PLANUNGSBÜRO PISKE

STADT NECKARGEMÜND

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „DILSBERG - 3. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

JULI 2026

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 4
3. Verfahren 4
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 4
4.2. Flächennutzungsplan 5
5. Schutzgebiete 6
5.1. Naturschutzrecht 6
5.1.1. Naturpark „Neckar-Odenwald“ 6
5.1.2. Landschaftsschutzgebiet „Neckartal – Kleiner Odenwald“ 7
5.1.3. Pauschal nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope 8
5.2. Wasserrecht 9
5.3. Denkmalschutz 9
6. Ursprüngliches Baurecht 10
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 11
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung 11
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur 13
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 13
8. Planung 14
8.1. Bebauungskonzeption 14
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 15
8.2.1. Art der baulichen Nutzung 15
8.2.2. Maß der baulichen Nutzung 15
8.2.3. Bauweise 15
8.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen 15
8.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 16
8.3. Örtliche Bauvorschriften 16
8.4. Verkehrsflächen 16
8.5. Grünordnung 16
8.5.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft 16
8.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft 17
8.5.3. Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft 17
8.5.4. Abwägung über die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft 18
8.6. Ver- und Entsorgung 19
9. Bodenordnung 19

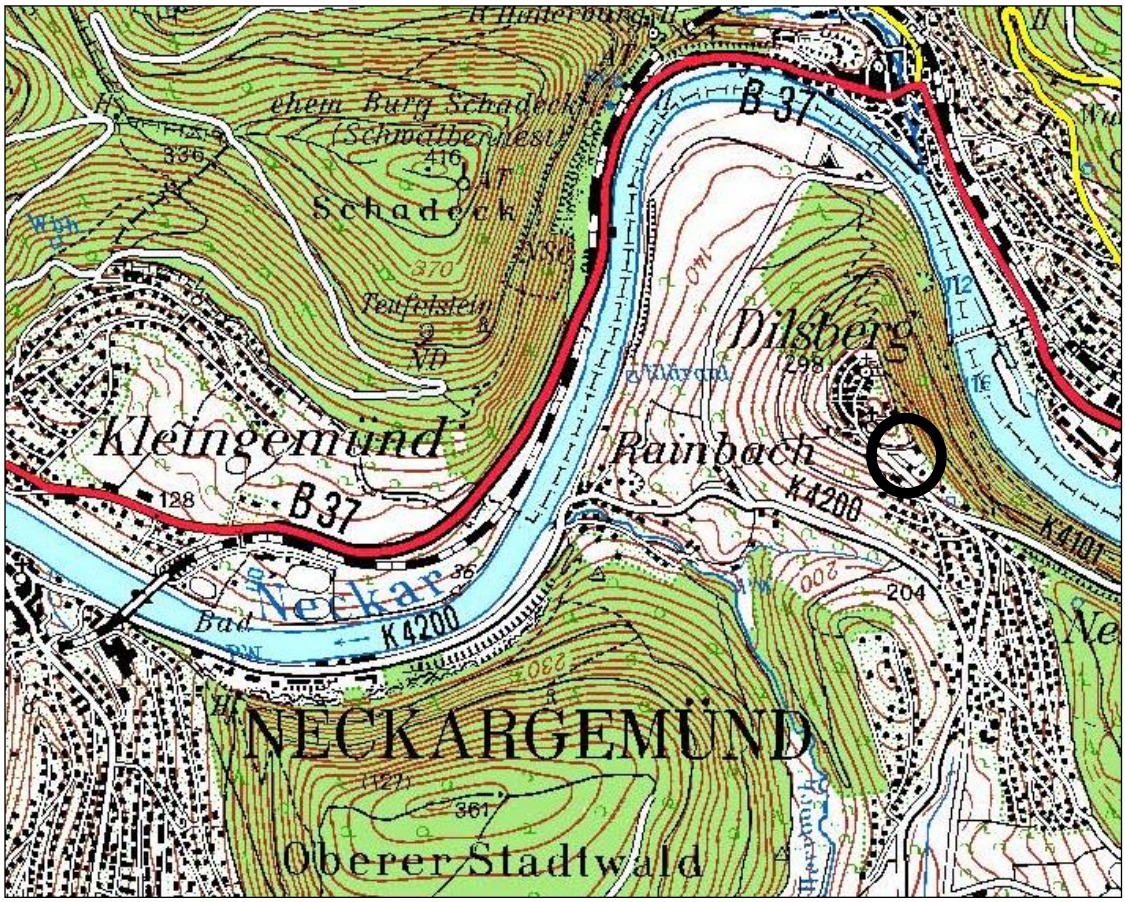
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dilsberg der Stadt Neckargemünd, südlich des Neckars. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar außerhalb der Stadtmauer an der Straße „Vor dem Tor“ und umfasst die Flächen eines bestehenden Parkplatzes und deren Zufahrt sowie angrenzende Böschungsflächen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.700 m^2 und wird begrenzt:

- im Norden: im Zufahrtsbereich durch eine Linie 2 m nördlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 196/2 bzw. im Übrigen durch die nördliche Grenze des Flurstücks 196/2,
- im Osten: durch eine Linie 33 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 2690 sowie durch eine Linie 23 m südlich der südlichen Grenze des Flurstücks 196 auf den nordöstlichen Knickpunkt der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 197,
- im Südwesten: durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 122/1 und 197.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke 196 und 196/2 jeweils teilweise.



Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Stadt Neckargemünd ist bereits seit geraumer Zeit gehalten, die Standortbedingungen für die örtliche Feuerwehr im Ortsteil Dilsberg zu verbessern. Da ein alternativer Standort bislang planungsrechtlich nicht fixiert werden konnte, soll nun eine Leichtbauhalle auf dem Tuchbleichengelände aufgestellt werden.

Die betreffende Fläche, auf der die Halle errichtet werden soll, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dilsberg“ und ist dort als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportstätte“ festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Änderung des bislang gültigen Bebauungsplans erforderlich.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche, die im Innenbereich liegt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

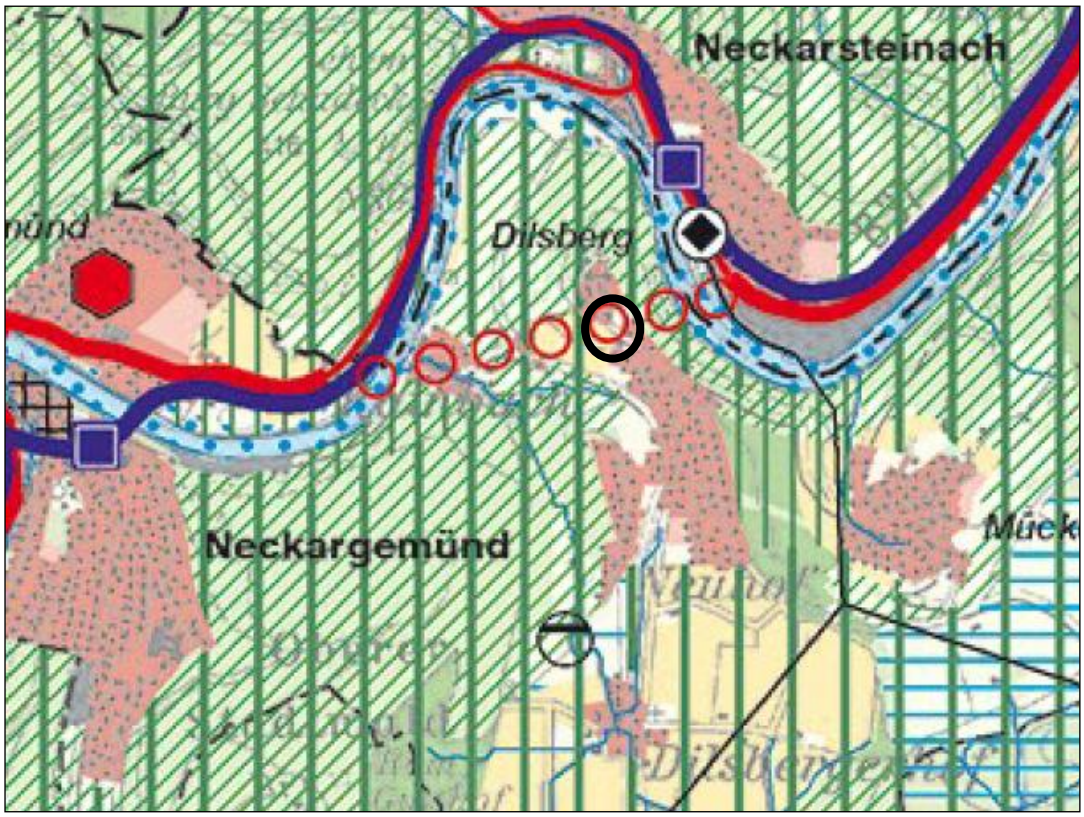
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in der im August 2025 verbindlich gewordenen Fassung der 1. Änderung „Wohnen und Gewerbe“ sind für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ausweisungen vorgenommen. Es han-

delt sich um eine sogenannte „Weißfläche“. Ziele der Raumordnung stehen der Planung somit nicht entgegen.

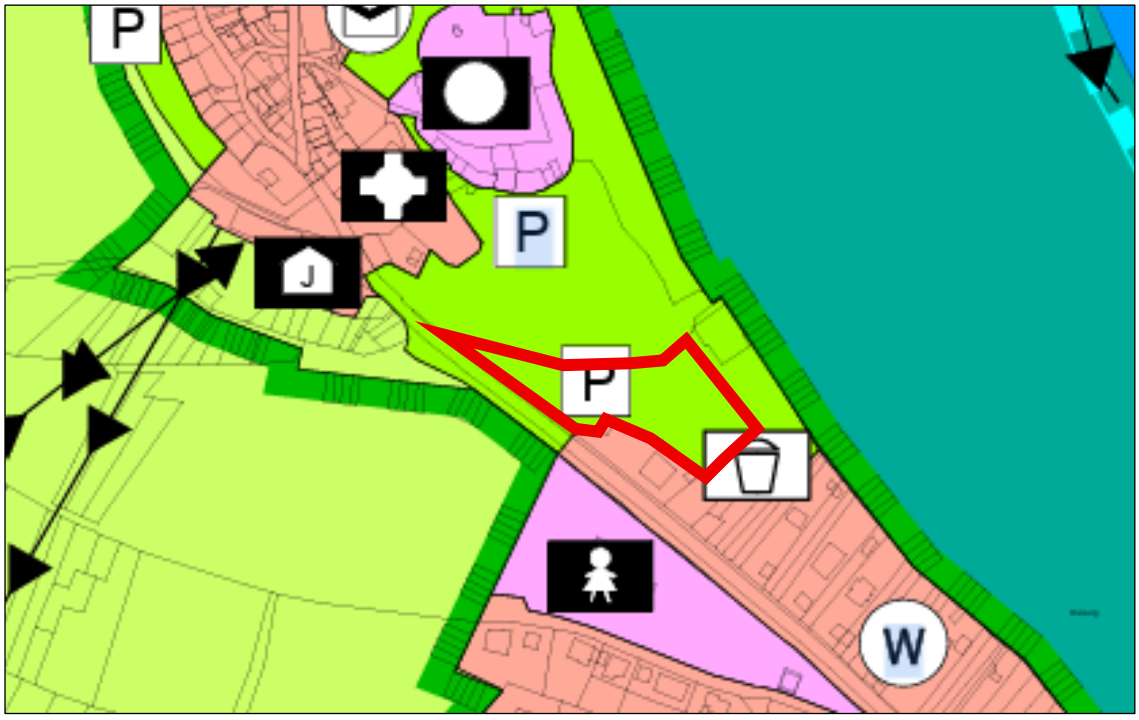
Die rote Linie aus offenen Kreisen stellt als nachrichtliche Übernahme eine großräumige Straßenverbindung – Trasse mit unbestimmtem Verlauf - dar.



Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar in der Fassung der 1. Änderung „Wohnen und Gewerbe“

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd aus dem Jahr 2011 stellt die Flächen des Planungsgebiets als Grünanlage, kombiniert mit einem öffentlichen Parkplatz, dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellung im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist somit nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs.2 BauGB zu berichtigen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckargemünd

5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich folgende fachrechtlichen Schutzgebiete:

5.1. Naturschutzrecht

5.1.1. Naturpark „Neckar-Odenwald“

Das gesamte Stadtgebiet liegt im Bereich des mit Verordnung vom 6. Oktober 1986 ausgewiesenen Naturparks „Neckar-Odenwald“. Zweck des Naturparks Neckartal-Odenwald ist es gemäß dieser Rechtsverordnung, „*diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen, insbesondere:*

- *die unterschiedlichen Einzellandschaften des Naturparks (Bergstraße, Vorderer Odenwald, Hoher Odenwald, Fränkischer Odenwald mit Ausläufern in das Bauland, Kleiner Odenwald mit Ausläufern in den Kraichgau und das Neckartal) in ihrem naturnahen Landschaftscharakter zu erhalten. Als besonders landschaftsempfindliche und landschaftsprägende Teilgebiete des Naturparkes sind hier die westlichen Einhänge des Vorderen Odenwaldes zur Rheinebene, die Taleinhänge des Neckars und seiner Seitentäler sowie die Talauen des Neckars und seiner Zuflüsse hervorzuheben;*
- *die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern und*
- *den Bau, die Unterhaltung und unentgeltliche Nutzung der Erholungseinrichtungen für die Allgemeinheit zu gewährleisten.“*

Aus der Rechtsverordnung ergibt sich ein Erlaubnisvorbehalt, unter anderem für die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung und die Beseitigung oder Änderung von wesentlichen Landschaftsbestandteilen, wie freistehenden Bäumen oder Baumgruppen in der offenen Landschaft.

5.1.2. Landschaftsschutzgebiet „Neckartal – Kleiner Odenwald“

Westlich der Straße „Vor dem Tor“ sowie unmittelbar östlich der Sporthalle schließt das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal – Kleiner Odenwald“ an. Die Fläche des Bebauungsplans sind jedoch nicht in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen.

Gemäß der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal – Kleiner Odenwald“ vom 12. Juli 2002 besteht der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes in:

- der Erhaltung und Entwicklung der in das Umland eingeschnittenen Flusslandschaft des Neckars und der sich südlich anschließenden reliefreichen Mittelgebirgslandschaft des Kleinen Odenwaldes in ihrer Schönheit, Vielfalt und Eigenart. Zu den charakteristischen Merkmalen dieser Landschaften gehören unter anderem auch die durch Wiesen, Äcker, Streuobstbestände, Feldgehölze, Feldhecken, Gebüsche und Einzelbäume gegliederte Feldfluren in ebener bis schwach geneigter Lage
- der Gewährleistung des hohen Erholungswertes für die Allgemeinheit durch die Erhaltung, Entwicklung und Verbesserung der die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft bestimmenden Landschaftsbestandteile und standortgerechten Bodennutzungsformen, die wesentliche Erhaltung der Wald-Feldverteilung und die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der freien Zugänglichkeit der Landschaft.

- der nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter durch die Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Ertragskraft der Böden und den Schutz vor Erosion sowie durch die Erhaltung von Gebieten mit positiven Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt.
- der Erhaltung und Entwicklung der Lebensstätten und Lebensgemeinschaften der heimischen Tier- und Pflanzenarten, insbesondere unter anderem in den durch Feldhecken, Feldgehölze, Gebüsche, Einzelbäume, Streuobstbestände, Steinriegel, Trockenmauern und Böschungen gegliederten Fluren.

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Handlungen, die den Charakter des Landschaftsschutzgebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, bedürfen der Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde. Hierzu gehören unter anderem die Entfernung wesentlicher Landschaftsbestandteile wie Bäume, Streuobstbestände, Hecken und Gebüsche sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung.

5.1.3. Pauschal nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG Baden-Württemberg pauschal als Feldhecken und Feldgehölze geschützte Biotop „Feldgehölze südöstlich Feste Dilsberg – Bergallmend“.

Pauschal geschütztes Biotop „Feldgehölze südöstlich Feste Dilsberg – Bergallmend“ angrenzend an das Planungsgebiets (rosa) (Quelle: Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Das Biotop wird vom der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg für den Zustand 2021 wie folgt beschrieben:

„Feldgehölz südöstlich der Feste Dilsberg, unterhalb der Mauer vom Schloßgarten, oberhalb einer größeren Parkplatzfläche, an einem steilen Hang. Vom Parkplatz führt ein Weg mit Steinstufen den Hang hinauf durch das Feldgehölz. Mäßig dichte Baumschicht aus Ahornbäumen, Hainbuche, Rot-Buche, Stiel-Eiche und Vogel-Kirsche. Strauchschicht gut ausgebildet mit Hasel, Hartriegel und Pfaffenhütchen. Krautschicht locker oder durch Efeu-Teppiche ersetzt, Säume fehlen weitgehend.“

5.2. Wasserrecht

Im Bereich des Planungsgebiets bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

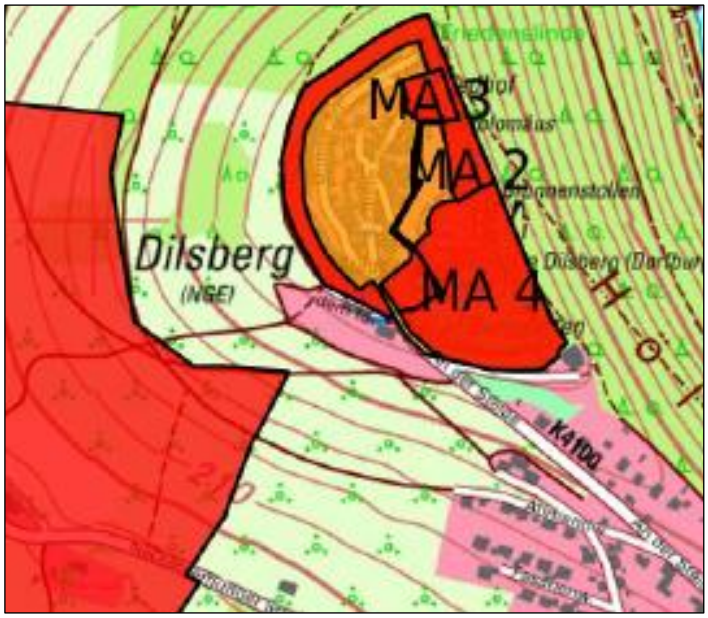
5.3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. unmittelbar daran angrenzend befinden sich Kulturdenkmale.

Die Flächen nördlich der Zufahrt zur Turnhalle Teil der Gesamtanlage der Feste Dilsberg. Diese wird wie folgt beschrieben:

„Obere Straße 2, 4, Untere Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 23, 27, 29, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 45, 47, 49, 51 (Flst.Nr. 0-1-3, 0-5-8, 0-8/1, 0-8/2, 0-9-13, 0-15-21, 0-23, 0-25, 0-28, 0-33, 0-35-38, 0-38/1, 0-40, 0-40/1, 0-124, 0-124/1, 0-140, 0-142-143, 0-151, 0-154, 0-157-159, 0-160/1, 0-161-162, 0-166, 0-167/1, 0-324)

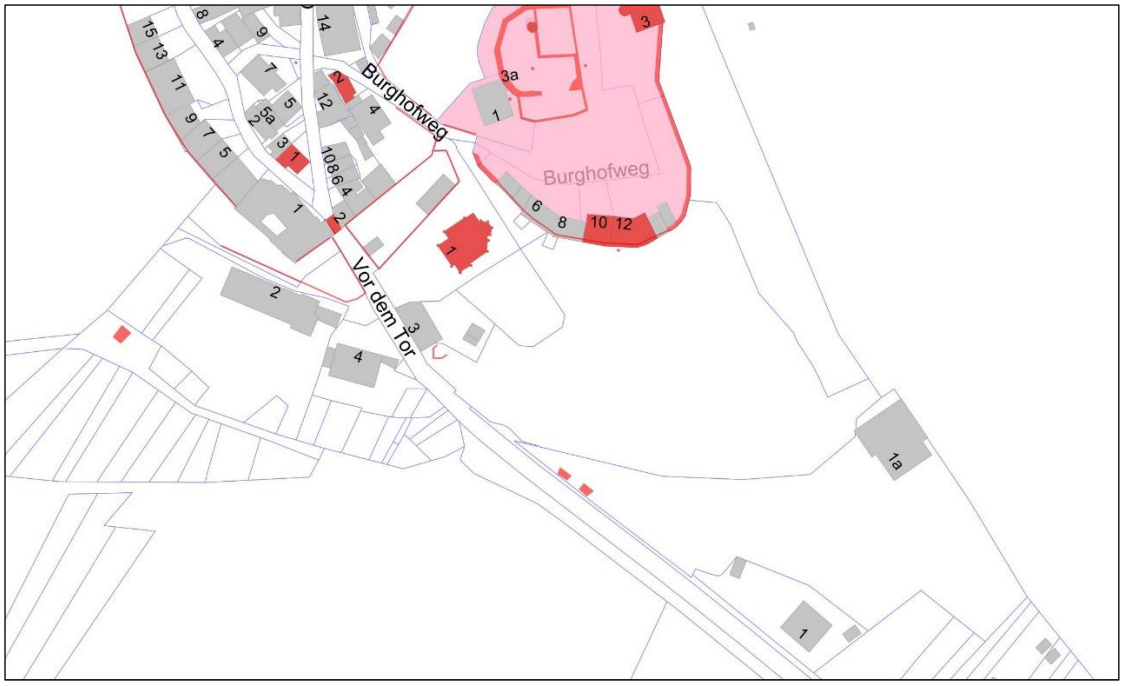
Stadtmauer Dilsberg, Reste der Befestigungsmauer und Zwingeranlagen aus Bruchstein, teilweise mit Häusern überbaut, im Kern 1. Hälfte 14. Jahrhundert, Ausbauten zum Einsatz von Feuerwaffen und Reparaturen bis ins 17. Jahrhundert.“



Kartierung der Kulturdenkmale gemäß „Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg“, Gesamtanlagen im Sine von § 2 DSchG

Weiterhin bestehen auf dem Flurstück 196/2 zwei Zisternen, die als Einzeldenkmale in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgeführt sind. Diese Zisternen sind wie folgt beschrieben:

„Zwei Zisternen mit gewölbten Räumen in Sandsteinquadertechnik, eine schon 1722 bestehend, die andere errichtet 1843/44 (a)“



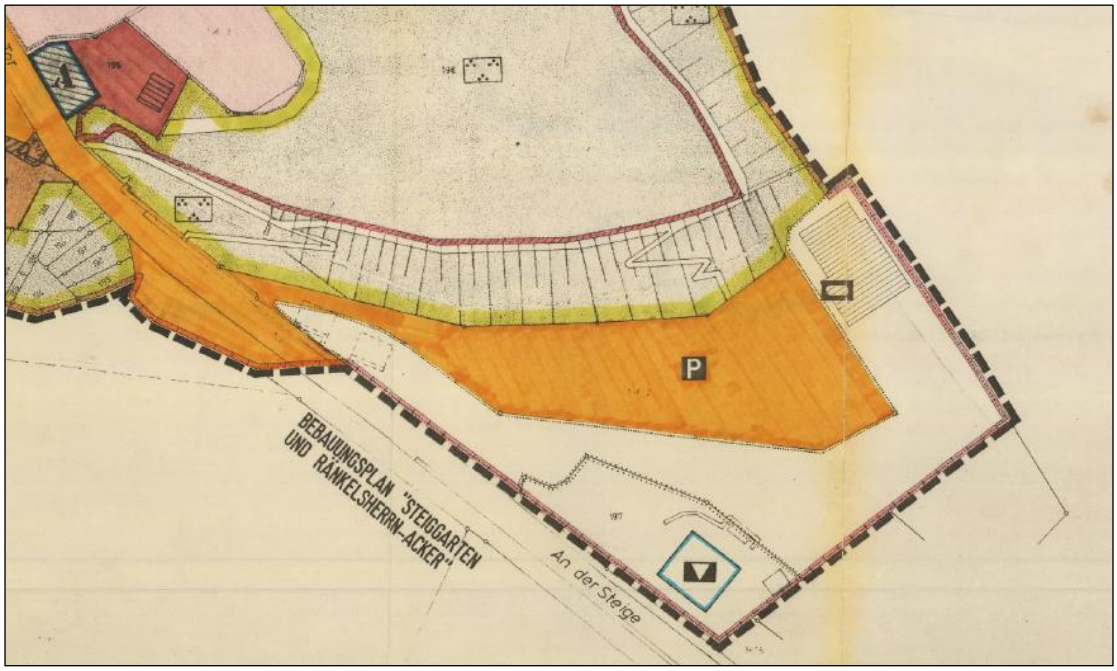
Kartierung der Kulturdenkmale gemäß „Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg“, Einzeldenkmale

Diese Zisternen werden von der Planung nicht unmittelbar berührt.

Gemäß § 15 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dilsberg“ aus dem Jahr 1989.



Ausschnitt aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dilsberg – 1. Änderung“

Dieser setzt für die bestehenden Parkplatzflächen sowie die Zufahrt als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ fest. Die Turnhalle ist – wie der gesamte südliche Hangbereich – als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportstätte“ festgesetzt. Nähere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche bestehen nicht.

Der Hangbereich nach Norden ist als öffentliche Grünfläche „Öffentliche Grünanlage“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Dilsberg“ ist mit einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB kombiniert. Demnach kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden,

- wenn sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt
- weil sie von städtebaulicher, insbesondere ortsgeschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Weiterhin bestehen – auf den gesamten Geltungsbereich bezogene – örtliche Bauvorschriften zu Dächern, zur Fassadengestaltung, zu Fenstern, zu Werbeanlagen, zu Antennen, zu Freileitungen, zu Bodenmaterialen, zu Abfallbehältern, zu Einfriedungen und Stützmauern sowie zur Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist zum weit überwiegenden Teil durch eine ausgedehnte Parkplatzanlage („Tuchbleiche“) und die angrenzend vorhandene Turn- und Fest-

halle „Tuchbleichenhalle“ geprägt. Der öffentliche Parkplatz dient neben Besuchern der Tuchbleichenhalle auch den Besuchern der Bergfeste. Die Flächen sind vollständig versiegelt. Die Halle selbst ist eingeschossig und wird vorwiegend für öffentliche und private Veranstaltungen genutzt

Blick über den Parkplatz vor der Tuchbleichenhalle Richtung Osten

Blick über den Parkplatz vor der Tuchbleichenhalle Richtung Westen

Richtung Süden und Südwesten schließen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs Böschungen an. Richtung Norden folgen ebenfalls – überwiegend außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs – ausgedehnte Böschungen, die bis zur äußeren Stadtmauer reichen. Diese Böschungen sind im östlichen Bereich dicht mit Gehölzen bestanden. Im westlichen Teil sind sie jedoch als Wiesenflächen mit punktuellem Gehölzbestand und Einzelbäumen ausgestaltet.

Im Zufahrtsbereich von der Straße „An der Steige“ befinden sich zwei historische Zisternenanlagen, die noch immer der Löschwasserversorgung dienen.

Richtung Süden folgt die jüngere Ortslage von Dilsberg, die durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Richtung Norden folgt nach dem Schlossgarten die Burgfeste Dilsberg. Im Osten schließt der steil abfallende Wald Richtung Neckartal an

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Straße „An der Steige“, die im Abzweigebereich in die Straße „Vor dem Tor“ übergeht. Von dort aus führt eine in einem spitzen Winkel abzweigende und ca. 5 m Breite Zufahrt auf das Gelände. Im Abzweigebereich befindet sich eine Buswendeplatte. Durch diese Buswendeplatte ist trotz des spitzen Winkels eine ausreichende Breite der Fahrbahn für ein- und ausfahrende Fahrzeuge – auch für LKW – gegeben.

Die technische Erschließung erfolgt ebenfalls über die Straße „An der Steige“.

Über das Gelände verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Hauptwasserleitung DN 100, die der Versorgung der Bergfeste dient. Diese Leitung ist zu erhalten und stellt - da sie nicht überbaut werden darf – einen Zwangspunkt für die Hochbauplanung dar.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

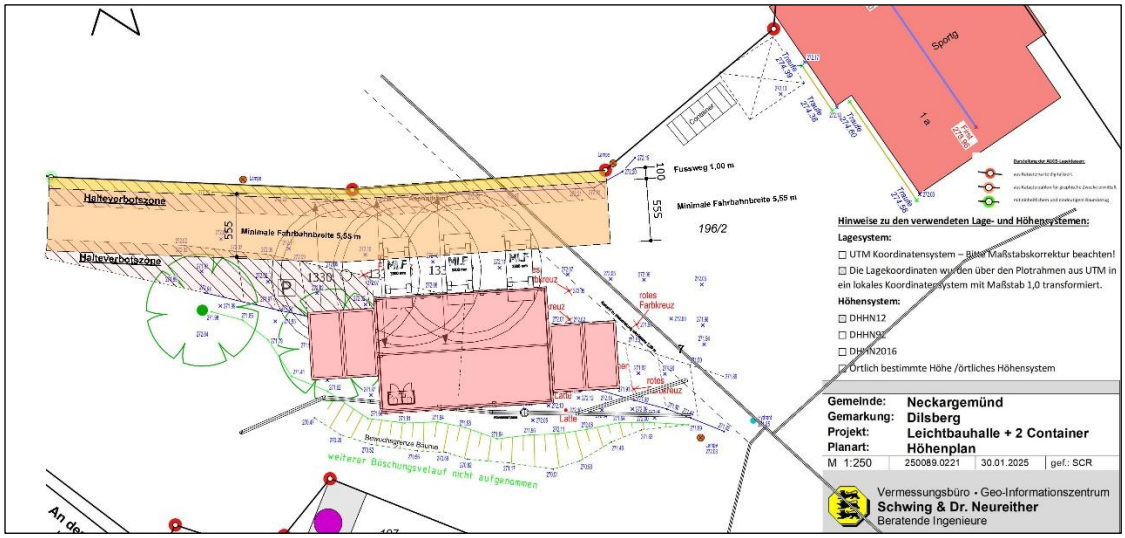
Die Flächen des Parkplatzes sind vollständig versiegelt. Richtung Süden ist ein schmaler und weitgehend ebener Saumstreifen in unterschiedlicher Breite vorgelagert, der von einer alleeartig ausgebildeten Reihe von Buchen bestanden ist. Die angrenzenden steilen Böschungen sind dagegen strukturreich ausgebildet und sind mit der umgebenden freien Landschaft vernetzt.

Die angrenzenden Böschungen bieten das Potenzial für Vorkommen besonders und streng geschützter Arten. Eine Kartierung ist im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans jedoch nicht erfolgt, da von der Planung im Wesentlichen nur bereits versiegelte Flächen bzw. Saumflächen in Anspruch genommen werden.

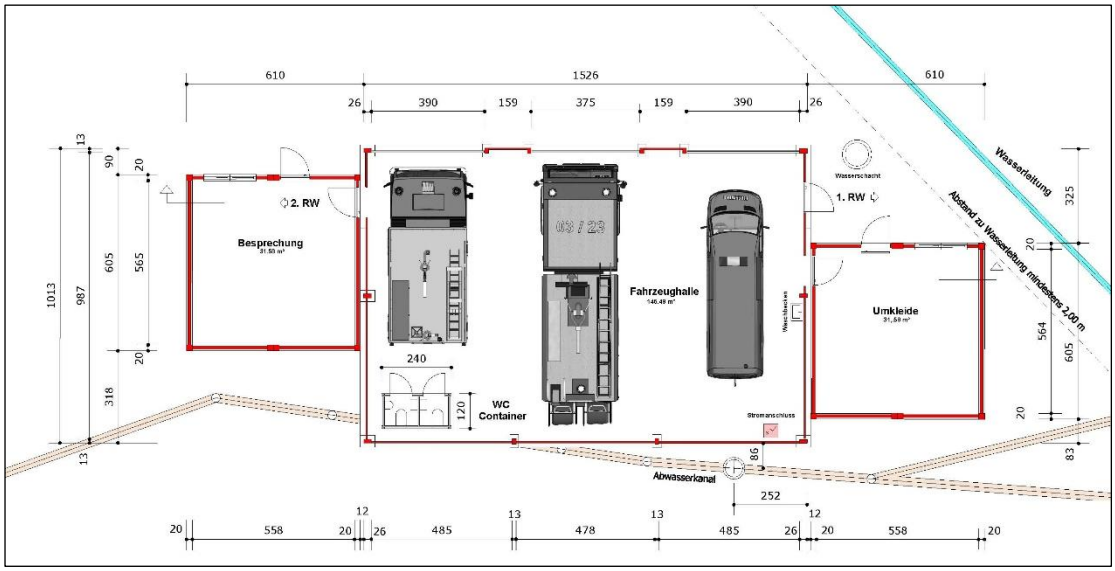
8. Planung

8.1. Bebauungskonzeption

Der Planung liegt eine konkrete Bebauungskonzeption zugrunde. Diese sieht zur Umsetzung der aktuellen Erfordernisse für eine Sicherung des örtlichen Brandschutzes den Neubau einer eingeschossigen Leichtbauhalle mit einer Breite von 15,26 m und einer Tiefe von 10,13 m vor. Westlich und östlich angrenzend sind zudem zwei Anbauten mit je ca. 6 m Breite und einer Tiefe von ca. 6 m vorgesehen, in denen ein Umkleide- und ein Besprechungsrum untergebracht werden sollen. Die Gebäude dienen nur als temporäre Zwischenlösung, bis ein dauerhafter Neubau eines Feuerwehrgerätehaues an anderer Stelle erfolgen kann.



Bebauungskonzeption, Lageplan, Vermessungsbüro Schwing, Hecht & Dr. Neureither, 26.03.2026)



Grundriss, Architekt Joachim Marks, 26.03.2026

Die im Bestand vorhandene Zufahrt mit ca. 5,00 m Breite reicht für die Belange der Feuerwehr allerdings nicht aus. Daher wird – über die oben dargestellte Planung hinaus – im Zufahrtsbereich eine Aufweitung der Fahrbahn auf 6,50 m bzw. 6,60 m Breite erforderlich. Damit soll eine gefahrlose Begegnung von ausfahrenden Feuerwehrfahrzeugen mit zufahrende Einsatzkräften gewährleistet werden. Die Aufweitung ist Richtung Norden vorgesehen. Das Gelände ist dann durch eine neu zu errichtende Stützmauer abzufangen.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung der Stadt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Anlagen für die Feuerwehr werden allgemein zugelassen. Damit soll den bestehenden Erfordernissen für eine zeitgemäße Ausgestaltung der Anlagen für die örtliche Feuerwehr Rechnung getragen werden.

Weiterhin zulässig sind die zu den zulässigen Nutzungen zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen.

8.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Eine GRZ von 0,5 reicht für die angestrebte Nutzung aus, zumal die GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten – bezogen auf die als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Teilfläche – abweichend von der Regelzulässigkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht nur um 50 %, sondern bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,95 überschritten werden darf. Diese weitergehende Überschreitungsmöglichkeit ist städtebaulich gerechtfertigt, da die Flächen für Gemeinbedarf im Kontext mit den angrenzenden Grünflächen, die nicht als Bauflächen festgesetzt werden und somit nicht in die Berechnung des zulässigen Versiegelungsgrads eingehen, zu sehen ist.

Weiterhin wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Weitergehende Regelungen zum Maß dr baulichen Nutzung werden nicht als erforderlich erachtet.

8.2.3. Bauweise

Für die Flächen für Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise festgesetzt.

8.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich dabei in ihre Lage an der konkreten Vorhabenplanung, lässt jedoch auch einen gewissen Spielraum für Anpassungen im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung.

8.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Es wird keine städtebauliche Erforderlichkeit dafür gesehen, die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen räumlich einzuschränken. Diese können damit innerhalb der gesamten Fläche für Gemeinbedarf zugelassen werden.

Lediglich Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um eine räumliche Konzentration von Hochbauten zu gewährleisten.

8.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird auf örtliche Bauvorschriften verzichtet. Es wird keine städtebauliche Erforderlichkeit zum Erlass von Vorschriften - insbesondere zur Gestaltung baulicher Anlagen – gesehen, da sich die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung im Eigentum der Stadt befinden.

8.4. Verkehrsflächen

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird die öffentliche Verkehrsfläche auf den Zufahrtsbereich beschränkt. Im Übrigen wird die bislang festgesetzt öffentliche Verkehrsfläche in die Fläche für Gemeinbedarf einbezogen.

Wie bereits in der Vorhabenbeschreibung dargelegt, ist zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung eine Verbreiterung der Zufahrt auf insgesamt 6,50 m (zuzüglich 0,5 m für eine Stützwand) vorgesehen.

Weitergehende Änderungen and en öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

8.5. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

8.5.1. Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.700 m² auf und zeigt sich aktuell auf ca. 1.250 m² als durch Verkehrsflächen versiegelte Fläche. Im Übrigen handelt es sich um begrünte Böschungsbereiche, die teilweise dicht mit Gehölzen bestanden sind und teilweise als Wiesenflächen mit einzelnen Bäumen ausgestaltet sind.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelte Flächen			
Verkehrsfläche	1.230 m²	790 m²	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,5	--	320 m²	
Zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,95 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	290 m²	
Summe versiegelte Fläche	**1.230 m²**	**1.400 m²**	**+ 170 m²**
Unversiegelte Flächen			
Unversiegelte Flächen	1.470 m²	-	
Private Grünfläche bei GRZ 0,5 + Überschreitung bis 0,95 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	30 m²	
Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	-	1.270 m²	
Summe unversiegelte Flächen	**1.470 m²**	**1.300 m²**	**- 170 m²**
Gesamtsumme	**2.700 m²**	**2.470 m²**	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (bis zu ca. 170 m^2) sowie durch die erforderliche Rodung einer Buche südlich der bisherigen Stellplatzfläche zu erwarten. Weiterhin können im nördlich angrenzenden Böschungsbereich bis zu 3 großkronige Einzelbäume verloren gehen, da gegebenenfalls in deren Wurzelbereich eingegriffen wird.

8.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Eingriffen in Gehölzstrukturen werden die vorhandenen Gehölzflächen südlich der bestehenden Verkehrsflächen als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

8.5.3. Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen:

- PKW-Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Der Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Metallen dient dem Boden-, Gewässer- und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswas-

ser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.

- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen. Allerdings wird klarstellend geregelt, dass eine Abweichung von diesen Vorgaben möglich ist, wenn Belange der öffentlichen Sicherheit dies erforderlich machen. Damit soll insbesondere eine angemessene Ausleuchtung der Verkehrsflächen der Feuerwehr, im Einsatz- oder Katastrophenfall möglich bleiben.
- Die Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung baulicher Einfriedungen stellt sicher, dass der Lebensraum der künftigen privaten Grünflächen auch ohne vermeidbare Zerschneidung für Arten der Feldflur zur Verfügung steht.

- Zur Minderung des Vogelschlags werden Vorgaben zur Ausbildung von Glasflächen festgesetzt, mit denen das Kollisionsrisiko für Vögel minimiert werden soll. Für alle Glasflächen ist daher Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammen-hängende Glasflächen, bei denen in der Regel ein erhöhtes Kollisionsrisiko besteht, und somit für Glasflächen von mehr als 1,5 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

8.5.4. Abwägung über die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Die Umsetzung der Planung erfolgt nahezu ausschließlich auf Flächen, die bereits im Bestand versiegelt sind. Jedoch wird eine Erweiterung der Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich zwingend erforderlich, damit eine sichere Ausfahrt der Feuerwehr im Einsatzfall gewährleistet werden kann (ca. 110 m²). Zudem werden südlich der vorhandenen Parkplätze Flächen versiegelt, die bislang eine Saumvegetation aufweisen (ca. 60 m²). Weiterhin steht dort ein Laubbaum. Die Mehrversiegelung beträgt insgesamt ca. 170 m².

Die erforderliche Erweiterung der Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich hat Auswirkungen auf die nördlich angrenzende Böschung, die diese zur Ausweitung der Verkehrsfläche bedingt abgegraben und mit einer bis zu 60 m langen Stützmauer abgefangen werden muss. Es kann in der Folge nicht ausgeschlossen werden, dass bis zu drei Bäume in ihrer Standfestigkeit beeinträchtigt und daher gerodet werden müssen.

Durch die Stützmauer kommt es auch zu einer wesentlichen Veränderung des Siedlungsbildes.

Diese Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden jedoch im Interesse einer Sicherung des Brandschutzes im Ortsteil Dilsberg hingenommen. Ein Ausgleich wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in § 13a BauGB nicht erforderlich.

8.6. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Straße „An der Steige“ erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Schmutzwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung werden unverändert in der Straße „An der Steige“ eingeleitet.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung muss im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgen.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in städtischem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.