# Ortsgemeinde Knöringen

Bebauungsplan
„Nördlich der Bahnhofstraße“
Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Begründung

07.11.2018

stadtconcept
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

**TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) ..... 4**

**A. GELTUNGSBEREICH ..... 4**

**B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE ..... 5**

**C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG ..... 5**

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ..... 5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..... 6

**D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE ..... 7**

1. Planungsrechtliche Situation ..... 7
2. Grundbesitzverhältnisse ..... 7

**E. VERFAHREN ..... 7**

**F. WESENTLICHE INHALTE DER PLANUNGSKONZEPTION ..... 8**

**G. ERSCHLIEßUNG ..... 8**

1. Verkehrliche Anbindung ..... 8
2. Ver- und Entsorgung ..... 8

**H. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG – BEGRÜNDUNG ..... 8**

1. Art der baulichen Nutzung ..... 8
2. Maß der baulichen Nutzung ..... 9
   - 4.1 Grundflächenzahl ..... 9
   - 4.2 Zahl der Vollgeschosse ..... 9
   - 4.3 Gebäudehöhen und Höhenlage ..... 9
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ..... 9
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ..... 10
5. Ein- und Ausfahrten ..... 10
6. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ..... 10
7. Gehrecht ..... 11
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sonstiger Bepflanzungen ..... 11
   - 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ..... 11
   - 8.2 Gehölzaufwuchs ..... 12
   - 8.3 Maßnahmen zur Reduzierung der Ableitung von Niederschlagswasser ..... 12

**I. VERKEHRSLÄRM L513 ..... 12**

**J. ARTENSCHUTZ ..... 13**

**K. LANDESARCHÄOLOGIE ..... 13**

1. Fundstelle Knöringen 1 ..... 13

**BEGRÜNDUNG (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) ..... 14**

**TEIL II: VERFAHREN ..... 16**

**QUELLEN ..... 17**

Bearbeitung

**Teil I: Städtebauliche Begründung**
**Teil II: Verfahren**

**stadtconcept GmbH**
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

**Verbandsgemeinde Landau-Land**
Fachbereich Planen und Bauen
Herr Markus Huber

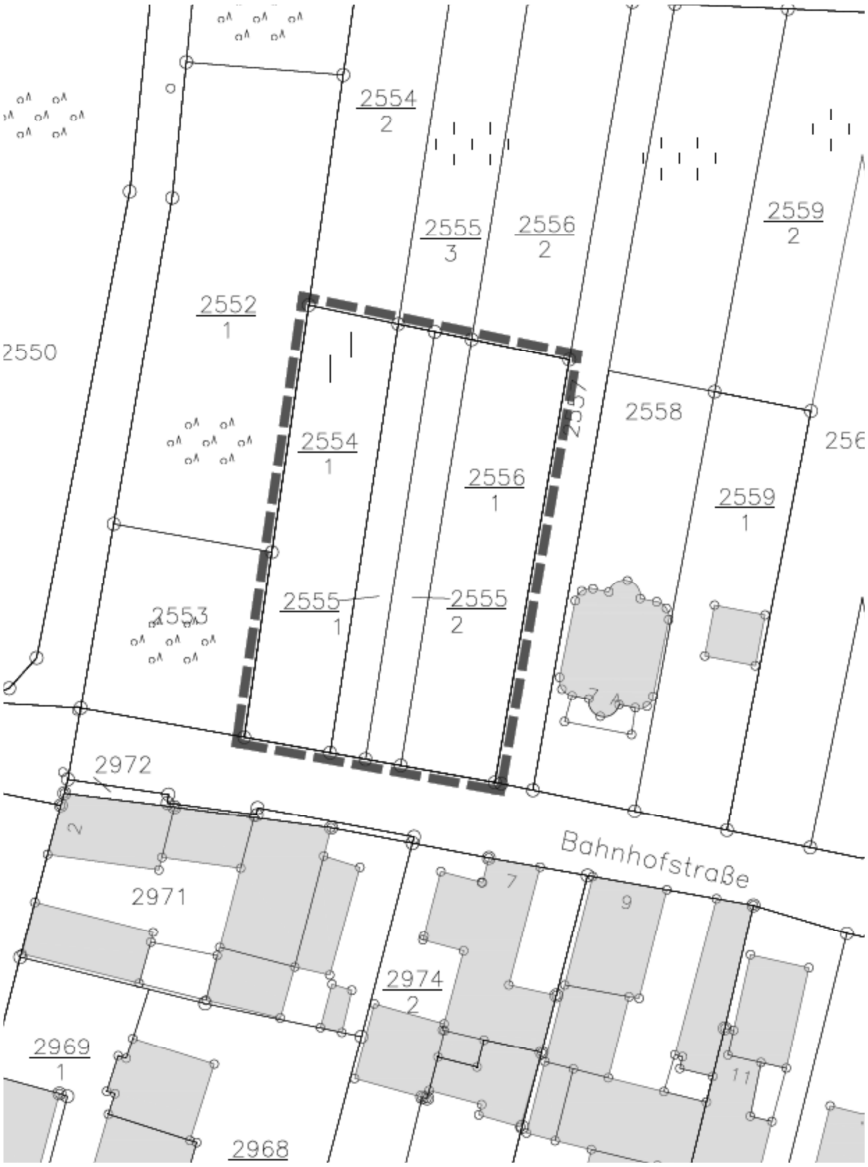
## Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

### A. Geltungsbereich

Das ca. 0,16 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst-Nrn 2554/1, 2555/1, 2555/2 und 2556/1 und liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Knöringen nördlich der Bahnhofstraße. Es wird wie folgt begrenzt:

- nach Osten durch das Wohngebäude Bahnhofstraße 7a,
- nach Süden durch die Bahnhofstraße L 513,
- nach Westen durch den Zimmerplatz,
- nach Norden durch Rebfelder.

Der Geltungsbereich und dessen Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



## B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Die Eigentümer der Grundstücke Flst-Nrn 2554/1, 2555/1, 2555/2 und 2556/1 nördlich der Bahnhofstraße beabsichtigen die Bebauung bzw. den Verkauf ihrer Grundstücke als Wohnbauland. Die betreffenden Grundstücke grenzen unmittelbar westlich an die vereinzelte Wohnbebauung nördlich der Bahnhofstraße an. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt, sie haben aber keine Baulandqualität, da sie im planungsrechtlichen Außenbereich liegen und somit grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind. Dies ergibt sich auch aus dem Verkehrswertgutachten vom 13.08.1996, wonach die Grundstücksfläche Flst-Nr. 2555 als Rohbauland eingestuft wurde.

Gleichzeitig hat die Gemeinde Knöringen eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen. Die Ursachen hierfür dürften sich aus dem allgemein angespannten Wohnungsmarkt in Landau und Neustadt, aber auch aus der günstigen ÖPNV-Anbindung zwischen Karlsruhe und Neustadt sowie dem Autobahnanschluss Landau-Nord ergeben. Zudem dürfte hier bezahlbarer Wohnraum aufgrund der günstigeren Bodenpreise eher realisierbar sein als in den benachbarten Städten. Die insgesamt noch vorhandenen Baulandreserven - 18 Baulücken in privater Hand - stehen dem Wohnungsmarkt allerdings auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Weiteres Ansiedlungspotential ist in Knöringen nicht gegeben.

Die Gemeinde Knöringen und insbesondere das Plangebiet weist eine gute Nahversorgung auf und ist somit für eine Wohnbauentwicklung geeignet. So gibt es im benachbarten, 1 km entfernten Essingen zwei Bäckereien, zwei Metzgereien, einen Gemüseladen, eine Apotheke, eine praktische Arztpraxis und zwei Bankfilialen mit Geldautomaten. Die beiden Gemeinden sind außer mit der L 513 noch mit einem beleuchteten Fuß- bzw. Radweg verbunden. Zudem könnte die bereits vorhandene Bahnhofstraße mit ihrer Ver- und Entsorgungsinfrastruktur durch einen durchgehend beidseitigen Anbau effizienter genutzt werden.

Die Gemeinde möchte vor diesem Hintergrund Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans schaffen.

## C. Einbindung in die übergeordnete Planung

### 1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

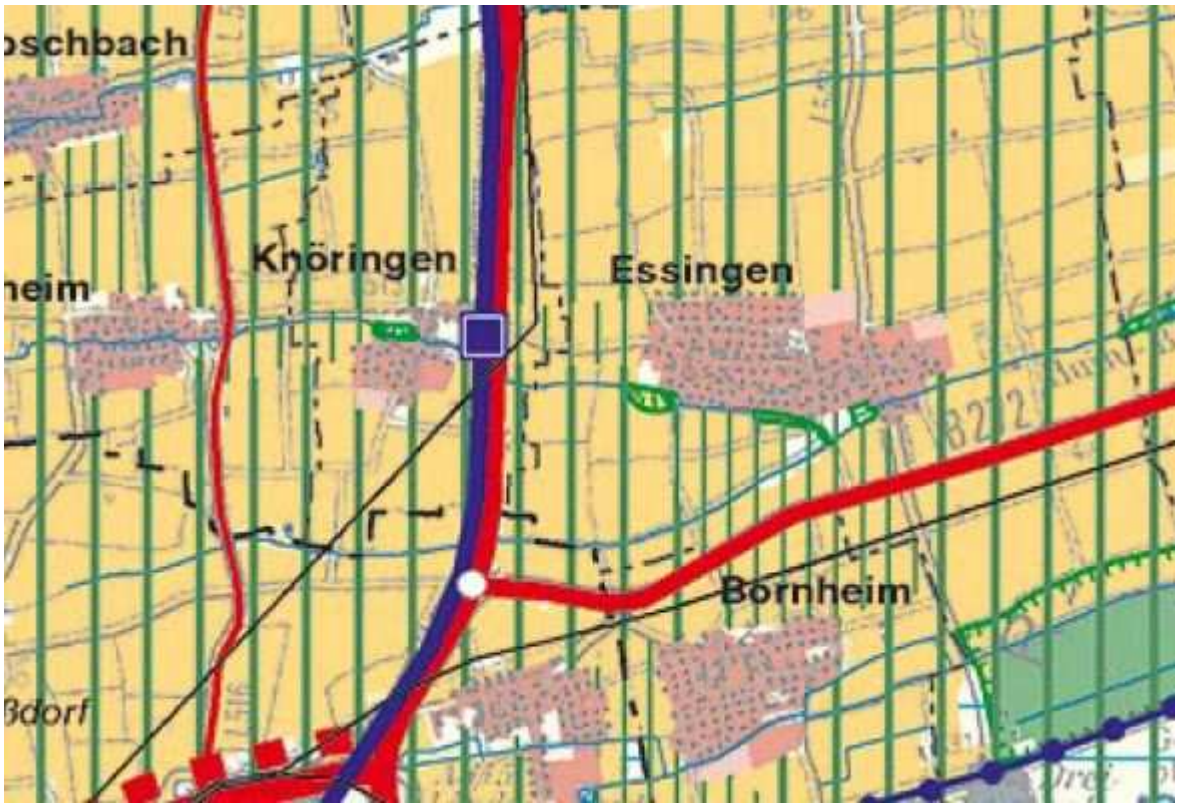
Der wirksame Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 enthält folgende Aussagen:

- Im Rahmen der Wohnbauflächenentwicklung sollen zusätzliche Wohnbauflächen unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen (PS 1.4.1.2 (**G)**).

- In Knöringen soll sich die Wohnbauflächenentwicklung an **der Eigenentwicklung** orientieren (PS 1.4.2.1 (**Z)**).

- Das Plangebiet liegt im regionalen Grünzug (PS 2.1.1 (**Z)**). Dieser sichert die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie landschaftsgebundene Erholung. Hier darf nicht gesiedelt werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes stellt eine geringfügige räumliche Abweichung vom Regionalen Grünzug dar und ist als konkretisierende Ausformung auf Ebene des Bebauungsplans zu sehen. Es entspricht den Ausweisungen des Regionalplans.



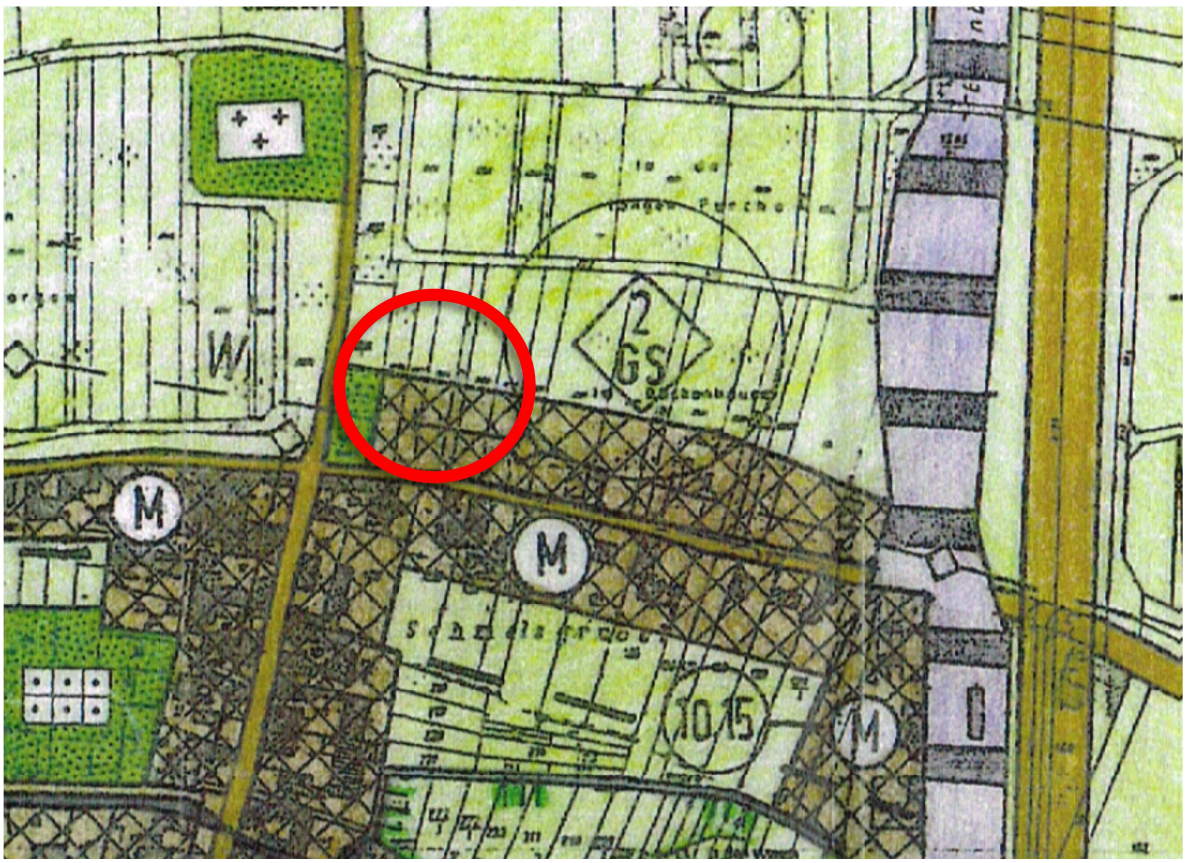

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land stellt für den Geltungsbereich eine **gemischte Baufläche** dar.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall, denn Wohnbebauung ist auch in einer gemischten Baufläche möglich. Im Übrigen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf, sie stellen vielmehr die künftige Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die Grundzüge der Planung sind nicht verletzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.




## D. Bestehende Rechtsverhältnisse

### 1. Planungsrechtliche Situation

Die Flächen des Plangebietes liegen im planungsrechtlichen Außenbereich und sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

### 2. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke Flst-Nrn  Flst-Nrn  2554/1, 2555/1, 2555/2 und 2556/1 sind in Privateigentum.

## E. Verfahren

Das Plangebiet ist unbebaut und schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Knöringen an; dieser soll organisch fortentwickelt werden.

Geplant ist eine Wohnbebauung in den angrenzenden Außenbereich. Dabei liegt die Grundfläche im Plangebiet unter 10.000 qm. Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB gegeben. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## F. Wesentliche Inhalte der Planungskonzeption

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung möglich sein. Nach Süden soll der Höhenversprung zwischen Baugrundstück und anschließender Bahnhofstraße bei der Bebauung berücksichtigt werden. Ziel ist es, möglichst wenig Geländeveränderungen zuzulassen. Nach Norden soll die Bebauung in die umgebende landwirtschaftliche Nutzung - Rebflächen - eingebunden werden. Es ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die zulässige Nutzungsdichte orientiert sich an dem Maßstab der Umgebungsbebauung, kann aber insbesondere wegen der günstigen Anbindung durch ÖPNV auch höher ausfallen.

## G. Erschließung

### 1. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße L 513 zu- und abgefahren. Hierzu bedarf es Geländeveränderungen an der süd-exponierten Böschung.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt im Wesentlichen von der Bushaltestelle am Bahnhof, welche ca. 200 bis 300 m entfernt vom Plangebiet liegt. Sie ist somit fußläufig gut erreichbar. Von hier aus erfolgt eine Anbindung zwischen Neustadt/ Karlsruhe im 30-Minuten-Takt.

### 2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Wasser-, Strom-,Gas- und Telekommunikationsversorgung in der Bahnhofstraße bereits voll erschlossen.

Das Schmutzwasser wird leitungsgebunden entsorgt und einer entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage Hochstadt des AZV Hainbachgruppe) zugeführt.

Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet wird das Baugrundgutachten zum ca. 400 m entfernten Neubaugebiet „Am Bornheimer Pfad“ (BRAUER/ DISTLER 1995) herangezogen. Hierin wurde unter anderem festgestellt, dass die (bindigen) Böden nicht geeignet sind für eine schnelle und sichere Ableitung von zufließendem Oberflächenwasser. Das gleiche trifft auch für das Plangebiet zu. Daher ist eine Retention und verzögerte Einleitung in den Mischwasserkanal vorgesehen. Weitere Ausführungen unter **H.8.3.**

## H. Planungsrechtliche Festsetzung – Begründung

### 1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen, aber auch wegen der bereits vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Bahnhofstraße, soll im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Insbesondere wegen der günstigen Anbindung über den ÖPNV aber auch wegen der guten Nahversorgung ist die Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung begründet.

Südlich der Bahnhofstraße ist die Bebauung überwiegend durch Wohnen geprägt. Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet zeugt die Baustruktur noch von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, eine gewerbliche Halle ist ebenfalls vorhanden. Nach Osten hin schließt sich eine Wohnbebauung bis hin zum Malerbetrieb Wind an. Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erkennen.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die maximale Wandhöhe **WHmax** und die Zahl der Vollgeschosse **VG**. Diese orientieren sich an der vorhandenen Baustruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft, welche durch eine I ½- bis II-geschossige Bebauung geprägt ist.

### 4.1 Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird die GRZ im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO - für das Hauptgebäude einschließlich Terrassen - mit 0,3 festgesetzt. Dies liegt unterhalb der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze und ist durch die Randlage begründet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Zubehöranlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (hierzu zählen auch Garagen- und Nebengebäude sowie Stellplätze) bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden. Die Grenze der Gesamtversiegelung ergibt sich aus der unmittelbaren Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO und bedarf daher keiner gesonderten Festsetzung.

### 4.2 Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist im Plangebiet eine II-geschossige Bebauung zulässig. Dabei liegt das 2. Vollgeschoss im Dach.

### 4.3 Gebäudehöhen und Höhenlage

Im Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe eine II-geschossige Bebauung ermöglicht. Dabei fällt das zweite Vollgeschoss in den Dachbereich. Untere Bezugshöhe ist die zulässige Höhenlage der Gebäude. Diese ergibt sich aus der speziellen topographischen Situation und ist darauf ausgerichtet, ermöglicht geringe Geländeveränderungen hervorzurufen.

Die Höhenlage des unmittelbar nach Osten angrenzenden Wohngebäudes Bahnhofstraße 7a fällt mit EFH = ca. 159,25 m ü NN annähernd gleich aus wie im Plangebiet.

Aus den Geländeschnitten geht hervor, dass die geplante Bebauung nach Süden zur Bahnhofstraße II-geschossig und nach Norden zu den Rebflächen I-geschossig in Erscheinung tritt; jeweils zuzüglich des ausgebauten Dachgeschosses. Das gleiche gilt für das bereits realisierte Wohnhaus Bahnhofstraße 7a.

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der Umgebung des Plangebietes ist sowohl die offene Bauweise (nördlich der Bahnhofstraße) als auch die abweichende Bauweise (Haus-Hof-Bauweise südlich der Bahnhofstraße) gegeben.
Nördlich der Bahnhofstraße wird eine offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die Gebäudekörper nördlich der Bahnhofstraße halten einen deutlichen Abstand zur Straße ein. Südlich der Bahnhofstraße ist die Straßenrandbebauung mit einer markanten Bauflucht unmittelbar entlang der Gehweghinterkante prägend.

Es wird eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 18 m festgesetzt, welche 10 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße abrückt. Dies resultiert aus der umgebenden Bebauung.

## 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In der Umgebung des Plangebietes rücken Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze deutlich nach Norden von der Bahnhofstraße ab. Südlich der Bahnhofstraße befinden sich die Nebengebäude oftmals in zweiter Reihe. Garagen sind nach Süden von der Bahnhofstraße abgerückt.

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nur in einer bestimmten Größenordnung hinter der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer bestimmten Tiefe zulässig. So kann ein Teil der rückwärtigen Bereiche gänzlich von Hochbauten freigehalten werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den seitlich angrenzenden Bereichen zulässig. Diese Regelung ergibt sich aus der topographischen Situation.

Nicht überdachte Stellplätze sind nur in der Vorzone zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die zulässige Gesamtversiegelung darf durch die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

## 5. Ein- und Ausfahrten

Aufgrund der Lage an der L 513 Bahnhofstraße soll die Ein- und Ausfahrt der beiden Baugrundstücke gebündelt werden. Dies dient der Verkehrssicherheit. Die Stellplätze dürfen nur über das Baugrundstück angefahren werden.

## 6. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart zu vermeiden, sind maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

Oftmals streben Bauherren und Grundstückseigentümer eine optimale Ausnutzung der Grundstücke an. In der Folge werden möglichst kleine Wohnungen gebaut, die sich trotz der hohen Mieten leichter vermieten lassen als größere Wohnungen. Hierdurch ändert sich die städtebauliche Eigenart der Baugebiete, denn mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich der Anteil der Stellplatzflächen, der Anteil unbebauter und begrünter Flächen gehen zurück. Dieser Entwicklung soll entgegengewirkt werden.

## 7. Gehrecht

Die Gemeinde Knöringen möchte laut Flächennutzungsplan nördlich entlang der Bahnhofstraße ein Baugebiet entwickeln. Da bisher nur südlich entlang der Bahnhofstraße ein Gehweg besteht, wird im Zuge der baulichen Entwicklung auch nördlich entlang der Bahnhofstraße ein Gehweg benötigt.

Ein Teil der hierfür erforderlichen Fläche ist bereits in der Straßenparzelle vorhanden, aber nicht angelegt. Für einen barrierefreien Gehweg in einer Breite von 1,80 m fehlt jedoch noch Fläche, es werden geringe Teilflächen der angrenzenden Baugrundstücke benötigt.
Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen setzt der Bebauungsplan entlang der Bahnhofstraße in einer Breite zwischen 0,35 m und 0,65 m ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest.

## 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sonstiger Bepflanzungen

### 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Bei einer Rodung und Planierung der Vorhabensfläche ist grundsätzlich nicht mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie mit der Tötung von Einzeltieren der Mauereidechse zu rechnen, da die wenigen entlang der Grundstücksgrenzen sich aufhaltenden und vereinzelt auch in die Fläche einstreuenden Tiere problemlos über die kurzen Strecken ausweichen können. Lediglich während der Fortpflanzungszeiten zwischen Anfang Juni und Anfang August könnte es zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstadien der Mauereidechse kommen, sofern einzelne Tiere entlang der östlichen Grenze ihre Eier ablegen.
Mit erheblichen Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten ist nicht zu rechnen, da im Zuge der Planierungen auf der Fläche keine Gehölze beseitigt werden. Bodenbrüter kommen in der Reb- und Grasfläche nicht vor. Die Rodung der kleinen Holundergebüsche an der Südböschung muss laut Gesetz im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. In dieser Zeit finden keine Bruten statt, verlorengehender Brutraum kann problemlos durch Gehölzpflanzungen entlang der Baugrundstücksgrenzen erfolgen.

**Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Mauereidechse nicht nötig**. Die Bebauung der Grundstücke zieht die Anlage von Privatgärten nach sich. Sofern diese nicht durchgehend als lebensfeindliche Steinwüste angelegt werden ist mit der Entstehung von Strukturen zu rechnen, die einer gewissen Anzahl von Mauereidechsen Lebensraum bieten wird und somit die lokale Population stützen wird. Als Vermeidungsmaßnahme wird empfohlen, die Planierarbeiten nicht im Zeitraum der Eiablage und Eientwicklung von Anfang Juni bis Anfang August durchzuführen.
Als Ausgleich für die wenigen verloren gehenden Gehölze und damit potenzieller Brutplätze von gebüschbrütenden Vogelarten, kann die Pflanzung von Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen oder innerhalb der entstehenden Gärten dienen.
Bei einer Bebauung sind Veränderungen an der südexponierten Böschung nötig. Beim Bau von Zufahrtswegen werden dort neue Böschungen Form entstehen. Diese Böschungsbereiche sollen weitgehend mit mehrjährigen Kräutern (Majoran, Salbei, Thymian, Lavendel etc.) bepflanzt und extensiv gepflegt werden. Dadurch entstehen kleinflächig Brutplätze für in Lößböden nistende Wildbienen und Grabwespen und gleichzeitig ein entsprechendes Blütenangebot für diese Arten.

### 8.2 Gehölzaufwuchs

Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung des Ortsrandes. Zur landschaftlichen Einbindung wird ein 5 m breiter Streifen für einen Gehölzaufwuchs festgesetzt. Dies ermöglicht zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes eine positive Ortsrandeingrünung. Eine vergleichbare Ortsrandeingrünung besteht auch auf dem Grundstück Bahnhofstraße 7a.

### 8.3 Maßnahmen zur Reduzierung der Ableitung von Niederschlagswasser

In Knöringen ist durchweg bindiger Löss/ Lehmboden anzutreffen, der eine Versickerung nicht zulässt. Dies wird auch bestätigt durch ein Bodengutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens für das in 400 m Entfernung liegende Neubaugebiet „Am Bornheimer Pfad“ von 1995. Es wurde festgestellt, dass aufgrund bindiger Böden keine Versickerungsfähigkeit des Bodens vorliegt.

Auch im Plangebiet ist von einer fehlenden Sickerfähigkeit des Bodens auszugehen. Da eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ausscheidet und die Ableitung des Niederschlagswassers in den Hainbach unverhältnismäßig wäre, ist eine Retention und verzögerte Einleitung in den Mischwasserkanal vorgesehen. Das erforderliche Rückhaltevolumen und das zulässige Einleitevolumen werden planungsrechtlich gesichert. Das Volumen von Brauchwasserzisternen kann nicht auf das Rückhaltevolumen angerechnet werden.

## I. Verkehrslärm L513

Das Allgemeine Wohngebiet grenzt unmittelbar an die L513 - Bahnhofstraße - innerorts an. Für das Jahr 2011 wurde eine DTV von 2.367, Anteil Schwerlastverkehr 63 ermittelt. Eine Abschätzung der Verkehrsimmissionen erfolgte auf der Grundlage von Anhang 1:“Vereinfachtes Ermittlungsverfahren für Lärm-Immissionen“ des Schallschutzerlasses Nordrhein-Westfalen unter Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau – DIN 18005 Teil I – Ausgabe Mai 1987. Bei einer täglichen Verkehrsmenge von 2.400 DTV sind an dem nächstgelegenen Punkt des Baufensters zur Fahrbahnmitte der L 513 (ca. 13 m) folgende Mittelungspegel zu erwarten:

61 dB(A) am Tag
51 dB(A) in der Nacht

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB und nachts 45 dB) sind somit überschritten, sie bewegen sich im Lärmpegelbereich III (51 bis 65 dB(A)). Aufgrund der energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Neubauten kann bei in üblichem Maß verglasten Wohngebäuden im Lärmpegelbereich III die Luftschalldämmung der Außenbauteile schützenswerter Aufenthaltsräume in der Regel ohne erhöhten Schallschutz erreicht werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche des öffentlichen Verkehrs sind dann nicht zu erwarten.

In der Folge trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen.

## J. Artenschutz

Durch die geplante Bebauung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn die Boden- und Bauarbeiten von Anfang Juni bis Anfang August sowie die Rodungsarbeiten (für evtl. bis zum Baubeginn neu gewachsene Gehölze) im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen.

## K. LANDESARCHÄOLOGIE

### 1. Fundstelle Knöringen 1

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie Speyer ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um frühmittelalterliche Bestattungen (Fdst. Knöringen 1).

Daher wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine archäologische Sondage - Oberbodenabtrag überwacht durch die Direktion Landesarchäologie Speyer - am 29.08.2018 durchgeführt.
Dabei wurden als **archäologisch relevante Befunde** eine Kulturschicht sowie eine Siedlungsgrube angetroffen, die aufgrund des Fundmaterials in die späte Bronzezeit und frühe Eisenzeit zu datieren sind.

Aus dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ergibt sich nicht grundsätzlich die Verpflichtung, alle Probleme, die sich aus der Zulassung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ergeben können, bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln und zu lösen. Eine umfassende Konfliktbewältigung auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht geboten, wenn sichergestellt ist, dass ein Ausgleich ggf. widerstreitender Interessen auf der nächsten Ebene, also im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens, stattfinden kann und voraussichtlich auch stattfinden wird.

Dies ist hier der Fall. Aufgrund der Ergebnisse der archäologischen Sondage werden ein flächiger Oberbodenabtrag und gegebenenfalls Grabungsmaßnahmen je nach Befundlage vor jeglicher Baumaßnahme auf die nachfolgende Ebene der Baugenehmigung verlagert und erfolgen in enger Abstimmung mit der Direktion Landesarchäologie. Durch Auflagen und Bedingungen können die Interessen der Landesarchäologie bei gleichzeitiger Bebauung der betreffenden Grundstücke gesichert werden. Die Baugenehmigung wird erst nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen erteilt.

**BEGRÜNDUNG (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)**

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen bebauter Ortslage und Außenbereich mit seiner landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die geplante Wohnbebauung werden Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Insbesondere die Bebauung südlich der Bahnhofstraße ist durch eine charakteristische Haus-Hof-Bebauung geprägt, hingegen zeichnet sich der Bereich nördlich der Bahnhofstraße durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung (Wohngebäude) aus.

Bei der geplanten Bebauung sollen prägende Gestaltelemente der Baukörper sowie der Freianlagen berücksichtigt werden, um so das Gesamterscheinungsbild entlang der Bahnhofstraße abzurunden.

## 1. Dächer und Außenwände

In Anlehnung an die Dächer der umgebenden Bebauung werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zugelassen. Es sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rot-brauner Farbe zulässig. Zwerchgiebel, Nebengiebel und Dachaufbauten sind zulässig und ermöglichen somit das 2. Vollgeschoss in der Dachebene.

Die Firstrichtung wird für zwei Richtungen festgelegt. So kann bei der Dachgestaltung auf die Zulässigkeit von freistehenden Häusern bzw. einer Doppelhausanlage reagiert werden.

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die Gebäude geprägt. Landschaftsuntypische Materialien und Farben wirken sich zusätzlich beeinträchtigend aus und werden deshalb eingeschränkt.

Bei der Gestaltung der Außenwände soll ebenfalls die prägende Umgebungsbebauung als Maßstab genommen werden. Demnach sind Natursteine oder Putzflächen zulässig. Leuchtende und Signalfarben sind unzulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind grundsätzlich zulässig.

## 2. Einfriedungen

Die Baugrundstücke in der unmittelbaren Umgebung nördlich der Bahnhofstraße sind zu allen Seiten eingefriedet. Um in der Vorzone - Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - entlang der Bahnhofstraße den halböffentlichen Charakter zu wahren, sind Einfriedungen in Form von Mauern, Sockelmauern, Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hecken sind zur Straßenseite unzulässig, da diese in der Höhe auch nicht dauerhaft begrenzt werden können. Zu den verbleibenden Grundstücksseiten sind Einfriedungen in Form von Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ebenfalls zulässig sind Hecken. Hierdurch erfolgt auch eine Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft.

## 3. Stützmauern

Durch die Bebauung und Erschließung der Wohnbaugrundstücke sind Änderungen der nach Süden exponierten Böschung zu erwarten. Dabei sind Stützmauern nur im unbedingt erforderlichen Umfang zulässig. Aus stadtgestalterischen Gründen dürfen nur Trockenmauern

aus Natursteinen, Gabionen und Ähnlichem verwendet werden. Zur Anpassung an den ursprünglichen Geländeverlauf sind die zulässigen Abstufungseinheiten vorgegeben.

## 4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur seitlich der Gebäude sowie in der Vorzone zwischen straßenseitiger Baugrenze (einschließlich seitlicher Fortführung) und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Sie dienen lediglich der Angleichung des Geländes an die Nachbargrundstücke und an die Straßenhöhen.

## 5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Im ländlich geprägten Knöringen ist mit einem erhöhten Motorisierungsgrad der Haushalte zu rechnen. Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr zu entlasten, soll dieser möglichst auf den Privatgrundstücken untergebracht werden. Daher sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

Laut Landesbauordnung kann bei sogenannten gefangenen Stellplätzen (notwendiger Stauraum vor Garagen und Stellplätzen ergeben hintereinander liegende Stellplätze) nicht von einer zweckgerichteten Nutzung ausgegangen werden. Die gefangenen Stellplätze sind wegen der damit verbundenen Behinderungen und Erschwerungen nicht tatsächlich benutzbar und werden daher grundsätzlich nicht auf den Stellplatznachweis angerechnet.

Landau, 07.11.2018

stadtconcept

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

## Teil II: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Knöringen hat am 23.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Bahnhofstraße“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Dies ist ein Beitrag zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Die öffentliche Auslegung über den Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Bahnhofstraße“ gemäß gem. § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 16.08.2018. Während dieses Zeitraums sind keine Stellungnahmen von betroffenen Bürgern eingegangen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 3 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 28.06.2018; Frist 16.08.2018 die Planunterlagen zugesandt und um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 17 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, davon 10 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Dabei haben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf vom 13.06.2018 in geringfügigem Umfang Änderungen/ Ergänzungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben. Die Änderungen/ Ergänzungen sind redaktioneller/ konkretisierender Natur, Rechte Dritter sind hiervon nicht betroffen.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 07.11.2018 wurde die Abwägung beschlossen mit zwei Änderungen:

1. Das Gehrecht wird in der Planzeichnung durch einen Ausschnitt verdeutlicht, die Textfestsetzung 7 wird um die Angabe der Breite und die Begründung um die Ableitung der Erforderlichkeit ergänzt.
2. Unter Hinweis 7. Wird ergänzt, dass die Kosten für Schäden an der Straße infolge der Realisierung des Bebauungsplans durch den Bauherrn übernommen werden sollen.

## QUELLEN

1. Mathias Kitt, Dipl-Biologe (2017), Bebauungsplan Bahnhofstraße in Knöringen - Spezielle Artenschutzuntersuchung (§ 44 BNatSchG), Minfeld, September 2017.

2. Brauer und Distler, Büro für Erd- und Grundbau (1995), Baugrundgutachten NBG Am Bornheimer Pfad, OG Knöringen, Juli 1995.