



GEMEINDE
BIETIGHEIM
... daheim in Baden

**Bauplatzvergabeberichtlinien der
Gemeinde Bietigheim
für das Baugebiet
„Birkig – 1. Bauabschnitt“**

SPORT, SPIEL, AUSGLEICH, RETENTION

1. Präambel.....	3
2. Anwendungsbereich.....	5
3. Vergabeverfahren.....	7
4. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen	9
5. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung	11
6. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks.....	13
7. Anlagen	14

Ihre Ansprechpartnerin:

Leiterin Haupt- und Bauverwaltungsamt
Frau Marlena Ganz
Tel.: (07245) 808-20
Fax.: (07245) 808-90
E-Mail: marlena.ganz@bietigheim.de

1. Präambel

Die Vergabe und der Verkauf von kommunalen Wohnbauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser soll für das Baugebiet „Birkig – 1. Bauabschnitt“ durch vom Gemeinderat aufgestellte Vergaberichtlinien erfolgen.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien samt dem zugehörigen Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern transparent zu gestalten und zu vereinfachen. Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung und den Erwerb eines kommunalen Bauplatzes besteht grundsätzlich nicht. Es ist vorgesehen, die Grundstücke zum vollen Wert zu veräußern.

Bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung, d. h. zum vollen Wert gemäß § 92 der Gemeindeordnung, handelt die Gemeinde privatrechtlich. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Bei der Vergabe von Bauplätzen ist das geltende Recht, insbesondere der Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 Grundgesetz (GG) sowie die europäischen Grundfreiheiten der Freizügigkeit, Art. 21, 45 und der Niederlassungsfreiheit, Art. 15 Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRC) zu beachten.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts aus Art. 28 Abs. 2 GG, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Daher darf die Gemeinde zur Sicherung von städtebaulichen Zielen sachliche Gründe i. S. V. Art. 3 Abs. 1 GG heranziehen, um Bauplatzbewerber mit besonderem Ortsbezug zu bevorzugen. Jedoch darf bei der Vergabe von Baugrundstücken der besondere Ortsbezug nicht zur Bedingung gemacht werden. D. h. jede Bevorzugung Einheimischer muss den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wahren.

Die Gemeinde Bietigheim verfolgt mit entsprechenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, die Schaffung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu stärken. Insbesondere jungen Familien mit Kindern soll eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde ermöglicht werden, da diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärken (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB).

Junge Familien mit einer langjährigen Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind im Hinblick auf Bewerberlage und das verfügbare Angebot an Bauplätzen auf Vergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in ihrer Heimatgemeinde sesshaft bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Um den Zusammenhalt und die Integration in der Gemeinde weiter zu stärken, werden bei der Vergabe darüber hinaus soziale Kriterien wie die Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Antragstellers oder im Haushalt lebender Angehöriger besonders berücksichtigt.

Die örtliche Gemeinschaft einer Gemeinde wird stark geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Daher sollen Bürger*innen, die sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion in einem örtlichen Verein, einer Institution oder kirchlichen Organisationen sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr ehrenamtlich einbringen und in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden.

Die sozialen Ziele sowie das Ziel der Stärkung der örtlichen und sozialen Gemeinschaft stehen in den untenstehenden Vergabekriterien gleichberechtigt nebeneinander.

Um die Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Bietigheim transparent, nachvollziehbar und rechtssicher zu gestalten, werden die Bauplätze im Baugebiet „Birkig – 1. Bauabschnitt“ anhand der gemeindespezifischen, objektiven, nichtdiskriminierenden und im Voraus bekannten Bauplatzvergaberichtlinie vergeben.

Die Bauplatzvergabekriterien setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

Die nachfolgende Bauplatzvergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung bezüglich der Vergabe kommunaler Baugrundstücke für private Bauvorhaben als selbstgenutzte Eigenheime.

Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren in Anlehnung an das „Ulmer Vergabemodell“. Jeder Interessent bewirbt sich zunächst neutral auf einen Bauplatz im Baugebiet. Im zweiten Schritt erfolgt dann die konkrete Bauplatzauswahl der anhand der Bauplatzvergaberichtlinie zum Zuge gekommenen Bewerber*innen.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann aus den Vergabekriterien nicht abgeleitet werden.

2. Anwendungsbereich

Diese Vergaberichtlinie findet Anwendung bei der Veräußerung von Grundstücken im Baugebiet „Birkig – 1. Bauabschnitt“ durch die Gemeinde Bietigheim zur Selbstnutzung, die entsprechend dem gleichnamigen Bebauungsplan mit Wohngebäuden bebaut werden können. Der Bebauungsplan „Birkig – 1. Bauabschnitt“ mit schriftlichem und zeichnerischem Teil ist als **Anlage 1 und 2** dieser Vergaberichtlinie angefügt.

Die von der Gemeinde zum Verkauf stehenden Bauplätze sind im Übersichtsplan (**Anlage 3**) rot markiert und fortlaufend nummeriert.

Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Größe²
• Bauplatz Nr. 1	Flst.-Nr. 7907	487 m ²
• Bauplatz Nr. 2	Flst.-Nr. 7917	412 m ²
• Bauplatz Nr. 3	Flst.-Nr. 7918	416 m ²
• Bauplatz Nr. 4	Flst.-Nr. 7919	415 m ²
• Bauplatz Nr. 5	Flst.-Nr. 7920	414 m ²
• Bauplatz Nr. 6	Flst.-Nr. 7921	416 m ²
• Bauplatz Nr. 7	Flst.-Nr. 7923	416 m ²
• Bauplatz Nr. 8	Flst.-Nr. 7926	502 m ²
• Bauplatz Nr. 9	Flst.-Nr. 7933	410 m ²
• Bauplatz Nr. 10	Flst.-Nr. 7934	404 m ²
• Bauplatz Nr. 11	Flst.-Nr. 7935	407 m ²
• Bauplatz Nr. 12	Flst.-Nr. 7936	407 m ²
• Bauplatz Nr. 13	Flst.-Nr. 7937	384 m ²
• Bauplatz Nr. 14	Flst.-Nr. 7945	395 m ²
• Bauplatz Nr. 15	Flst.-Nr. 7946	408 m ²
• Bauplatz Nr. 16	Flst.-Nr. 7948	405 m ²
• Bauplatz Nr. 17	Flst.-Nr. 7951	450 m ²
• Bauplatz Nr. 18	Flst.-Nr. 7952	385 m ²
• Bauplatz Nr. 19	Flst.-Nr. 7953	385 m ²
• Bauplatz Nr. 20	Flst.-Nr. 7954	385 m ²
• Bauplatz Nr. 21	Flst.-Nr. 7956	396 m ²
• Bauplatz Nr. 22	Flst.-Nr. 7967	419 m ²
• Bauplatz Nr. 23	Flst.-Nr. 7973	363 m ²
• Bauplatz Nr. 24	Flst.-Nr. 7974	325 m ²
• Bauplatz Nr. 25	Flst.-Nr. 7982	294 m ²
• Bauplatz Nr. 26	Flst.-Nr. 7984	409 m ²
• Bauplatz Nr. 27	Flst.-Nr. 7985	407 m ²
• Bauplatz Nr. 28	Flst.-Nr. 7987	383 m ²
• Bauplatz Nr. 29	Flst.-Nr. 8004	481 m ²
• Bauplatz Nr. 30	Flst.-Nr. 8003	481 m ²
• Bauplatz Nr. 31	Flst.-Nr. 8002	480 m ²

Keine Anwendung findet die Bauplatzvergaberichtlinie bei der Veräußerung von Grundstücken, die entsprechend dem Bebauungsplan gemischt, gewerblich oder anderweitig genutzt werden können.

Ebenfalls vom Anwendungsbereich dieser Vergaberichtlinie ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für Wohnbebauungen vorgesehen sind, aber deren Nutzung anderweitigen städtebaulichen Zielvorstellungen als den in der Präambel formulierten unterworfen ist (z. B. Mehrfamilienwohnhäuser, Schaffung von Wohnraum für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen, wie altersgerechtes Wohnen, usw.) Diese sind im Übersichtsplan (**Anlage 3**) grau markiert. Diese Grundstücke werden durch Einzelbeschluss des Gemeinderats vergeben.

3. Vergabeverfahren

- 3.1. Nach der Festlegung der Bauplatz-Vergaberichtlinien und dem Beschluss für die Eröffnung des Verfahrens für die Vergabe von Baugrundstücken durch den Gemeinderat am **18.10.2022** werden die Bauplätze im Baugebiet „Birkig – 1. Bauabschnitt“ am **20.10.2022** über die Homepage www.bietigheim.de und im Gemeindeanzeiger ausgeschrieben und ein **sechswöchiger Bewerbungszeitraum** festgesetzt.
- 3.2. Bis zum Beginn des Bewerbungszeitraums können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung eintragen lassen. Sie werden nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats über die Anwendung der Vergaberichtlinie und das Vergabeverfahren informiert. Bewerber*innen, die sich bereits in die Interessentenliste haben eintragen lassen, werden ebenfalls von der Gemeinde informiert.
- 3.3. Alle Bewerber können sich schriftlich (Brief oder E-Mail) bis zum **01.12.2022** unter Verwendung der von der Gemeindeverwaltung bereitgestellten Formulare (**Anlage 4**) unter folgenden Adressen bewerben:

Schriftform: Gemeindeverwaltung Bietigheim
Bauplatzvergabe „Birkig – 1. Bauabschnitt“
Malscher Straße 22
76467 Bietigheim

E-Mail: bauplatzvergabe@bietigheim.de

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.

Der Eingang und die Vollständigkeit der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung per E-Mail bestätigt. Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Unvollständige Unterlagen führen zur Aberkennung der jeweils fehlerhaft benannten Punkte. Sollten nach Abschluss des Vergabeverfahrens unrichtige Angaben auffallen, steht der Gemeinde das Recht zu, vom Kaufvertrag zurückzutreten.

- 3.4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist am **01.12.2022** wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen gemäß den beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.

Hinweis zur Datenverarbeitung: Die Daten sowie Nachweise aus den Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Punktvergabe und werden nicht weiterverarbeitet. Nachweise sind der Bewerbung in Kopie beizulegen, da eine Rücksendung durch die Gemeinde nicht erfolgt.

- 3.5. Über das Ergebnis der erreichten Punktezahl, den Rangplatz und die weitere Vorgehensweise werden alle Bewerber schriftlich von der Gemeinde bis spätestens **31.12.2022** informiert.
- 3.6. Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt über ein zweigeteiltes Verfahren in Anlehnung an das „Ulmer Vergabemodell“. Jeder Interessent bewirbt sich zunächst neutral auf einen Bauplatz im Baugebiet. Im zweiten Schritt erfolgt dann die konkrete Bauplatzauswahl der Bewerber*innen mit dem Rangplatz 1 bis 31. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl kann eine Priorität für einen Bauplatz festlegen, welcher ihm dann vorläufig zugeteilt wird, da zu diesem Zeitpunkt noch alle Bauplätze verfügbar sind.

Der Bewerber mit der zweit höchsten Punktzahl muss bereits zwei Prioritäten festlegen, damit sichergestellt ist, dass ihm ein Bauplatz vorläufig zugewiesen kann, sollte seine erste Priorität bereits vergeben sein. Jede weitere Stufe in der Rangliste, der zum Zuge kommenden Bewerber, ist folglich mit der Angabe einer zusätzlichen Priorität verbunden.

Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. In diesem Falle würde der Bewerber mit der nächsthöheren Punktzahl in den Kreis der zum Zuge kommenden Bewerber nachrücken.

Für die Auswahl des Bauplatzes haben die Bewerber*innen mit den Rangplätzen 1 – 31 bis einschließlich **31.01.2023** Zeit. Erfolgt seitens der Bewerber*innen innerhalb der angegebenen Frist keine Auswahl, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

- 3.7. Die Bewerber erhalten anschließend eine vorläufige schriftliche Zuteilung. Um die endgültige Zuteilung durch den Gemeinderat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Zugang der vorläufigen Reservierungszusage gegenüber der Gemeinde ihre verbindliche Kaufabsicht schriftlich (Brief oder E-Mail) erklären. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsicht, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.
- 3.8. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt schließlich das endgültige Zuteilungsverfahren. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung im **Februar / März 2023** über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

4. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen

- 4.1. Es können sich **nur volljährige, natürliche und voll geschäftsfähige Personen** bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Die Hauptwohnung des Gebäudes muss selbst bewohnt werden. Eltern können sich für minderjährige Kinder nicht bewerben. Auch sind juristische Personen nicht berechtigt, sich auf einen Bauplatz zu bewerben.
- 4.2. **Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erhalten.** Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht. Ist eine Person Antragsteller, muss diese Person die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Sind zwei Personen Antragsteller, müssen beide Personen die Zugangsvoraussetzungen erfüllen.
- 4.3. Als **Alleinstehend** gelten Bewerber, die ohne feste soziale Bindung an eine Partnerin oder einen Partner sowie ohne minderjährige Kinder in ihrem Haushalt leben.
- 4.4. Als **Alleinerziehende** im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten alleinstehende Personen mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind, welches das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat oder das 18. Lebensjahr vollendet hat und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande ist, sich selbst zu unterhalten.
- 4.5. Als **Lebenspartner** gelten Personen, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft nach dem Gesetz über die eingetragene Lebenspartnerschaft oder nach ausländischem Recht leben. Diesen und Ehepaaren gleichgestellt sind Personen (Paare in eheähnlicher Lebensgemeinschaft), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, hierfür gelten die Regelvermutungen nach § 7 Abs. 3 a SGB II. Ergänzend hierzu kann der wechselseitige Wille durch weitere Umstände glaubhaft gemacht werden.
- 4.6. Als **Kinder** im Sinne dieser Vergaberichtlinie gelten auch ungeborene Kinder bei einer ärztlich bescheinigten Schwangerschaft. Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt. Als Nachweis für eine dauerhafte Aufnahme im Haushalt kann die Gemeinde im Zweifelsfall eine Bescheinigung des zuständigen Jugendamts verlangen.
- 4.7. **Haushaltsangehörige** sind die Personen, die im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und tatsächlich wohnen bzw. nach gesicherter Prognose ihren gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Bewerbers haben werden.
- 4.8. Ehegatten, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft sowie Bewerber in sonstiger Konstellation (sonstige Paare, Bauherrengemeinschaften, etc.), können einen gemeinsamen Antrag stellen.
- 4.9. **Bei zwei oder mehreren Antragstellern** (Bewerbern) wird, sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wurde, bei den einzelnen Fragen diejenige Antwortmöglichkeit herangezogen, welche von den Antragstellern die weitergehende Ausprägung (höhere Punktezahl) erzielt. Eine Kumulation der Punkte von zwei oder mehreren Antragstellern erfolgt nur in den unter Punkt 5 genannten Fällen.
- 4.10. Bewerber, die bereits früher einen Bauplatz von der Gemeinde erworben haben, sind von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen, auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich

erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern und Paaren tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft. Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

4.11. **Nachweise** für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem eingetragenen oder gleichgestellten Verein sind zusätzlich auf Verlangen der Gemeinde erforderlich bei:

- Tätigkeit als Mitglied in der Vorstandschaft
- Tätigkeit als aktives Mitglied in der freiwilligen Feuerwehr oder einer Rettungsdienstorganisation
- Tätigkeit als satzungsmäßiger Funktionsträger oder Übungsleiter (z. B. Trainer Sportverein, Dirigent Musikverein)
- Tätigkeit als ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Leitung in einer kirchlichen oder religiösen Organisation zuzuordnen ist (z. B. Ältestenkreis, Kirchengemeinderat).

4.12. Der Bewerbung ist auf Verlangen der Gemeinde eine **Finanzierungsbestätigung** beizufügen, die die Finanzierung des Gesamtvorhabens (Grundstückskauf und Bauvorhaben) nachweist.

4.13. **Änderungen in den persönlichen Verhältnissen** zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Trennung von Bewerbern (z. B. Ehepaaren, Lebenspartnerschaften und Paaren), die sich gemeinschaftlich beworben und nur aufgrund der Kumulierung von Punktzahlen im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung einen Bauplatz zugeteilt bekommen haben und die Punktzahl des verbliebenen Bewerbers ohne Punkte des Partners nicht für eine Zuteilung reicht. Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben.

5. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber*innen bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktezahl einen Bauplatz aussuchen.

Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug,

- der die größte Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist,
- der im Losverfahren zum Zuge kommt

Soziale Kriterien (max. 100 Punkte)																																					
Familienverhältnisse Der Bewerber ist verheiratet, lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft oder lebt in einer eheähnlichen bzw. lebenspartnerschaftlichen Gemeinschaft oder ist alleinerziehend	6 Punkte																																				
Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder bis zur Vollendung des <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">1. Lebensjahrs</td> <td style="width: 25%;">18 Punkte</td> <td style="width: 25%;">10. Lebensjahrs</td> <td style="width: 25%;">9 Punkte</td> </tr> <tr> <td>2. Lebensjahrs</td> <td>17 Punkte</td> <td>11. Lebensjahrs</td> <td>8 Punkte</td> </tr> <tr> <td>3. Lebensjahrs</td> <td>16 Punkte</td> <td>12. Lebensjahrs</td> <td>7 Punkte</td> </tr> <tr> <td>4. Lebensjahrs</td> <td>15 Punkte</td> <td>13. Lebensjahrs</td> <td>6 Punkte</td> </tr> <tr> <td>5. Lebensjahrs</td> <td>14 Punkte</td> <td>14. Lebensjahrs</td> <td>5 Punkte</td> </tr> <tr> <td>6. Lebensjahrs</td> <td>13 Punkte</td> <td>15. Lebensjahrs</td> <td>4 Punkte</td> </tr> <tr> <td>7. Lebensjahrs</td> <td>12 Punkte</td> <td>16. Lebensjahrs</td> <td>3 Punkte</td> </tr> <tr> <td>8. Lebensjahrs</td> <td>11 Punkte</td> <td>17. Lebensjahrs</td> <td>2 Punkte</td> </tr> <tr> <td>9. Lebensjahrs</td> <td>10 Punkte</td> <td>18. Lebensjahrs</td> <td>1 Punkt</td> </tr> </table>	1. Lebensjahrs	18 Punkte	10. Lebensjahrs	9 Punkte	2. Lebensjahrs	17 Punkte	11. Lebensjahrs	8 Punkte	3. Lebensjahrs	16 Punkte	12. Lebensjahrs	7 Punkte	4. Lebensjahrs	15 Punkte	13. Lebensjahrs	6 Punkte	5. Lebensjahrs	14 Punkte	14. Lebensjahrs	5 Punkte	6. Lebensjahrs	13 Punkte	15. Lebensjahrs	4 Punkte	7. Lebensjahrs	12 Punkte	16. Lebensjahrs	3 Punkte	8. Lebensjahrs	11 Punkte	17. Lebensjahrs	2 Punkte	9. Lebensjahrs	10 Punkte	18. Lebensjahrs	1 Punkt	max. 54 Punkte
1. Lebensjahrs	18 Punkte	10. Lebensjahrs	9 Punkte																																		
2. Lebensjahrs	17 Punkte	11. Lebensjahrs	8 Punkte																																		
3. Lebensjahrs	16 Punkte	12. Lebensjahrs	7 Punkte																																		
4. Lebensjahrs	15 Punkte	13. Lebensjahrs	6 Punkte																																		
5. Lebensjahrs	14 Punkte	14. Lebensjahrs	5 Punkte																																		
6. Lebensjahrs	13 Punkte	15. Lebensjahrs	4 Punkte																																		
7. Lebensjahrs	12 Punkte	16. Lebensjahrs	3 Punkte																																		
8. Lebensjahrs	11 Punkte	17. Lebensjahrs	2 Punkte																																		
9. Lebensjahrs	10 Punkte	18. Lebensjahrs	1 Punkt																																		
Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen <ul style="list-style-type: none"> • Grad der Behinderung bis einschließlich 50 % oder Pflegegrad 1, 2 oder 3 5 Punkte • Grad der Behinderung zwischen 50 % und 100 % oder Pflegegrad 4 oder 5 10 Punkte • Grad der Behinderung 100 % oder Merkzeichen „aG“ oder „H“ 20 Punkte 	max. 25 Punkte																																				
Vorhandenes Wohn- oder Grundeigentum Bewerber, die <u>nicht</u> bereits Eigentümer, Miteigentümer oder Erbbauberechtigter oder Berechtigter eines eigentumsähnlichen Rechts (z. B. Nießbrauch) eines be- oder unbebauten, für Wohnbebauung geeigneten Grundstücks sind, das nach der Art der baulichen Nutzung als Bauplatz für Wohngebäude verwendet werden und nach §§ 30, 33 und 34 BauGB ausschließlich, vorwiegend, überwiegend oder der auch mit Wohngebäuden bebaut werden kann. Dies gilt auch für Bewerber, die nachweisen, dass ihr vorhandenes Wohn- oder Grundeigentum den eigenen Wohnbedürfnissen objektiv nicht mehr genügt.	15 Punkte																																				

Ortsbezugskriterien der Bewerber (max. 100 Punkte)	
<p>Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde</p> <p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare) erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in Bietigheim innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte</p> <p>Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p>	max. 30 Punkte
<p>Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde</p> <p>Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte</p> <p>Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p>	max. 30 Punkte
<p>Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde</p> <p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte</p> <p>Engagement von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte = 20 Punkte)</p>	max. 40 Punkte

6. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabebezwecks

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen

6.1. Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren. Zur Erfüllung der Bauverpflichtung ist die bezugsfertige Erstellung des Wohngebäudes erforderlich. Die bloße Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden genügt zur Erfüllung der Bauverpflichtung nicht.

Der Käufer räumt der Gemeinde Bietigheim hierzu das Recht zum Wiederkauf des Baugrundstückes ein. Dieses Wiederkaufsrecht wird im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und kann ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Erbe:

- das Grundstück ganz oder teilweise unbebaut weiterveräußert oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichtet oder
- der oben genannten Bauverpflichtung nicht nachkommt.
- vor einer Fertigstellung die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet oder über das Vermögen des Käufers oder seines Erben das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

6.2. Es wird eine Bezugsverpflichtung von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit des zu erstellenden Objekts für alle Personen, die Grundlage und Bestandteil der Vergabe waren, vereinbart. Für Kinder gilt die Bezugsverpflichtung nur bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres. Sollte wegen Arbeitslosigkeit, berufsbedingter großer örtlicher Veränderung, Scheidung oder Krankheit die Bezugsverpflichtung ganz oder teilweise nicht erfüllt werden können, ist die Gemeinde verpflichtet, einen Verzicht auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts angemessen zu prüfen. Im Todesfall ist die Gemeinde verpflichtet, auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts zu verzichten.

6.3. Nähere Details regelt der jeweilige Musterkaufvertrag.

6.4. Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort vom Zuschlag ausgeschlossen.

7. Anlagen

- Anlage 1:** Schriftlicher Teil des Bebauungsplans „Birkig – 1. Bauabschnitt“
- Anlage 2:** Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Birkig – 1. Bauabschnitt“
- Anlage 3:** Übersichtsplan über die zur Verfügung stehenden Bauplätze
- Anlage 4:** Bewerbungsbogen



GEMEINDE
BIETIGHEIM
... daheim in Baden

**Bauplatzvergaberichtlinien der
Gemeinde Bietigheim
für das Baugebiet
„Birkig – 1. Bauabschnitt“
Anlage 1**

Schriftlicher Teil des Bebauungsplans

GEMEINDE BIETIGHEIM

Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 26.11.2021

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 07.12.2021 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.12.2021 den Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26.11.2021, maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil M. 1:1500	in der Fassung vom 26.11.2021
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 26.11.2021
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 26.11.2021

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 26.11.2021
E	Begründung	in der Fassung vom 26.11.2021

Weitere gesonderte Anlagen

Schalltechnisches Gutachten (Büro Kohnen)	in der Fassung vom 06.08.2021
Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie umwelttechnische Untersuchung (Büro Roth&Partner)	in der Fassung vom 12.02.2021
Umweltprüfung und Grünordnungsplanung (Büro Wald+Corbe)	in der Fassung vom September 2021

Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind vom Gemeinderat am 07.12.2021 als Satzungen beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Änderungen mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Bietigheim, den 16.12.2021

gez.

Constantin Braun, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	09.04.2019
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		am	11.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		am	20.02.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (coronabedingter Abbruch 16.03.20)		vom	02.03.2020
		bis	03.04.2020
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		bis	03.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		am	23.04.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		vom	04.05.2020
		bis	05.06.2020
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		bis	05.06.2020
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit		am	07.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage		am	23.09.2021
Öffentliche Auslegung		vom	04.10.2021
		bis	05.11.2021
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		bis	05.11.2021
Satzungsbeschluss		am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gemäß § 10 (3) BauGB	am	

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Im Teilbereich 1 gilt: Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit Einschränkungen nach § 1 (5) BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und nicht wie nachfolgend genannt, nicht zulässig sind.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.
- Vergnügungsstätten, soweit sie Spielhallen oder spielhallenähnlich, Lokale mit Gewinnspielen im Sinne des § 33d GewO oder Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken sind.

Im Teilbereich 2 gilt: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind

- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

In den Teilbereichen 3 und 4 gilt: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**Allgemein zulässige Nutzungen:****Zulässig sind**

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Eine geringfügige Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen aufgrund der Erfüllung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen (siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2) ist zulässig. Bei Reihenmittelhäusern darf die GRZ in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils maximal 0,65 betragen.

Garagengeschosse und Garagen in Vollgeschossen sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO).

Die Bezugshöhe zur Ermittlung von Trauf- und Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche über die die Zufahrt erfolgt, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei Grundstücken mit mehreren Zufahrten gilt der höhere Wert.

Die Traufhöhe ist bei Gebäuden mit **geneigten Dächern** das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Mansarddächern ist die Traufhöhe das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der

Oberkante Dachhaut des Steildachs und des oberen flacheren Dachteils. Die maximal zulässige Traufhöhe **TH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die TH kann von Dachaufbauten und Zwerchhäusern überschritten werden.

Die Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die jeweils festgesetzte TH zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte / bei allen Reihenhäusern einer Hausgruppe gesichert ist.

Mit notwendigen technischen Aufbauten, wie beispielsweise Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien, darf die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Die äußere Kante der Anlagen muss einen Mindestabstand von mindestens der Höhe der Anlage zur Außenkante der Attika einhalten. Ausgenommen von der Regelung sind Erschließungskerne.

3 **Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Teilen und Vorbauten gem. § 5 (6) LBO überschritten werden.

Die Gebäudestellung der Gebäude in Teilbereich 4 hat gemäß der im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtung zu erfolgen.

Bauweise

Es gilt die offene bzw. abweichende Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der abweichenden Bauweise a1 (Teilbereiche 3 und 4) gilt: Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 20,00 m sowie Reihenhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30,00 m pro Hausgruppe zulässig.

Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.

4 **Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 i. V. m. § 9 (1) Nr. 2 a BauGB)**

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen / Carports sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 6,50 m einhalten, Carports einen Abstand von

2,00 m. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, zur Tiefgarage gehörige Zufahrten und Rampen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1. Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn von Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

6.2 Verhinderung des Eintrags von Schwermetallionen

Sofern ein Anschluss an die zentrale Versickerung erfolgt, ist bei der Verwendung von Materialien für Dachdeckungen und Dachinstallationen der Eintrag von Schwermetallionen über das abfließende Niederschlagswasser zu verhindern.

6.3 Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z. B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

6.4 Entwässerungseinrichtungen

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

6.5 Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen

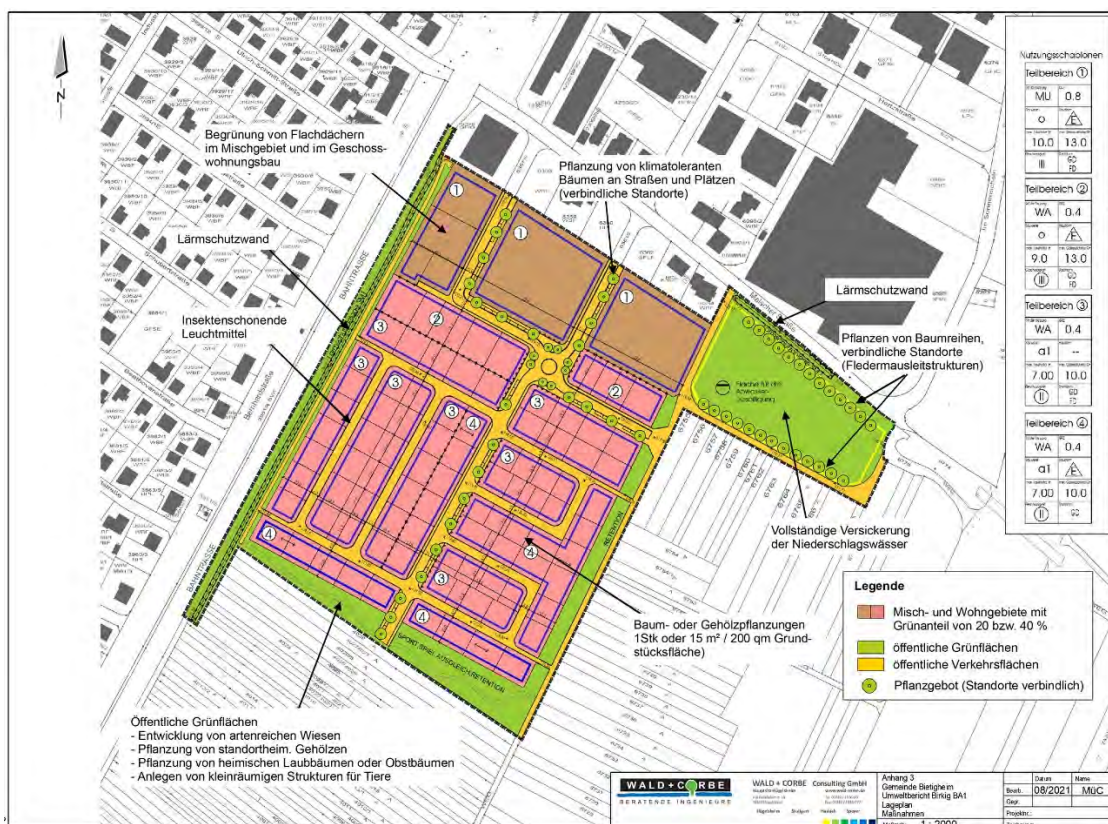
6.5.1 Planinterne Maßnahmen

Die derzeitigen Habitatstrukturen für Zauneidechsen, Fledermäuse und Vögel dürfen erst beseitigt werden, nachdem die neuen Habitate für Zauneidechsen angelegt und Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen aufgehängt wurden (CEF-Maßnahmen – vorgezogene, funktionsfähige Ausgleichsmaßnahmen). Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Umhängen der vorhandenen Vogelnistkästen vor der Rodung in die Kirschbaumanlage auf dem Flurstück 7583;
- Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (Rodung nur von Oktober – Februar) und nach vorheriger Inspektion der 52 Höhlenbäume durch einen Fledermausspezialisten. Die Fällungen sind unmittelbar nach der Inspektion

durchzuführen oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass freigegebene Hohlräume bis zur Fällung nicht wiederbesiedelt werden;

- Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen in Ersatzhabitate. Möglicherweise vorkommende Amphibien und weitere Reptilien wie die Blindschleiche sind ebenfalls mit abzufangen und umzusiedeln. Für das Abfangen bietet sich der Zeitraum von Mitte März bis Mitte Mai an. Bei Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr vor der Umsiedlung dürfen die Eidechsenflächen nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Bei den Rodungen sind die Fahrtrassen abzustimmen und zu markieren;
- Aufbau von Reptilienzäunen entlang Bahndamm/parallelem Feldweg und entlang der Süd- und Ostgrenze vor der Umsiedlung;
- Die Stämme und z. T. die starken Kronenäste der erfassten vier Brut- und Brutverdachtsbäume des Körnerbocks sind bei der Rodung zu bergen und auf Flächen in der Umgebung zu verbringen. Hier sind sie in Form von „Totholzpyramiden“ aufzustellen.



Lageplan Kompensationsmaßnahmen, Umweltprüfung und Grünordnungsplanung,
Anhang 3, Büro Wald+Corbe, August 2021

6.6 Umweltbaubegleitung

Beim vorliegenden Vorhaben hat eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Die Ökologische Baubegleitung muss die Durchführung der Bauarbeiten (Rodung und artenschutzfachliche Maßnahmen) unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten begleiten, kontrollieren und die Einhaltung von umwelt- und naturschutzrelevanten Bestimmungen während des Baubetriebs sicherstellen. Die Arbeit der Baubegleitung hat schon bei der Einweisung der Baufirma und der Planung des Bauablaufs zu beginnen und sich über die gesamte Bauzeit zu erstrecken.

Darüber hinaus hat auch eine bodenkundliche Baubegleitung zu erfolgen. Die bodenkundliche Baubegleitung hat folgende Maßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren:

- Der Mutterboden, der vor Baubeginn abgeschoben wird, muss in trapezförmigen Mieten mit einer Höhe bis 1,50 m gelagert werden. Bei einer Lagerung, die länger als ein Jahr andauert, müssen die Mieten begrünt werden.
- Die Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Um den Mutterboden sinnvoll zu nutzen, soll er für die Herstellung von Grünflächen im Neubaugebiet und auf den Baugrundstücken genutzt werden.
- Im Baugebiet nicht benötigter Oberboden soll außerhalb des Neubaugebietes als Oberboden verwendet werden.

Die bodenkundliche Baubegleitung soll dem Umweltamt nach Beendigung der Baumaßnahmen einen kurzen Bericht vorlegen, der Informationen über die Menge des abgetragenen Mutterbodens, den Ort und die Dauer der Lagerung, welche Mengen im Baugebiet genutzt wurden und welche Mengen an welchem Ort außerhalb des Neubaugebietes genutzt wurden, enthält.

6.7 Pflegekonzept

Wiesenflächen

Die Wiesenflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Sie sind i. d. R. 2 x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Gehölzflächen

Die planinternen Pflanzungen sowie die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind ca. alle 15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Obstbäume

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese durch gleichwertige zu ersetzen. Die Obstbäume sind jährlich fachgerecht zu schneiden und bei Bedarf zu wässern.

Einzelbäume

Die Pflanzungen im Straßenraum und auf den Privatgrundstücken sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch gleichwertige zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bedarf zu wässern.

Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen (Pflanz- und Baumbete) sind gärtnerisch zu unterhalten.

Dach- und Wandbegrünungen

Die Dach- und Wandbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

7 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des letzten Bauabschnitts durchzuführen. Dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan beizufügen, der die Art und den Umfang der Begrünung der Baugrundstücke gemäß den Festsetzungen nachweist und bindend festlegt. Die Begrünungen und Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines halben Jahres zu ersetzen.

8 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Auf mind. 5 % der öffentlichen Grünflächen sind naturnahe Gehölze zu entwickeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Es sind die Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenlisten zu verwenden. Qualitäts- und Größenbindungen für die Baumarten: mind. Heister, 2 x verpflanzte Ware, 200-250 cm hoch. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten.

8.2 Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Je angefangene 300 m² öffentlicher Grünfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind verbindlich. Bei Überschneidungen mit Leitungsrechten oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen dürfen die Baumstandorte um bis zu 5,00 m verschoben werden. Die Anzahl der Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen. Es sind die Baumarten der nachfolgenden Artenlisten zu verwenden. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

8.3 Baumpflanzungen im Verkehrsraum

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind verbindlich. Geringfügige Abweichungen hinsichtlich des Standortes können zugelassen werden. Für die Baumpflanzungen sind klimatolerante Stadtbaumarten auf Grundlage ihrer Eignung gemäß GALK-Straßenbaumliste (strassenbaumliste.galk.de) 1. oder 2. Ordnung zu wählen. Es werden die Baumarten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 20-25 cm. Bei überbauten Pflanzgruben, die auch als Baugrund für die Verkehrsfläche genutzt werden, ist (gemäß FLL Empfehlung und DIN 18916) eine Größe von mindestens 16 m³ je Baumgrube zu beachten. Die Tiefe der Baumgrube sollte mindestens 2,50 m betragen. Baumgruben sollten, soweit möglich verbunden werden.

8.4 Baum- und Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangene 200 m² privater Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum/Obstbaum oder alternativ 15 m² Sträucher zu pflanzen. Arten und Sorten aus der nachfolgenden Artenliste werden empfohlen. An den Standort angepasste Sorten der Arten sind zulässig. Qualitäts- und Größenbindung für Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch.

8.5 Artenlisten

Baumarten 1. Ordnung für Pflanzungen im Straßenraum:

Platanus occidentalis	Amerikanische Platane
Quercus frainetto 'Trump'	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica 'Wageningen'	Spanische Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Sophora japonica 'Regent'	Perlschnurbaum

Baumarten 2. Ordnung für Pflanzungen im Straßenraum

Acer buergerianum	Dreispitziger Ahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Celtis australis	Zürgelbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Nordamerikanische Rotesche
Ginkgo biloba	Ginkgo
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Lederhülsenbaum
Liquidambar styraciflura	Amerikanischer Amberbaum
Magnolia kobus	Baum-Magnolie
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche
Parrotia persica	Eisenholzbaum

Baumarten 1. Ordnung für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Quercus pretraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Baumarten 2. Ordnung für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide

Baumarten 3. Ordnung für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Quercus pubescens	Flaumeiche
-------------------	------------

Obstbäume, empfohlen für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und auf Privatgrundstücken

Äpfel: Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Winterrambour, Später Paradies

Birnen: Badische Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne

Kirschen: Narana, Early Star, Grace Star, Carmen Star, Kordia, Hedelfinger Riesen Walnuss

Sträucher, verbindlich für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, empfohlen für Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa spec.	Wildrosen

8.6 Begrünte Verkehrsflächen

Begrünungen im Bereich der Verkehrsflächen sind als Blühflächen oder extensive Wiesenflächen anzulegen oder mit regionaltypischen Kleingehölzen/Bodendeckern zu bepflanzen.

8.7 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen (ausgenommen Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung, Retention und Versickerung, Gehölzpflanzungen, Spielplätze und Wege) sind als artenreiche Glatthaferwiesen anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Es ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden. Kleine Strukturelemente (z. B. Totholzhaufen, Kies- / Sandinseln) für eine Diversität von Standorten und als Versteckmöglichkeiten für Tiere sowie als Blühflächen angelegte Teilbereiche sind anzulegen.

8.8 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung, die nicht anderweitig für notwendige Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlüberfahrten) oder Dachterrassen etc. genutzt werden, sind flächig zu begrünen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung umfassen auch die Dächer von Garagen und Carports. Die Begrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm Stärke auszuführen. Als Mindestvorgabe ist eine Extensivbegrünung mit einer gemischten Pflanzung oder Ansaat aus standorttypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

8.9 Begrünung der Lärmschutzanlage

Die Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen. Empfohlen werden Selbstklimmer (z. B. Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie).

9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Schallschutzmaßnahme „SM 1“

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 1“ bezeichneten Fläche ist eine durchgehende Schallschutzanlage (Wand und/oder Wall) mit der in der Planzeichnung eingetragenen Mindesthöhe, einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 und einer beidseitigen hochabsorbierenden Verkleidung (Schallabsorption DL_a mindestens 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07) zu errichten.

9.2 Schallschutzmaßnahme „SM 2“

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 2“ bezeichneten Fläche ist eine durchgehende Schallschutzanlage (Wand und/oder Wall) mit der in der Planzeichnung eingetragenen Mindesthöhe, einer Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05 und einer beidseitigen hochabsorbierenden Verkleidung (Schallabsorption DL_a mindestens 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07) zu errichten.

9.3 Schallschutzmaßnahme „SM 3“

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-01:2016-07 mindestens gemäß den in den Abbildungen 1 - 4 (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) dieser textlichen Festsetzung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpiegeln nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden.



Abbildung 1 Schallschutzmaßnahme SM 3, Erdgeschoss, Büro Kohnen, 06.08.2021

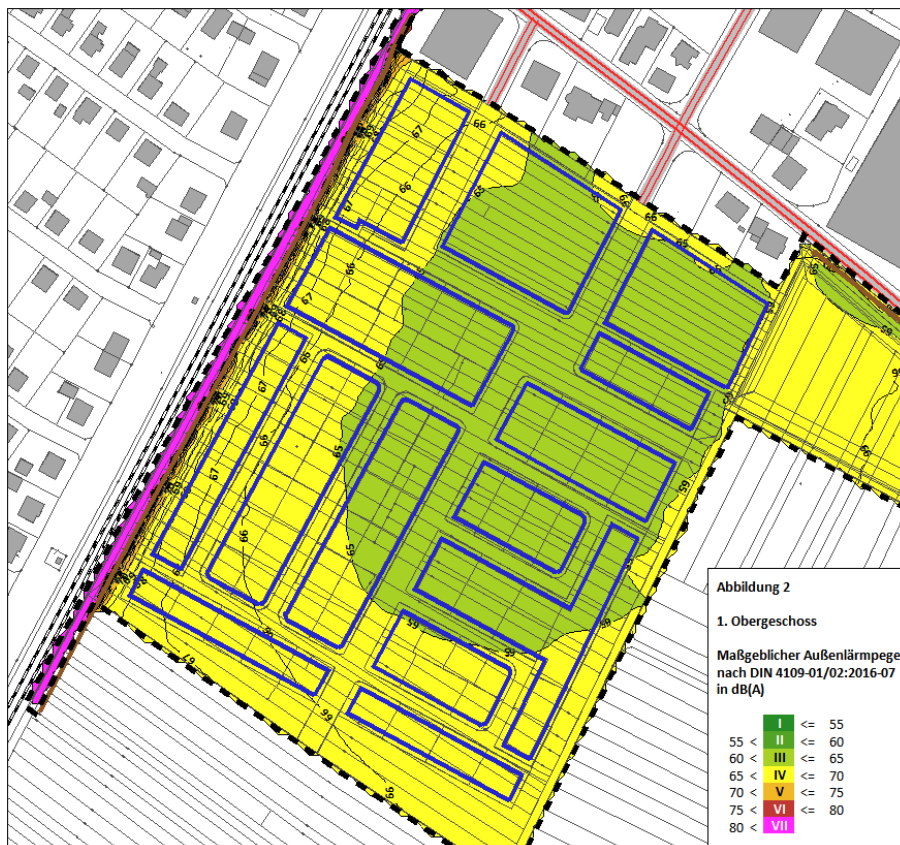


Abbildung 2 Schallschutzmaßnahme SM 3, 1. Obergeschoss, Büro Kohnen, 06.08.2021

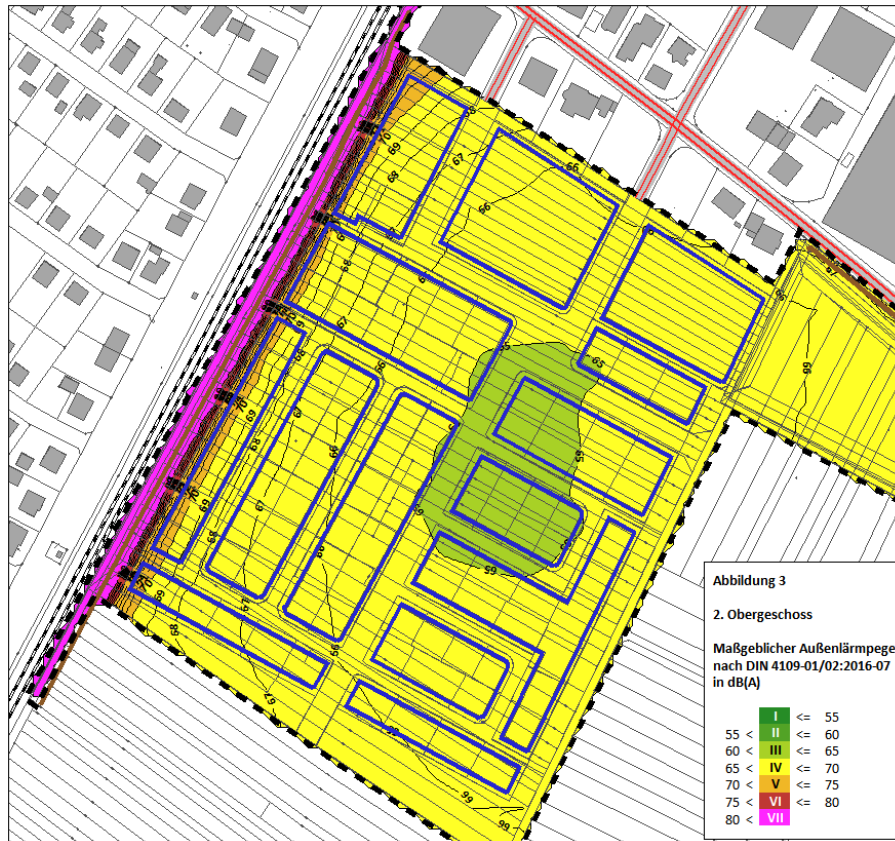


Abbildung 3 Schallschutzmaßnahme SM 3, 2. Obergeschoss, Büro Kohlen, 06.08.2021

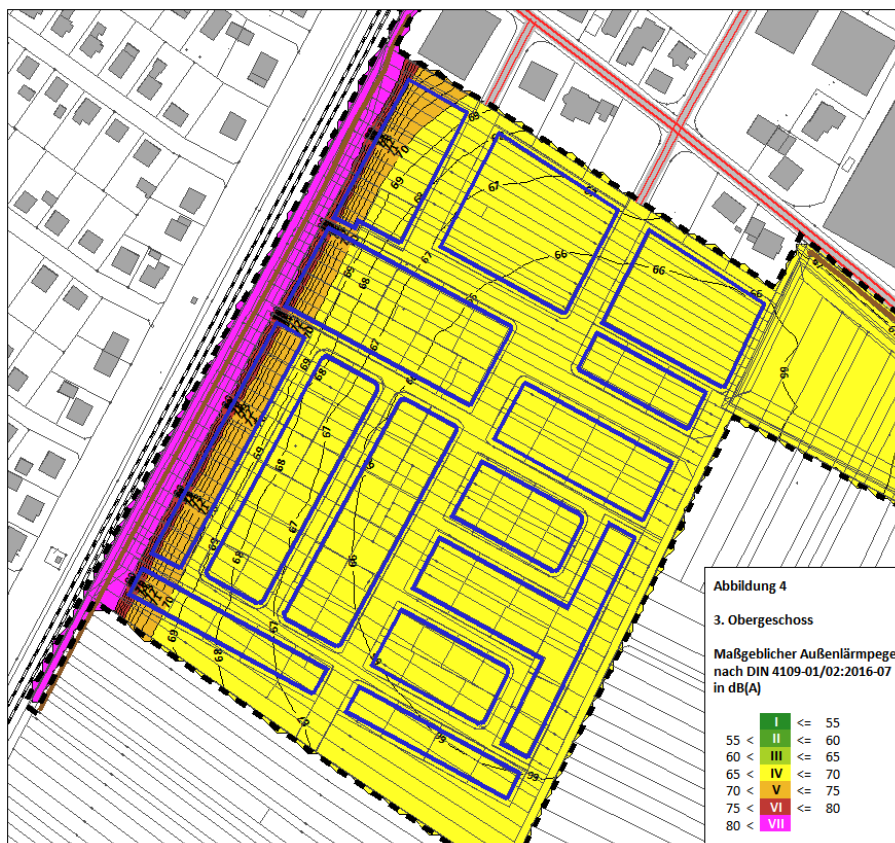


Abbildung 4 Schallschutzmaßnahme SM 3, 3. Obergeschoss, Büro Kohlen, 06.08.2021

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau Schalldämm Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2016-07, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2: 2016-07 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Wird im Zuge des Kenntnissgabe- oder Baugenehmigungsverfahrens bei der Erstellung der Bauvorlagen und Bauanträge nach § 53 Landesbauordnung Baden-Württemberg unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2016-07 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2016-07 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn bei der Erstellung der Bauvorlagen und Bauanträge nach § 53 Landesbauordnung Baden-Württemberg neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

9.4 Schallschutzmaßnahme „SM 4“

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien, in Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und in ähnlich schutzbedürftigen Räumen eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Festsetzung Ziffer 2.1.3 zu berücksichtigen.

Wird im Zuge des Kenntnissgabe- oder Baugenehmigungsverfahrens bei der Erstellung der Bauvorlagen und Bauanträge nach § 53 Landesbauordnung Baden-Württemberg unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der Nachweis erbracht, dass an Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm

berechnet nach RLS-19¹ und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03²) in urbanen Gebieten in der Nacht den Wert von 50 dB(A) und in allgemeinen Wohngebieten den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

¹ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 - RLS-19, Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr (VkB. 2019, Heft 20, S. 698)

² Anlage 2 (zu § 4) der Verkehrslärmschutzverordnung: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2271)

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

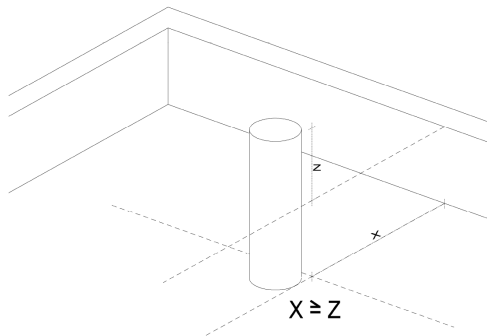
Es sind geneigte Dächer sowie Flachdächer gemäß dem Einschrieb in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils zulässig.

Geneigte Dächer im Sinne dieser Bauvorschrift sind folgende Dachformen: Satteldach, Mansarddach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach sowie Pultdächer. Es sind versetzte Pultdächer zulässig mit einem Versatz von max. 1,50 m und einfache Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

1.1 Dachaufbauten

Bei Flachdächern haben Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).



Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten (ausgenommen technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung) nur ab 30° Dachneigung zulässig. Der höchste Punkt von Dachaufbauten und Gegengiebeln muss gemessen entlang der Dachfläche mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

Die Gesamtlänge aller Gauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte auf einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

Der Abstand zwischen Gauben, Gegengiebeln und Dacheinschnitten sowie der Abstand zum Ortgang, Dachgrat oder -kehle und zu Grundstücksgrenzen muss jeweils mind. 1,50 m betragen.

1.2 Dacheinschnitte

In Kombination mit Gauben oder Gegengiebeln sind Dacheinschnitte auf derselben Dachseite nicht zulässig.

1.3 Dachmaterialien

Tiefgaragendächer oder die Dächer unterirdischer Gebäude(-teile), die nicht überbaut bzw. mit notwendigen Privatwegen oder Aufenthaltsbereichen (Terrassen) befestigt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen, intensiv zu begrünen und als Vegetationsflächen anzulegen.

2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplätze
Wohnungen größer 50 m ² bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
Wohnungen größer 100 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

3 Oberflächen von privaten Stellplätzen, Privatwegen, Fahrgassen und private Freiflächen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Im Einzelfall ist die Befestigung von stark frequentierten Stellplätzen, Fahrflächen und Fahrgassen ausnahmsweise in engfügigem Pflaster oder in Asphaltbauweise zulässig.

Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

4 Werbeanlage, Automaten, Plakatwände

Urbanes Gebiet:

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet:

Je Gebäude ist ein einzeiliger Schriftzug mit Einzelbuchstaben von max. 0,30 m Höhe und Breite direkt an der Erdgeschossfassade zulässig. Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 m² und in der Summe eine Gesamfläche von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Die Wandhöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen nicht überschritten werden. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind oder anderen werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

5 Fassaden

Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen, Einfriedungen an Eckgrundstücken und in Kreuzungsbereichen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet III B (Rheinwaldwasserwerk 43, WSG-Nr. 2016-043) ist die Schutzgebietsverordnung in ihrer gültigen Fassung in Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet zu beachten. Zur Errichtung baulicher Anlagen müssen laut Schutzgebietsverordnung die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz strikt zu befolgen und zu überwachen. Im Bereich von Versickerungsflächen ist der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalz verboten.

Das Verbot von auswasch- oder auslaugbaren und wassergefährdenden Materialien ist insgesamt und insbesondere beim Bau von Lärmschutzwällen sowie für Aufschüttungen sofern solche vorgesehen sind zu beachten.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 53 Wasserschutzgesetz außerhalb landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzungen ist die Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe – AwSV (2017) sowohl im Rahmen der Bauausführung als auch bei den späteren Flächennutzungen zu beachten.

Ein Risiko für die Verunreinigung des Grundwassers durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geht beispielsweise auch von der Verwendung von Schmierstoffen im Bereich von Verlustschmierung und von Schalölen aus. Hier ist sicherzustellen, dass nur biologische schnell abbaubare Stoffe verwendet werden.

Beim Einrichten, Erweitern und Betreiben von Abwasserkanälen und Abwasserleitungen, müssen die Vorgaben der Technischen Regel DWA A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ (2016) umgesetzt werden.

Sofern der Bau von Absenkbrunnen für Grundwasserhaltungen oder von Brunnen/Grundwasserpegel für die Brauchwassernutzung geplant ist, sind die DVGW-Regelwerke Merkblatt W 119 und Arbeitsblatt W 116 zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten (Trennsystem) und über ein zentrales Versickerungsbecken mit 30 cm belebter Bodenzone mit vorgeschalteter zweistufiger Retentionsbodenfilteranlage zu versickern. Eine dezentrale Versickerung wird ausgeschlossen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Urbanen Gebiet ins Grundwasser über

die zentrale Behandlungs-/Versickerungsanlage ist die Befreiung von der Schutzgebietsverordnung zu beantragen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Rheinwald Zone IIIB gibt es Einschränkungen bei der geothermischen Nutzung.

Grundsätzlich zulässig sind nur Wasser-Wasser-Wärmepumpen und Erdwärmesonden mit nicht-wassergefährdenden Wärmeträgermedien wie reines Wasser, Kohlendioxid oder Propangas. Für die Errichtung und Nutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rastatt -Umweltamt- zu beantragen.

Erdwärmekollektoren sind grundsätzlich zulässig sofern sie nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante geplant sind und keinen Kontakt zum Grundwasser haben. Zusätzlich muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Dichtschicht von mindestens 2 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert (DIN 18130, Teil 1) von $k_f < 10^{-6}$ m/s („schwach durchlässig“) oder eine flächenhaft natürliche bindige Dichtschicht von mindestens 1 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f < 10^{-8}$ m/s („sehr schwach durchlässig“) vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Dichtschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Zulässig sind hier auch Bentonitmatten.

Folien sind nicht zugelassen.

Entsprechend geringe Durchlässigkeiten weisen größenordnungsmäßig sandiger Schluff-Schluff

($k_f < 10^{-6}$ m/s), bzw. schluffiger Ton - Ton ($k_f < 10^{-8}$ m/s) auf.

Die flächenhafte Verbreitung abdichtender Schichten ist vor Baubeginn für die vorgesehene Fläche durch geeignete Untersuchungen (Sondierungen, Schürfe etc.) in einem Fachgutachten nachzuweisen. Als Wärmeträgerflüssigkeit können dieselben Stoffe wie außerhalb von Wasserschutzgebieten verwendet werden.

Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Verwaltungsbehörde zu beantragen.

Es ist sicherzustellen, dass die Bautätigkeit der Erschließungsträger und der Bauherren flächendeckend durch eine Bauaufsicht überwacht und die Einhaltung der grundwasserschützenden Ausführungsbestimmungen entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben durchgesetzt werden.

Oberirdische Gewässer sind nach § 27 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes vermieden wird (Verschlechterungsverbot). Das in das Gewässer abfließende Wasser muss eine solche Beschaffenheit aufweisen, dass die im Gewässer lebenden Organismen nicht geschädigt werden und die Selbstreinigungskraft nicht gestört wird. Mit dem Bau des Retentionsbodenfilters "RBF Alte Kläranlage" wird der Stoffeintrag aus der Mischwasserkanalisation in den Schmiedbach erheblich vermindert. Daher ist der Bau des RBF dringend notwendig und bis spätestens 31. Dezember 2028 in Betrieb zu nehmen.

3 Niederschlagswasserversickerung

Das Niederschlagswasser öffentlicher und privater versiegelter Verkehrs-, Dach- und Freiflächen ist zentral zu versickern. Als Vorreinigung ist eine zentrale Retentionsbodenfilteranlage vorzusehen. Eine dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken wird ausgeschlossen.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

4 Artenschutz

Vor Beginn der Baufeldfreimachung und sonstiger Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude, notwendige Rodungen und die Baufeldfreimachung haben außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Vor Abriss der Gebäude sowie vor dem Freimachen der Baufelder ist eine Besiedelung der Gebäude und Gehölze durch Brutvögel fachmännisch zu prüfen. Sollten Brutstätten entdeckt werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm, Ortenau-Formation, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6 Mineralische Rohstoffe

Das Plangebiet liegt im Kiesvorkommen L 7114-10 der vom LGRB bearbeiteten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50000 (KMR 50), Blatt L 7114 Rastatt. Die rohstoffgeologischen Verhältnisse sind in der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung erläutert.

Sofern bei den Baumaßnahmen im Plangebiet größere Mengen frischer, unverwitterter sandiger Kiese als Aushubmaterial anfallen, sollten diese an ein nahegelegenes Kieswerk zur Aufbereitung und zur Verwertung als Baustoff abgegeben werden.

7 Höhen Straßenplanung und Lärmschutzanlage

Die nachrichtlich dargestellten Höhen der Straßenplanung dienen der Ermittlung der Bezugshöhe (BZH). Im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung kann es zu Änderungen der Höhen der Straßenplanung kommen. Erst die durch Aufmaß ermittelte tatsächlich ausgeführte Straßenhöhe oder die zum Zeitpunkt der Baueingabe geplante Ausführungsplanung der Straßenhöhen sind verbindlich.

Im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung kann es zu Änderungen der Höhen der Lärmschutzanlage kommen. Die im Schalltechnischen Gutachten ermittelten Höhen sind mindestens einzuhalten.

8 Beleuchtungsanlagen im Umfeld des Bahnbetriebsgeländes

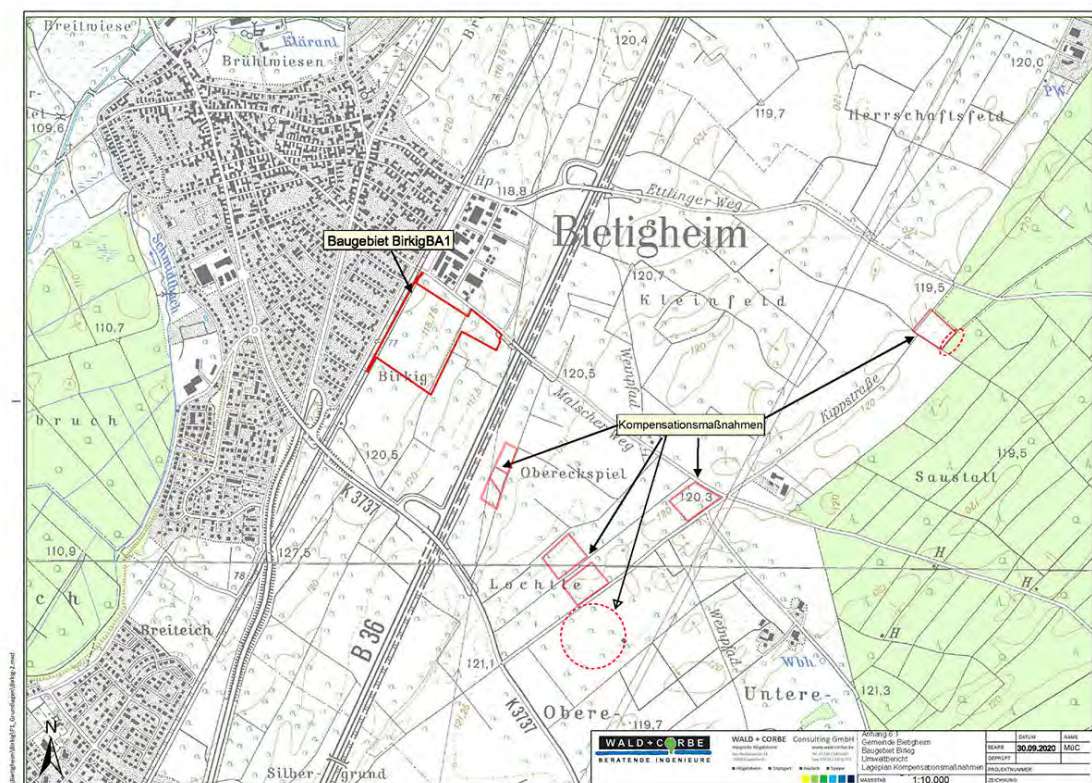
Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

9 Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen

9.1 Planexterne Maßnahmen

Folgende artenschutzfachlichen Maßnahmen sind umzusetzen:

- Anlage von 3 ha neuer Streuobstflächen mit Magerwiese auf den Flurstücken 7559 und 7477 für Star, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Fledermäuse und Wildbienen;
- Anlage neuer Hecken mit Blühflächen/Hochstauden auf einer ca. 1,8 ha großen Teilfläche des Flurstücks 7559 (0,48 Blühflächen, 0,46 ha Sträucher, 0,73 ha Hochstauden) für Feldschwirl, Goldammer, Klappergrasmücke und Wildbienen;
- Anlage CEF-Fläche für Zauneidechse auf einer ca. 1,1 ha großen Teilfläche des Flurstücks 7051 (0,8 ha Sand/Stubbenlager und Reisighäufen auf Magerwiesen/Hochstauden);
- Aufstellen von 3 Totholzpyramiden für den Körnerbock und Anbringen von 18 Nisthilfen für Wildbienen in der Kirschbaumanlage auf dem Flurstück 7583;
- Anbringen von 18 Fledermaus-Flachkästen, 34 Fledermaus-Rundkästen und 20 Vogelnistkästen in der Kirschbaumanlage auf dem Flurstück 7583 und am Waldrand auf dem Flurstück 948/1.



Lageplan Kompensationsmaßnahmen, Umweltprüfung und Grünordnungsplanung,

Anhang 6.1, Büro Wald+Corbe, September 2020



Lageplan Kompensationsmaßnahmen, Umweltprüfung und Grünordnungsplanung, Anhang 6.2, Büro Wald+Corbe, November 2020



Lageplan Konzeption von CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen, Umweltprüfung und Grünordnungsplanung, Anhang 6.3, Büro Wald+Corbe, Oktober 2020



Lageplan Konzeption von CEF-Maßnahmen für Feldschwirl, Goldammer, Wildbienen, Umweltpfprüfung und Grünordnungsplanung, Anhang 6.4, Büro Wald+Corbe, Oktober 2020

9.2 Monitoring als Wirksamkeitsnachweis der CEF-Maßnahmen

Da eine Umsiedlung mit CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse sowie CEF-Maßnahmen für Vogelarten erforderlich sind, ist hierfür ein spezielles Monitoring als Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsnachweise) notwendig.

9.3 Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung

Auf dem Grundstück 7477 ist nördlich und südlich der artenschutzfachlichen Streuobstpflanzungen eine Magerwiese zu entwickeln. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Herstellung der Maßnahme nach der Eingriffsregelung muss spätestens zwei Jahre nach Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

9.4 Umweltbaubegleitung

Beim vorliegenden Vorhaben hat eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss die Durchführung der Bauarbeiten (Rodung und artenschutzfachliche Maßnahmen) unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten begleiten, kontrollieren und die Einhaltung von umwelt- und naturschutzrelevanten Bestimmungen während des Baubetriebs sicherstellen.

9.5 Pflegekonzept

Wiesenflächen

Die Wiesenflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Sie sind i. d. R. 2 x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Blühflächen

Die Blühflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Nach ihrer Standzeit (1 bis 5 Jahre) sind sie neu anzulegen. Nach der Neuansaat ist auf einen ggf. erforderlichen Schröpfungsschnitt zu achten. Mehrjährige Blühflächen sind 1 x im Jahr im September zu mähen.

Hochstaudenfluren

Die mit Hochstaudenfluren angelegten Flächen sind 1 x im Jahr im September zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Gehölzflächen

Die planexternen Pflanzungen sowie die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind ca. alle 15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Strukturelemente

Die Strukturelemente (Sand-/Totholzlager, Reisighaufen) sind von aufkommendem Bewuchs freizuhalten und bei Bedarf durch Material zu ergänzen.

Totholzpyramiden

Die Totholzpyramiden sind bis zu ihrem Verfall zu erhalten.

Obstbäume

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese durch gleichwertige zu ersetzen. Die Obstbäume sind jährlich fachgerecht zu schneiden und bei Bedarf zu wässern.

Nisthilfen (Fledermauskästen, Vogelnistkästen, Wildbienen-Nisthilfen)

Die Nisthilfen sind 1 x jährlich zu kontrollieren und zu reinigen. Defekte oder abhanden gekommene Nisthilfen sind zu ersetzen.

10 Schallschutz haustechnische Anlagen

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die von den haustechnischen Anlagen am maßgeblichen Immissionsort hervorgerufen Geräuschwirkungen dürfen unter Berücksichtigung der Vorbelastung sonstiger gewerblichen Schallquellen die folgenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	Tag (6:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)

Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schutzbedürftigen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den

Wänden und Böden – sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Stand 24.03.2020.

11 Verzicht zu Schottergärten im Vorgartenbereich

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 9 Abs. 1 LBO). Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden (§ 21a NatSchG BW).

12 Gründungsberatung

Im Baugebiet sind vergleichsweise gut tragfähige Sande in wechselnden Tiefen zwischen 0,80m bis 1,30m unter der derzeitigen GOK in den Aufschlüssen festgestellt worden. Die darüber befindlichen bindigen Deckböden sind deutlich geringer tragfähig sowie vergleichsweise witterungs- und frostempfindlich. Im Zuge einer Gründungsberatung für konkrete Einzelprojekte und zusätzlicher Baugrunderkundungsergebnisse sind seitens eines Gutachters die erforderlichen Gründungsmaßnahmen festzulegen.

Teil E - Begründung

1 **Geltendes Baurecht / Planerfordernis**

Das Baugebiet befindet sich außerhalb der bisherigen Siedlungsbereichsgrenze der Gemeinde Bietigheim. Die Abgrenzung des Plangebietes ist deckungsgleich mit der Abgrenzung eines für die Wohnbebauung vorgesehenen Bereichs auf der vorbereitenden Ebene der Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan. Bisher gilt in diesem Bereich noch kein Baurecht, es soll aber nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden. In der Gemeinde Bietigheim herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die letzten realisierten Baugebiete (z. B. Badenstraße und Spatzenäcker) wurden schnell einer Bebauung zugeführt und konnten die Nachfrage nur kurzzeitig bedienen. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans soll weiteres Bauland auf der Basis eines stimmigen Gesamtkonzepts geschaffen werden.

2 **Abgrenzung und Größe des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Südosten der Gemeinde Bietigheim. Direkt südlich angrenzend an das Gewerbegebiet an der Gewerbestraße sowie östlich der Bahntrasse ist eine Entwicklung des Gebietes Birkig vorgesehen.

3 **Örtliche Gegebenheiten**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche, die durch kleinteilige Parzellen mit großem Baumbestand unterbrochen wird. Im Norden wird das Plangebiet von einem Mischgebiet und im Westen von einer Eisenbahnlinie begrenzt. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Topographie gestaltet sich auf einem gleichmäßigen ebenartigen Niveau.

4 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim in drei verschiedene Abschnitte aufgeteilt. Zunächst befindet sich direkt anschließend an die bisherige Bestandsbebauung nördlich der Malscher Straße ein als bestehendes Mischgebiet ausgewiesener Bereich. Nach einem aktuellen Katasterauszug der



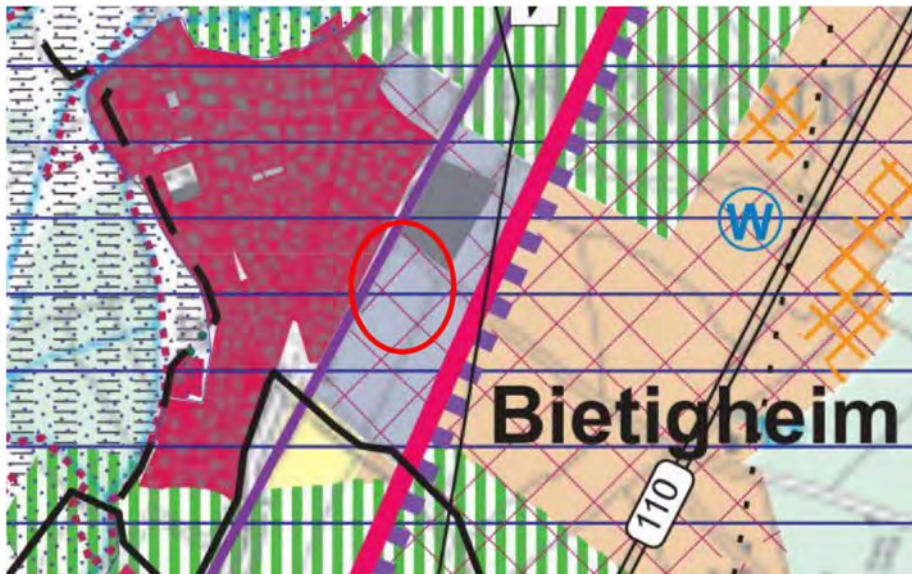
Auszug aus FNP, Gemeinde-Durmersheim, 2020, Dritte-Änderung

Gemeinde ist auf einigen Grundstücken südlich der Malscher Straße auch bereits eine Bebauung erfolgt, die nun im vorliegenden Bebauungsplan weitergeführt werden soll. Östlich anschließend an dieses im FNP ausgewiesene Mischgebiet ist der Bereich bis hin zur Bundesstraße B 36 als Mischgebiet in Planung gekennzeichnet. Dieser Bereich wird vom Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans nicht komplett ausgenutzt, sondern nur bis zu einer gedachten Verlängerung der Straße „Im Sonnenschein“. Südlich an das Mischgebiet schließt sich im FNP eine Wohnbaufläche in Planung an.

Gemäß der Darstellung im FNP wird der Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ ebenfalls verschiedene Arten der baulichen Nutzung aufweisen. Im Norden des Plangebiets wird ein Urbanes Gebiet ausgewiesen und im Süden ein Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan wird somit aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

5 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2003 des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein, Fortschreibung Stand März 2021, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Siedlungserweiterung vorgesehen. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich im Ausschlussgebiet für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand. Im Westen grenzt eine Hochspannungsleitung an. Das Plangebiet liegt in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Da auch im Regionalplan die Erweiterungsfläche für den Wohnbau schon verzeichnet ist, entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.



Auszug aus Regionalplan 2002, Stand März 2021

6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet IIIB (Rheinwaldwasserwerk 43).

7 Städtebauliche Konzeption



Städtebaulicher Entwurf Stand 24.01.2020, Büro Schöffler

7.1 Ziele

Ziel ist es, das Gesamtgebiet Birkig einer Bebauung zuzuführen, um hauptsächlich der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum entgegenzuwirken. Auf der Basis eines schlüssigen Gesamtkonzepts soll nun zunächst der im FNP bereits vorgesehene Entwicklungsabschnitt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Birkig 1. BA“ realisiert werden.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum 1. BA erfolgt über die bereits vorhandenen Straßenstiche, abgehend von der Malscher Straße nördlich des Gebietes. Die beiden Zufahrtsstraßen führen weiter südlich dann über einen Platzbereich, von dem aus zwei Hauptachsen einmal in den Osten und einmal in den Süden führen. In beiden Fällen könnten somit längerfristig weitere Bauabschnitte erschlossen werden. Die südliche Achse ist zudem für die interne Gebietserschließung unabdingbar. Von dieser in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achse zweigen kleiner dimensionierte Wohnstraßen ab.

Die Gliederung des Straßennetzes gestaltet sich wie folgt: die Hauptachsen bilden die Sammelstraßen. Diese werden im Trennungsprinzip mit asphaltierter Fahrbahn ausgebaut. Entlang und des Platzes und der südlichen Hauptachse sind Ein- und Ausfahrten der Grundstücke nicht möglich um eine funktionale Platzgestaltung sowie das öffentliche Parken

entlang der Hauptachse zu definieren. Die Wohnstraßen bilden die nächste Ebene und werden niveaugleich als gemischte Verkehrsflächen in Pflasterbauweise ausgebaut. Nachgeordnet sind die selbständigen Rad- und Gehwege, mit teilweiser Funktion als Wirtschaftsweg bzw. Unterhaltungsweg. Diese werden je nach Lage in Pflasterbauweise (Verlängerungen der Wohnstraßen) oder Asphaltbauweise ausgeführt.

Die Hauptachse ist für die Befahrbarkeit mit einem Sattelzug ausreichend breit dimensioniert. Auch in den Wohnstraßen ist zur alleinigen Benutzung mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen ausreichend Straßenraum für einen Sattelzug vorhanden (Baufall Fertighaus). Damit sind die Befahrbarkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge gegeben. Am zentralen Minikreisverkehr ist für den Sattelzug eine Geradeausfahrt über den Mini-Kreisverkehr eingeplant. Die regelmäßige Benutzung ist für PKW und Müllfahrzeug vorgesehen. Für die Verkehrsregelung wird eine Zone Tempo 30 angenommen.

Die Sammelstraßen sind mit einer Breite von 6,00 m, einem einseitig verlaufenden 2,20 m breiten Streifen für Längsparkplätze und Baumstandorte sowie beidseitigen Gehwegen in einer Breite 1,80/2,00 m dimensioniert. Am zentralen nördlichen Knoten ist ein Platzbereich mit einem Minikreisverkehrsplatz angeordnet. Die Wohnstraßen mit einer Breite von 6,00 m sind als Ringe aufgebaut, sodass Wendeanlagen und Stiche vermieden werden. Die untergeordneten Wege bilden bis zu 2,50 m breite selbständig geführte Geh- und Radwege. Sie gewährleisten die Durchwegung des Gebiets und schaffen eine direkte Verbindung zu einem möglichen neuen Bahnhofsteil südlich des 1. BA.

8.2 Feuerwehrezufahrt

Die Zufahrt der Feuerwehr ist über die Bestandsstraße gegeben. Derzeit erfolgen Abstimmungen mit dem Straßenbauamt, ob eine Feuerwehrezufahrt von der K3737 direkt auf den Feldweg zwischen den BA 1, 2 und BA 3, 4 möglich ist, um die Anrückzeit zu verkürzen.

8.3 Ver- und Entsorgung - Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen, d. h. es erfolgt die Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen und privaten Flächen über die öffentliche Regenwasserkanalisation mit zentraler Versickerung. Eine dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken wird ausgeschlossen.

Im Nordosten des Baugebietes entlang der Malscher Straße ist eine Fläche für die zentrale Reinigung und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

8.4 Niederschlagsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes, welches überwiegend als Wohngebiet und nur im Teilbereich 1 als Urbanes Gebiet eingestuft ist, soll im Trennsystem erfolgen. Dabei soll das gesamte im Gebiet anfallende Niederschlagswasser sowohl der öffentlichen Verkehrsflächen als auch der privaten Grundstücke zugunsten der Grundwasserneubildung im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der Lage des Baugebiets innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB (Rheinwaldwasserwerk 43) wird eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers mit Vorreinigung in einer Retentionsbodenfilteranlage erforderlich. Eine qualitativ gleichwertige Vorreinigung ist dezentral nicht umsetzbar. Für die zentrale Niederschlagswasserbehandlung und -versickerung steht eine Fläche im Nordwesten des Plangebiets parallel zur Malscher Straße zur Verfügung.

Die Retentionsbodenfilteranlage und das Versickerungsbecken sind in Reihe anzuordnen. Die Retentionsbodenfilteranlage ist als zweistufige Anlage vorzusehen. Da die öffentlichen Verkehrsflächen an die zentrale Regenwasserbehandlung anzuschließen sind, ist der Retentionsbodenfilter mit einer Vorstufe zum Grobstoffrückhalt und Abscheiden von

Leichtflüssigkeiten sowie einem Havarie-Schieber auszustatten. Der Drainageabfluss und die Entlastung des Retentionsbodenfilters sind an das Versickerungsbecken anzuschließen. In dem Versickerungsbecken hat die Versickerung des Niederschlagswassers über eine 30 cm dicke bewachsene und belebte Bodenzone zu erfolgen, wobei die Qualitätsmerkmale entsprechend Kapitel 3.8.3 der LfU Arbeitshilfen einzuhalten sind.

Der erforderliche Abstand der Sohle des Versickerungsbeckens zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) ist einzuhalten. Aufgrund der bestehenden Geländehöhen im Plangebiet, der erforderlichen Tiefenlage des Regenwasserkanals, der erforderlichen Rückstaufreiheit im Drainagesystem des Retentionsbodenfilters für das Bemessungsereignis und dem im Bereich der Grünfläche erhöhten Bestandsgelände (ca. 119,0 m+NN bis ca. 120,2 m+NN) ergibt sich eine Sohlentiefe des Versickerungsbeckens von ca. 5,0-6,0 m unter dem Bestandsgelände. Bei einem MHGW der vergangenen 10 Jahre in Höhe von ca. 110,5 m+NN kann der erforderliche Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Aufgrund der Lage in Wasserschutzgebiet IIIB (Rheinwaldwasserwerk 43) ist die Schutzgebietsverordnung in ihrer gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet zu beachten. Zur Errichtung baulicher Anlagen müssen laut Schutzgebietsverordnung die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Der qualitative Nachweis für die Einleitung in das Grundwasser ist entsprechend der LfU „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ für Wasserschutzgebiet IIIB zu erbringen. Schließlich ist für das Versickern des im Urbanen Gebiet anfallenden Niederschlagswassers, welches zentral im Versickerungsbecken zusammen mit dem auf den Dachflächen und Verkehrsflächen des Wohngebietes anfallenden Niederschlagswasser erfolgen soll, beim LRA eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung zu beantragen. Die Beantragung ist im Zuge des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis zur zentralen Versickerung des Niederschlagswassers unter Vorreinigung über eine Retentionsbodenfilteranlage zu beantragen.

Ferner ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken nicht zulässig. Regenwasserzisternen oder Regenrückhalteräume für Bewässerungszwecke sind im Bereich der Wohnbebauung zulässig. Der Notüberlauf privater und öffentlicher Zisternen oder Rückhalteräume ist an den Regenwasserkanal des Trennsystems anzuschließen.

Für die Auslegung des Retentionsbodenfilters und des Versickerungsbeckens sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 178 zu Retentionsbodenfilteranlagen und DWA-A 138 an die Planung, den Bau und den Betrieb von Versickerungsbecken zu beachten. Ebenso sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 117 bzgl. der Bemessung von Regenrückhalteräumen zu berücksichtigen.

Für die geplante öffentliche Regenwasserkanalisation sind die Überstaufreiheit nach DWA-A 118 und die Überflutungssicherheit nach DIN EN 752 zu gewährleisten. Die Nutzung von Kellergeschossen ist nicht ausgeschlossen. Für die zentrale Versickerungsanlage ist ebenfalls die Überflutungssicherheit nach DIN EN 752 nachzuweisen. Die Bemessung der Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 zu erfolgen.

Die Gebietsausbildung ist in der Höhenabwicklung so vorgesehen, dass oberflächlich eine Ableitung bei seltenen Starkregenereignissen in die umgebenden öffentlichen Freiflächen zur Retention und Versickerung möglich ist. In diesen kann dann bei extremen Starkregenereignissen Regenwasser temporär zwischengespeichert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit/ Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt hierbei dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

Schließlich sind Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der Rückstauenebene liegen (mindestens Straßenhöhe der Anschlussstelle), vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation nur über eine automatische Hebeanlage rückstaufrei zugeführt werden. Dabei können kleine Regenflächen von Kellerniedergängen, Garageneinfahrten und dergl. über Bodenabläufe mit Absperrvorrichtungen gegen Rückstau angeschlossen werden, wenn geeignete Maßnahmen, z. B. Schwellen bei Kellereingängen oder Regenauffangrinnen bei tiefer liegenden Garageneinfahrten, ein Überfluten der tiefer liegenden Räume durch Regenwasser verhindern, solange die Absperrvorrichtung geschlossen ist.

8.5 Schmutzwasserentsorgung

Aufgrund der Entwässerung im Trennsystem wird das Schmutzwasser getrennt vom Regenwasser abgeleitet. Die geplante Schmutzwasserkanalisation wird an die bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanäle in den bestehenden Stichstraßen zur Malscher Straße im nördlichen Bereich des Erschließungsgebiets angeschlossen.

8.6 Anlagen für die Abwasserbeseitigung

Vorgesehen ist die Entwässerung im Trennsystem. Es erfolgt eine Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen über öffentliche RW-Kanäle mit zentraler RW-Behandlung und Versickerung. Im Nordosten des Gebietes entlang der Malscher Straße wird eine Fläche für die zentrale Behandlung und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die genaue Größe der zentralen Entwässerungsanlage (Retentionsbodenfilter und Versickerungsbecken) wird entsprechend dem finalen städtebaulichen Entwurf noch ausgelegt. Die Gebietsausbildung ist in der Höhenabwicklung so vorgesehen, dass oberflächlich eine Ableitung bei seltenen Starkregenereignissen in die umgebenden öffentlichen Freiflächen möglich ist. In diesen kann dann bei extremen Ereignissen Regenwasser zwischengespeichert werden. Zusätzlich fungieren die Freiflächen als Sport- und Spielfläche sowie als eventuelle Ausgleichsfläche und begleitendes Weggrün.

8.7 Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

8.8 Gasversorgung

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

8.9 Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

8.10 Ver- und Entsorgung – Abfallbeseitigung

Über das entstehende Erschließungssystem ist eine haushaltsnahe Leerung aller Grundstücke sichergestellt.

8.11 Freiflächen und Grünflächen

Der gesamte Bauabschnitt wird mit Ausnahme der nördlichen Gebietsgrenze durch einen breiten Grünstreifen eingefasst. Dieser ist im Bereich der Bahntrasse technisch bedingt, soll jedoch außerdem auch eine ansprechende gestalterische Wirkung entfalten. Um den

Bauabschnitt städtebaulich „abzuschließen“ und einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft zu schaffen, wird der Grünstreifen im Süden und Osten des Gebiets fortgesetzt. Diese Grünflächen stellen den Grünraum mit unversiegelten Rasen- und Blühflächen mit Sträuchern und Bäumen dar und sind zugleich Spiel- und Erholungsraum. Zugleich übernehmen sie die Funktion des zusätzlichen Puffer- und Sickerraums für das Niederschlagswasser.

Die Freiflächen fungieren zusätzlich auch als Sport- und Spielfläche mit Spiel- und Bewegungsgeräten sowie als Ausgleichsfläche und begleitendes Weggrün. Die Überbauung durch Spielplätze, Spielgeräte, Bewegungselemente und Wege wird auf 20 % der öffentlichen Grünflächen begrenzt.

9 Baugrunderkundung

Zur geotechnischen Untersuchung wurde eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie umwelttechnische Untersuchung (Büro Roth&Partner, 12.02.2021) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Das Gutachten Baugrunderkundung, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Der Baugrund lässt sich grob in folgende Bereiche unterteilen: Asphaltversiegelungen / Oberboden, Auffüllungen, ungebundener Oberbau, bindige Deckschichten und Kiese / Sande. Gemäß DIN 18300 kann der Baugrund in folgenden Homogenbereiche eingeteilt werden: Homogenbereich 300-B:ungebundener Oberbau Anschlussstraßen, Z 1.2 bzw. Z 1.1 nach Dihlmann Homogenbereich 300-C:Auffüllungen, Z 0 Homogenbereich 300-D: bindige Deckschichten, Z 0 Homogenbereich 300-E:Kiese und Sande, Z 0.

Bei der Erkundung im Zeitraum zwischen dem 17. und 18.02.2020 wurde in keinem Aufschluss Grundwasser aufgeschlossen. Der Grundwasserspiegel lag somit unterhalb 110,20 m NHN. Gemäß hydrogeologischer Kartierung Rastatt [4] ist mit Grundwasserflurabständen von > 8 (entspricht ca. 110,50 m ü. NN) zu rechnen. Diese Daten entspringen einer Messkampagne zwischen 1964 bis 1972 und stellen mittlere Wasserstände (MW) dar. Gemäß den zur Verfügung gestellten Pegeldaten lässt sich der maximale Grundwasserstand (HGW) grob bei 111,50 m NHN abschätzen. Das Grundwasser hat somit kein Einfluss auf den Baubetrieb und die Bauwerke.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Durchlässigkeiten der im Untergrund anstehenden Lockergesteinen sowie die Mächtigkeiten der Schichten über der Grundwasseroberfläche von wesentlicher Bedeutung. Ein Abstand von der Beckensohle zum mittleren, jährlichen Grundwasserhöchststand von einem Meter ist einzuhalten. Mit einer Durchlässigkeit von $k_f = 1,0 \times 10^{-4}$ bis $1,0 \times 10^{-3}$ m/s sind diese Böden grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Bezüglich der Oberbodenabdeckung empfehlen wir eine Abstimmung mit der unteren Wasserschutzbehörde. Da die Oberbodenabdeckung im vorliegenden hinsichtlich der Durchlässigkeit das limitierende Element wäre, ist dieser so zu wählen, dass er eine möglichst hohe Durchlässigkeit aufweist.

Die anstehenden Böden wurden analytisch untersucht: der anstehende Oberboden und der Oberboden der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind der Zuordnungsklasse Z 0 nach VwV einzustufen; die ungebundenen Tragschichten und ungebundenen Wegebefestigungen sind der Zuordnungsklasse Z 0 – Z 1.2 nach VwV einzustufen; die Auffüllungen sind der Zuordnungsklasse Z 0 nach VwV einzustufen; der anstehende Boden (Sande, Kiese sowie um schluffige Tone und stark schluffige Sande) sind der Zuordnungsklasse Z 0 nach VwV einzustufen.

Die anstehenden, gemischtkörnigen und bindigen Böden sind als witterungsempfindlich einzustufen. Ein Befahren der gemischtkörnigen und bindigen Böden ist daher nur bei guter Witterung möglich. Ein Befahren mit Kettenfahrzeugen sollte auch bei schlechten Witterungsbedingungen möglich sein.

Erfolgt ein Abtrag der witterungsempfindlichen Böden von der ursprünglichen Geländeoberkante, wird bei schlechter Witterung das Anlegen von Baustraßen/Arbeitsebenen erforderlich. Erfahrungsgemäß sind Baustraßen in einer Stärke von 0,30 m für den temporären Gebrauch ausreichend.

10 Artenschutzrechtlichen Untersuchungen

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Umweltprüfung mit Grünordnungsplanung (Büro Wald+Corbe, Entwurf September 2021) erstellt. Dieses Gutachten beinhaltet folgende artenschutzrechtlichen Untersuchungen: Ersteinschätzung (Mai 2017), Bestandserfassungen (Januar 2020), Artenschutzrechtliche Gutachten (Juli 2020) und Ergänzung Fledermauskorridor (Februar 2021). Auf die Inhalte der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird verwiesen.

10.1 Ersteinschätzung

Die Ersteinschätzung (Mai 2017), die dem Gutachten Umweltprüfung mit Grünordnungsplanung als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten sowie die Brutvogelarten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft. Zwei Begehungen am 30.4. und 4.5.2017 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergaben Nachweise von Zauneidechse, Mauereidechse sowie Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen, Kreuzkröte, Knoblauchkröte und Körnerbock sowie gefährdeten Wildbienenarten im Bereich des Plangebiets.

Bei den Vogelarten sind Vorkommen von bis zu 16 planungsrelevanten Arten zu erwarten. Zehn gefährdete Arten wurden bei den Begehungen direkt nachgewiesen. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester in den Gehölzen anlegen.

Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 gegeben sind, sollten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rastatt im Frühling und Sommer entsprechende Geländeerhebungen zur Erfassung der o.a. Arten bzw. Artengruppen durchgeführt werden.

10.2 Bestandserfassung

Die Bestandserfassung (Januar 2020), die dem Gutachten Umweltprüfung mit Grünordnungsplanung als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Transektbegehungen, die automatischen Lautaufzeichnungen und die Quartiersuche erbrachten Nachweise von sieben Fledermausarten. Denkbar wären Einzelnachweise weiterer Arten wie der Mücken- oder Rauhhautfledermaus. Durch die Begehungen und die automatische Lautaufzeichnung wurde gezeigt, dass das Gebiet von Fledermäusen als Jagdgebiet und Transfergebiet genutzt wurde, die Hauptaktivität konzentrierte sich auf die Streuobstbereiche und deren Randbereiche. Das vorhandene Quartierpotential ist sehr hoch. Belege einer Quartiernutzung konnten nur für eine Baumhöhle erbracht werden, eine weitergehende Nutzung ist jedoch wahrscheinlich.

Die Streuobstgebiete sind essentielle Jagdhabitats für die Bart- und Breitflügelfledermaus sowie das Graue Langohr. Für alle Arten sind die siedlungsnahen und damit quartiernahen Jagdgebiete sehr hochwertig. Weiterhin wurden zwei sehr individuenreich beflogene

Transferstrecken festgestellt, die von mindestens drei Arten (Zwerg- und Breitflügel- sowie Bartfledermaus) befliegen wurden.

Insgesamt wurden im Untersuchungszeitraum 31 Vogelarten nachgewiesen, von denen 29 Arten als Brutvögel eingestuft werden (BV). 2 Arten (Mäusebussard sowie Wacholderdrossel) werden im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste (NG) angesehen.

Von den nachgewiesenen Vogelarten werden in der Roten Liste für Baden-Württemberg (BAUER et al. 2016) 5 Arten in der Vorwarnliste geführt (Feld- und Haussperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Klappergrasmücke). Weiterhin wurde der Feldschwirl (stark gefährdet) nachgewiesen.

In der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) finden sich zwei Arten in der Kategorie „gefährdet“, - der Star und der Feldschwirl. Des Weiteren sind Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer und Haussperling in der Kategorie V („Vorwarnliste“) gelistet.

Im Untersuchungsgebiet konnten an drei Stellen Zauneidechsen mit insgesamt elf Exemplaren nachgewiesen werden. Aufgrund der vielen dicht bewachsenen nicht einsehbaren Brachen und aufgrund von Erfahrungen mit ähnlichen Projekten und vergleichbaren Gebieten in Ötigheim und Muggensturm wird als Gesamtbestand das vier- bis sechsfache der festgestellten Alttiere geschätzt.

Die ebenfalls im Gebiet vorkommende Mauereidechse ist in ihrem Vorkommen auf den Bahnkörper beschränkt. Hier wurden regelmäßig 3-6 Exemplare zwischen dem Schotterkörper und dem begleitenden Feldweg beobachtet.

Amphibienvorkommen wurden im Untersuchungsgebiet 2019 nicht festgestellt.

Der national streng geschützte Körnerbock kommt im Untersuchungsgebiet vor, wie mehrere Schlupflöcher an alten Obstbäumen belegen. Die gezielte Suche ergab über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt vier Brut- bzw. Brutverdachtbäume. Es handelt sich um ältere Apfel- und Kirschbäume.

Alle Wildbienenarten sind besonders geschützt. Es wurden insgesamt 61 Arten festgestellt, von denen acht in der Roten und neun in der Vorwarnliste für Baden-Württemberg geführt werden. Damit ist das Gebiet als sehr hochwertig aus Sicht des Wildbienenschutzes einzustufen.

10.3 Artenschutzrechtliche Gutachten

Im Artenschutzrechtliche Gutachten (Juli 2020), das dem Gutachten Umweltprüfung mit Grünordnungsplanung als Anlage beigefügt ist, werden Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten (Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung; Artenspezifischer Ausgleich, Biotopausgleich und weitere Empfehlungen; Vorgezogene, funktionsfähige Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen; Monitoring als Wirksamkeitsnachweis; Ökologische Baubegleitung während der Baumaßnahme) und planungsexterne Maßnahmen (Anlage neuer Streuobstflächen mit Magerwiese; Anlage neuer Hecken mit Magerwiese/Hochstauden; Anlage CEF-Fläche für Zauneidechse; Anlage Magerwiese für Wildbienen; Nistkästen und Fledermauskästen, Nisthilfen für Wildbienen sowie Totholzpyramiden) vorgeschlagen. Auf die Inhalte des artenschutzrechtlichen Gutachtens wird verwiesen.

10.4 Ergänzung Fledermauskorridor

Die Ergänzung Fledermauskorridor (Februar 2021), die dem Gutachten Umweltprüfung mit Grünordnungsplanung als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Gesamtbewertung: Bei der derzeitigen Planvariante besteht auf direktem Wege auf einer Distanz von ca. 1km unter Nutzung bestehender Streuobstflächen ein Transferkorridor der sowohl die neue CEF- Fläche als auch das bestehende Streuobstgebiet mit dem Siedlungsrand

von Bietigheim verbindet. Bei einer Verschiebung nach Süden oder Norden sind zusätzliche Korridor-Pflanzungen erforderlich, die einen zusätzlichen Bedarf an Ackerflächen bedingen, gleichzeitig aber auch den Flugweg über 1km hinaus verlängern, so dass die Nutzung für laktierende Weibchen energetisch unökonomisch wird, was zu einer höheren Mortalität unter den Jungen, bzw. einer geringeren Reproduktion und einem Bestandesrückgang führen kann. Fazit: Nur die bestehende Planvariante erfüllt die naturschutzfachlichen Vorgaben nach § 44 BNatSchG.

10.5 Umweltprüfung und Grünordnungsplanung

Das Gutachten Umweltprüfung mit Grünordnungsplanung (Entwurf September 2021), das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Gemeinde Bietigheim plant die Ausweisung eines neuen Wohn- und Mischgebiets im Gewannen Birkig am östlichen Ortsrand. Das Baugebiet weist eine Fläche von ca. 8,6 ha auf. Der Ausgangszustand besteht überwiegend aus Ackerflächen und Streuobstwiesen auf mittel- bis hochwertigen Parabraunerden über einem ergiebigen Grundwasserleiter. Dem Planungsgebiet kommt hinsichtlich aller Schutzgüter eine besondere Bedeutung zu. Beim Schutzgut Biotopie trifft das insbesondere auf den Artenschutz zu. Das Planungsgebiet stellt einen Lebensraum für Zauneidechsen, Fledermäuse, zahlreiche Vogelarten, Wildbienen und Totholzkäfer dar.

Das Vorhaben ist mit deutlichen Eingriffen in viele Schutzgutfunktionen verbunden. Die zulässige Überbauung von ca. 5,3 ha zerstört Lebensräume, verringert die Mengen an fruchtbarem Boden und wirkt klimabelastend. Im Planungsgebiet sind die zukünftigen Bewohner des Gebiets den Lärmemissionen der in der Nähe befindlichen Bahnlinien und Bundesstraße ausgesetzt.

Durch die intensive Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, die komplette Versickerung von Niederschlagswässern sowie umfangreiche Schallschutzmaßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen verringert werden. Bei den Schutzgütern Biotopie und Arten, Landschaftsbild und Erholung, Klima/Luft und Boden verbleiben jedoch Defizite, die planextern zu kompensieren sind.

Es wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet, welches überwiegend aus Maßnahmen für den Artenschutz besteht und durch die ökologische Aufwertung von weiteren Flächen ergänzt wird. Es besteht aus Gehölz- und Streuobstpflanzungen für Vögel und Fledermäuse, der Entwicklung von Wiesen und Blühflächen für Vögel und Wildbienen, der Herstellung von Strukturelementen für Zauneidechsen, dem Aufstellen von Totholzpyramiden für den Körnerbock und dem Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen sowie Nisthilfen für Wildbienen.

Durch die geplanten Maßnahmen werden die Defizite bei den Schutzgütern Biotopie und Arten sowie Boden vollständig kompensiert. Beim Schutzgut Boden muss dies überwiegend schutzgutübergreifend geschehen. Auch beim Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist von einer vollständigen Kompensation auszugehen. Beim Schutzgut Klima/Luft kann keine vollständige Kompensation erfolgen.

Sowohl die planinternen Minimierungsmaßnahmen als auch die planexternen Kompensationsmaßnahmen sollen nach Satzungsbeschluss über ein Monitoring-Programm auf Ihre Wirksamkeit hin untersucht werden.

Ziel ist es, dass bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

11 **Kampfmittelabfrage**

Eine bereits durchgeführte Kampfmittelabfrage ergab auf der Basis einer Luftbildauswertung im Norden des Gebietes einen bombardierten Bereich mit der Gefahr eventueller Blindgänger sowie ebenfalls im Norden des Gebietes verlaufende Grabensysteme. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden entsprechende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, die bei der Bauausführung zu beachten sind.

12 **Immissionsschutz**

Das Schalltechnische Gutachten (06.08.2021), das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

1. *Begründung Schallschutz*

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das folgende schalltechnische Gutachten erarbeitet

- *Gemeinde Bietigheim, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ (Bericht-Nummer 17004_gut02_210806) vom 06.08.2021, KOHNEN BERATER & INGENIEURE GMBH & CO. KG*

Hinsichtlich der detaillierten Aussagen wird auf dieses Gutachten verwiesen. Nachfolgend werden die wesentlichen Eingangsgrößen und Ergebnisse des Gutachtens dargestellt.

Im Gutachten wurden die folgenden Aufgabenstellungen untersucht:

Schalltechnische Aufgabenstellungen – „Birkig 1. BA“						
Verkehrslärm		Schiene		Gesamtverkehrslärm		Gesamtlärm
Straße						
Geräusch- einwirkungen im Plangebiet Vorhandene Straßen	Zunahme des Straßenverkehrs- lärms auf baulich nicht geänderten Straßen	Geräuscheinwirkungen im Plangebiet Vorhandene Rheinbahn und Rheintalbahn (Neubaustrecke)	Geräuscheinwirkungen im Plangebiet Vorhandene Straßen Vorhandene Rheinbahn und Rheintalbahn (Neubaustrecke)	Geräuscheinwirkungen im Plangebiet Vorhandene Straßen Vorhandene Rheinbahn und Rheintalbahn (Neubaustrecke)	Geräuscheinwirkungen im Plangebiet (Vorhandene gewerbliche Nutzungen)	Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm Geräuscheinwirkungen im Plangebiet (Überlagerung von Straßen-, Schienen-, Gewerbelärm)
Planfall 2035	Prognose-Nullfall 2035 ohne Plangebiet	Szenario 1 ohne Neubaustrecke Rheinbahn Zugzahlen Bestand	Szenario 1 ohne Neustrecke	Szenario 1 ohne Neustrecke	Szenario 1 ohne Neubaustrecke	Szenario 1 ohne Neubaustrecke
	Planfall mit Plangebiet 2035	Szenario 2 Rheinbahn und Rheintalbahn (Neubaustrecke) Zugzahlen 2030	Szenario 2 mit Neubaustrecke	Szenario 2 mit Neubaustrecke	Szenario 2 mit Neubaustrecke	Szenario 2 mit Neubaustrecke

Abbildung 5

Übersicht schalltechnische Aufgabenstellungen

1.1. Straßenverkehrslärm Aufgabenstellung Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

1.1.1 Beurteilungsgrundlage

Für die Beurteilung des Straßen-, Schienen- und Gesamtverkehrslärms im Plangebiet wird die

- DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1

herangezogen.

Die DIN 18005 kennt keine urbanen Gebiete. Daher wird für urbane Gebiete der Orientierungswert für Mischgebiete herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung, als ein wichtiger Belang neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

Bei der Bewertung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet werden häufig zusätzlich die Immissionsgrenzwerte der

- Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014

herangezogen.

Bei der Entwicklung des Plangebiets sind die folgenden Schutzziele zu berücksichtigen:

- Vermeidung einer grundrechtlichen Unzumutbarkeit bzw. einer Gesundheitsgefahr, insbesondere für Wohnnutzungen und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen, wie z. B. Kranken- und Pflegeeinrichtungen, Schulen usw.

Die Gesundheitsgefahr für Wohnnutzungen und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen bzw. die grundrechtliche Zumutbarkeit hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss BVerwG 9 A 16.16 vom 25.04.2018 bezüglich der grundrechtlichen Unzumutbarkeit die Überschreitung folgender Werte genannt:

- Allgemeine Wohngebiete Tag 67 dB(A) und Nacht 57 dB(A)
- Mischgebiete Tag 69 dB(A) und Nacht 59 dB(A)

Wird ein Plangebiet mit Geräuscheinwirkungen dieser Größenordnung beaufschlagt, müssen gewichtige Gründe dafürsprechen, diese Flächen überhaupt für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Darüber hinaus muss ein umfassendes und lückenloses Schallschutzkonzept entwickelt werden, um trotz dieser Geräuschbelastungen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

- Tag – Schutzziel ungestörte Kommunikation

Zur Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation am Tag hat die Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass sowohl innerhalb schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, als auch auf Flächen im Freien außerhalb von Gebäuden eine Kommunikation zwischen Menschen möglich ist. Hieraus resultiert der besondere Schutz der Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie z. B. Wohngärten, Terrassen und Balkone.

Für die Planung auf lärmbelasteten Flächen bedeutet dies, dass durch geeignete Planung sicherzustellen ist, dass den einzelnen Wohnungen auch lärmgeschützte, von den

Schallquellen abgewandte Außenwohnbereiche bereitgestellt werden können. Hierzu ist es anzustreben, dass zumindest die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Hierbei wird berücksichtigt, dass in einem Mischgebiet eine Wohnnutzung zulässig ist. Auch ist zu beachten, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) in etwa dem Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für ein allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) entspricht. Für den Verkehrslärm ist es bei Vorliegen bedeutsamer städtebaulicher Gründe und Ausschöpfung aller möglichen Schallschutzmaßnahmen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) zulässig, innerhalb des Gebäudes eine ungestörte Kommunikation in Aufenthaltsräumen, auch durch den Einbau von zu öffnenden Schallschutzfenstern, zu gewährleisten.

- *Nacht – Schutzziel ungestörter Schlaf innerhalb von Gebäuden*

Im Hinblick auf das Schutzziel des ungestörten Schlafs besitzen Außenwohnbereiche in der Nacht keine Schutzbedürftigkeit. Das Schutzziel zielt auf einen ungestörten Schlaf innerhalb von Gebäuden ab. Dieser Schutz kann bei der Lärmart Verkehrslärm bei der nicht möglichen technischen Realisierbarkeit, der Unverhältnismäßigkeit oder bei der nicht ausreichenden Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände und Erdwälle) durch den Einbau von zu öffnenden Schallschutzfenstern und fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftern in den nachts zum Schlafen benutzten Aufenthaltsräumen der künftigen Gebäude gewährleistet werden.

Das im schalltechnischen Gutachten erarbeitete und im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzkonzept erfüllt die o.g die genannten Anforderungen.

1.1.2 Eingangswerte

Den Berechnungen des Straßenverkehrslärms im Plangebiet wurden die Angaben zu den Verkehrszahlen und zur Verkehrszusammensetzung aus der Verkehrsuntersuchung vom 19.03.2021 für den Planfall 2035 zugrunde gelegt.

Maßgebliche Straßen sind die Malscher Straße und die B 36. Die Berechnung des Straßenverkehrslärms erfolgt anhand der RLS-19³.

1.1.3 Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen wird auf die Aussagen in Kapitel 4.2.1.6 des Gutachtens verwiesen. Die Bewertung des Verkehrslärms erfolgt anhand des Gesamtverkehrslärms

1.1.4 Schallschutzmaßnahmen

Die Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Basis des Gesamtverkehrslärms

³ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 - RLS-19, Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr (VkB1. 2019, Heft 20, S. 698)

1.2. Schienenverkehrslärm Aufgabenstellung Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

1.2.1 Eingangsdaten

Die Ermittlung des Schienenverkehrslärms im Plangebiet erfolgt für die folgenden Szenarien.

- Szenario 1 ohne Neubaustrecke
Strecke 4020 (Rheinbahn)
Zugzahlen Bestand
- Szenario 2 mit Neubaustrecke
Strecke 4020 (Rheinbahn)
Strecke 4028 (Rheintalbahn – Neubaustrecke, Inbetriebnahme 2025/26)
Zugzahlen 2030

Mit der Inbetriebnahme der Neubaustrecke findet eine nahezu vollständige Verlagerung der Güterzüge und der Fernverkehrszügen von der Rheinbahn auf die Neubaustrecke statt. Hierdurch wird der Emissionspegel der Rheinbahn deutlich abgesenkt. Somit ist die Geräuschbelastung des Szenarios 1 nur für einen relativ kurzen Zeitraum bis zur Inbetriebnahme der Neubaustrecke gegeben. Die Angaben zu den Zugzahlen und den sonstigen schalltechnisch relevanten Parametern wurden von der Deutschen Bahn bereitgestellt. Die Berechnung des Schienenverkehrslärms erfolgt anhand der Schall 03⁴

1.2.2 Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen wird auf die Aussagen in Kapitel 4.4.1.6 des Gutachtens verwiesen.

1.2.3 Schallschutzmaßnahmen

Die Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Basis des Gesamtverkehrslärms.

1.3. Gesamtlärm Aufgabenstellung Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

1.3.1 Eingangsdaten

Die Ermittlung des Gesamtlärms im Plangebiet erfolgt durch die energetische Überlagerung des Straßen- und Schienenverkehrslärms

1.3.2 Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen wird auf die Aussagen in Kapitel 4.5.1.4 des Gutachtens verwiesen.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen

- Szenario 1 ohne Neubaustrecke - ohne Schallschutzwände
Am Tag treten in weiten Teilen des Plangebiets, insbesondere im WA deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte für WA und MI/MU auf.
In der Nacht werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte für WA und MI/MU deutlich überschritten. Es werden sogar die Werte der grundrechtlichen Zumutbarkeit und der Gesundheitsgefahr überschritten
- Szenario 2 mit Neubaustrecke - ohne Schallschutzwände

⁴ Anlage 2 (zu § 4) der Verkehrslärmschutzverordnung: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2271)

Nach Inbetriebnahme der Neubaustrecke nimmt der Beurteilungspegel im Plangebiet deutlich ab.

Am Tag verbleiben dennoch im WA Überschreitungen des Orientierungswerts für WA der Wert für MI/MU wird weitgehend eingehalten.

In der Nacht wird im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte für WA und z.T. auch der Wert MI/MU überschritten. Die Werte der grundrechtlichen Zumutbarkeit und der Gesundheitsgefahr werden nicht überschritten.

1.3.3 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet ist ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten.

Im schalltechnischen Gutachten wurden eine Vielzahl von Schallschutzmaßnahmen untersucht und bewertet. Die Gemeinde Bietigheim hat diese kritisch geprüft und einer eigenen Bewertung unterzogen. Sie macht sich die im Gutachten getroffene Bewertung zu eigen und setzt die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan fest.

1.3.3.1 Ausweisung weniger schutzbedürftigen Nutzungen

Der Entwurf des Bebauungsplans „Birkig 1. BA“ sieht im Übergang zum vorhandenen Mischgebiet und vorhandenen Gewerbegebiet entlang der Malscher Straße ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO vor. Diese Gebietsausweisung ist ein Schallschutzbaustein zur Verträglichkeit der künftigen Nutzungen mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen, insbesondere mit den in der Nacht tätigen Gewerbebetrieben.

Für die Ausweisung weiterer gemischter Flächen besteht an dieser Stelle in der Gemeinde Bietigheim keine Nachfrage. Nach dem Planziel der Gemeinde Bietigheim, der Schaffung von Flächen für Wohnungen, scheidet daher auch die Ausweisung von Gewerbegebieten aus.

1.3.3.2 Einhalten von Mindestabständen

Aus Sicht der Gemeinde Bietigheim ist bei der Gesamtentwicklung „Birkig“ und somit auch für den Bebauungsplan „Birkig 1. BA“ eine wirtschaftliche Durchführung der Gebietsentwicklung sehr wichtig, um die Baulandpreise in einem noch erschwinglichen Rahmen zu halten. Dies erfordert für das Plangebiet eine ausreichende Dichte. Daher können die geplanten Gebäude nicht beliebig weit von pegelbestimmenden Schallquellen abrücken. Zur Bundesstraße B 36 und der DB Neubaustrecke (Rheintalbahn) ist bereits ein relativ großer Abstand gegeben. Nach Aussage des Gutachtens würde ein weiteres Abrücken von der bestehenden Rheinbahn im Westen im Wesentlichen für die Zeit bis zur Inbetriebnahme der Neubaustrecke einen positiven Effekt erzielen. Die Inbetriebnahme der Neubaustrecke ist für das Jahr 2025/26 terminiert. Bei einem frühesten Bezug der Wohngebäude im Jahr 2023/2024 würde nur für eine Dauer von 2 - 3 Jahren die höheren Geräuscheinwirkungen des Szenarios 1 einwirken. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Bietigheim ein weiteres Abrücken der künftigen Baugebiete von der Rheinbahn als nicht erforderlich an.

1.3.3.3 Entwicklung einer schalltechnisch-städtebaulich optimierter Baustruktur

Durch Errichtung einer geschlossenen Schallschutzbebauung auf den westlichen Teilen des Plangebiets könnte nach Aussage des Gutachtens eine wirksame Geräuschabschirmung des Schienenverkehrslärm der Rheinbahn erreicht werden. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wäre ein Vorteil in erster Linie bis zur Inbetriebnahme der Neubaustrecke gegeben. Nach diesem Zeitpunkt nimmt

die Geräuschbelastung aufgrund der vorhandenen Rheinbahn deutlich ab. Das Gutachten führt weiter aus, dass bei einer Schallschutzbebauung an der zur Rheinbahn orientierten Fassadenseite keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zulässig wären. Außerdem müsste entlang der gesamten westlichen Grenzen des Plangebiets eine durchgehende Schallschutzbebauung realisiert werden.

Die Gemeinde Bietigheim sieht eine Schallschutzbebauung als keine geeignete Schallschutzmaßnahmen an. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und eines urbanen Gebiets in einem angebotsbezogenen Bebauungsplan, soll sowohl Bauträgern als auch privaten Bauherrn die Möglichkeit zum Bau von Wohngebäuden gegeben werden. Aufgrund der ländlich geprägten Struktur der Gemeinde Bietigheim, ist eine Schallschutzbebauung, wie sie häufig in Städten zur Umsetzung gelangt, aus Sicht der Gemeinde Bietigheim zu vermeiden. Aufgrund der nur noch wenige Jahre andauernden hohen Belastungssituation durch die Rheinbahn, sieht die Gemeinde Bietigheim von der Festsetzung einer Baustruktur ab, die den örtlichen städtebaulichen Strukturen nicht entspricht.

1.3.3.4 Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg („SM1“)

Im Zuge der Voruntersuchung Gebietsentwicklung „Birkig“ wurde eine schalltechnische Grundsatzuntersuchung erarbeitet. In der Voruntersuchung wurde herausgearbeitet, dass zur Entwicklung des Gebietes „Birkig“ umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Zum Schutz gegen den Schienenverkehrslärm der vorhandenen Rheinbahn wird eine aktive Schallschutzanlage (Schallschutzwand/Schallschutzwall/Kombination von beidem) im westlichen Teil des Plangebietes zwingend erforderlich. Gleiches gilt für eine Schallschutzanlage im östlichen Teil des Plangebietes zum Schutz gegen die Geräuscheinwirkungen der B 36 und der Neubaustrecke. Auch wird eine Schallschutzanlage im nördlichen Teil des Plangebietes zum Schutz gegen den Gewerbelärm zweier nördlich der Malscher Straße gelegenen und in der Nacht tätigen Logistiktutzungen notwendig. In der Grundsatzuntersuchungen wurden zum Schutz gegen die Geräuscheinwirkungen der Rheinbahn und der Neubaustrecke/B 36 Schallschutzanlagen bis zu einer Höhe von 10 m untersucht. Als Empfehlung resultieren Schallschutzwände zum Schutz gegen die Rheinbahn mit einer Höhe von maximal 6 m über Schienenoberkante. Diese Höhe berücksichtigt aus Sicht der Gemeinde insbesondere auch, die städtebauliche Verträglichkeit der Schallschutzanlagen sowohl für die Bebauung auf der Westseite der Rheinbahn als auch für die künftige Bebauung im Plangebiet.

Aufgrund der Größe der Gesamtentwicklung „Birkig“ soll die Umsetzung in 4 Bauabschnitten erfolgen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkig 1. BA“ umfasst den nordwestlichen Quadranten des Gesamtgebietes. Im Zuge der Grundsatzuntersuchung wurde festgestellt, dass zur Entwicklung dieses Gebietes die Schallschutzmaßnahmen im Westen sowie im Norden zwingend erforderlich werden. Aufgrund des noch großen Abstands zur Bundesstraße und der Neubaustrecke ist eine aktive Schallschutzmaßnahme entlang der Bundesstraße noch zwingend zu errichten. Diese Maßnahme wird dann erforderlich, wenn der nordöstliche und/oder südöstliche Quadrant realisiert werden.

Bei der Bewertung der aktiven Schallschutzmaßnahmen ist es für die Gemeinde Bietigheim bedeutsam, dass die Grundstückseigentümer/innen im 1. Bauabschnitt nicht mit den Kosten der Schallschutzmaßnahmen belastet werden, die für Realisierung der weiteren Bauabschnitte erforderlich werden. Aus diesem Grunde sieht die Gemeinde Bietigheim nur die Schallschutzmaßnahmen entlang der Rheinbahn als zwingend erforderlich an, um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Hier liegt ein besonderer Blick auf der Geräuschbelastung auf den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Wohngärten) außerhalb des Gebäudes im Beurteilungszeitraum Tag. Der

ungestörte Schlaf in der Nacht im Inneren des Gebäudes kann nach Aussage des Gutachtens durch den Einbau von Schallschutzfenstern und einer fensterunabhängigen Belüftung sichergestellt werden. Im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan werden die in der Grundsatzuntersuchung empfohlenen Schallschutzmaßnahmen detailliert und auf ihre Wirksamkeit untersucht. Hierbei handelt es sich um die Schallschutzanlage entlang der Rheinbahn im westlichen Teil des Plangebiets. Auf der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „SM1“ bezeichneten Fläche ist eine Schallschutzanlage mit den folgenden Anforderungen zu errichten:

- Schallschutzwand und/oder Schallschutzwall oder einer Kombination von beidem
- Höhe von 6 m über der Schienenoberkante des östlichen Gleises der Rheinbahn
- Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05
- beidseitig hochabsorbierende Verkleidungen (Schallabsorption DL_α mindestens 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07)

Durch die absorbierenden Verkleidungen wird sichergestellt, dass weder in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Rheinbahn noch in Richtung des Plangebietes Pegelzunahmen aufgrund von Reflektionen an der Schallschutzanlage auftreten.

1.3.3.5 Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen

Auf den überbaubaren Flächen im Plangebiet werden unter Berücksichtigung der Schallschutzanlage entlang der Rheinbahn im Szenario 1 bis zum 2. Obergeschoss die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten. Lediglich auf den westlichen Baufeldern wird dieser Wert im 3. Obergeschoss um bis zu 3 dB(A) überschritten

In der Nacht wird auf weiten Teilen des Plangebiets der Orientierungswert für Mischgebiete eingehalten. Bis zum 2. Obergeschoss wird der Wert der grundrechtlichen Zumutbarkeit in WA von 57 dB(A) unterschritten. Im 3. Obergeschoss wird dieser Wert und der Wert für MI/MU von 59 dB(A) auf den westlichen Baufeldern z.T. überschritten.

Für das Szenario 2 zeigt sich folgendes Bild: Am Tag wird nahezu im gesamten Plangebiet der Orientierungswert für WA eingehalten. An den westlichen und östlichen Baufeldern wird zumindest der Orientierungswert für MI eingehalten bzw. um maximal 1 dB(A) überschritten. In den oberen Geschossen wird der Wert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der Wert der grundrechtlichen Zumutbarkeit im WA von 57 dB(A) wird sehr deutlich unterschritten.

Aufgrund der nur geringen Zeitspanne bis zur Inbetriebnahme der Neubaustrecken, kann nach Aussage des Gutachtens, die Geräuschbelastung des Szenarios 2 der finalen Bewertung zugrunde gelegt werden, wenn dem Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 die höheren maßgeblichen Außenlärmpegel des Szenarios 1 zugrunde gelegt werden.

Nach Inbetriebnahme der Neubaustrecke werden am Tag nahezu flächendeckend der Orientierungswert für WA eingehalten. In der Nacht wird der Orientierungswert für MI weitgehend eingehalten bzw. bei weitem nicht so stark überschritten, als dies nicht mehr grundrechtlich zumutbar wäre. Daher sind zwingende Vorgaben zur Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht erforderlich.

1.3.3.6 Orientierung der Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie z. B. Terrassen, Balkone, Wohngärten

Die Außenwohnbereiche sind nur am Tag schutzbedürftig. In diesem Zeitbereich wird nach Inbetriebnahme der Neubaustrecke im gesamten Plangebiet der Orientierungswert für WA weitgehend eingehalten. Bis zur Inbetriebnahme wird der Orientierungswert für MI weitgehend eingehalten, es treten keinesfalls grundrechtlich unzumutbare Belastungen auf. Daher werden keine Vorgaben hinsichtlich der Orientierung der Außenwohnbereiche oder zu baulichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich.

1.3.3.7 Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm (Schallschutzmaßnahme „SM3“)

Aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1:2016-07 und E DIN 4109-1/A1:2017-01) auszubilden. Diese Fassungen der DIN 4109-1 sind in Baden-Württemberg derzeit als Technische Baubestimmung eingeführt.

Alle Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2016-07, wie z. B. Wohn- und Schlafräume sowie Büro- und Praxisräume sind so zu dimensionieren, dass in den Räumen keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Bei den baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw.

Zur Kompensation der höheren Geräuscheinwirkungen des Szenarios 1 empfiehlt das schalltechnische Gutachten dem baulichen Schallschutz der Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen die höheren maßgeblichen Außenlärmpegel des Szenario 1 im Beurteilungszeitraum Nacht zugrunde zu legen. Die Gemeinde Bietigheim folgt dieser Empfehlung und trifft eine entsprechende Festsetzung.

Außerdem wird festgesetzt, dass es bei der Erstellung der Bauvorlagen und Bauanträge nach § 53 Landesbauordnung Baden-Württemberg im Zuge der Vorhabenzulassung zulässig ist, unter Berücksichtigung der Bebauung auf dem eigenen Baufeld und einer bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet zwischen den Verkehrswegen und den gewerblichen Nutzungen sowie der beantragten Bebauung, die dann zu erwartenden geringeren Geräuscheinwirkungen am beantragten Bauvorhaben zu ermitteln und die Schallschutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.

Die DIN 4109-1:2016-07, E DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2016-07 sind derzeit als technische Bauvorschriften in Baden-Württemberg eingeführt. Die DIN 4019 Teil 1 und 2 sind zwischenzeitlich durch die DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 mit Stand vom Januar 2018 fortgeschrieben worden, allerdings in Baden-Württemberg bisher noch nicht eingeführt. Aus diesen neuen Fassungen der Normen ergeben sich geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Sollte diese Fassungen der Normen zum Zeitpunkt der Vorhabenzulassung als technische Baubestimmung eingeführt sein, kann diese der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm zugrunde gelegt werden. Dies wird durch einen entsprechenden Passus in der Festsetzung geregelt.

1.3.3.8 Fensterunabhängige Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme „SM4“)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Birkig 1. BA“ werden im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet die gebietsabhängigen Orientierungswerte überschritten.

Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs im Inneren der künftigen Gebäude wird als Schallschutzmaßnahme empfohlen, für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in Wohnungen und sonstiger Übernachtungsräume eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Hierdurch wird dem künftigen Bewohner ermöglicht, ungestört bei geschlossenem Fenster und damit in einem ruhigen Innenraum mit ausreichender Belüftung schlafen zu können. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen. Diese Maßnahme ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Um die Pegelminderung aufgrund der Eigenabschirmung der beantragten Bebauung und die Schallabschirmung bereits realisierter Bebauung im Plangebiet berücksichtigen zu können, sollte die Festsetzung getroffen werden, dass wenn bei der Erstellung der Bauvorlagen und Bauanträge nach § 53 Landesbauordnung Baden-Württemberg unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht wird, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03) in urbanen Gebieten in der Nacht den Wert von 50 dB(A) und in allgemeinen Wohngebieten den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich wird.

1.3.4 Gesamtbewertung

Die höheren Geräuscheinwirkungen des Szenarios 1 ohne Neubaustrecke wirken nur noch zeitlich begrenzt bis zur Inbetriebnahme der Neubaustrecke im Jahr 2025/26 ein.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzwand entlang der Rheinbahn stellt am Tag bereits vor der Inbetriebnahme der Neubaustrecke in weiten Teilen des Plangebiets die Einhaltung des Orientierungswerts für WA sicher. Auf den übrigen Flächen wird der Orientierungswert für MI/MU weitgehend eingehalten. Mit Inbetriebnahme der Neubaustrecke nimmt die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet deutlich ab. Am Tag wird im gesamten Plangebiet bis zum 2. Obergeschoss der Orientierungswert für WA eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten. Im 3. Obergeschoss wird auch auf den westlichen Baufeldern der Orientierungswert für MI sicher eingehalten.

Die Geräuscheinwirkungen am Tag sind nach Aussage des Gutachtens, insbesondere hinsichtlich der Wohnqualität von Außenwohnbereichen, wie z. B. Terrassen und Balkone von Bedeutung. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am Tag in nahezu dem gesamten Plangebiet bereits im Szenario 1 die Orientierungswerte für WA eingehalten werden. Im Szenario 2 wird auch im kritischen 3. Obergeschoss der Orientierungswert für MI eingehalten.

Wie das Gutachten ausführt, sind die zeitlich befristeten Überschreitungen des Orientierungswerts für MI im 3. Obergeschoss räumlich begrenzt auf die Teile des allgemeinen Wohngebietes und das urbane Gebiet, in denen 4 Wohnebenen zulässig sind. Hier sind nur die nach Westen orientierten Fassaden der westlichen Bebauung betroffen. Bis auf das 3. Obergeschoss im Szenario 1 werden somit für das gesamte Plangebiet Geräuscheinwirkungen sichergestellt, nach denen Außenwohnbereiche auf dem

Qualitätsniveau eines Mischgebietes ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen realisiert werden können.

Das Gutachten sieht es nicht als erforderlich an, für die Fassaden im 3. Obergeschoss Schallschutzmaßnahmen betreffend die Außenwohnbereiche aufgrund der nur geringen Dauer des Szenarios 1 zu definieren. Diese Einschätzung teilt auch die Gemeinde Bietigheim. Wichtig ist hierbei, dass auf den Außenwohnbereichen keine gesundheitsgefährdenden bzw. grundrechtlich unzumutbaren Geräuschbelastungen einwirken.

Die Aussagen zu den Außenwohnbereichen können nach dem Gutachten auch auf die Aufenthaltsräume im Beurteilungszeitraum Tag übertragen werden. Auch hier werden keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen als die festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (DIN 4109) erforderlich.

In der Nacht wird bis zur Inbetriebnahme der Neubaustrecke unter Berücksichtigung der 6 m hohen Schallschutzwand am westlichen Rand des Plangebietes in weiten Teilen des Plangebiets der Orientierungswert für MI eingehalten. Überschreitungen dieses Wertes treten auf den westlichen Baufeldern auf. Bis zum 2. Obergeschoss betragen die Überschreitungen bis zu 6 dB(A). Der Wert der grundrechtlichen Zumutbarkeit und beginnenden Gesundheitsgefahr für WA von 57 dB(A) wird eingehalten. Im 3. Obergeschoss wird der Orientierungswert für MI um bis zu 12 dB(A) überschritten. Der Wert der grundrechtlichen Zumutbarkeit und beginnenden Gesundheitsgefahr für WA von 57 dB(A) und für MI/MU von 59 dB(A) wird überschritten.

Mit Inbetriebnahme der Neubaustrecke (Szenario 2) nehmen die Geräuscheinwirkungen im westlichen Teil des Plangebiets deutlich ab. In der Nacht wird im gesamten Plangebiet der Orientierungswert für MI um maximal 3 dB(A) überschritten. Der Wert der grundrechtlichen Zumutbarkeit und beginnenden Gesundheitsgefahr für WA von 57 dB(A) und für MI/MU von 59 dB(A) wird deutlich unterschritten.

Die Geräuscheinwirkungen in der Nacht sind für einen ungestörten Schlaf bedeutsam. Daher folgt die Gemeinde Bietigheim der Empfehlung des Gutachtens, bei der Auslegungen des baulichen Schallschutzschutzes der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume die höheren Belastungen des Szenarios 1 zugrunde zu legen. Hierdurch wird gewährleistet, dass auch für die Übergangszeit bis zur Inbetriebnahme der Neubaustrecke ein ungestörter Nachtschlaf bei geschlossenem Fenster ermöglicht wird. Ergänzend wird der Einbau einer fensterunabhängigen Belüftung für überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume empfohlen. So kann nach Aussage des Gutachtens auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Durch beide Maßnahmen sieht es das Gutachten als vertretbar an, bis zur Inbetriebnahme der Neubaustrecke auf räumlich stark begrenzten Flächen im 3. Obergeschoss Geräuscheinwirkungen hinzunehmen, die für einen unbefristeten Zeitraum kritisch zu bewerten wären. Aus diesem Grund seien weitergehende Schutzmaßnahmen wie z. B. Beispiel die Orientierung von zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen auf die lärmabgewandte Seite nicht zwingend erforderlich. Die Gemeinde Bietigheim teilt die Bewertung des Gutachtens und setzt im Bebauungsplan die Anforderung für die Außenbauteil wie auch den Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung für Schlafräume fest.

Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm werden gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

1.4. Zunahme Straßenverkehrslärm Aufgabenstellung Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

1.4.1 Beurteilungsgrundlagen

Hinsichtlich der Beurteilung der durch das Plangebiet verursachten Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen Straßen gibt es kein rechtlich verbindliches Regelwerk. Im vorliegenden Fall erfolgt die Ermittlung und Beurteilung der dem Plangebiet zuzurechnenden Verkehre anhand folgender, von der Rechtsprechung entwickelter Kriterien und in analoger Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV sowie der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, VLärmSchR. Schutzbedürftig sind die vorhandenen Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten etc.

- Kriterium 1

Die Zunahme des Straßenverkehrs und des daraus resultierenden Verkehrslärms muss dem Planungsvorhaben, hier dem Bebauungsplan „Birkig 1. BA“, eindeutig zuzuordnen sein. Eine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr darf noch nicht erfolgt sein.

- Kriterium 2

Insofern das Kriterium 1 erfüllt ist wird geprüft, ob durch den Verkehr aufgrund des Planungsvorhabens eine Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen Straßen von mindestens 3 dB(A)⁵ erreicht wird und an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen eine Überschreitung der gebietsabhängigen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV erfolgt.

- Kriterium 3

Insofern das Kriterium 1 erfüllt ist, wird geprüft, ob durch den Verkehr aufgrund des Planungsvorhabens der Beurteilungspegel des Verkehrslärms erstmalig die nachfolgenden Werte der beginnenden Gesundheitsfah und der grundrechtlichen Zumutbarkeit überschreitet oder der Beurteilungspegel auf Höhe der nachfolgenden Werte weiter erhöht wird

Allgemeine Wohngebiete	Tag 67 dB(A) und Nacht 57 dB(A)
Mischgebiete	Tag 69 dB(A) und Nacht 59 dB(A)
Gewerbegebiete	Tag 72 dB(A) und Nacht 62 dB(A)

1.4.2 Eingangsdaten

Den Berechnungen der Zunahme des Straßenverkehrslärms wurden die Angaben zu den Verkehrszahlen und zur Verkehrszusammensetzung aus der Verkehrsuntersuchung vom 19.03.2021 für den Prognose-Nullfall 2035 und den Planfall 2035 zugrunde gelegt.

1.4.3 Geräuscheinwirkungen an vorhandenen Straßen

Aufgrund der geringen Verkehrsmengen im Planfall 2035 kann ohne detaillierte Berechnung der Beurteilungspegel davon ausgegangen werden, dass an keinen schutzbedürftigen Wohngebäuden die

⁵ Nach der Rundungsregel der 16. BImSchV wird ein Wert von 2,05 dB(A) auf 3 dB(A) aufgerundet.

o.g. genannten Werte erstmalig überschritten oder eine weitere Erhöhung der Überschreitung auftritt. (Kriterium 3)

Eine Zunahme des Emissionspegels von mehr als 3 dB(A) tritt in der Gewerbestraße auf. Aufgrund der Tatsache, dass die hiervon betroffenen schutzbedürftigen Wohnungen in einem Gewerbegebiet gelegen sind und die Verkehrsmenge im Planfall mit einem DTV von 690 Kfz/24h sehr gering sind, kann auch ohne detaillierte Berechnung die Aussage getroffen werden, dass der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) nicht überschreitet. (Kriterium 2)

Für das am stärksten von einer Zunahme des Straßenverkehrslärm betroffene Wohngebäude an der Planstraße West, das in einem Mischgebiet gelegen ist, wurde an zwei Immissionsorten Berechnungen zur Ermittlung der Veränderung des Beurteilungspegels des Planfalls 2035 zum Prognose Nullfall 2035 durchgeführt und die Zunahme bewertet. An beiden Immissionsorten tritt eine Zunahme des Straßenverkehrslärms von mindestens 3 dB(A) auf (Anmerkung: ab 2,05 dB(A) wird auf 3 dB(A) aufgerundet). Gleichzeitig wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht deutlich unterschritten.

Nach Aussage des Gutachtens kann die Verkehrszunahme den Betroffenen daher zugemutet werden. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

1.5. Gewerbelärm Aufgabenstellung Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

1.5.1 Beurteilungsgrundlage

Für die Beurteilung des Gewerbelärms im Plangebiet wird die

- DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1*

herangezogen.

In Konkretisierung der DIN 18005 findet bei der Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen gewerblicher Anlagen die folgende Vorschrift Anwendung

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. August 1998 (GMBl. 1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)*

1.5.2 Eingangsdaten

Für die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkig 1. BA“ sind die Geräuschemissionen der Betriebe im Norden des Plangebiets relevant. Diese befinden sich zum Teil in einem Gewerbegebiet und z.T. in einem Mischgebiet. Pegelbestimmend sind dabei, die zur Malscher Straße nächstgelegenen Betriebe.

Für die in der Nacht tätigen Betriebe, Spedition Schmitt und ehemaliges Hermes-Depot, werden detaillierte Betriebsmodelle erarbeitet. Dem Emissionsmodell der Betriebe liegen die Regelung der aktuellen Baugenehmigung, die Betriebsdaten des schalltechnischen Gutachtens zur Baugenehmigung und/oder die Angaben des Betriebs zur aktuellen Betriebstätigkeit zugrunde. Die Schallabstrahlung für die übrigen Betriebe wird in Form von Referenzwerten zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln in die Untersuchung eingestellt.

Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen erfolgte nach TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2.

1.5.3 Geräuscheinwirkungen im Plangebiet

- *Ohne Schallschutzwand*

Ohne Schallschutzwände würden am Tag die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Maximalpegel der TA Lärm eingehalten. In der Nacht würden jedoch sowohl im urbanen Gebiet als auch im Wohngebiet Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und der zulässigen Maximalpegel auftreten.

- *Mit Schallschutzwand im nördlichen Teil des Plangebiets*

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand werden am Tag und in der Nacht die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Maximalpegel der TA Lärm eingehalten.

1.5.4 Schallschutzmaßnahme „SM 2“

Zum Schutz gegen die nächtlichen Geräuscheinwirkungen der Logistikkutzungen nördlich der Malscher Straße und zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm empfiehlt das Gutachten die Errichtung einer Schallschutzanlage im nördlichen Teil des Plangebiets. Auf der in Planzeichnung mit „SM 2“ bezeichneten Fläche ist eine Schallschutzanlage mit den folgenden Anforderungen zu errichten:

- *Schallschutzwand und/oder Schallschutzwall oder einer Kombination von beidem*
- *Höhe von 8 m über der Straßenoberkante der Malscher Straße*
- *Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB nach DIN EN 1793-2:2019-05*
- *beidseitig hochabsorbierende Verkleidung (Schallabsorption DL_α mindestens 8 dB nach DIN EN 1793-1:2017-07)*

Durch die beidseitig hochabsorbierende Verkleidung der Schallschutzanlage werden kritische Reflexionen sowohl in Richtung des Plangebietes als auch in Richtung der nördlich gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vermieden.

1.6. Begründung der Festsetzungen zum Schallschutz

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung des notwendigen Schutzkonzepts.

- *Schallschutzmaßnahme „SM1“*

Die festgesetzte Schallschutzanlage dient dem Schutz des Plangebiets gegen den Schienenverkehrslärm der westlich des Plangebiets gelegenen Rheinbahn. Zur eindeutigen Höhenfestlegung wird die Mindesthöhe der Schallschutzanlage durch die Angabe der Höhe über NN festgesetzt.

Die Schallschutzanlage kann sowohl als Schallschutzwand als auch in Form eines Walls ausgebildet werden. Somit besteht die Möglichkeit einer vielfältigen Gestaltung und Begrünung der Schallschutzanlage.

Die Festsetzung der erforderlichen Schalldämmung stellt eine wirksame Pegelminderung sicher. Durch die Festsetzung einer hochabsorbierenden beidseitigen Verkleidung werden

Pegelzunahmen durch Reflektionen an der Schallschutzanlage sowohl in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Rheinbahn als auch in Richtung des Plangebietes vermieden.

- *Schallschutzmaßnahme „SM2“*

Die festgesetzte Schallschutzanlage dient dem Schutz des Plangebiets gegen den Gewerbelärm der im Norden des Plangebiets gelegenen Logistiktutzungen. Durch die Maßnahme wird sichergestellt, dass im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Zur eindeutigen Höhenfestlegung wird auch hier die Mindesthöhe der Schallschutzanlage durch die Angabe der Höhe über NN festgesetzt.

Durch die Möglichkeit die Anlage als Schallschutzwand oder als Wall auszubilden, bietet sich in Verbindung mit der im Süden der Anlage gelegenen Grünfläche eine gute Gestaltungsmöglichkeit.

Die Festsetzung der erforderlichen Schalldämmung stellt eine wirksame Pegelminderung sicher. Durch die Festsetzung einer hochabsorbierenden beidseitigen Verkleidung werden Pegelzunahmen durch Reflektionen des Verkehrslärms der B 36 und der Neubaustrecke an der Schallschutzanlage insbesondere in Richtung des Plangebietes vermieden.

- *Schallschutzmaßnahme „SM3“*

Durch die Vorgaben zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, wie z. B. Fenster, Wände und Decken, wird ein verträglicher Innenpegel in den Aufenthaltsräumen gewährleistet. Die Festsetzung hat insbesondere die Sicherstellung eines ungestörten Nachtschlafs zum Ziel. Dabei liegt der Festsetzung die höhere Geräuschbelastung bis zur Inbetriebnahme der Neubaustrecke zugrunde. Außerdem werden innerhalb des Plangebiets keine Gebäude berücksichtigt.

Um die Abschirmung der künftigen Gebäude berücksichtigen zu können, sieht die Festsetzung eine entsprechende Regelung vor. Demnach darf die Pegelminderung durch die beantragte und die zum Zeitpunkt der Anlagenzulassung vorhandenen Gebäude in Ansatz gebracht werden. Auch ist es zulässig, zum Zeitpunkt der Anlagenzulassung eingeführte, neue technische Regelwerke zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes in Ansatz zu bringen.

- *Schallschutzmaßnahme „SM4“*

Durch die Festsetzungen einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung für überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, wird ein ungestörter Nachtschlaf bei geschlossenem Fenster und ausreichender Belüftung sichergestellt. Diese Maßnahme ist der zweite Baustein zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Gebäudeinnern.

13 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten künftigen Entwicklung in unterschiedliche Gebietstypen nach Baunutzungsverordnung unterteilt:

MU, Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 (5) BauNVO

Im Teilbereich 1 wird gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil ein Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder spielhallenähnlich, Lokale mit Gewinnspielen im Sinne des § 33d GewO oder Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken.

Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept. Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen.

Die plangebende Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Zweck, die Entstehung eines attraktiven Quartiers zu befördern. Für die Sicherung der Gebietsqualität und zur Vermeidung eines „Trading-Down-Effektes“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) werden Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, ausgeschlossen.

Eine einschlägige Milieubildung und eine Verminderung der Gebietsqualität soll auch durch die sorgfältige Differenzierung bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten verhindert werden. Vergnügungsstätten, die der Ortslage und dem Gebietstyp entsprechen und der Entstehung eines lebenswerten und lebhaften Gebiets der kurzen Wege dienen, in dem neben Wohnen und Arbeiten auch Kultur und Erholung stattfinden kann, sollen zulässig sein. Deshalb wird hervorgehoben, dass Vergnügungsstätten, die gemäß BauNVO wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig wären, hier nicht den Planungszielen der Gemeinde entsprechen und im MU unzulässig sind. Aus dem gleichen Grund ebenfalls unzulässig sind Vergnügungsstätten, soweit sie Spielhallen oder spielhallenähnlich sind, Lokale mit Gewinnspielen im Sinne des § 33d GewO oder Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken sind.

Allgemein zulässig sind im Teilbereich 1 somit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für

kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig oder soweit sie nicht als Spielhallen oder spielhallenähnlich sind, Lokale mit Gewinnspielen im Sinne des § 33d GewO oder Wettbüros, Spielcasinos und Spielbanken ausgeschlossen wurden.

WA, Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Einschränkungen nach § 1 (5) BauNVO

Die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden in zwei Bereiche eingeteilt: Der Teilbereich 2, der sich im Übergangsbereich zwischen geplanter Wohnbebauung und der geplanten gemischten Bebauung befindet, soll im Unterschied zu den Teilbereichen 3 und 4 Nutzungen zulassen, die den Platzbereich (Verkehrsfläche) bespielen. Im Teilbereich 2 sind demnach Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, welche in den Teilbereichen 3 und 4 ausgeschlossen werden. Ansonsten gilt: Gemäß § 1 (5, 6) BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gemäß § 1 (9) BauNVO werden die gewerblichen Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist. Ziel der gesamten Gebietsentwicklung ist es, eine gewisse Zonierung herzustellen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausschließlich im nördlich gelegenen Urbanen Gebiet und in der Übergangszone Teilbereich 2 realisiert werden können, sodass sie in den Teilbereichen 3 und 4 ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung und Entwicklung von Gartenbaubetrieben im geplanten Wohngebiet entspricht nicht dem städtebaulichen Konzept. Auch für neue Tankstellen werden aufgrund des Zuschnitts, der Lage und der verkehrlichen Anbindung der Flächen keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Außerdem könnten Tankstellen aufgrund des von ihnen verursachten Verkehrsaufkommens die umgebenden Nutzungen beeinträchtigen. Betriebe oder Einrichtungen für sexuelle Handlungen werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden, die Wohnruhe insbesondere abends und nachts zu schützen und um einen „Trading-Down-Effekt“ (sinkende Gebietsqualität durch einschlägige Milieubildung) zu verhindern.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen (TH / GH) sowie die Anzahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen **Orientierungswert**, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet der Teilbereiche 2, 3 und 4 darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Diese Begründung entspricht der BauNVO §19 (4) und hat deklaratorischen Charakter, da die BauNVO zur Anwendung kommt. Die Gemeinde Bietigheim lässt diese geringfügige Flexibilität für Bauherren zu und sieht die Umsetzung im behördlichen Ermessen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, dass bei Reihenmittelhäusern in Abweichung von der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die GRZ maximal 0,65 betragen darf.

Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

Mit notwendigen technischen Aufbauten auf den Gebäuden, beispielsweise Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien, darf die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Gebäude aus gestalterischen Gründen zu vermeiden wird ein Mindestabstand der äußeren Kante der Anlagen von mindestens der Höhe der Anlage zur Außenkante der Attika festgesetzt. Ausgenommen von der Regelung sind Erschließungskerne.

13.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **offene** bzw. **abweichende** Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der **offenen Bauweise** gemäß § 22 (3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Im zeichnerischen Teil werden zur Steuerung der städtebaulichen Dichte Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen weisen nur auf das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept hin, haben aber keinen Festsetzungscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung - auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans - werden deshalb über die derzeit geplanten Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt. Hier könnten in der offenen Bauweise durch den Kauf mehrerer nebeneinander liegender Grundstücke Gebäude bis 50 m Länge entstehen. Weil in den entsprechenden Teilbereichen so lange Gebäude nicht dem städtebaulichen Konzept entsprechen und kleinteiligere Strukturen entstehen sollen, wird im zeichnerischen Teil für die innerhalb des Gebietes liegenden Teilbereiche die **abweichende Bauweise a1** festgesetzt. Dabei sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Doppelhäuser bis 20 m und Reihenhäuser bis 30 m Länge zulässig sind.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser und Hausgruppen nur dann zulässig, wenn der Grenzsanbau beider Doppelhaushälften / jedes Reihenhauses einer Hausgruppe gesichert ist. Insbesondere wird dadurch sichergestellt, dass von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze angebaut wird.

13.4 Garagen / Carports, KFZ-Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für eine flexible Grundstücksausnutzung ist die Errichtung von Carports mit geringerem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen als bei Garagen möglich. Die Festsetzungen bezüglich einzuhaltender Mindestabstände von öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Verkehrssicherheit und einem geordneten Straßenbild und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück vor einer Garage.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen. Die Tiefgaragenzufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zur Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils und angesichts großzügig festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen sind Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

13.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig. Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

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

Die Festsetzung zum Baubetrieb hat zum Ziel, die Einschränkungen zum Eingriff und zur Belastung des Bodens zu minimieren.

Um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden, ist bei der Verwendung von Materialien für Dachdeckungen und Dachinstallationen der Eintrag von Schwermetallionen über das abfließende Niederschlagswasser in den Boden zu verhindern.

Die nächtliche Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung sollen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 60 °C haben. Die Lichtstärke ist über eine Halbnachtschaltung zu reduzieren, sodass nach DIN 13201 immer die erforderliche Lichtstärke gewährleistet ist.

Die Ausführung engstrebiger Gullyroste verhindert das Hineinfallen von Amphibien und anderer bodengebundener Tierarten, sodass Tierfallen verhindert werden.

Die festgesetzten Maßnahmen für den Artenschutz sowie die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Flächen sichern die artenschutzrechtlich und umweltrechtlich notwendige Schutzkonzeption und stellen den umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter sicher.

13.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern ein ansprechendes Siedlungsbild und eine angemessene Gebietsdurchgrünung.

13.8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auch Tiefgaragenteile, soweit sie nicht für Wege, Plätze, Aufstellflächen für Müll und Sperrmüll, Stellplätze und Zugänge benötigt werden, sind zu begrünen und als Vegetationsflächen dauerhaft zu unterhalten. Dies trägt zusätzlich zu den anderen Festsetzungen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und verhindert die Anlage von Schotter- und Kiesgärten, die aus ökologischer und gestalterischer Sicht nicht erwünscht sind.

Mit den Festsetzungen zur Flachdach-Begrünung werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt und der Niederschlagswasserabfluss im Gebiet verringert. Es handelt sich insofern auch um eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas. Die Begrünung der Lärmschutzanlage schafft Lebensräume für Flora und Fauna und bindet die Anlage gestalterisch harmonisch in das Siedlungsbild ein.

13.9 Immissionsschutz

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption (siehe Kapitel Teil E Begründung – Immissionsschutz).

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Dachform und Dachneigung

Die im jeweiligen Teilbereich zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Die Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 5° Dachneigung, auch die von Garagen und Carports, schränkt nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ein und verringert den Niederschlagswasserabfluss des Gebietes. Dachbegrünung trägt durch die Filterung von Feinstaub und einer reduzierten Aufheizung der Gebäude zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sollten auf dem Hauptdach gestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten, weshalb sie beispielsweise in ihrer Länge und Höhe reguliert werden. Die örtlichen Bauvorschriften sichern einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung.

Dachmaterialien

Zugunsten des Siedlungsbildes und des Mikroklimas sind unterirdische Gebäude(-teile), die nicht überbaut bzw. mit notwendigen Privatwegen oder Aufenthaltsbereichen (Terrassen) befestigt werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen, intensiv zu begrünen und als Vegetationsflächen anzulegen.

14.2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender KFZ die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf

das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, den zu erbringenden Stellplatznachweis abhängig von der Wohnungsgröße auf bis zu 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen, was im vorliegenden Fall mit Blick auf die Siedlungsstruktur und die anderen Festsetzungen umsetzbar ist. Ergeben sich in der Summe der nachzuweisenden Stellplätze Bruchzahlen, sind diese aufzurunden. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, deren Zufahrt über einen davorliegenden Stellplatz erfolgt, z. B. Stellplatz vor einer Garage) sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

14.3 Oberflächen von privaten Stellplätzen, Privatwegen, Fahrgassen und private Freiflächen

Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

Zur Reduzierung der Versickerung und zum Schutz des Grundwassers sind im Einzelfall stark frequentierte Stellplätze, Fahrflächen und Fahrgassen in engfugigem Pflaster oder in Asphaltbauweise zu befestigen. Die Frequentierung und die daraus erforderliche Flächenbefestigung sind im Einzelfall zu prüfen. Stark frequentierte Flächen umfassen z.B. gewerblich genutzte Fahr- und Stellflächen oder Tiefgaragenzufahrten.

Nicht bebaute oder befestigte Grundstücksflächen sind als Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt, da durch diese die klimatisch positiven Auswirkungen, die Garten- oder Rasenflächen haben, unterbunden werden.

14.4 Werbeanlage, Automaten, Plakatwände

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen die zulässigen Werbeanlagen in ihrer Größe und Anordnung am Gebäude beschränkt. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Für ein geordnetes Erscheinungsbild sind Automaten nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

14.5 Fassaden

Für ein harmonisches Siedlungsbild trotz individueller Gestaltungsmöglichkeiten sind Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System unzulässig.

14.6 Einfriedungen

Die vorhandenen, den Straßenraum prägenden Einfriedungen sind überwiegend nicht mehr bauzeitlich. Meistens ist jedoch der Hof von der Straße aus einsehbar. Dies gilt es auch für die Zukunft zu erhalten, weshalb die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen auf 1,50 m beschränkt wird. Aus baugestalterischen Absichten werden Einfriedungen an Eckgrundstücken und in Kreuzungsbereichen auf 0,80 m beschränkt, was zusätzlich der Verkehrssicherheit zugutekommt.

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Das Baugebiet befindet sich außerhalb der bisherigen Siedlungsbereichsgrenze der Gemeinde Bietigheim. Die Abgrenzung des Plangebietes ist deckungsgleich mit der Abgrenzung eines für die Wohnbebauung vorgesehenen Bereichs auf der vorbereitenden Ebene der Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan. Bisher gilt in diesem Bereich noch kein Baurecht, es soll aber nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden. In der Gemeinde Bietigheim herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die letzten realisierten Baugebiete (z. B. Badenstraße und Spatzenäcker) wurden schnell einer Bebauung zugeführt und konnten die Nachfrage nur kurzzeitig bedienen. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans soll weiteres Bauland auf der Basis eines stimmigen Gesamtkonzepts geschaffen werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

3.2 Behördenbeteiligung

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

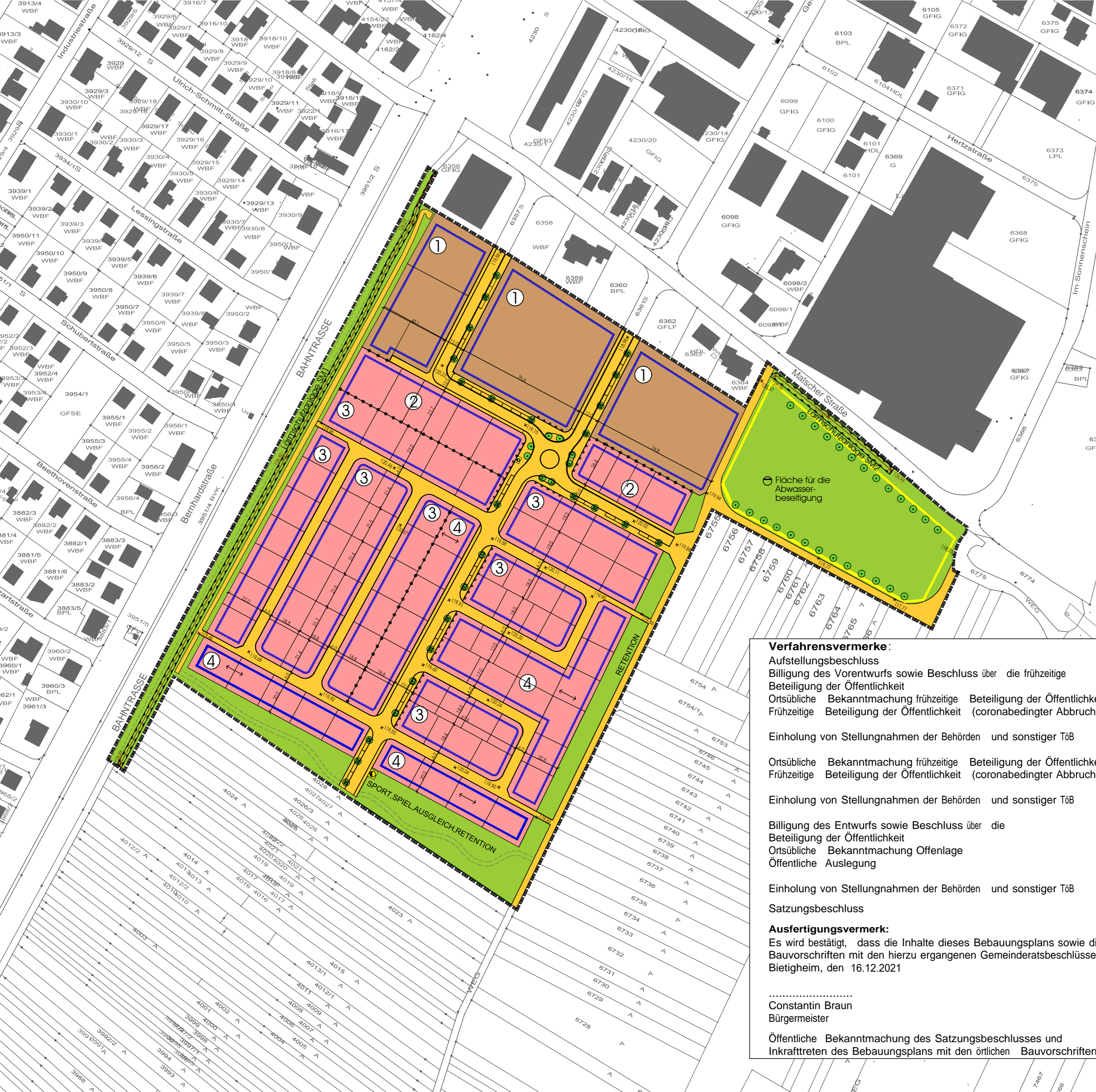
...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...



GEMEINDE
BIETIGHEIM
... daheim in Baden

**Bauplatzvergaberichtlinien der
Gemeinde Bietigheim
für das Baugebiet
„Birkig – 1. Bauabschnitt“
Anlage 2**

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans



Nutzungsschablonen

Teilbereich ①	
Art der Nutzung MU	GRZ 0.8
Bauweise o	Hausform E
max. Traufhöhe TH 10.0	max. Gebäudehöhe GH 13.0
Schneegrenze III	Dachform GD FD
Teilbereich ②	
Art der Nutzung WA	GRZ 0.4
Bauweise o	Hausform E
max. Traufhöhe TH 9.0	max. Gebäudehöhe GH 13.0
Schneegrenze III	Dachform GD FD
Teilbereich ③	
Art der Nutzung WA	GRZ 0.4
Bauweise a1	Hausform --
max. Traufhöhe TH 7.00	max. Gebäudehöhe GH 10.0
Schneegrenze II	Dachform GD FD
Teilbereich ④	
Art der Nutzung WA	GRZ 0.4
Bauweise a1	Hausform E
max. Traufhöhe TH 7.00	max. Gebäudehöhe GH 10.0
Schneegrenze II	Dachform GD

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MU** Urbanes Gebiet
- 0,4** maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III** zwingende Anzahl der Vollgeschosse
- TH** Traufhöhe (TH) als Höchstmaß
- GH** Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß
- a** abweichende Bauweise
- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Pflanzgebot Einzelbaum
- öffentliche Verkehrsfläche
- ☉** Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- ☉** Versickerungs-/Retentionsfläche Niederschlagswasser
- öffentliche Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- ①** Teilbereich
- Fläche Immissionsschutz Lärmschutzanlage
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone

Teilbereich	
Art der bau- lichen Nutzung	Grundflä- chenzahl (GRZ)
Bauweise	Hausform
Traufhöhe (TH) Höchstmaß	Gebäudehöhe (GH) Höchstmaß
Zahl der Voll- geschosse	Dachform

Örtliche Bauvorschriften

- GD** geneigte Dächer
- FD** Flachdach
- Firstrichtung

Sonstige Planzeichen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nachrichtlich

- Erschließung Planung
- x 120,00** Höhe Planung Straße in m ü.NN
- Achse Lärmschutzanlage
- x 120,00** Höhe Planung Lärmschutzanlage in m ü.NN

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss am 09.04.2019

Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 11.02.2020

Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 20.02.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (coronabedingter Abbruch) vom 02.03.2020 bis 03.04.2020

Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöB bis 03.04.2020

Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 23.04.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (coronabedingter Abbruch) vom 04.05.2020 bis 05.06.2020

Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöB bis 05.06.2020

Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit am 07.09.2021

Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage am 23.09.2021

Öffentliche Auslegung vom 04.10.2021 bis 05.11.2021

Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöB bis 05.11.2021

Satzungsbeschluss am 07.12.2021

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Bietigheim, den 16.12.2021

.....
Constantin Braun
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften am 16.12.2021

GEMEINDE BIETIGHEIM
Bebauungsplan "Birkig"
1. BA

M. 1:1500 in A2 26.11.2021

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITECTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeiter: NL/GO

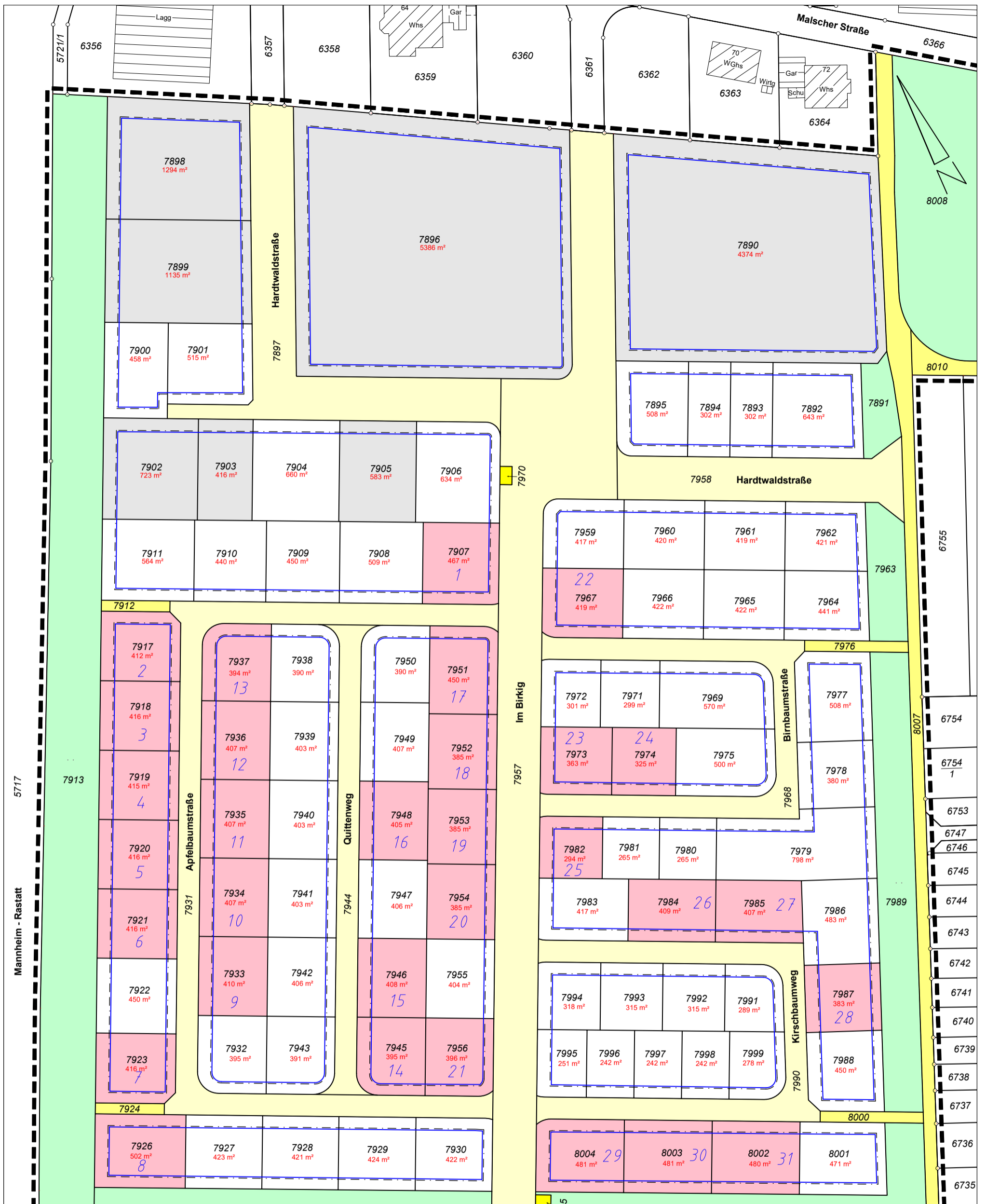


GEMEINDE
BIETIGHEIM
... daheim in Baden

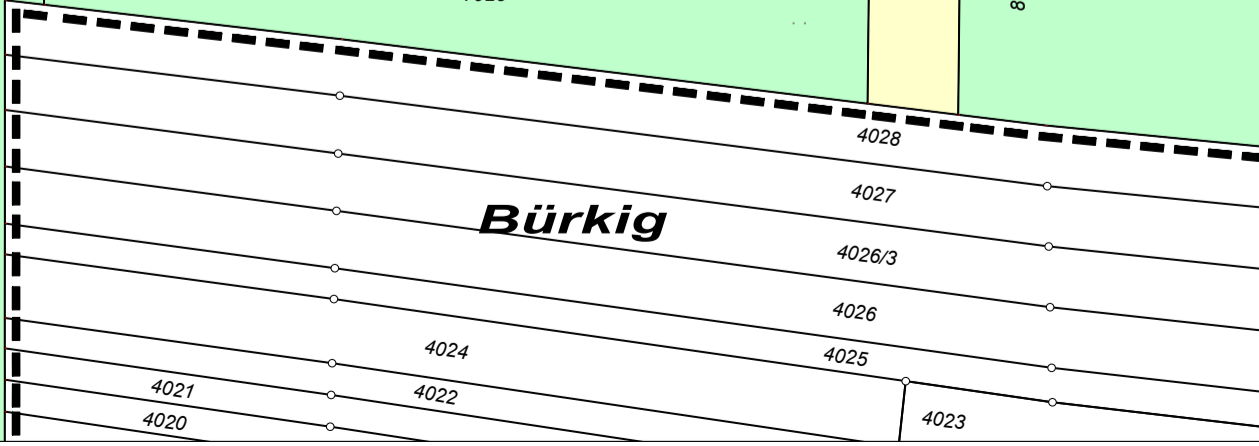
**Bauplatzvergaberichtlinien der
Gemeinde Bietigheim
für das Baugebiet
„Birkig – 1. Bauabschnitt“**

Anlage 3

Übersichtsplan über die zur Verfügung
stehenden Bauplätze



Mannheim - Rastatt



Gemeinde: Bietigheim
Gemarkung: Bietigheim
Projekt: Birkg - 1. Bauabschnitt
Planart: Übersicht der gemeindeeigenen Bauplätze

M 1:1000 180031.0084 30.08.2022 gef.: Brinker


SCHWING & DR. NEUREITHER
 Vermessung und Geoinformation
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Schmelzweg 4
 74821 Mosbach
 Tel. 06261/9223-0 Fax 06261/9223-50
 E-Mail: info@GISzentrum.de
 www.GISzentrum.de