

# Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

# Ortsteil Neuthard Bebauungsplan "Sportzentrum Gewann Im großen Allmend", 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf 07.03.2016

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46 www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de



# 07KDN16011

# Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan "Sportzentrum, Gewann Im großen Allmend", 1. Änderung

# Inhaltsverzeichnis

ınnai	tsverze	eichnis	1
Vorb	emerk	ungen	3
1	Erfor	dernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2	Lage	und Größe des Plangebietes	5
3	Derze	eitige planungsrechtliche Einstufung und Wahl der Verfahrensart	6
4	Besta	nd	6
5	Städtebauliches Konzept		
	5.1	Bebauungskonzept	7
	5.2	Verkehrliche Erschließung	7
	5.3	Technische Infrastruktur	7
6	Über	geordnete Planungen	7
7	Schut	zvorschriften und Restriktionen	8
	7.1	Schutzgebiete	8
	7.2	Hochwasserschutz	8
	7.3	Denkmalschutz	8
	7.4	Wald	8
	7.5	Altlasten	8
8	Fachg	gutachten	8
	8.1	Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten	8
9	Besch	nreibung der Umweltauswirkungen	9
10	Planu	ngsrechtliche Festsetzungen	. 10
	10.1	Art der baulichen Nutzung	. 10
	10.2	Maß der baulichen Nutzung	. 10
	10.3	Bauweise	. 11
	10.4	Überbaubare Grundstücksfläche	. 11
	10.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	. 11
	10.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	. 11
	10.7	Grünflächen	. 11
	10.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	



	10.9 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten	12
	10.10 Pflanzbindung	12
11	Örtliche Bauvorschriften	13
	11.1 Werbeanlagen	13
	11.2 Umgang mit Niederschlagswasser	13
12	Städtehauliche Kenngrößen	. 13



#### Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Landesbodenschutz- und -altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.



# 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan "Sportzentrum, Gewann Im großen Allmend" wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung eines Sportzentrums zwischen den Ortsteilen Karlsdorf und Neuthard geschaffen. Projektiert war die Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle, mehreren Sportplätzen, Vereinsgebäuden sowie eine Stellplatzanlage. Die Zufahrt sollte von Norden über die K 3528 erfolgen. Der Bebauungsplan erlangte 1983 Rechtsgültigkeit.

Inzwischen sind alle angedachten Nutzungen umgesetzt worden. Mit der Altenbürghalle verfügt die Gemeinde über ein multifunktional nutzbares Gebäude für viele Arten von Veranstaltungen. Dazu kommen drei Sportplätze, hiervon einer mit Laufbahn, sowie kleinere Anlagen, Vereinsheime und Gastronomie.



Bild 1: Bebauungsplan "Sportzentrum, Gewann Im großen Allmend", 1983

Inzwischen weisen die bestehenden Sporthallen in der Gemeinde einen sehr hohen Auslastungsgrad auf, immer wieder kommt es daher zu Engpässen. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, in Anbindung an die Altenbürghalle eine zusätzliche Sporthalle zu errichten, um somit eine zusätzliche Räumlichkeit zur Verfügung stellen zu können.



Im Zuge einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Varianten für diese zusätzliche Halle erarbeitet und im Gemeinderat diskutiert. Die bevorzugte Variante sieht die Anbindung der Sporthalle an der Nordseite der Altenbürghalle vor. Über ein gemeinsames Bauteil sollen die beiden Gebäude miteinander verknüpft werden.

Aufgrund der derzeitigen Ausbildung des Baufensters der Altenbürghalle lässt sich die zusätzliche Sporthalle auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht realisieren. Daher soll der Bebauungsplan geändert und das Baufenster nach Norden erweitert werden. Nördlich angrenzend befindet sich eine kleine Waldfläche, welche zur Gewährleistung der notwendigen Waldabstände reduziert werden muss. Diesbezüglich fanden erste Abstimmungen mit der Unteren Forstbehörde statt.

Seit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes wurden einige Vorhaben in Abweichung zur ursprünglichen Planung realisiert. Teilweise wurden auch Anlagen nicht-bebauungsplankonform erweitert. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der Bebauungsplan daher an die bereits umgesetzten Bauvorhaben angepasst und hinsichtlich seiner Festsetzungen aktualisiert.

# 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist aus dem abgebildeten Lageplan ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,17 ha.



Bild 2: Geltungsbereich



# 3 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung und Wahl der Verfahrensart

Für das Sportzentrum ist derzeit die Urfassung des Bebauungsplans von 1983 maßgebend. Für die vorliegende Änderung erfolgt keine Ausweitung des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung.

#### 4 Bestand

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Altenbürghalle mit angrenzenden Sportplätzen sowie Stellplatzanlagen. Es wird eingegrenzt durch landwirtschaftliche Flächen im Westen sowie dem zeitweilig wasserführenden Heckgraben im Osten und Süden.

Bebaut ist das Plangebiet mit der 1984 errichteten Altenbürghalle sowie Vereinsheimen und einer Gaststätte. Darüber hinaus bestehen drei Sportplätze sowie eine große Stellplatzanlage. In der näheren Umgebung befinden sich die bebauten Ortsränder von Karlsdorf im Osten und Neuthard im Westen.

Insbesondere an den Randbereichen verfügt das Plangebiet über teilweise intensive Gehölzbestände. Darüber hinaus befindet sich nördlich der Altenbürghalle eine kleine Waldfläche, die als Pappelmonokultur ausgebildet ist.

Das Plangebiet besitzt eine nur gering ausgeprägte Topografie, die Flächen sind größtenteils eben. Lediglich zur Waldfläche im Norden der Altenbürghalle besteht ein Höhenversprung, welcher aus einer ehemaligen Altablagerung resultiert.

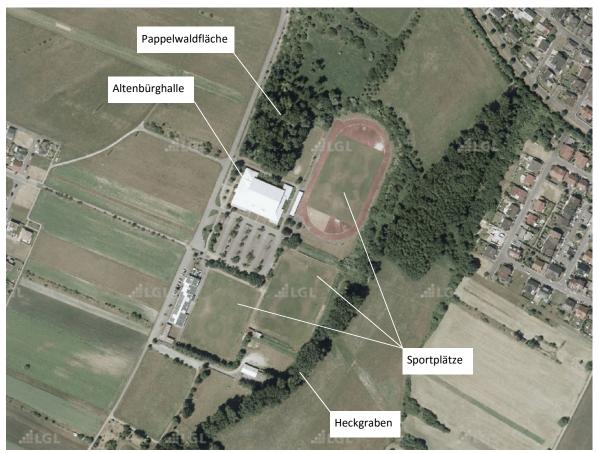


Bild 3: Luftbild des Plangebietes



#### 5 Städtebauliches Konzept

#### 5.1 Bebauungskonzept

Die Planung sieht die Erweiterung der Altenbürghalle durch eine zusätzliche Sporthalle vor. Die beiden Hallen sollen über einen gemeinsamen Flur miteinander verbunden werden, um die bestehende Infrastruktur der Altenbürghalle mit nutzen zu können. Darüber hinaus sind keine relevanten Änderungen gegenüber der bisherigen Planung vorgesehen.

# 5.2 Verkehrliche Erschließung

Für die Erweiterung sind keine verkehrlichen Veränderungen erforderlich. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Straße Altenbürgzentrum. Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

#### 5.3 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Erweiterung der bestehenden Infrastruktur.

# 6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche bzw. als Grünfläche dargestellt. Ebenso ist der Pappelwald als Waldfläche dargestellt. Durch die vorliegende Änderung muss die Gemeinbedarfsfläche etwas erweitert, die Waldfläche etwas reduziert werden. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert wird, kann dies jedoch im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen.



Bild 4: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karldorf-Neuthard



#### 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

# 7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

#### 7.2 Hochwasserschutz

Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) befindet sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers.

#### 7.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

#### **7.4** Wald

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche (Pappeln). Diese wird durch die geplante bauliche Maßnahme zwar nicht direkt in Anspruch genommen, zur Einhaltung der erforderlichen Waldabstandsflächen ist jedoch eine Umwandlung auf einer Fläche von ca. 0,2 ha erforderlich. Hierzu fanden bereits erste Abstimmungen mit der Unteren Forstbehörde statt. Dem Wald wird aufgrund seiner Monostruktur seitens der Forstbehörde eine nur geringe ökologische Wertigkeit zugesprochen.

#### 7.5 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Altablagerungsfläche "Im Großen Allmend", auf der zwischen 1960 und 1979 bis zu 40.000 m³ Bodenaushub, Bauschutt, hausmüllähnliche Abfälle und Klärschlamm abgelagert wurde. Zur Feststellung möglicher Belastungen wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt. Ergebnisse sind unter Ziffer 8.1 dargelegt.

# 8 Fachgutachten

#### 8.1 Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten

Der Bereich der geplanten Sporthalle befindet sich innerhalb der Altablagerungsfläche "Im Großen Allmend". Ein geotechnisches Gutachten wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Pfirrmann, Bruchsal erstellt und im Februar 2016 vorgelegt.

Mittels sieben Rammkernbohrungen sowie 4 Rammkernsondierungen wurde der Untergrund im Bereich der geplanten Sporthalle auf Verunreinigungen, Bodenverhältnisse sowie Kampfmittel untersucht. Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurden Auffüllungen von bis zu 2,5 m Mächtigkeit festgestellt, bestehend aus Sanden mit verschiedenen Schluff- und Kiesanteilen sowie Anteilen an Bauschutt sowie Fremdstoffen. Darunter befinden sich natürliche Schichten aus sandig-kiesigen Material bis in eine Tiefe von ca. 30 m. Der Grundwasserstand liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 107 bis 107,50 m+NN, Kampfmittel wurden keine angetroffen.



Den Auffüllungen aus mitteldicht gelagerten Sanden wird eine grundsätzlich gute Tragfähigkeit bescheinigt, wobei auf Heterogenitäten hingewiesen wird. Zur Herstellung von Einzel- und Streifenfundamenten sowie des Erdplanums äußert das Gutachten Empfehlungen zu Unterbau und Verdichtungen.

Bezüglich möglicher Verunreinigungen wurden nördlich der bestehenden Halle Proben entnommen und labortechnisch untersucht. Dabei wurden in Teilen der Proben Verunreinigungen festgestellt. Das Gutachten empfiehlt, den Oberboden im durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich der Altablagerung abzuschieben und zu entsorgen. Das Auffüllungsmaterial weist ebenfalls Verschmutzungen auf, kann aber als Z2-Material – sofern zulässig – zum Wiedereinbau verwendet werden. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung des Grundwassers bei Beachtung der geäußerten Empfehlungen nicht besteht. Ebenso wurden keine gefährdenden Belastungen der Bodenluft festgestellt.

# 9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist baulich bereits genutzt. Neben der Altenbürghalle mit einer angeschlossenen großen Stellplatzfläche bestehen noch Vereinsheime sowie eine Gastronomie, jeweils mit teilweise versiegelten Freibereichen. Ein Großteil des Plangebietes wird durch drei Sportplätze eingenommen. Hierbei handelt es sich um Naturrasenplätze, der nördliche Platz zusätzlich mit einer Leichtathletik-Laufbahn. Eingefasst werden die Anlagen durch teilweise intensive Gehölze sowie - im Osten - durch den Heckgraben, welcher temporär wasserführend ist. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Plangebietes einzelne Laubbäume.

Für das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet eine hohe Bedeutung, da es sich um eine zentrale Sport- und Freizeiteinrichtung der Gemeinde handelt. Durch Umsetzung der Planung besteht die Möglichkeit, eine zusätzliche Sporthalle zu errichten und damit das Freizeitangebot der Gemeinde zu verbessern.

Das Plangebiet bietet insbesondere an den Randbereichen verschiedenen Tieren und Pflanzen Lebensräume, insbesondere Brutvögeln. Die eigentlichen Sportanlagen besitzen dagegen eine nur geringe ökologische Wertigkeit, da die Rasenflächen intensiv gemäht und gedüngt werden. Darüber hinaus ergeben sich bei Sport- oder Kulturveranstaltungen erhebliche Störungen durch Besucher. Durch Umsetzung der Planung werden die bestehenden Grünstrukturen zum überwiegenden Teil nicht verändert. Lediglich die bestehende Waldfläche wird um ca. 0,2 ha verkleinert, um die erforderlichen Waldabstände einhalten zu können. Dies ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen verbunden, da es sich bei dem Wald um eine ökologisch minderwertige Pappel-Monokultur handelt. Zielsetzung ist eine Umwandlung in eine artenreiche, mit verschiedenen Gehölzen bestandene Grünfläche, die auch vielfältigere Lebensräume für Tiere bietet.

Durch die Planung wird der mögliche Versiegelungsgrad geringfügig erhöht, allerdings sind schon in der Vergangenheit große Teile des Plangebietes versiegelt worden. Absolut ist die Zunahme der Versiegelung daher gering, so dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ergeben.



Das Schutzgut Landschaft ist durch die Änderung nicht betroffen. Das Sportzentrum ist als Solitär zwischen den Ortsteilen Karlsdorf und Neuthard ausgeformt. Diesen Charakter wird das Zentrum auch mit der vorliegenden Änderung behalten. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu befürchten.

Zusammengefasst wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden sind. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist die Anwendung der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich fällt nicht an.

# 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan setzte für die Altenbürghalle sowie die Vereinsheim ein entsprechendes Sondergebiet fest, um die zulässige Nutzung möglichst eng einzufassen. Mit der vorliegenden Änderung wird das Sondergebiet sinngemäß übernommen. Dies ist gerechtfertigt, da die zulässigen Nutzungen im Plangebiet gezielt umgesetzt werden sollten. Allerdings setzte der bisherige Bebauungsplan ein Sondergebiet fest, welches der Erholung dient (§ 10 BauNVO). Da es sich bei der umgesetzten Nutzung jedoch nicht um eine klassische Erholungsfunktion handelt (Mehrzweckhalle, Sport, Verein), erfolgt in der vorliegenden Änderung eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB. Die bisher zulässigen Nutzungen werden übernommen, jedoch um gastronomische Einrichtungen erweitert, die im Plangebiet bereits bestehen.

Da für Teilbereiche des Sondergebietes unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen wurden, erfolgt zur besseren Übersichtlichkeit eine Unterteilung in SO 1, SO 2 und SO 3. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich jedoch nicht.

# 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Teilbereich der Altenbürghalle (jetzt SO 1) war in der bisherigen Planung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Dies erfolgte auf Grundlage der BauNVO von 1977. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Überarbeitung der Festsetzungen auf Grundlage der BauNVO 1990.

Da die Altenbürghalle um eine Sporthalle erweitert werden soll, ist die bisherige GRZ wie auch GFZ nicht mehr ausreichend. Aus diesem Grund wird die GRZ maßvoll auf 0,6, die GFZ auf 1,0 erhöht. Damit kann das geplante Vorhaben verwirklicht werden.

In den anderen Teilbereichen (jetzt SO 2 und SO 3) waren keine GRZ, sondern eine überbaubare Grundfläche in m² festgesetzt. Allerdings wurden diese Werte aufgrund weiterer sukzessiver Bautätigkeit inzwischen deutlich überschritten. Es ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben in verantwortungsvoller Kubatur realisiert werden. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung der maximal überbauten Grundfläche verzichtet. An der bisher festgesetzten maximal eingeschossigen Bebautung wird jedoch festgehalten, da übermäßig hohe Gebäude zum Schutz des Landschaftsbildes unterwünscht sind.



#### 10.3 Bauweise

Im Teilbereich der Altenbürghalle war bisher eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wurden Gebäudelängen bis zu 80 m zugelassen. Die Grenzabstände wurden dabei auf mindestens 10 m festgesetzt. In die vorliegende Änderung wird für SO 1 die abweichende Bauweise übernommen, auf die Beschränkung der Gebäudelänge auf 80 m wie auf die Vorgaben besonderer Abstandsflächen wird jedoch verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass Bauvorhaben verträglich dimensioniert werden.

Im Bereich der Sportgaststätte (SO 2) war bisher eine offene Bauweise festgesetzt, womit die Gebäudelänge auf 50 m beschränkt war. Das entstandene Gebäude hat durch zusätzliche Anbauten eine Länge von über 70 m. Aus diesem Grund wird für SO 2 ebenfalls eine abweichende Bauweise analog SO 1 festgesetzt.

Die im Bereich des Vereinsheims (SO 3) festgesetzte offene Bauweise wird in die vorliegende Änderung übernommen.

#### 10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden sinngemäß in die vorliegende Änderung übernommen. Allerdings wird eine Anpassung an den inzwischen entstandenen baulichen Bestand vorgenommen. Im Bereich der Altenbürghalle (SO 1) wird das Baufenster nach Norden erweitert, um die Errichtung der zusätzlichen Sporthalle zu ermöglichen.

#### 10.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan war eine zentrale Stellplatzfläche südlich der Altenbürghalle festgesetzt. Inzwischen sind jedoch durch den zunehmenden Bedarf zusätzliche Stellplätze entstanden. In der vorliegenden Änderung wird daher die allgemeine Festsetzung getroffen, dass offene Stellplätze wie auch Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Damit können Stellplätze flexibel angelegt werden.

## 10.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

In der bisherigen Planung waren im Einmündungsbereich der Straße Altenbürgzentrum in die K 3528 Sichtdreiecke festgesetzt. Diese werden in die vorliegende Planung übernommen.

#### 10.7 Grünflächen

Große Teile des Plangebietes sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport festgesetzt. Sie werden zu großen Teilen als Sportplätze genutzt. Entsprechend der bisherigen Planung werden Anlagen und Einrichtungen zu sportlichen wie auch kulturellen Zwecken innerhalb der Grünfläche zugelassen. Hauptgebäude sind hiervon jedoch ausgenommen. Ebenso sind Grünflächen mit einer Pflanzbindung von einer baulichen Nutzung freizuhalten.



# 10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Das Plangebiet beinhaltet teilweise intensive Gehölzstrukturen, die Lebensräume insbesondere für Brutvögel bieten können. Sofern für Bauvorhaben eine Beseitigung von Gehölzen erforderlich ist, hat diese außerhalb der Brutperiode vom 01.10. bis zum 28.02. zu erfolgen.

Für die Errichtung der projektierten Sporthalle ist zur Wahrung der gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstände eine Waldumwandlung erforderlich. Dabei ist ein Streifen von 30 m des bestehenden Pappelwaldes zu roden und durch eine aufgelockerte Bepflanzung aus standortgerechten Gehölzen zur Ausbildung eines Saumes zu ersetzen. Da dieser Streifen nicht als Wald einzustufen ist, können die Waldabstände gewährleistet werden. Weitergehend erfolgt eine erhebliche Aufwertung, da der bestehende Pappelwald als Monokultur eine nur geringe ökologische Wertigkeit besitzt. Die Waldumwandlung wird mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt.

#### 10.9 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten

Das Plangebiet wird gequert von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen. Aus diesem Grund werden im zeichnerischen Teil Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten festgesetzt, um die dauerhafte Zugänglichkeit der Leitungen durch die jeweiligen Versorger zu sichern.

# 10.10Pflanzbindung

Im Zuge der Realisierung des Altenbürgzentrums wurden Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen, die jedoch nur zu Teilen umgesetzt wurden. In die vorliegende Änderung werden die vorgenommenen Bepflanzungen als Pflanzbindung gesichert.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze am Heckgraben bestehen dichte Gehölzstrukturen, die in der bisherigen Planung bereits als Pflanzbindung enthalten waren. Diese werden in die vorliegende Änderung übernommen.



#### 11 Örtliche Bauvorschriften

# 11.1 Werbeanlagen

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wurden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Diese werden sinngemäß in die vorliegende Planung übernommen. Damit sind Werbeanlagen in verträglichem Umfang zulässig.

# 11.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser war gemäß der bisherigen Planung zu verdunsten oder zu versickern. Es ist davon auszugehen, dass der Untergrund grundsätzlich ein hohes Versickerungspotenzial aufweist. Daher wird in der vorliegenden Änderung an dieser Regelung festgehalten. Alternativ kann Oberflächenwasser im Trennsystem abgeführt werden.

# 12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	11,17 ha	100,0 %
Bauflächen	2,21 ha	19,8 %
Öffentliche Grünflächen	7,01 ha	62,8 %
Verkehrsflächen	1,39 ha	12,4 %
Waldflächen	0,56 ha	5,0 %