PLANUNGSBÜRO
PISKE

ORTSGEMEINDE LEIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "IM BRÜHL, 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2023

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

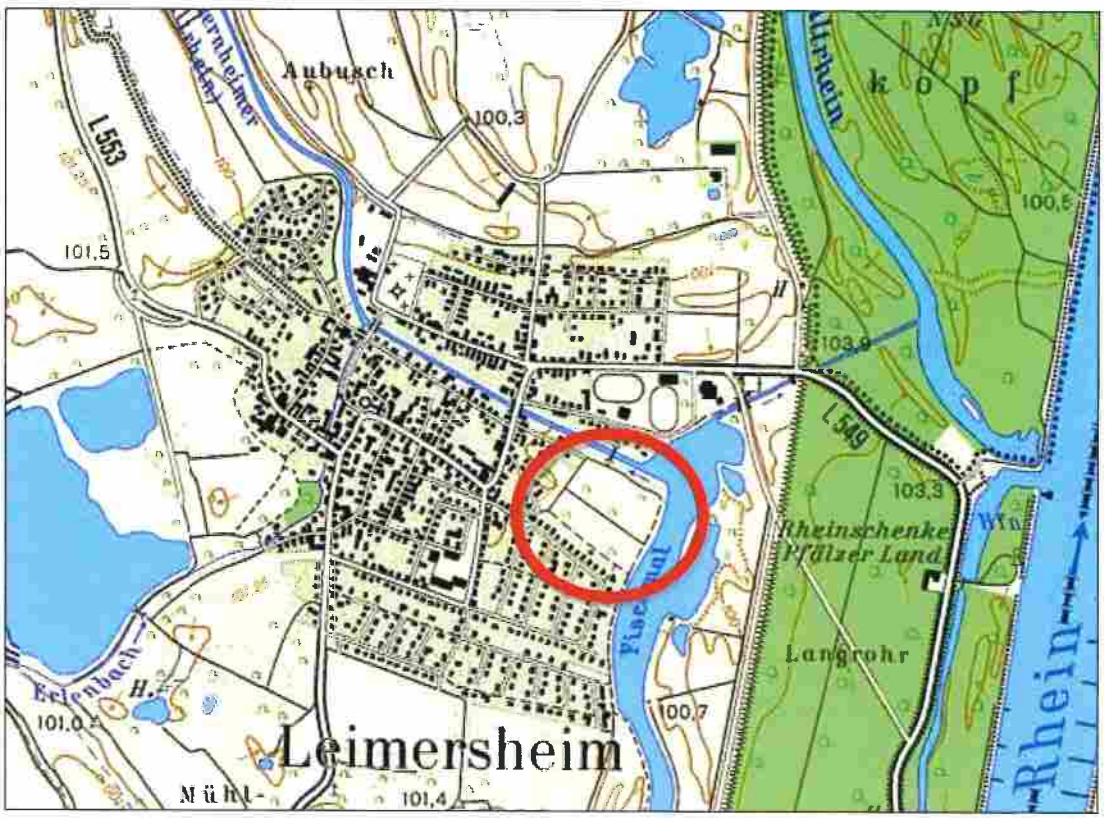
Inhalt

1. Allgemeines ... 3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 3
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung ... 4
1.3. Verfahrensart ... 5
2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 6
2.1. Regionalplan ... 6
2.2. Flächennutzungsplan ... 6
3. Bisheriges Baurecht ... 6
4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen ... 7
5. Planung ... 7
5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen ... 7
5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ... 8
5.3. Grünordnung ... 8
5.4. Ver- und Entsorgung ... 9
6. Bodenordnung ... 9
7. Verfahrensvermerke ... 10

1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Leimersheim, nördlich der Straße Im Brühl und umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha.



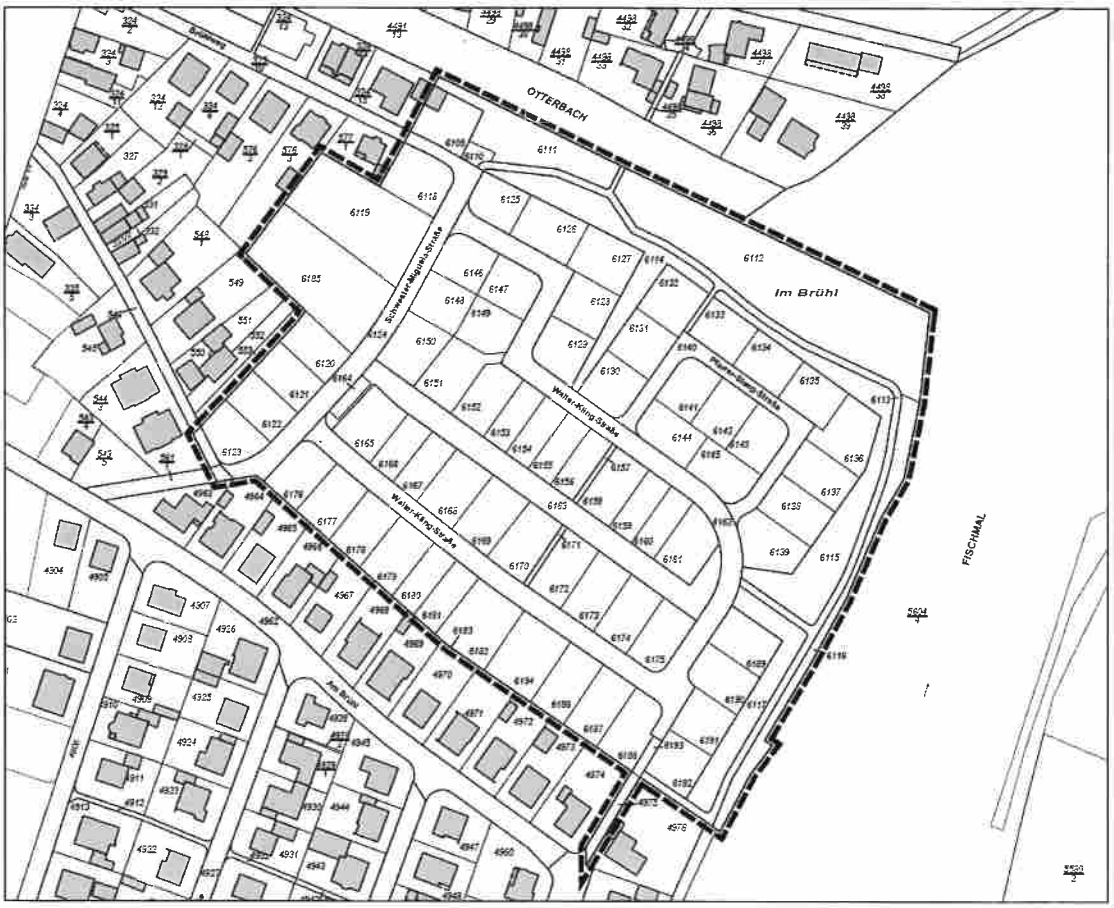
Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl“ und wird – nach zwischenzeitlich erfolgter Umlegung - begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 4491/13 (Otterbach) sowie 5604/4 (Fischmal),
- im Osten: durch westliche Grenze des Flurstücks 5604/4 (Fischmal)
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4976, 4961, 4974, 4973, 4972, 4971, 4970, 4969, 4968, 4967, 4966, 4965, 4964 und 4963
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 553, 576/3, 577/1, 323/10 sowie 324/15

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 6109, 6110, 6111, 6112, 6113, 6114, 6115, 6116, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123, 6124 (Schwester-Miguela-Straße), 6125, 6126, 6127, 6128,

6129, 6130, 6131, 6132, 6133, 6134, 6135, 6136, 6137, 6138, 6139, 6140 (Pfarrer-Steeg-Straße), 6141, 6142, 6143, 6144, 6145, 6146, 6147, 6148, 6149, 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6157, 6158, 6159, 6160, 6161, 6162 (Walter-Kling-Straße), 6163, 6164, 6165, 6166, 6167, 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174, 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6180, 6181, 6182, 6183, 6184, 6185, 6186, 6187, 6188, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193 sowie 4975 vollständig und die Flurstücke 546 und 561/1 teilweise.



Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Leimersheim hat zur Deckung des anhaltenden Wohnbauflächenbedarfs den Bebauungsplan „Im Brühl“ aufgestellt, welcher im Jahr 2019 rechtkräftig wurde. Das Baugebiet ist bislang noch nicht erschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 21.09.2022 hat die Ortsgemeinde Leimersheim energetische Standards für Bauvorhaben beschlossen, die künftig im Rahmen von Bauleitplanverfahren umzusetzen sind, um die Energiewende positiv zu beeinflussen.

Die Verbandsgemeinde Rülzheim hat bereits mit der Ausarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes begonnen, um als Kommune einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und in vielen Bereichen Vor- und Leitbildfunktion gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern wahrzunehmen. Das

Klimaschutzkonzept sieht es vor, kommunale Klimaschutzaktivitäten auszubauen und umzusetzen.

Mittels der in diesem Konzept erläuterten baurechtlichen Möglichkeiten zur verpflichtenden Errichtung von Photovoltaikanlagen können die Verbandsgemeinde und insbesondere die Ortsgemeinden die eigenen Klimaschutzziele weiterverfolgen und gleichzeitig die Bürgerinnen und Bürger in die Klimaschutzaktivitäten - die für einen ausreichenden zukunftsorientierten Klimaschutz notwendig sind - einbinden.

Städtebauliche Gründe für eine Solarfestsetzung im Bebauungsplan sind:

- Erreichen der im Klimaschutzkonzept gefassten Ziele zur Reduzierung der CO2-Emissionen,
- Schaffung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung,
- Aufbau lokaler Wertschöpfung durch heimische erneuerbare Energien,
- Reduktion von Luftschadstoffen,
- Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels und der damit lokal bedrohlichen Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung.

Zur Sicherung dieser Zielsetzungen soll im Bebauungsplan „Im Brühl“ eine entsprechende Solarfestsetzung verankert werden. Eine in Bezug auf die Nutzung der Sonnenenergie optimale Ausrichtung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ist durch den Verzicht der Festsetzung einer Firstrichtung innerhalb des Plangebietes möglich.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Regelungen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3. Verfahrensart

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

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

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1

BauGB abgesehen.

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

2.1. Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2005 der Verbandsgemeinde Rülzheim stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brühl“ mit Rechtskraft vom 13.06.2019.

Planzeichnung des Bebauungsplans „Im Brühl“

Der Bebauungsplan „Im Brühl“ setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,4 sowie zulässige Trauf- und Firsthöhen von 6,2 m und 9,0 m für die Einzel- und Doppelhäuser sowie maximal 7,0 m und 10,0 m für die Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Zulässig sind für alle Gebäude maximal zwei Vollgeschosse.

Maßnahmen zum Klimaschutz sind bislang im Bebauungsplan nicht enthalten.

4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen

Bezüglich der naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Schutzgebiete wird auf die Begründung zum Ursprungbebauungsplan „Im Brühl“ verwiesen.

5. Planung

5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen lediglich, indem eine Festsetzung zum Klimaschutz (Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB), ergänzt wird.

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird im Bebauungsplan „Im Brühl“ festgesetzt, dass auf Hauptgebäuden innerhalb des Plangebietes Photovoltaik-Module zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren sind, die mindestens 45 % der definierten „Solarinstallations-Eignungsfläche“ der Dachfläche der Hauptgebäude entspricht (Photovoltaik-Mindestfläche).

Die Definition der Solarinstallations-Eignungsflächen ist aus dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 übernommen. Solarinstallations-Eignungsflächen sind demnach zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch vermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich Zugangswegen und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnord-Ost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Die Photovoltaik-Mindestfläche kann dabei sowohl auf den Dachflächen der Hauptgebäude als auch im Bereich anderer Flächen an den Haupt- und Nebengebäuden (z.B. durch sog. Balkonkraftwerke) nachgewiesen werden.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solar-Wärme-Kollektoren errichtet werden. Durch diese Regelung kann den Bauherren eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht eingeräumt werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden.

Eine Ausnahme von den festgesetzten Regelungen kann erteilt werden, wenn es zu einer übermäßigen Verschattung der Dachflächen durch Nachbargebäude kommt. Maßstab ist dabei die Minderung der jährlichen Menge solarer Strahlungsenergie. Bei Berufung auf die Ausnahme ist daher ein Nachweis für die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf der Summe aller Dächer eines Gebäudes ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung einer Beschattung durch Nachbargebäude vorzulegen. Die maximal zulässige Minderung der zu errichtenden Photovoltaik-Mindestfläche errechnet sich dann aus dem Verhältnis der jährlichen Menge solarer Strahlungsenergie auf der Summe aller Dächer eines Gebäudes ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung einer Beschattung durch Nachbargebäude.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass es durch die Ergänzung der Festsetzung zu einer Mehrbelastung für die zukünftigen Bauherren kommen kann. Diese Mehrbelastung wird vor dem Hintergrund des ohnehin zu beachtenden Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) als zumutbar angesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes werden zukünftig in der Regel ohnehin Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zu errichten sein.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO^2-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels.

5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen nicht.

5.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und

Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Ergänzung der Festsetzung zur verpflichtenden Nutzung von Photovoltaik-Modulen ergeben sich jedoch keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Vielmehr ist durch die ergänzte Festsetzung von positiven Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen zu rechnen.

5.4. Ver- und Entsorgung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Erschließung erforderlich.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.