

E Begründung

1.0 Planerfordernis

Der ca. 0,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen Bahnhofstraße und Tulpenstraße entlang der Friedrichstraße beinhaltet das Flurstücke 659 (Rathaus und Parkplatz). Maßgeblich ist der Lageplan des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan.

Im Planbereich ist der Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes (zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) als Bestandserweiterung des Rathauses vorgesehen. Die bisherige Beurteilung des Planbereichs richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügen). Eine Bauvoranfrage für den Erweiterungsbau wurde u.a. mit der Begründung abgelehnt, dass sich der geplante Erweiterungsbau höhenmäßig nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen auch künftige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Zur Sicherung der Planungsziele und der städtebaulichen Ordnung ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Rathaus Erweiterung“ erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung.

Der Gemeinderat beschließt aus o.g. Gründen am 28.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Rathaus Erweiterung“, mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung.

2.0 Städtebauliche Ziele und bestehende Nutzungen

Ziel der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen ist die Sicherung des Standorts für die Gemeindeverwaltung und einer bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeit. Mit der angestrebten Nutzungserweiterung, wird eine gegenüber dem angrenzenden Wohnumfeld verträgliche Nutzungsstruktur ermöglicht.

3.0 Verkehrserschließung, Technische Erschließung, Ver-/Entsorgung

Der Bereich wird vollständig über die angrenzenden Straßen erschlossen.

4.0 Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll möglichst dezentral zu beseitigen. In vorliegendem Fall ist dies jedoch nicht bzw. nur eingeschränkt möglich.

Die Flächen sind im Bestand bereits versiegelt bzw. teilversiegelt und Niederschlagswasser werden im Wesentlichen über den bestehenden MW-Kanal beseitigt.

Mit der vorhandenen und auch jetzt festgesetzten Dachbegrünung wird künftig eine Rückhaltung bzw. verzögerte Einleitung von anfallenden Niederschlagswasser in den Kanal gewährleistet. Zudem leisten auch die in den örtlichen Bauvorschriften vorgeschriebenen versickerungsaktiven Belägen einen Beitrag zur Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser.

5.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 2,0 ha. Sonstige Bebauungspläne, die in einem engen Zusammenhang im Sinne von § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt werden, gibt es nicht.

Weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es liegen keine Hinweise auf vorhandene geschützte Tierarten vor.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten wären, bestehen nicht.

6.0 Umweltprüfung und Artenschutz

Die Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB bedürfen nach § 13a (2) Nr. 1, § 13 (3) Satz 1 BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung.

Auch wenn die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 13a BauGB entbehrlich ist, sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Artenschutz:

Das Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung umgangen werden. Rodungsarbeiten und Baumaßnahmen an Gebäuden dürfen nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Bei Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums ist der Nachweis zu erbringen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nicht erfüllt werden.

Zur Erhebung und Bewertung der Umweltbelange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt:

Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 09.04.2020, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe

Fazit:

Die Vorgefundene Situation (hoher Versiegelungsgrad) und der geringe Umfang des Eingriffs lassen ein nur geringes Konfliktpotential erwarten, das in einer worst-case-Betrachtung für die Europäischen Vogelarten abgearbeitet werden kann. Andere Artengruppen können mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Es entfallen lediglich einige jüngere bis mittelalte Bäume, die möglicherweise als Vogelnistplatz für Nester bauende Vogelarten dienen, aber keine Höhlen aufweisen.

Das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird eingehalten,

- weil die notwendigen Fällarbeiten im Winter durchgeführt werden (Rodungszeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar)

Das Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG wird eingehalten

- weil während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit keine erheblichen Störungen stattfinden.

Der Verbotstatbestand der Beschädigung nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG tritt nicht ein, obwohl Fortpflanzungs- und Ruhestätten entfernt werden,

- weil zum einen mit großer Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch ein großes Angebot weiterer Gehölze im selben Quartier (siehe auch Abb. 2) gewahrt bleibt und
- weil zusätzliche Pflanzungen von Bäumen im Vorhabenbereich z. B. entlang der Friedrichstraße und/oder an der Bahnhofstraße möglich sind. Wenn dies nicht möglich ist, müssen 5 Bäume heimischer Arten in möglichst großer Nähe zum Rathaus im Vorgriff gepflanzt und auf unbestimmte Zeit gepflegt werden (möglichst auf gemeindeeigenen Flächen).

Sollte der Baum Bahnhof- / Ecke Friedrich-Straße mit dem Nistkasten ebenfalls gefällt werden müssen, so ist der Nistkasten rechtzeitig, jedoch außerhalb der Brutzeit, an einen geeigneten Baum umzuhängen.

Weil der heutige hohe Versiegelungsgrad der Vorhabenfläche und der geringe Umfang des Eingriffs ein nur geringes Konfliktpotential erwarten lassen und darüber hinaus nur die Europäischen

Vogelarten als planungs- und prüfungsrelevant herausgearbeitet werden konnten, kann bereits als Resultat der Vorprüfung das worst-case-Szenario durchgearbeitet werden. Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der oben beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichs- Maßnahmen (cef-Maßnahmen) werden die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nrn. 1-3 i.V.m. (5) BNatSchG nicht erfüllt.

Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unter diesen Umständen zulässig.

7.0 Immissionsschutz

Schalltechnische Beurteilung (gutachterliche Stellungnahme) zur Tiefgarage der Rathausenerweiterung, IB Koehler & Leutwein, Karlsruhe im Juni 2020:

Innerhalb der Halbtiefgarage sind 18 Pkw-Stellplätze einschließlich Behindertenstellplatz und E-Ladepunkt geplant. Für die Beurteilung der Verkehrserzeugung bzw. des Parkplatzlärms der Tiefgarage erfolgt keine Beurteilung als öffentliche Stellplätze, wie dies für Stellplätze im Straßenraum erfolgt, weil diese von einem eingeschränkten Nutzerkreis angefahren werden (Rathausmitarbeiter). In diesem Fall ist die Tiefgarage als Betriebsanlage nach TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beurteilen.

Aufgrund der relativ geringen Anzahl von Stellplätzen und der Nutzung durch Mitarbeiter des Rathauses ist pro Stellplatz nur mit einer Größenordnung von zwei Wechseln pro Stellplatz (insgesamt ca. 72 Fahrten) zu rechnen. Die Fahrten finden dabei bis auf Ausnahmefälle im Tageszeitraum statt. Trotz der relativ nahe gelegenen bestehenden Wohnbebauung ist bei der geringen Anzahl von Fahrterzeugungen überwiegend im Tageszeitraum nicht mit einem Überschreiten der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu rechnen. Die Vorgaben der TA-Lärm werden unter diesen Voraussetzungen eingehalten.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass wir unabhängig von der Einhaltung der Vorgaben der TA-Lärm empfehlen, die zu erstellende Absturzsicherung zur Tiefgarageneinfahrt als geschlossene und damit abschirmende Brüstung zu erstellen, um den Grundpflichten des Betreibers, schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß zu beschränken, Rechnung zu tragen.

Dem Bauvorhaben stehen unter den genannten Voraussetzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

8.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen erfolgen im zeichnerischen Teil (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) zum Bebauungsplan.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem bereits vorhandenen Bestand eine Fläche für Gemeinbedarf mit dem konkreten Nutzungszweck „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen für Verwaltungen. In Anwendung der BauNVO werden zudem in Hinblick auf künftige Anforderungen, weitere zulässige Nutzungen definiert. Ausnahmsweise können deshalb Anlagen für kulturelle, soziale (z.B. Senioren) und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Somit ist die vorh. bzw. auch künftige Nutzung gegenüber dem umgebenden Bestand, im Wesentlichen Wohnnutzungen, als verträglich einzustufen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ sowie die maximal zulässigen Höhen (Gebäudehöhe) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Über die festgesetzten Höhen wird ein verträgliches Maß der geplanten Bebauung gegenüber dem angrenzenden im wesentliche 2-3 geschossigen Gebäudebestand

gesichert. Die Bezugshöhe BZH mit 111,20 m ü. NN wird in der Planzeichnung festgesetzt und ergibt sich aus Höhenlage der angrenzenden Friedrichstraße.

8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um auch den künftigen noch nicht abschätzbaren Bedarf zu ermöglichen, wird die abweichende offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, in welcher Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ein Anbau an die (seitliche) Grundstücksgrenze entlang der Bahnhofstraße ist zulässig. Die entlang der Bahnhofstraße festgesetzte Baugrenze ermöglicht eine Bebauung entlang dieser. Damit könnte die bestehende Bauflucht im Bestand an der Bahnhofstraße fortgesetzt werden. Allerdings soll in Hinblick der noch offenen Planungsvarianten diese Bauflucht nicht zwingend festgesetzt werden (z.B. mit einer Baulinie).

Bezüglich der Abstandsflächen wird auf die LBO verwiesen.

Die im zeichnerischen Teil festgelegten Baugrenzen regeln die überbaubare Grundstücksfläche. Überschreitungen sind möglich, soweit es sich um untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten) und Vorbauten (wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten) gem. § 5 (6) LBO handelt.

(Halb-)Tiefgaragen sind auf der gesamten Grundstücksfläche möglich.

8.3 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische Garagen, auch Carports sowie Stellplätze und Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports müssen dabei einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze an der anbaubaren Straße einhalten. Dies vermeidet verkehrliche Beeinträchtigungen und ermöglicht einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage.

8.4 Flächen für Erhalt- und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Es werden in geringem Umfang grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung der nicht baulich genutzten Grundstücksflächen getroffen. Dies ist auch im Sinne der Regelung des § 9 (1) der Landesbauordnung (LBO). Hierzu wird ergänzt, dass unter eine gärtnerische Gestaltung keine sog. „Schottergärten“ zählen.

Die getroffenen Festsetzungen lassen dabei genügend Spielraum, das geplante Bebauungskonzept umzusetzen.

Bezüglich Höhen und erforderlichen Abständen bei Bepflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) verwiesen.

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

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und nach unten gerichteter Lichtquellen zu verwenden (keine Halogenmetallampf- oder Quecksilberdampflampen). Diese Festsetzung dient der Vermeidung von sog. Insektenfallen.

Dachflächen von flach geneigten Dächern bis einschl. 5° Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flachdächer sollen dauerhaft begrünt werden. Dadurch sollen mit der kühlenden Wirkung (Speicherung/Verdunstung von Niederschlagswasser, Verminderung der Gebäudeaufheizung) positive kleinklimatische Effekte erzielt werden. Außerdem entstehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die Ableitung von Niederschlagswasser wird verzögert, wodurch die Belastung der Kanalnetze verringert werden kann.

Im Rahmen der Klimaanpassung ist die Begrünung der Dachflächen neben der Ausgestaltung begrünter Freiflächen ein zentrales Element und auf allen Flächen, die nicht von technisch unerlässlichen Einrichtungen belegt sind, wichtig.

Zu Gewährleistung einer wirksamen und dauerhaften Vegetationsentwicklung wird eine Mindesthöhe des Substrats vorgegeben. Das Wasserrückhaltevermögen steigt mit der Substrathöhe, die Gefahr der Austrocknung in Hitzephasen sinkt.

Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik) ist ausdrücklich gewünscht.

9.0 Örtliche Bauvorschriften (Teil C)

9.1 Dachgestaltung / Einfriedungen

Geneigte Dächer bestimmen die umgebende Bebauung. Der bestehende Bau des Rathauses besitzt ein Flachdach bzw. Staffelgeschoss mit Pultdach (15° Dachneigung). Für den Anbau wird ein Flachdach geplant. Die Festsetzungen ermöglichen Flach- und geneigte Dächer mit einer max. Neigung von 15°. Damit ergeben Dachaufbauten wie Gauben aus gestalterischen Gründen keinen Sinn und werden ausgeschlossen. Lediglich technische Dachaufbauten sind zulässig.

Bezüglich der Gestaltung und Höhe für Einfriedungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen.

9.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Vermeidung schädlicher Einträge in den Boden und das Grundwasser, sind Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien nicht zulässig, sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht vorliegt.

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit versickerungsaktiven Pflaster Belägen, zu gestalten; dies gilt soweit andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen.

Durchlässig befestigte Verkehrsflächen sollen benutzerfreundlich gestaltet sein. Behindertenparkplätze sollen grundsätzlich eine für die Nutzergruppe geeignete Befestigung erhalten.

Maßgeblich für die Behandlung der Niederschlagswasser ist die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Maßgaben die sich in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde ergeben.