



Stadt Kandel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohn- und Geschäftshäuser Im Stadtkern Kandel“ – 1. Änderung

Begründung

Stand: 29.08.2025



Dipl.-Ing. Silke Neu
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

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

Kommune:

Stadt Kandel

Hauptstraße 61

76870 Kandel

Verfahrensführende Verwaltung:

Verbandsgemeindeverwaltung Kandel

Gartenstraße 8

76870 Kandel

Bebauungsplanung:

PLANKultur

Silke Neu

Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Inhalt

1	Ausgangssituation.....	4
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	4
1.3	Planverfahren	5
1.3.1	Verfahrensart.....	5
2	Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Bauplanungsrechtliche Situation	6
2.2	Raumordnerische Vorgaben und örtliche Planungen	7
2.2.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020	7
2.2.2	Flächennutzungsplan	7
3	Sonstige Rahmenbedingungen und informelle Planungen.....	8
3.1	Altablagerungen	8
3.2	Schutzgebiete national und international.....	8
3.3	Biotopkataster.....	8
3.4	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben	8
3.5	Lärmschutz	9
3.6	Hochwasserschutz und Vorsorge bei Starkregenereignissen	9
3.6.1	Außergewöhnliche Starkregenereignisse (SRI 7):	10
3.6.2	Extremes Starkregenereignis (SRI 10, 1 Std.):	10
3.6.3	Extremes Starkregenereignis (SRI 10, 4 Std.):	11
3.7	Kampfmittel.....	12
3.8	Denkmalschutz	12
4	Umweltbezogene Vorgaben, Schutzgüter und Auswirkungen der Durchführung sowie Nichtdurchführung des Bebauungsplans	12
4.1	Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Soziales, Luft und Klima, Emissionen, Landschaftsbild, Bevölkerung	12
4.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz, Landschaftspflege, Natura 2000-Gebiete	13
4.3	Schutzgüter Fläche, Boden, Geologie, Wasser, Abfälle, Abwässer	13
4.4	Kultur- und Sachgüter.....	14
4.4.1	Kulturgüter.....	14
4.4.2	Sachgüter	14
4.5	Wechselwirkungen	15

4.6	Bodenordnung	15
5	Bauplanungsrechtliche Situation.....	15
5.1	Verkehr und Erschließung	15
5.2	Versorgung und Entsorgung des Plangebietes	15
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	16
6.3	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)	16
7	Örtliche Bauvorschriften.....	17
8	Abwägung	17
8.1	Abwägung privater und öffentlicher Belange	17
8.2	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
8.3	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit	18
8.4	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	18

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Zur Realisierung einer Überdachung einer Erweiterung (baulichen Anlage) am bestehenden Gebäude Im Stadtkern 3 in Kandel und der damit einhergehenden Aufwertung des Bereiches bei gleichzeitigem Erhalt der gastronomischen Nutzung, ist die Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Geschäftshäuser Im Stadtkern“ erforderlich. Die geplante Anpassung bezieht sich auf die Themen Bauweise, Baugrenze und Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Stadt Kandel hat am 03.04.2025 den Aufstellungsbeschluss zur Anpassung des Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 1503/26.

Das Plangebiet wird im Süden durch die angrenzende Bestandsbebauung begrenzt. Im Norden und Westen grenzt die öffentliche Verkehrsfläche „Im Stadtkern“ an, die zeitgleich die Erschließung des Plangebietes darstellt. Im Osten begrenzen sowohl die Bestandsbebauung als auch die öffentliche Verkehrsfläche „Gartenstraße“ das Plangebiet.

Der Bebauungsplan umfasst den im Folgenden dargestellten Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 0,18 ha.

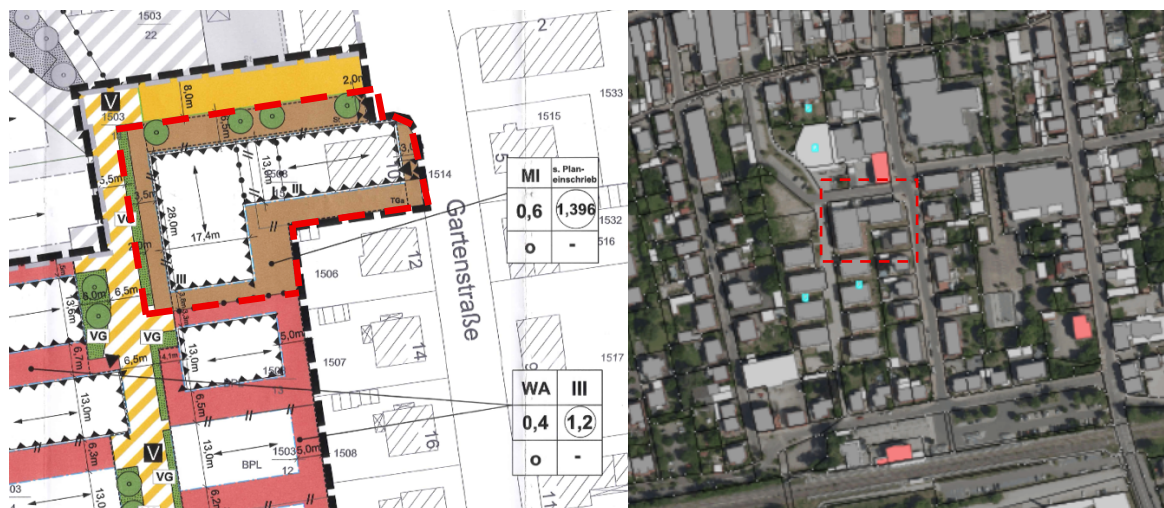


Abbildung: Lage des Geltungsbereiches (Quelle: rechtskräftiger, vorhabenbezogener B-Plan Wohn- und Geschäftshäuser im Stadtkern und Geoportal RLP, eigene Darstellung)

1.3 Planverfahren

1.3.1 Verfahrensart

Das Verfahren zur vorhabenbezogenen Anpassung des Bebauungsplanes „Wohn- und Geschäftshäuser Im Stadtkern“ wird im beschleunigten Verfahren als (vorhabenbezogener) Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und die zulässige überbaubare Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und unterschreitet deutlich den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 (20.000 m²).
- Es wird durch die beabsichtigte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da innerhalb und in der direkten Umgebung des Plangebietes keine Natura 2000-Gebiete vorhanden sind.
- Es bestehen aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Die Vorhabenplanung fördert Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Daher wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 i.V.m. § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB erfolgt nicht, d.h. es werden keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt festgesetzt. Die Umweltbelange werden jedoch umfassend ermittelt, in die Planung und die Festsetzungen soweit erforderlich aufgenommen, in der Begründung erläutert sowie in der Abwägung untereinander und gegeneinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Um optimal und möglichst frühzeitig die Bürgerschaft und insbesondere die angrenzenden Anwohner über die Planung zu informieren und ihre Belange

entgegenzunehmen und – soweit möglich – in die Planung zu integrieren, kann bei Bedarf eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zudem die folgenden Bestandteile notwendig und die entsprechenden Voraussetzungen zu erfüllen:

- Erstellung eines **Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)** in Abstimmung mit der Gemeinde
- Erstellung eines **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** (bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung). Der bereits genannte Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Abschluss eines **Durchführungsvertrages** zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, der die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Projektes innerhalb einer bestimmten Frist vorsieht. Der Abschluss des Vertrages hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung entspricht dem Bereich des VEP's.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und wurde mehrfach überplant.

- Stadtkernerweiterung (1998)
- Stadtkernerweiterung – 1. Vereinfachte Änderung (2000)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshäuser im Stadtkern Kandel (2015)

Die Anpassung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die zuletzt aufgestellte Planung aus dem Jahr 2015. Überplant wird der nördliche Teil, der dort als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist.

Die Anpassung wird erforderlich, da der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015 durch die üblicherweise eng gefassten Festsetzungen keine baulichen Erweiterungen wie z.B. Anbauten im Erdgeschoss ermöglichen. Im vorliegenden Fall soll eine bauliche Anlage (hier: Terrassenüberdachung mit Pfosten), die nicht als untergeordnete bauliche Anlage gem. § 14 BauNVO einzustufen ist, ermöglicht werden. Ziel ist die Aufenthaltsqualität im Außenbereich der bestehenden gastronomischen Nutzung zu steigern und diese langfristig zu erhalten und damit zeitgleich zum Erhalt der Nutzungsvielfalt und der Belebung der Kandler Innenstadt beizutragen.

2.2 Raumordnerische Vorgaben und örtliche Planungen

2.2.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

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.

Die im Ursprungbebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (MI) wird beibehalten. Gemäß den Zielen des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist bei der Entwicklung von Wohnbauland der Innenentwicklung den Vorrang vor der Ausweisung von Flächen im Außenbereich zu geben. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind dabei vorrangig zu nutzen. Diesen Zielen entspricht der Bebauungsplan nach wie vor.

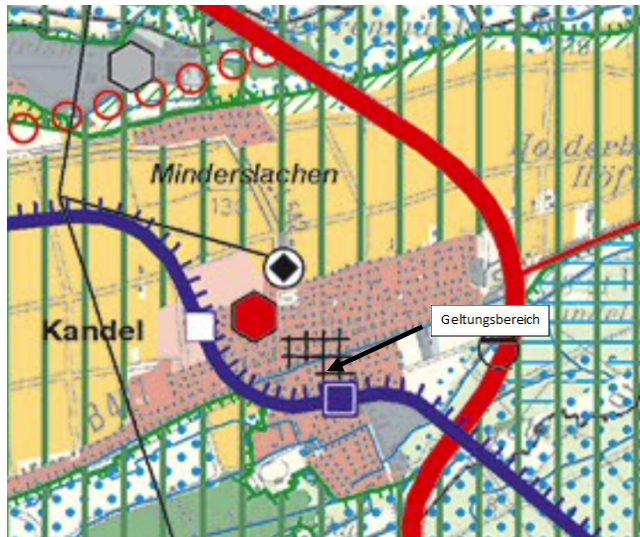


Abbildung: Auszug Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel stellt das Planungsgebiet als Gemischte Baufläche (M) dar.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Art der baulichen Nutzung bleibt mit der vorliegenden Änderung erhalten und entspricht vollinhaltlich den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

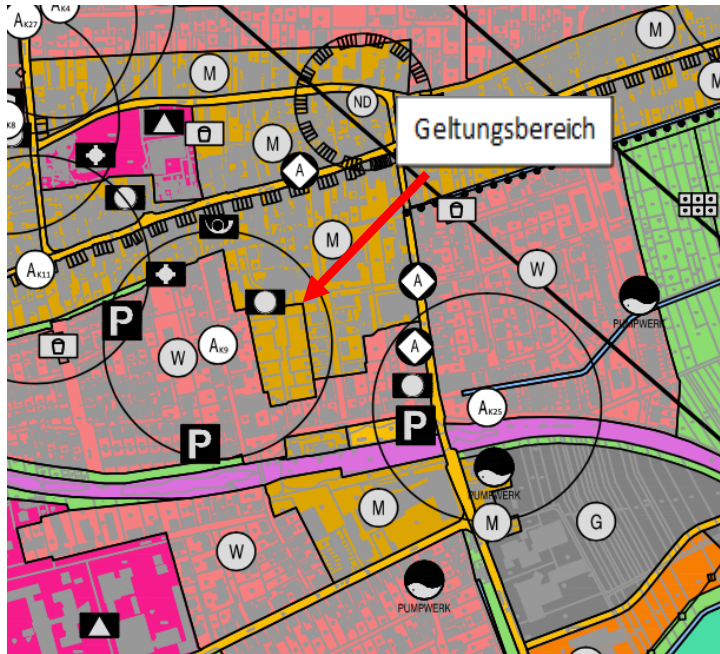


Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel

3 Sonstige Rahmenbedingungen und informelle Planungen

3.1 Altablagerungen

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

3.2 Schutzgebiete national und international

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bienwald (LSG-7300-035).

Ca. 900 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich zudem die Bruchbach-Otterbachniederung südlich Kandel (BK-6915-0001-2013) sowie die Otterbachniederung östlich von Kandel (BK-6915-002-2013). Beide Bereiche stellen einen Biotoptypenkomplex mit Nass- und Feuchtwiesen dar.

3.3 Biotopkataster

Im Geltungsbereich oder direkt angrenzend befinden sich keine geschützten Biotope.

3.4 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 festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

3.5 Lärmschutz

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte (Schadstoffe/Lärm) des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die landesrechtlichen Vorgaben maßgebend.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2015 wurde die Immissionsthematik aufgearbeitet. Mit der vorliegenden Anpassung ergeben sich keine neuen Erkenntnisse. Die Festsetzungen werden vollinhaltlich übernommen.

3.6 Hochwasserschutz und Vorsorge bei Starkregenereignissen

Bauleitplanung und Hochwasserschutz bzw. der Schutz vor Starkregenereignisse sind Themen, die eng miteinander verknüpft und dementsprechend im gemeinsamen Kontext betrachtet werden dürfen.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung ebenso zu berücksichtigen wie z.B. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Für die Verbandsgemeinde Kandel liegt ein Starkregenkonzept aus dem Jahr 2020 (Fischer Ingenieurbüro GmbH, 2020) vor. Im Rahmen des Konzeptes wurde zur Gefährdungsbeurteilung u.a. das Schadensrisiko bei Starkregen und Hochwasser untersucht und entsprechende Maßnahmen zur Starkregenvorsorge und damit zur Verminderung des Schadensrisikos bei Starkregen innerhalb des Siedlungsbereiches vereinbart.

Die vereinbarten Maßnahmen sind von Seiten der Kommune entsprechend umzusetzen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. verbindlich festzuschreiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Maßnahmen verortet (vgl. nachfolgende Abbildung).

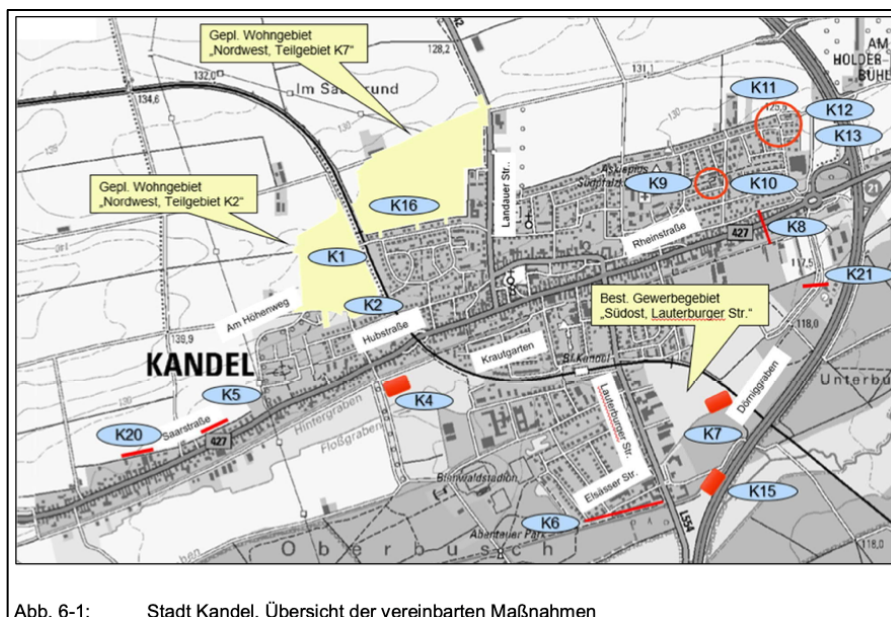


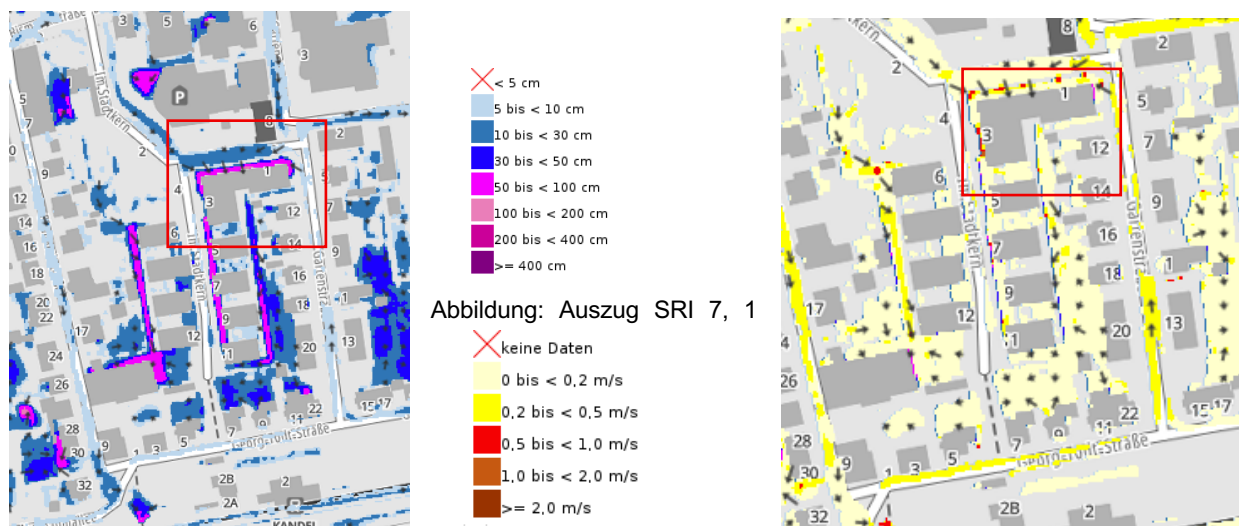
Abbildung: Auszug Starkregenkonzept der VG Kandel für die Stadt Kandel, (Quelle: Starkregenschutzkonzept, Fischer Ingenieurbüro GmbH, Januar 2020, S. 17.)

Ergänzend stehen von Seiten des Landes Starkregenkarten (Wasserportal RLP) zur Verfügung, die die aktuellen Entwicklungen und Prognosen darstellen. Die Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dabei wird in außergewöhnliche Starkregenereignisse (SRI 7) mit einer Regenmenge von 40-47 mm in der Stunde, extremen Starkregenereignissen (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80-90 mm in einer Stunde und extremen Starkregenereignissen (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124-136 mm in vier Stunden unterschieden.

3.6.1 Außergewöhnliche Starkregenereignisse (SRI 7):

Die beiden nachfolgenden Abbildungen zeigen das Szenario SRI 7 und damit einhergehend die prognostizierten Wassertiefen sowie die Fließrichtung und -geschwindigkeit.

Hinsichtlich der Wassertiefen ist zu sagen, dass innerhalb des Plangebietes bei diesem Szenario mit Wassertiefen von 50 bis ≤ 100 cm entlang der Nord- und Westseite des Bestandsgebäudes zu rechnen ist.



Std. (Quelle: Wasserportal RLP)

Die Fließgeschwindigkeit ist mit 0,5 bis $\leq 1,0$ m/s gering mit einer Fließrichtung von Nord nach Süd.

3.6.2 Extremes Starkregenereignis (SRI 10, 1 Std.):

Beim vorliegenden Szenario wird deutlich, dass hinsichtlich der Wassertiefen die Betroffenheit im rückwärtigen Grundstücksbereich (Ostseite) verstärkt. Auch die Fließgeschwindigkeit verstärkt sich in Teilen und ist überwiegend mit 0,2 bis < 0,5 m/s dargestellt.

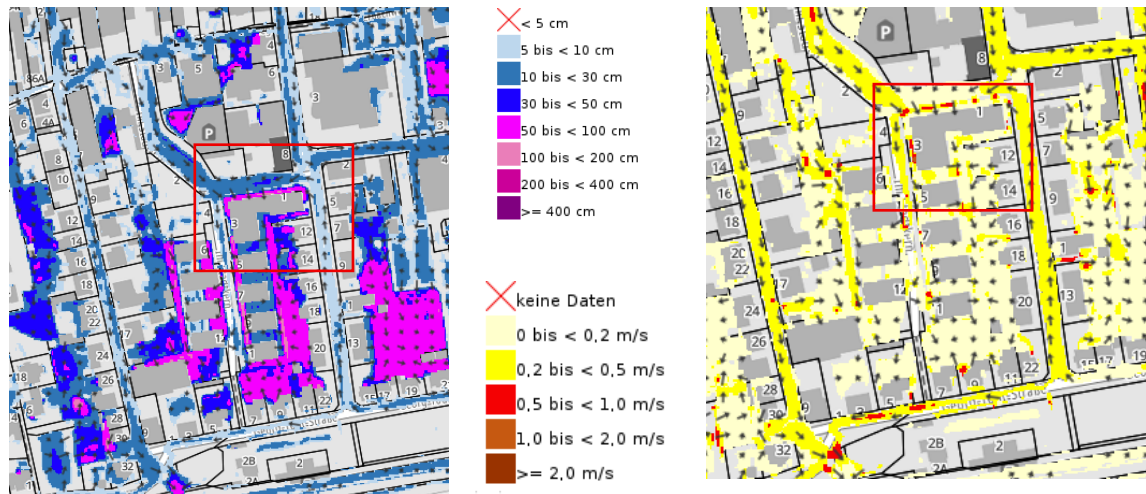


Abbildung: Auszug SRI 10, 1 Std. (Quelle: Wasserportal RLP)

3.6.3 Extremes Starkregenereignis (SRI 10, 4 Std.):

Beim vorliegenden Szenario sind keine wesentlichen Veränderungen zum vorherigen Szenario festzustellen.

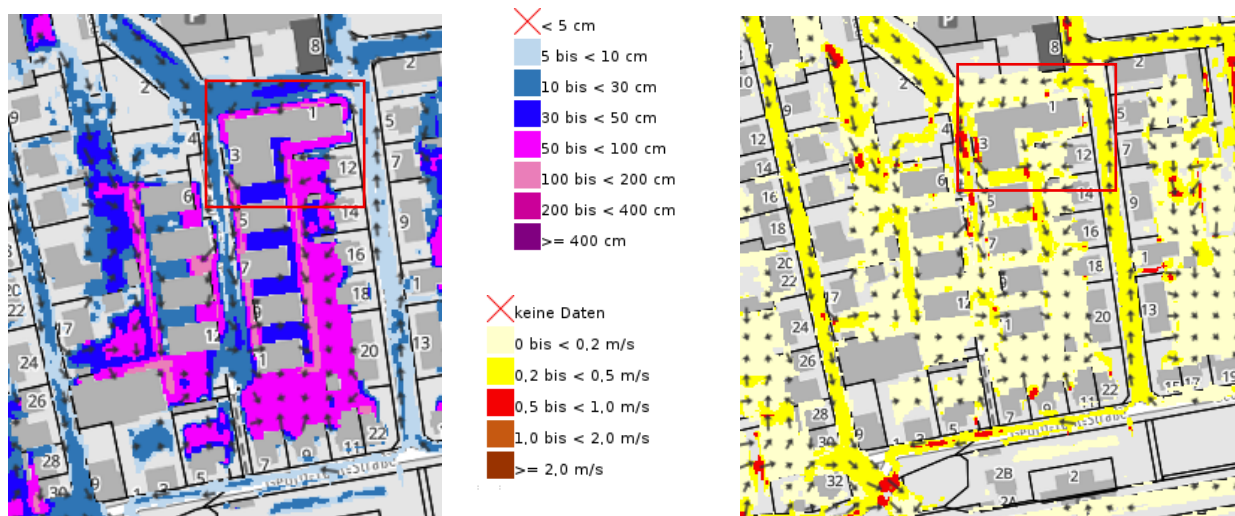


Abbildung: Auszug SRI 10, 4 Std. (Quelle: Wasserportal RLP)

Die vorliegenden Ergebnisse der Auswertung sind bei zukünftigen Bauvorhaben und deren Realisierung zu berücksichtigen und ggf. vertiefend zu untersuchen.

Im Ergebnis bleibt zudem festzuhalten, dass die Grundflächenzahl als Richtwert für die maximale Versiegelung mit der vorliegenden Anpassung des Bebauungsplanes erhalten bleibt. Es wird innerhalb des Baufeldes damit keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, die nicht bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan (2015) möglich gewesen wäre. Für die mögliche marginale Überbauung der Grünfläche ist ein Ausgleich, für den als unwesentlich zu beurteilenden Eingriff, zu erbringen.

In den textlichen Festsetzungen wurden bereits im bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit Oberflächenwasser getroffen, die vollinhaltlich erhalten bleiben.

Die Vorgaben sowie die Ausführungen in diesem Kapitel zu möglichen Überflutungen sind bei den weiteren Planungen (Bauantrag etc.) zu berücksichtigen.

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.

3.7 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, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.

3.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler im nachrichtlichen Verzeichnis der Generaldirektion Kulturelles Erbe für den Landkreis Germersheim verzeichnet. Weitere Denkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen, so dass mit keinen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

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

4 Umweltbezogene Vorgaben, Schutzgüter und Auswirkungen der Durchführung sowie Nichtdurchführung des Bebauungsplans

Nachfolgend werden, nach den einzelnen Schutzgütern strukturiert, die Auswirkungen dieses Bebauungsplans erläutert.

4.1 Schutzgüter Mensch, Gesundheit, Soziales, Luft und Klima, Emissionen, Landschaftsbild, Bevölkerung

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind der Mensch einschließlich dessen Gesundheit und sozialen Belangen, Luft (u.a. Luftqualität) und Klima, Emissionen, Landschaftsbild und die Bevölkerung insgesamt.

Hinsichtlich der Lärmbelastung ergeben sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 keine neuen Erkenntnisse. Die Festsetzungen werden vollinhaltlich übernommen.

Durch die vorliegende Anpassung des Bebauungsplanes werden zudem keine negativen Auswirkungen auf die weiteren genannten Schutzgüter erwartet. Daher wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente verzichtet.

Es entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz, Landschaftspflege, Natura 2000-Gebiete

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz, Landschaftspflege, Natura 2000-Gebiete.

Durch diese Anpassung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf die v.g. Schutzgüter erwartet, da lediglich eine kleinteilige Erweiterung des Bestandsgebäudes in Form einer Überdachung ermöglicht wird. Daher wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente verzichtet.

Es entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen. Daher sind auch keine naturschutzrechtlichen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich festzusetzen. Im Übrigen ist die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung aufgrund des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht anzuwenden. Demnach ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit bereits vor der Änderung dieses Bebauungsplans die Eingriffe erfolgten oder zulässig waren.

4.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Geologie, Wasser, Abfälle, Abwässer

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind Fläche, Boden, Geologie, Wasser, Abfälle und Abwässer.

Durch diese Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf die v.g. Schutzgüter erwartet, da in der Fläche lediglich eine kleinteilige Überschreitung der westlichen Baugrenze zugelassen wird. Die maximal zulässige versiegelbare Fläche (GRZ) bleibt von der Anpassung unberührt.

Es entstehen keine wesentlichen negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen. Daher wären auch keine naturschutzrechtlichen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich festzusetzen. Im Übrigen ist die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung aufgrund des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht anzuwenden. Demnach ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit bereits vor der Änderung dieses Bebauungsplans die Eingriffe erfolgten oder zulässig waren. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit wurden jedoch die textlichen Festsetzungen mit einer Auflage versehen, die den Ausgleich bei einer unwesentlich zusätzlichen Versiegelung im Bereich des Straßenbegleitgrüns regelt.

4.4 Kultur- und Sachgüter

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind Kultur- und Sachgüter.

4.4.1 Kulturgüter

Kulturgüter im Sinne eines „kulturellen Erbes“ sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch unterirdische und ggf. bislang verborgene – Anlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Hierzu zählen (architektonisch wertvolle) Bau- und Bodendenkmale, historische Landnutzungsformen und Landschaftselemente, wie auch archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen, Stadt- und Ortsbilder sowie Infrastruktureinrichtungen und Rohstoffsicherungsbereiche.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter erwartet, da dieser lediglich kleinteilige bauliche Erweiterungen im Bestand handelt. In der Denkmalliste (VG Kandel, Stadt Kandel) sind innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen unmittelbarer Umgebung keine Kulturgüter im Sinne von Baukunstdenkmälern aufgeführt, die eine Betroffenheit des Geltungsbereichs aufweisen. Daher wird auf eine weitergehende Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzelemente verzichtet.

Der Schutz unbeweglicher Kulturdenkmäler entsteht jedoch bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Demnach können auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Daher enthält dieser Bebauungsplan entsprechende Hinweise und Pflichten, die bei der Bauausführung von Baufirmen und Bauträgern/ Bauherren zu beachten sind.

Es entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

4.4.2 Sachgüter

Sonstige Sachgüter sind alle natürlichen oder vom Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet sind bereits bauliche Anlagen vorhanden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Sachgüter werden die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer nicht eingeschränkt.

Es entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

4.5 Wechselwirkungen

Die maßgeblichen Schutzgüter dieses Kapitels sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Durch diese Anpassung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf die v.g. Schutzgüter erwartet, da lediglich kleinteilige zusätzliche bauliche Maßnahmen im bereits bebauten Bereich und auf bereits versiegelter Fläche ermöglicht werden. Daher wird auf eine detaillierte Zustands-, Funktions- und Wertbeschreibung der Schutzgutelemente verzichtet.

Es entstehen durch die Bebauungsplananpassung keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen.

4.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Bauplanungsrechtliche Situation

Mit der vorliegenden Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohn- und Geschäftshäuser Im Stadtkern“ soll eine Aufwertung des Bereiches an der bestehenden gastronomischen Nutzung erzielt werden. Die dafür erforderliche Überdachung des bestehenden Freisitzes widerspricht den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Bauweise, Baugrenze und der Geschossflächenzahl (GFZ). Die genannten Punkte sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung zum Erhalt der bestehenden Nutzung angepasst werden. Die weiteren Inhalte des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.

5.1 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Stadtkern“ vollständig erschlossen.

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

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist bereits bebaut und dementsprechend an die bestehende Ver- und Entsorgung angebunden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie bereits erwähnt werden lediglich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinsichtlich Baugrenze, Bauweise und GFZ angepasst. Durch die Anpassung ergibt sich eine zusätzliche Forderung hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen. Die weiteren Inhalte des

bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 2015 bleiben erhalten und sind vollinhaltlich Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

Mit der vorliegenden Änderung wird eine vorhabenbezogene Anpassung der GFZ vorgenommen. Diese wird von 1,396 auf 1,45 angepasst. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 bereits dargelegte Orientierung (u.a. gesteuert durch die Geschossflächenzahl) an der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung bleibt von der Anpassung unberührt, da sich die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung lediglich auf eine bauliche Erweiterung im Erdgeschoss bezieht.

Die Regelungen zur Grundflächenzahl bleiben unverändert.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Als Bauweise wird die offene Bauweise aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Es werden jedoch zusätzliche Regelungen zum Umgang mit dem Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen und der Überschreitung der bestehenden Baugrenze an der Westseite des Bestandsgebäudes getroffen.

Nicht untergeordnete Gebäudeteile (Anbauten und Überdachungen) dürfen die westliche Baugrenze im Bereich des Erdgeschosses um 4,30 m überschreiten. Ein Abweichen von der festgesetzten offenen Bauweise ist in diesem Fall zulässig, so dass die Errichtung ohne die Einhaltung des seitlichen Grenzabstands möglich ist. Nachbarliche Belange sind an der Stelle nicht berührt, da die Westseite und damit einhergehend die westliche Baugrenze an eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) und eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

6.3 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. Auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes wird gem. § 13 a BauGB verzichtet.

Die Prüfung und Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind im Kapitel 4 beschrieben.

Der relevante Eingriff bezieht sich auf die Fläche des Straßenbegleitgrüns, deren Überbauung in einer Tiefe von maximal 0,80 m und eine Länge von 28 m erfolgen könnte. Der Eingriff ist als unwesentlich einzustufen.

Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit werden jedoch die textlichen Festsetzungen mit einer Auflage versehen, die den Ausgleich regelt.

Sofern eine Versiegelung des Verkehrsgrüns vorgenommen wird, ist als Ausgleich eine Begrünung in Form von Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung herzustellen (pro laufende zwei Meter 1 Pflanze).

Es kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt.

8 Abwägung

8.1 Abwägung privater und öffentlicher Belange

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 nebeneinanderstehen, 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. 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.

8.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine kleinteilige Anpassung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dementsprechend kann auf die Prüfung von alternativen Planungsmöglichkeiten verzichtet werden.

8.3 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im Laufe des Verfahrens weiter ergänzt.

8.4 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Wird im Laufe des Verfahrens weiter ergänzt.