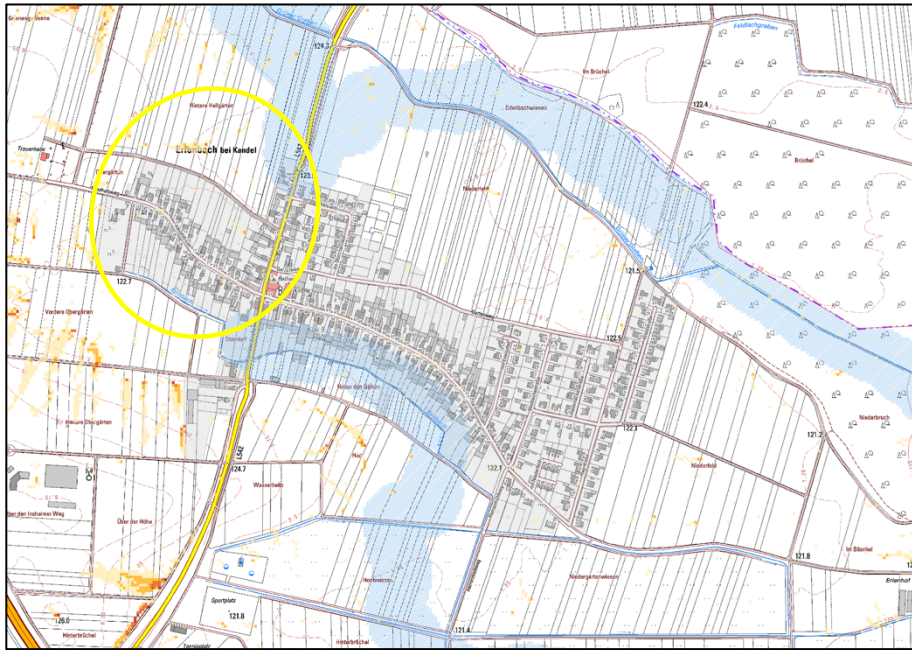


Abb. Auszug Starkregenkonzept für die Ortsgemeinde Erlenbach (Fischer GmbH, Stand Januar 2020)

Im Starkregenkonzept wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Hochwassergefahrenkarten, die das Ausmaß der zu erwartenden Überflutungen für verschiedene Hochwasserszenarien darstellt, es in Erlenbach in keinem Fall zu einer Gefährdung der bebauten Ortslage. Außerhalb der Ortslage kann es im Außenbereich des Erlenbaches zu Vernässung kommen. Der Erlenbach verläuft etwa 320 m südlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Bei der Untersuchung der Außengebietsentwässerung wurden die Fließwege des Oberflächenabflusses untersucht. Hierbei ist ein deutlicher Fließweg nördlich des Geltungsbereiches erkennbar.

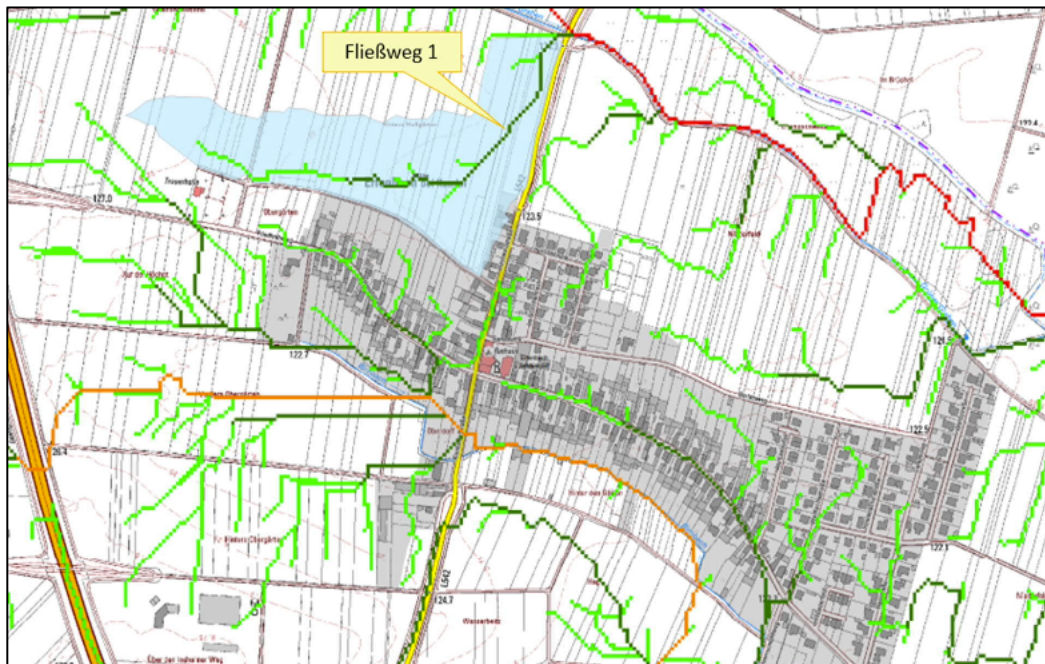


Abb. Auszug Starkregenkonzept für die Ortsgemeinde Erlenbach (Fischer GmbH, Stand Januar 2020)

Zum Schutz der Bebauung wurde ein Schutzdamm zur Lenkung / Rückhalt von Oberflächenwasser vereinbart.

Der Damm soll angrenzend an die Bebauung westlich der Haynaer Straße errichtet werden.

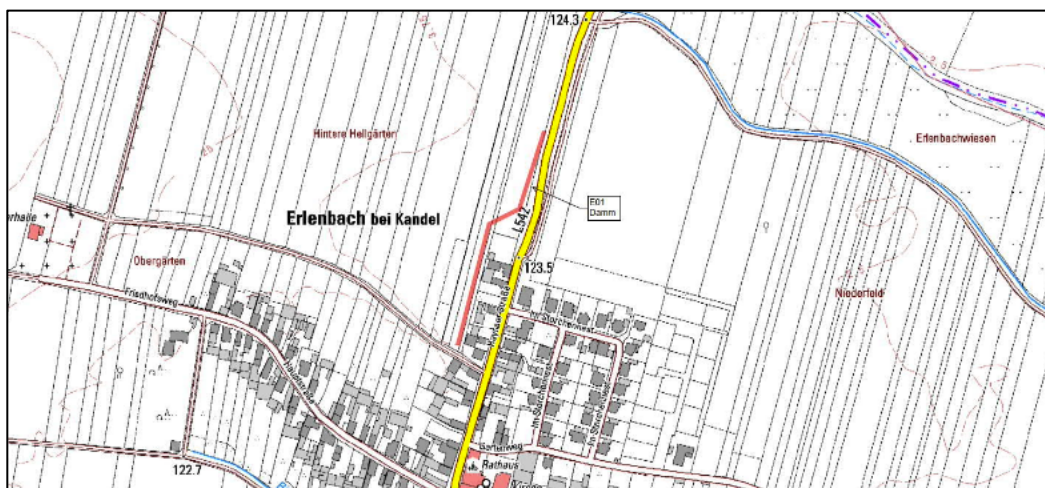


Abb. Auszug Starkregenkonzept für die Ortsgemeinde Erlenbach (Fischer GmbH, Stand Januar 2020)

Die vereinbarten Maßnahmen können Schäden durch Starkregen nicht verhindern, sondern nur das Schadensrisiko minimieren.

Die im Konzept getroffenen weiteren Vereinbarungen für die Bauleitplanung, die bei der Erschließung zu beachten sind, kommen im Bereich der Altortbebauungspläne nicht zum Tragen, da es sich bereits um eine erschlossene und bebaute Fläche handelt.

Weitere Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vereinbarten Maßnahmen (Schutzdamm) liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Es wird an der Stelle noch einmal auf die Dringlichkeit der Realisierung der im Starkregenkonzept vereinbarten Maßnahmen hingewiesen. Es ist insgesamt damit zu rechnen, dass Starkregenereignissen an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden. Gleichzeitig wird neben den öffentlich vereinbarten Maßnahmen die Empfehlung für eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung der Grundstücke – auch im Sinne der Eigenvorsorge – ausgesprochen.

4.6.2 Starkregenkarten des Landes

Ergänzend zu den Aussagen aus dem Starkregenkonzept der VG Kandel wurde in einem Gespräch im Januar 2024 zwischen der zuständigen Abteilung der SGD-Süd und der Verbandsgemeindeverwaltung folgender Sachverhalt festgestellt:

Auf Grundlage, der seit Ende November 2023 zugänglichen Starkregenkarten des Landes führen zu der Einschätzung, dass die prognostizierten Wassertiefen, als auch dargestellte Fließrichtung nahelegen, dass der vorgesehene Schutzdamm westlich der Haynaer Straße das Baugebiet ausreichend schützt. Von Seiten der SGD wurde zudem bestätigt, dass eine Darstellung des Damms, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, nicht näher im Bebauungsplanverfahren dargestellt oder behandelt werden muss. Dies geschieht erst im Rahmen der Umsetzung auf nachgelagerter Ebene.

Mit Blick auf die Starkregenkarte des Landes und des dort dargestellten Szenarios SRI07 ist aus derzeitiger Sicht, sofern der Schutzdamm errichtet wird, keine Gefährdung der Bebauung in der Haynaer Straße anzunehmen. Die Dimensionierung des Damms ist bei Realisierung zu prüfen und entsprechend den aktuellen Gegebenheiten und Erkenntnissen anzupassen.¹

Die Realisierung des Damms erfolgt auf Grundlage eines eigenständigen Genehmigungsverfahrens.

¹ Vgl. Mail Verbandsgemeindeverwaltung zum Thema Starkregen vom 11.01.2024.

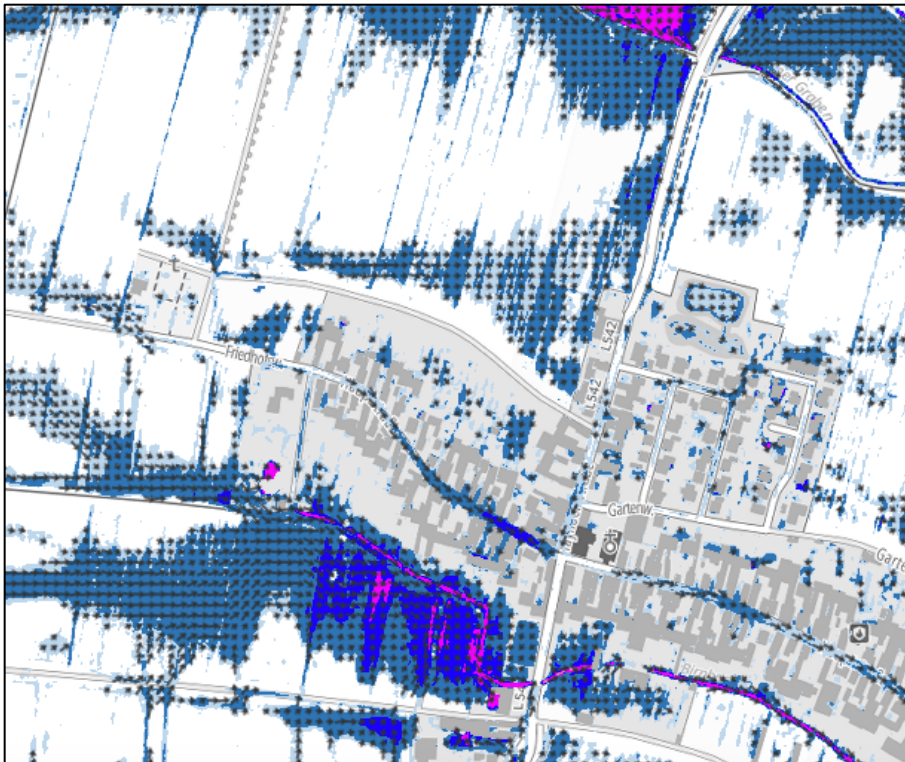


Abbildung: Auszug aus der Starkregenkarte des Landes, Szenario SRI07 (Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>)

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Kandel, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

5 Bauplanungsrechtliche Situation

Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan „West“ sollten die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche des Altortbereiches zu ordnen und zu entwickeln. Durch entsprechende Bebauungsdichte wurde den damaligen Verhältnissen und dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen und die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Mit der 1. Änderung soll nun eine maßvolle Nachverdichtung – vor allem im Bereich der 2. Reihe-Bebauung – ermöglicht werden, um dem Ziel der Innenentwicklung vor Ausweisung neuer Bauflächen Rechnung zu tragen. Außerdem soll eine Anpassung der Festsetzungen an

die heutigen Gegebenheiten und Bedürfnisse – jedoch unter Erhalt des Ortsbildes und der traditionellen Siedlungsstruktur (Haus-Hof-Bauweise) vorgenommen werden.

5.1 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung erfolgt für den klassischen PKW-Verkehr nach wie vor über die Haynaer – bzw. Hauptstraße.

Lediglich landwirtschaftlicher Verkehr darf auch über den im Süden und Norden angrenzenden Wirtschaftsweg zufahren.

Der ruhende Verkehr der jeweiligen Nutzungen wird weiterhin vollumfänglich auf den Baugrundstücken untergebracht.

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angebunden. Bei einer möglichen Erweiterung der bestehenden Bebauung kann somit davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig eine notwendige Ver- und Entsorgung unproblematisch erfolgen kann. Die örtlichen Systeme sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert.

5.3 Oberflächenwasser / Gewässerrandstreifen

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich der Birnbach.

Der vorgeschriebene 10 m Abstand zum Birnbach wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Als Teil des FFH -Gebietes wird dem Oberflächengewässer eine hohe Bedeutung zugeschrieben, obwohl es an vielen Stellen stark vorbelastet ist. Es ist zudem ein wichtiger Bestandteil des Örtlichen Starkregenkonzepts.

6 Planungsrechtliche Voraussetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan als Dorfgebiet (gemischte Baufläche) festgesetzt. Die innerhalb des Dorfgebietes allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Mit der Beibehaltung der Festsetzung eines Dorfgebietes wird zum einen der Tatsache Rechnung getragen, dass sich noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Zum anderen soll mit der Ausweisung auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden in der Ortslage einen landwirtschaftlichen Betrieb anzusiedeln. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke bieten hierfür z.T. hinsichtlich Lage und Größe die Möglichkeit der Ansiedlung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit der vorliegenden Planung auf 0,6, bezogen auf die gesamten auf die GRZ anrechenbare Grundstücksteile, festgelegt. Im Ursprungsbebauungsplan wurde hinsichtlich der GRZ zwischen vorderem- und rückwärtigem Grundstücksbereich unterschieden. Im vorderen Teil war eine GRZ von 0,6 und im rückwärtigen Bereich eine GRZ von 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt. Gerade in den vorderen Grundstücksbereichen konnte diese Festsetzung bereits durch den vorhandenen Bestand (oft bis zu 100% versiegelte Fläche) nicht eingehalten werden. Auch zukünftig ist nicht damit zu rechnen, dass Entsiegelungen in den vorderen Grundstücksteilen vorgenommen werden können, da die Stellplätze und Garagen sowie die Zufahrten zum rückwärtigen Grundstücksbereich auf diesen Flächen nachgewiesen werden müssen. Dementsprechend wird nun eine Korrektur der Berechnungsgrundlage der GRZ vorgenommen und somit ermöglicht die Grundstücke in ihrer Gesamtheit zu betrachten.

Eine Überschreitung entsprechend § 19 Abs. 4 BauGB wird ermöglicht – jedoch lediglich bis zu einer GRZ von 0,7.

Für genehmigte Gebäude inkl. deren Nebenanlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes, die GRZ bereits überschreiten besteht Bestandschutz.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 1,2 und schöpft damit (ebenso wie die GRZ) die Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Dorfgebiet aus.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zukünftig allein durch die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe definiert. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entfällt. Die Wandhöhe wird mit 7,00 m festgesetzt. Somit bleibt die bisherige Wandhöhe im vorderen Grundstücksbereich erhalten. Im rückwärtigen Bereich wird mit einer Erhöhung von 6,00 m auf 7,00 m ermöglicht.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die rückwärtigen Baugrenzen und straßenseitigen Baulinien bestimmt. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise im straßenseitigen und die geschlossene Bauweise im rückwärtigen Bereich (bei Grundstücken mit einer Grundstücksbreite bis 14,00m) festgesetzt. Die Gebäude im straßenseitigen Grundstücksbereich sind giebelständig zur Straße zu errichten, die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich entsprechend der regionaltypischen Siedlungsstruktur traufständig. Im Wesentlichen wird durch die Festsetzung die traditionelle Haus-Hof-Bauweise als halboffene Bauweise erhalten.

Bei Grundstücken mit einer Breite von mehr als 14,00 m besteht die Wahlfreiheit zwischen geschlossener Bauweise und einseitigem Grenzanbau. Bei einem einseitigen Grenzanbau ist das Gebäude an der gleichen Grundstücksgrenze wie das straßenseitige Hauptgebäude zu errichten.

Diese Festsetzung dient dazu die klassische Scheunenzeile als solche zu erhalten, jedoch unter Berücksichtigung des möglichst sparsamen Flächenverbrauchs. So kann vermieden werden, dass – bedingt durch die z.T. enormen Grundstücksbreiten - unverhältnismäßig große, und nicht dem Bedarf entsprechenden Baukörper in zweiter Reihe entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich im Bereich von einigen Flurstücken maßgeblich vergrößert. Um hier eine verhältnismäßige und nachhaltige Entwicklung auf allen Grundstücken zu ermöglichen – und damit ist auch die Beachtung der umweltrelevanten Belange gemeint – kann die Begrenzung der GRZ oder der überbaubaren Grundstücksfläche allein vor allem bei besonders tiefen Grundstücken nicht ausreichend sein. Dementsprechend wird hier zum Schutz dieser rückwärtigen Gartenareale und deren Erhalt eine private Grünfläche im Planteil analog zu den Vorgaben aus dem Umweltbericht festgesetzt, in der Wege- und Flächenbefestigungen, fest montierte Gartenhäuser, Schuppen, Swimmingpools, Spielgeräte und ähnliche Baulichkeiten unzulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass u.a. das Schutzgut Boden und Fläche nicht in erheblicher Weise beeinträchtigt wird.

Für genehmigte Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die rückwärtige Baugrenze überschreiten besteht Bestandschutz.

6.4 Garagen und Nebenanlagen

Hochbauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – mit Ausnahme von Flächen für Anpflanzbindung bzw. der 10 m Freihaltezone entlang des Birnbachs zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nach wie vor lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der rückwärtige Gartenbereich außerhalb des Baufensters soll weiterhin in seiner Funktion als Ruhezone ohne zusätzliche Lärmbelastung durch Zu- und Abfahrtsverkehr erhalten bleiben.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG)

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Bebauungsplan soweit möglich vermieden, verhindert, verringert und im Übrigen vollständig ausgeglichen. Dabei liegt das Rechtsverständnis zu Grunde, dass ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen gilt, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden.

Die in der Umweltprüfung zu erfassenden und zu bewertenden Schutzgütern werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Dabei gilt in der Rechtspraxis ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt worden sind.

Die Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass, sofern die GRZ von 0,6 eingehalten wird aufgrund der belasteten Bestandssituation, keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser hervorgerufen werden. Sollte jedoch darüber hinaus eine Versiegelung erfolgen, ist ein externer Ausgleich im **Verhältnis 1:1** zu leisten. Es ist auch eine Entsiegelung im Verhältnis 1:1 zulässig.

Die Grundstücke verfügen alle über Gärten und bei Überschreitungen von 0,6 auf 0,7 sind zusätzlich Baumpflanzungen auf den betroffenen Grundstücken vorzunehmen. 1 Baum je 50 m² zusätzlich überbauter/versiegelte Fläche.

Nach Zustandserfassung und Bewertung der Schutzgüter kann festgestellt werden, dass die voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

In den textlichen Festsetzungen werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Es handelt sich um grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen. Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

Hinweis:

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Kartierung / Ausgleichs-Maßnahmen) werden auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Der Schutz geschützter Tierarten ist gesetzlich vorgeschrieben, verbindlich und keine Folge dieser Bauleitplanung.

6.6 Vorkehrung zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Haynaer Straße mit ihrer Funktion als Durchfahrts- und Landesstraße (L 542) ist relativ stark befahren, so dass entsprechende Schutzmaßnahmen für die angrenzende straßenseitige Bebauung erforderlich werden.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung als Grundlage für die Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde ein Schallschutzgutachten (Prof. Dr. Giering, 2022) erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten passive Lärmschutzmaßnahmen und hier insbesondere Schallschutzmaßnahmen am Gebäude bei Neuerrichtung oder Änderung in Betracht. Auf Schutzmaßnahmen, die aus einer Grundrissorientierung resultieren kann laut Gutachten verzichtet werden.

Bei der Planung von passiven Schallschutzmaßnahmen sind die denkmalrechtlichen Anforderungen bei denkmalgeschützten Gebäuden zu beachten.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Im Bebauungsplan gelten die Bestimmungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere bei der Gestaltung der Dachflächen und Fassaden.

Das Ortsbild von Erlenbach ist im nördlichen Teil der Hauptstraße noch weitgehend durch die historische Bebauung geprägt. Diese soll durch die getroffenen Festsetzungen erhalten und das ortstypische Siedlungsbild gewahrt werden.

Die Festsetzungen werden entsprechend der Definition unter Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen in straßenseitigen und rückwärtigen Grundstücksbereich unterteilt. Dies dient der Wahrung und Förderung eines einheitlichen Ortsbildes entlang der Hauptstraße und bietet gleichzeitig einer größeren Gestaltungsfreiheit in den rückwärtigen Bereichen.

Die Beschränkung der Dachform, der Dachfarbe (naturrot bis rotbraun) sowie den zu verwendenden Materialien zur Dacheindeckung orientieren sich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen der Ortsgemeinde.

Bei den straßenseitigen Grundstücksbereichen werden Vorgaben zur Dachform (symmetrisches geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer), der Dachneigung (30°-50°) und der Dacheindeckung (naturrote bis rotbraune Ziegeln oder Dachsteine, keine hochglänzenden Materialien) getroffen. Untergeordnete Anbauten und Bauteile mit einer maximalen Grundfläche dürfen zudem bis zu einer Größe von 25m² Flachdächer im rückwärtigen straßenseitigen Grundstücksteil aufweisen.

Bei den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann zwischen Sattel- und Krüppelwalmdach sowie versetztem Pultdach mit einer Dachneigung von 30-50° gewählt werden. Pultdächer

dürfen mit einer Dachneigung von mindestens 11° errichtet werden. Des weiteren werden auch hier Vorgaben zur Dacheindeckung und Dachaufbauten getroffen. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im rückwärtigen Bereich mit Fachdächern zulässig. Die Dachneigung wurde mit Bezug auf eine optimale Ausrichtung für Photovoltaikanlagen auf 30° als Mindestwert festgesetzt.

7.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Werbeanlagen dienen der Sicherung einer gestalterischen Einbindung in das vorliegende Plangebiet. Es werden die Bestimmungen bezüglich Größe und Anbringungsort entsprechend den Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich Nord“ beibehalten.

7.3 Einfriedungen

Hinsichtlich Einfriedungen wurden die Festsetzungen für seitliche und rückwärtige Einfriedungen an die Vorgaben der LBauO angepasst.

8 Abwägung

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu ist die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange in den obigen Kapiteln Grundvoraussetzung für ein fehlerfreies Abwägungsergebnis. Einen Hinweis darauf, welche konkreten Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, geben die in § 1 Abs. 5 BauGB beispielhaft aufgezählten Oberziele der Bauleitplanung, die in § 1 Abs. 6 BauGB konkretisierenden Planungsleitlinien sowie der Investitionsbedarf im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dabei ist hervorzuheben, dass die von der Planung betroffenen Belange grundsätzlich alle gleichwertig nebeneinander stehen, das heißt grundsätzlich ist keinem Belang ein Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt. In welcher Art und Weise einem oder mehreren konkret betroffenen Belangen ein zulässiger Vorrang eingeräumt wird und damit ein oder mehrere andere Belange zurückgestellt werden, ist nachfolgend dargelegt und begründet.

Abwägungserheblich ist nicht jeder private Belang, sondern nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug haben. Nicht abwägungserheblich sind u.a. nicht mehr als nur geringfügig nachteilig wirkende Belange, und der Ortsgemeinde Erlenbach nicht erkennbare Interessen. Ferner sind nicht abwägungserheblich nicht (oder nicht mehr) schutzwürdige Interessen, beispielsweise wenn auf deren Einhaltung materiell-rechtlich (zulässigerweise) verzichtet wurde oder nach Treu und Glauben eine Berufung nicht

oder nicht mehr stattfinden kann. Schließlich entziehen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung einer Abwägung.

9 Flächenbilanz

Geltungsbereich insgesamt 76.750 m²

Davon Straßen ca. 6.080 m²

(L452 ca. 2.220 m²; Hauptstraße ca. 2.910 m²; Nebenstraßen ca. 450 m²; Wirtschaftswege ca. 500 m²)

Baugrundstücke ca. 70.670 m²

davon Schutzflächen ca. 5.900 m²

davon Private Grünfläche ca. 9.300 m²

Anrechenbare Fläche ca. 55.740 m²

GRZ 0,6 ca. 33.450 m²

GRZ 0,7 ca. 39.020 m²

Diese Flächenangaben beziehen sich auf den Geltungsbereich als Ganzes und berücksichtigen dabei nicht die einzelnen Grundstücke, die zum Teil (ggf. unzulässigerweise) stark überbaut sind und die zulässigen Baugrenzen und GRZ-Werte aus dem Ursprungsbebauungsplan überschreiten, während andere Grundstücke noch über Kapazitäten zur Ausschöpfung von überbaubarer Fläche und GRZ verfügen.

Teil II: Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz ist Bestandteil der Begründung. Die Inhalte sind aufgrund der Überschneidungen in einem gesonderten Dokument beigefügt.