

# **GEMEINDE DURMERSHEIM**

## **Satzung über den Bebauungsplan "Kreisverkehr Nord"**

Fassung vom 08.02.2012

**GERHARDT.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

[mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de](mailto:mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen.****Satzungsbeschluss**

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.02.2012 den Bebauungsplan "Kreisverkehr Nord" mit Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 08.02.2012

**Bestandteile der Satzung**

|   |                                     |                               |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil                 | in der Fassung vom 08.02.2012 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 08.02.2012 |
| C | Örtliche Bauvorschriften            | in der Fassung vom 08.02.2012 |

**Anlagen der Satzung**

|   |            |                               |
|---|------------|-------------------------------|
| D | Hinweise   | in der Fassung vom 08.02.2012 |
| E | Begründung | in der Fassung vom 08.02.2012 |

**Weitere Anlagen als separate Unterlagen**

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Fachbeitrag zum Artenschutz | in der Fassung vom 16.11.2010 |
|-----------------------------|-------------------------------|

**Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan "Kreisverkehr Nord" sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten der Satzung verlieren die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereiche des Bebauungsplans "Auf den Heilberg" ihre Gültigkeit.

**Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans "Kreisverkehr Nord" und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Durmersheim, den 09.02.2012



Andreas Augustin,  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan "Kreisverkehr Nord" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

|   |                     |                                  |
|---|---------------------|----------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss   | gem. § 2 (1) BauGB  | am 29.06.2011                    |
| Entwurfsbilligung und<br>Beschluss zur öffentlichen Auslegung               |                     | am 29.06.2011                    |
| Einholen der Stellungnahmen<br>von den Behörden und sonstigen TöB           | gem. § 4 (2) BauGB  | vom 28.07.2011<br>bis 07.09.2011 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfs<br>in der Fassung vom 21.06.2011         | gem. § 3 (2) BauGB  | vom 18.07.2011<br>bis 31.08.2011 |
| erneute Einholung der Stellungnahmen<br>von den Behörden und sonstigen TöB  | gem. § 4a (3) BauGB | vom 04.11.2011<br>bis 22.11.2011 |
| erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs<br>in der Fassung vom 11.10.2011 | gem. § 4a (3) BauGB | vom 07.11.2011<br>bis 22.11.2011 |
| Satzungsbeschluss<br>in der Fassung vom 08.02.2012                          | gem. § 10 (1) BauGB | am 08.02.2012                    |
| Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten                                  | gem. § 10 (3) BauGB | am 24.02.2012                    |

Durmersheim, den 17.02.2012



Andreas Augustin  
Bürgermeister

# A

## **Zeichnerischer Teil**

siehe separate Planzeichnung

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung:  
Im Sondergebiet ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen mit Zufahrtsgasse für den südwestlich angrenzenden, bestehenden Lebensmittelmarkt zulässig.

### **2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Im Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets ist auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen die Errichtung von Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätzen und Carports zulässig.

### **3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

#### **3.1 Straßenbäume**

Entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil sind die bestehenden Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **3.2 Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten, mit Landschaftsrasen einzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Hierbei sind standorts- und gebietsheimische Saatgutmischungen zu verwenden.

Auf den Grünflächen entlang der nordwestlichen Seite der B 36 alt sind die bestehenden Gehölze und Sträucher zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

#### **3.3 Entsiegelung von öffentlichen Flächen**

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind zu entsiegeln und als öffentliche Grünflächen gemäß Ziffer 3.2 anzulegen.

### 3.4 Erhalt von Gehölzen und Bäumen im nördlichen Planbereich

Die vorhandenen Bäume und Gehölze auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche im nördlichen Planbereich sind soweit als möglich dauerhaft zu erhalten.

### 3.5 Private Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

## 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Regelungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

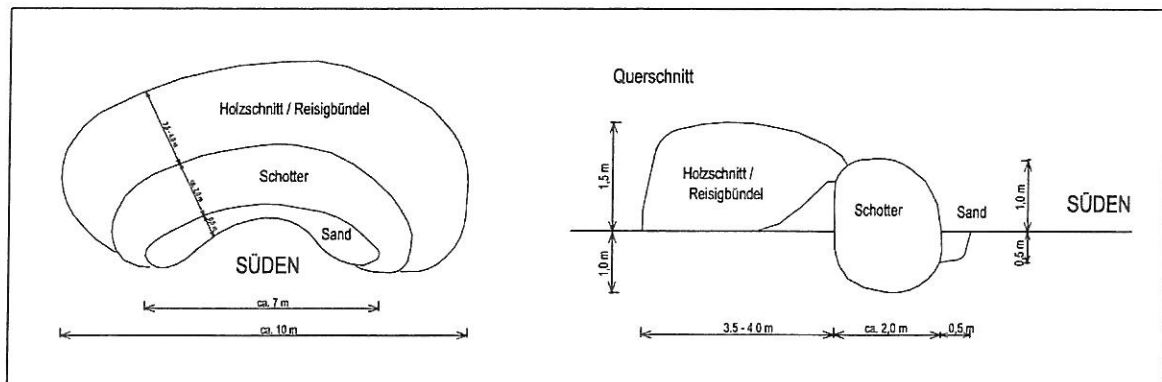
### 4.1 Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse

Beleuchtung und Lichtquellen sind so zu wählen und anzuordnen, dass eine Lichtabstrahlung in Bereiche außerhalb der Verkehrswege vermieden wird. Als Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.

### 4.2 Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen

Um das Tötungsverbot zu berücksichtigen, ist die Baufeldräumung vorsichtig während der Aktivitätszeiten der Eidechsen durchzuführen (April bis September/Okttober). Innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichs ist ein Ersatzlebensraum für die Eidechsen gemäß der nachfolgenden Skizze oder in vergleichbarer Ausführung herzustellen.

Beispiel für die Anlage eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen in Draufsicht und Querschnitt:



### 4.3 Maßnahmen zum Schutz von Vögeln

Das Fällen von Bäumen und Gehölzen muss außerhalb der Vogelbrutsaison (März-September) erfolgen.

# C

## Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

### 1 Dachformen

Für Garagen sind ausschließlich geneigte Dächer oder begrünte Flachdächer.

# D

## Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Westlich und südlich angrenzend an das Planungsgebiet sind Lesefunde aus römischer Zeit bekannt. Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Arbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, 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 dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

# E

## Begründung

### 1 Planerfordernis

Zur Beruhigung des Verkehrs bei der Ein- Ausfahrt des Verkehrs in die Ortslage von Durmersheim soll am nördlichen Ortseingang ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen werden.

Gleichzeitig dient der geplante Kreisel dazu, für die am nördlichen Ortseingang bestehenden Einzelhandelsnutzungen (Aldi, dm, Takko) die Zufahrt neu zu regeln, um die derzeitige Anbindung über das Wohngebiet 'Heilberg' zu entlasten.

Die Maßnahme ist auch in Zusammenhang mit der neuen Ortsumgehung der B 36 zu sehen, die eine Umgestaltung und Rückbau der B 36-alt ermöglicht.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von rd. 2,61 ha.

Er umfasst Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Auf den Heilberg', der in diesen Bereichen seine Gültigkeit verliert und durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird.

### 3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, anzuwenden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der sog. UP- Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20 000 qm festsetzen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB, da es sich bei dem überplanten Gebiet um ein Bestandsgebiet bzw. Umbaumaßnahmen an einer bestehenden Verkehrsfläche handelt.
- Die festgesetzten versiegelten Flächen (entspricht der überbaubaren Grundfläche) betragen rd. 13.233 qm und damit weniger als 20.000 qm (§ 13a(1) Nr.1).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB. Unter § 1(6) Nr. 7 BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

#### **4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die B 36-alt als überörtliche Verkehrsfläche und die angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen und – im Bereich des Aldi-Marktes – als Gewerbefläche dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen (Flurstücke Nr. 7791(teilweise), 7796, 7797/1, 7797/2, 7799 + 7800).

Im Zuge des laufenden Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist der geplante Ausbau des Kreisels als Fläche D 20 enthalten. Der Bereich des Aldi-Marktes soll als Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel ausgewiesen werden (Fläche D 19 der FNP-Änderung). Das Verfahrensschritte gemäß § 3(2) + § 4(2) BauGB wurden in der 2. Änderung FNP bereits durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan kann im Zuge der im Verfahren befindlichen 2. Änderung FNP bereits berichtigt werden.

#### **5 Planung und Verkehrskonzeption**

##### **5.1 Bisherige Situation**

Aufgrund der Straßenraumdimensionierung und -gestaltung, die auf der früheren Klassifizierung als Bundesstraße beruht, wird der nördliche Ortseingangsbereich von Durmersheim von den motorisierten Verkehrsteilnehmern kaum wahrgenommen, was zu entsprechenden Durchfahrts- und Geschwindigkeiten führt.

Die Zufahrt und Andienung der in diesem Bereich bestehenden Märkte erfolgt bisher ausschließlich über die Straße 'Auf dem Heilberg', in die nur über den ortseinwärts liegenden Knotenpunkt der B 36-alt mit der Mühlburger Straße eingefahren werden kann. Eine direkte Anbindung an die B 36-alt im Bereich der Märkte besteht nicht. Dies führt zu einer hohen Belastung des Wohnbaugebietes 'Heilberg' durch Fremdverkehr.

Die Straße 'Auf den Heilberg' führt an der nördlichen Grundstücksgrenze des Aldi-Marktes entlang und erschließt so das bestehende Wohnhaus 'Auf den Heilberg' Haus-Nr. 14, das zusätzlich jedoch auch von der Sophie-Scholl-Straße aus erreichbar ist.

Eine gefahrlose Querung der B 36-alt für Fußgänger ist derzeit erst im Bereich des Knotenpunktes der B 36-alt mit der Mühlburger Straße / Hans-Thoma-Straße möglich, so dass die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte auch nur über die Straße 'Auf den Heilberg' gegeben ist.

##### **5.2 Planung / Straßenverkehrsflächen (motorisierter Verkehr)**

Für die Zufahrt des Kunden- und Andienungsverkehrs zu den bestehenden Märkten wird am nördlichen Ortseingang ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen, der von Norden an die Straße 'Auf den Heilberg' anbindet.

Die dafür neu beanspruchte Ausdehnung der Verkehrsfläche mit rd. 1.315 qm liegt im wesentlichen nordwestlich der B 36-alt. Nach Südosten wird nur geringfügig in die dort bestehende Grünfläche eingegriffen. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die Situation für das südöstlich der B 36-alt bestehende Wohngebiet nicht verschlechtert, zumal davon auszugehen ist, dass durch den Kreisverkehr am Ortseingang eine Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten und damit der Lärmbelastung erreicht wird.

Nach der Zufahrt zu den Märkten von 'dm' und 'Takko' wird die Straße 'Auf den Heilberg' bis zur Einmündung der Sophie-Scholl-Straße für den motorisierten Verkehr durch Poller blockiert. Gleichzeitig entfällt die am nördlichen Gebietsrand verlaufende Straßenfläche bzw. wird dem Marktgelände von Aldi für die Errichtung zusätzlicher Kundenparkplätze zugeschlagen. Die Erschließung des Wohnhauses 'Auf den Heilberg' Haus-Nr. 14 über die Sophie-Scholl-Straße wird – auch durch die Anlage einer Wendeschleife für ein 3-achsiges Müllfahrzeug – gesichert.



Mit diesen Maßnahmen wird die vollständige Entkopplung des Kunden- und Andienungsverkehrs zu den Märkten von dem Anliegerverkehr für das Wohngebiet 'Heilberg' erreicht. Darüber hinaus wird die Andienung der Märkte wesentlich verbessert.

Im weiteren Verlauf der B 36-alt ist die Reduzierung der Fahrbahnbreite von derzeit 8,0 m / 8,50 m auf 6,50 m vorgesehen. Die nicht mehr beanspruchte Fläche soll entsiegelt und der nordwestlich gelegenen Grünfläche zugeschlagen werden. Ebenso soll auch eine nicht mehr benötigte Busbucht auf der südöstlichen Straßenseite der B 36-alt zurückgebaut werden.

### 5.3 Planung / Fuß- und Radwege

Der auf der Nordseite der B 36-alt führende Fuß- und Radweg aus Richtung Nordosten / Rheinstetten wird gesichert über den neu geplanten Kreislauf geführt und im Bereich der Zufahrten zu den Märkten parallel zur Fahrbahn weitergeführt. Im weiteren Verlauf wird er auf die – dann von Zufahrtsverkehr der Märkte entlastete – Straße 'Auf den Heilberg' geführt.

Um den fußläufigen Zugang zu den Märkten von den südlich der B 36-alt liegenden Wohngebieten zu verbessern, wird ca. 80 m vom Kreislauf ortseinwärts eine Querungshilfe über die B 36-alt hergestellt, die an den auf der Südseite der B 36-alt verlaufenden Gehweg anschließt. Die Lage der Querungshilfe berücksichtigt die derzeit bereits von der Bevölkerung gewählte – ungesicherte – Übergangsstelle ('Trampelpfad'). Da sie die kürzeste Verbindung zu den Märkten herstellt, ist für die neue Querungshilfe mit derselben Lage eine sehr hohe Akzeptanz zu erwarten.

Auf der Südseite der B 36-alt verläuft derzeit ein Rad- und ein Fußweg in getrennter Führung mit jeweils 2,0 m Breite. Zu den Stichstraßen des angrenzenden Wohngebietes besteht jeweils ein Durchgang. Im Hinblick auf die gut ausgebaute Radwegführung auf der Nordseite der B 36-alt wird auf den näher zur B 36-alt liegenden Weg künftig verzichtet: er soll zurückgebaut und entsiegelt werden.

Insgesamt wird mit der vorgesehenen Verkehrsplanung auch eine Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes erreicht.

## 6 Naturschutzfachliche und forstwirtschaftliche Belange

### 6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Gemäß BauGB ist im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe über umweltbezogene Informationen abzusehen. Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB.

### 6.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Fachgutachtens vom Büro Bioplan, Sinsheim bearbeitet. Das Gutachten ist als gesonderte Broschüre dem Bebauungsplan beigelegt.

Die vom Fachplaner gemachten Vorschläge zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

### 6.3 Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich nach der Offenlandkartierung vom Mai 1998 ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Gehölzbiotop (Nr. 216-2320), in das mit dem geplanten Kreislauf eingegriffen wird.

Nach der Bestandsaufnahme der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung gibt es im Eingriffsbereich allerdings nur wenige Bäume, die einen Stammdurchmesser von 30 cm und mehr haben. Neben dem Bergahorn als dominierende Baumart stehen im Bestand eine abgestorbene

Kirsche, eine mittelgroße Späte Traubenkirsche und eine Hainbuche. Im mittleren Bereich steht ein Brombeerbestand.

#### **6.4 Waldumwandelungsgenehmigung**

Im Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans hat das Forstamt darauf hingewiesen, dass der o.g. Gehölzbestand zwischenzeitlich als Privatwald kartiert und aufgenommen wurde. Dementsprechend ist für die Inanspruchnahme der Waldfläche von 0,23 ha eine Waldumwandelungsgenehmigung erforderlich.

Die Gemeinde Durmersheim hat dementsprechend am 16.09.2011 einen Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Mit Schreiben vom 04.10.2011 hat die Forstdirektion beim Regierungspräsidium Freiburg die beantragte Waldumwandlung genehmigt.

Als Ausgleich für den Verlust an Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind gem. § 9(3) Nr. 3 LWaldG sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen in wertmäßiger Höhe von 5.000,- € durchzuführen. Die Maßnahmen (Pflanzung von standortgerechten Laubhölzern in den Waldinnenrändern und auf den Wildwiesen im Distr. I – Hardtwald – zur Aufwertung der Erholungsfunktion) hat bis zum 31.10.2014 zu erfolgen.

### **7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1 Art der Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen (Ziffer 1 und 2 der Festsetzungen)**

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung für zusätzliche Kundenparkplätze des angrenzenden, bestehenden Lebensmittelmarktes (Aldi) wird der Bereich der derzeitigen nördlichen Randstraße zzgl. eines Streifens von ca. 9 m als Sondergebiet mit o.g. Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Einbeziehung des nordwestlichen Bereichs der Sophie-Scholl-Straße mit den dort bestehenden Garagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird notwendig, um die die Erschließung des Wohnhauses 'Auf den Heilberg' Haus-Nr. 14 auch planungsrechtlich zu sichern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Auf den Heilberg' ist in diesem Bereich ein Fußweg mit 3,0 m Breite und Garagen in einer Tiefe von 8,0 m Tiefe festgesetzt. Der tatsächliche Bestand zeigt jedoch Garagen in einer Tiefe von 6,0 m und eine öffentliche Verkehrsfläche mit 5,0 m Breite, die auch jetzt schon zur Durchfahrt genutzt wird.

Mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils wird die bestehende Situation nachvollzogen und gesichert.

#### **7.3 Grünordnung (Ziffer 3 und 4 der Festsetzungen)**

Auf der südöstlichen Seite der B 36-alt befindet sich eine zweireihige Baumallee, wobei die erste – zum Straßenraum näher stehende – Baumreihe aus Platanen mit einem Stammdurchmesser von 60-70 cm gebildet wird. In zweiter Reihe stehen verschiedene Gehölze mit geringerem Stammdurchmessern. Durch die Festsetzungen im zeichnerischen Teil soll insbesondere der Erhalt der Platanenallee gesichert werden, da diese ein prägendes Element für den Ortseingangsbereich darstellt.

Die sonstigen, begleitend zur B 36-alt festgesetzten öffentlichen Grünflächen sichern im wesentlichen den Bestand und eine geordnete Grünentwicklung im Bereich des Ortseingangs sowie eine Abschirmung der angrenzenden Wohnbaugebiete. Die bestehenden Gehölze im nördlichen

Bereich, die auch Gegenstand der Waldumwandlungsgenehmigung sind, sollen soweit als möglich enthalten werden.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen sichert die Eingrünung der zusätzlichen Stellplätze sowie die zu Grunde liegende Verkehrskonzeption bzgl. der zulässigen Zufahrtsbereiche.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen, die dem Schutz der Fledermäuse (bzgl. Beleuchtung), der Zauneidechsen (Anlage eines Ersatzlebensraumes) und der Vögel (Baum- und Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit) dienen.

Die zulässigen Leuchtmittel werden um 'LED' – Leuchtmittel ergänzt. Grundlage dafür sind Studien des NABU zur ökologisch verträglichen Stadtbeleuchtung oder auch eine Studie der Tiroler Landesumweltanwaltschaft, nach denen die Anlockwirkung von LED-Lampen für nachtaktive Insekten als sehr gering einzustufen ist. In der Schlussfolgerung ist davon auszugehen, dass LED-Lampen auch die Anlockwirkung für Fledermäuse (als Insektenjäger) vermindert und somit ein ökologisch verträgliche Leuchtmittel darstellen.

Für das Ersatzhabitat der Zauneidechsen ist es von Bedeutung, dass ein nach Süden offener Bereich in räumlicher Nähe des derzeitigen Lebensraumes (nördlich des geplanten Kreisels) bereitgestellt werden kann. Ein geeigneter Bereich, innerhalb dessen ein entsprechendes Ersatzhabitat oder Refugium errichtet werden kann, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

## 8 Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Auf den Heilberg' enthaltenen Örtlichen Bauvorschriften bzgl. Garagen wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

## 9 Flächenbilanz

|   |               |        |
|---|---------------|--------|
| Geltungsbereich   | ca. 26.100 qm | 100 %  |
| <u>davon Grünflächen</u>  | ca. 12.553 qm | 48,1 % |
| <i>öffentliche Verkehrsgrünflächen (entlang B 36-alt)</i>   | ca. 8.459 qm  | 32,4 % |
| <i>zur Entsiegelung vorgesehene Flächen</i>   | ca. 1.765 qm  | 6,8 %  |
| <i>öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich<br/>(Bereich für Ersatzhabitat Eidechse und Erhalt Gehölze)</i> | ca. 2.045 qm  | 7,8 %  |
| <i>Private Grünflächen</i>  | ca. 284 qm    | 1,1 %  |
| <u>davon versiegelte Flächen</u>  | ca. 13.547 qm | 51,9 % |
| <i>Bereich WA</i>   | ca. 106 qm    | 0,4 %  |
| <i>Bereich SO (ohne private Grünflächen)</i>  | ca. 1.137 qm  | 4,4 %  |
| <i>Verkehrsflächen (Straße, Rad- und Fußwege)</i>   | ca. 12.304 qm | 47,1 % |