

Bebauungsplan Nr. S 21

„Tränke“ Begründung

Vorentwurf

April 2025

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2. Städtebauliche Einordnung	3
3. Übergeordnete Planungen und fachrechtliche Schutzgebiete	4
Wasserrecht	5
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	6
4. Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen	7
4.1 Derzeitige Situation	7
4.2 Verkehr / Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
4.4 Eigentumsverhältnisse	8
5. Planungskonzept	8
6. Erläuterungen zum Planinhalt	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
6.5 Verkehrsflächen.....	9
6.6 Private Grünflächen.....	9
6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	10
7. Umweltbericht.....	10
8. Zusammenfassende Erklärung	11

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.03.2024 beschlossen, für das Gebiet im Bereich des ehemaligen Tennisvereins in Sondernheim gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB, einen Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufzustellen. Die Stadt reagiert mit der Aufstellung des Bebauungsplans auf die neuen bzw. veränderten Anforderungen an Kindertagesstätten, die mit der Einführung des Kita-Zukunftsgesetzes RLP festgeschrieben wurden. Damit das Defizit an Kinderbetreuungsplätzen durch die beabsichtigten Veränderungen und Entwicklungsschritte nicht verschärft wird, wurde im Ortsteil Sondernheim nach einem geeigneten Standort für den Neubau einer Kita gesucht. Nach verwaltungsinterner Prüfung wurden die Grundstücke im Bereich des ehemaligen Tennisvereins hinsichtlich der Lage, der Erreichbarkeit, der Eigentumsverhältnisse und der Verfügbarkeit als am geeignetsten bewertet. Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung ergibt sich außerdem aus der Nutzungsaufgabe des Tennisvereins und die damit einhergehende Schwierigkeit der Wiedernutzbarmachung des Grundstücks, da es sich bauplanungsrechtlich um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB handelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Die gärtnerisch genutzten Flächen, die sich östlich entlang der Rheinstraße befinden, sollen ebenfalls in den Geltungsbereich miteinbezogen werden. Die Stadt verfolgt das Ziel die bestehenden Gartenparzellen, die sich im städtischen Besitz befinden, langfristig zu sichern und auch die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher und naturschutzfachlicher Hinsicht zu lenken.

Planerische Zielsetzung der Stadt Germersheim für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere

- Wiedernutzbarmachung des bereits bebauten, jedoch nicht mehr genutzten Grundstücks im Außenbereich
- Ausbau und Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen im Ortsteil Sondernheim nach dem Kita-Zukunftsgesetz RLP
- Weitestgehender Erhalt der bestehenden Freiraumstrukturen, einschließlich Gewässer- und Waldflächen
- Sicherung der bestehenden Gartenparzellen

2. Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Altortbereichs von Sondernheim. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,98 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Nördlich: durch Waldflächen mit mittelgroßen bis großen Bäumen
- Östlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Streuobstwiese
- Südlich: durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung
- Westlich: durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung und Gemeinbedarfsflächen (Gottfried-Tulla-Grundschule)



Abbildung 1: Lage im Ortsteil Sondernheim

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 780/7, 781/2, 781/3, 780/25, 780/24, 780/27, 782/2, 780/29, 780/30, 780/28, 782/3, 780/38, 782/4, 780/37, 780/34, 780/36, 780/35 und ein Teilbereich der Flurstücke 780/23, 781/1, 780/22, 780/14, 780/40, 782/5, 780/31.

3. Übergeordnete Planungen und fachrechtliche Schutzgebiete

3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Die Stadt Germersheim wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum mit den Funktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt. Die Stadt hat die regionalplanerische Aufgabe sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen über den eigenen Bedarf hinaus auszuweisen. Das Plangebiet ist im Entwurf zum Satzungsentwurf der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans als sog. „Weißfläche“ ausgewiesen und wird von einem Regionalen Grünzug überlagert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Germersheim ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ dargestellt und entlang der Rheinstraße ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (geplant)“ ausgewiesen. Weiterhin verläuft durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung eine landespflegerisch begründete Siedlungsgrenze, die nachrichtlich als Empfehlung in die Darstellungen des FNPs aufgenommen wurde. Im südlichen Bereich der bestehenden Kleingärten wurden aus dem Ablagerungskataster des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (1991) Ablagerungen unbekanntes Inhalts nachrichtlich übernommen (*Ob eine weitere Übernahme im Änderungsbereich notwendig ist, soll im Rahmen des Beteiligungsverfahrens geklärt werden*).

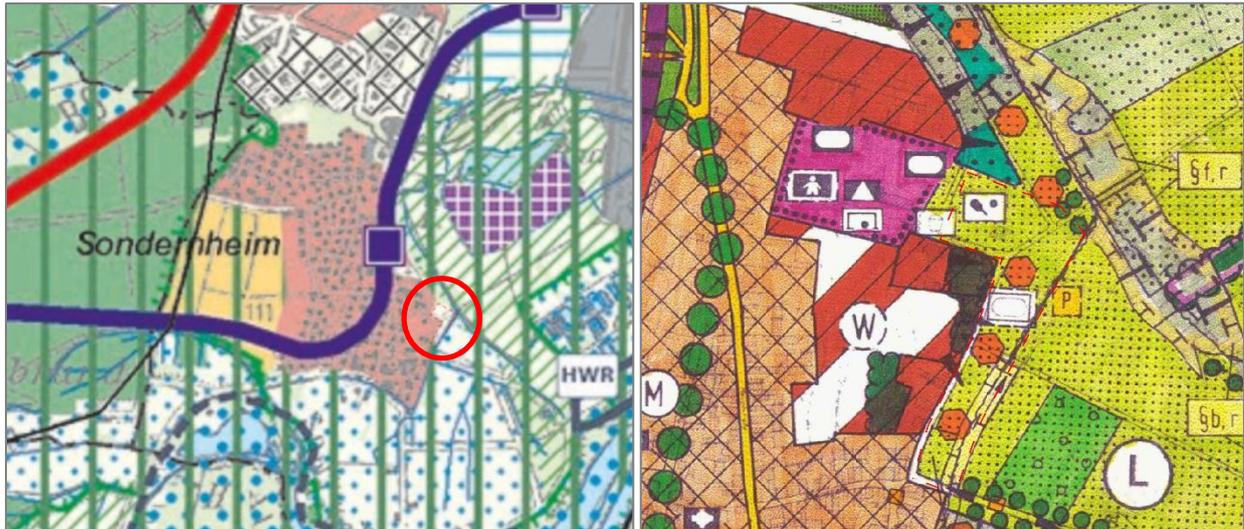


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da sich die Planungsziele sich für diesen Bereich zwischenzeitlich geändert haben, ist für die Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Das Bauen im Außenbereich ist grundsätzlich unzulässig. Lediglich privilegierte Vorhaben können im Außenbereich zugelassen werden. Da es sich bei der Wiedernutzbarmachung des Tennisgeländes und der Sicherung der Kleingärten weder um privilegierte noch um sonstige Vorhaben nach § 35 BauGB handelt, kann die Planungsabsicht der Stadt nur durch die Überplanung des Gebiets mit einem Bebauungsplan realisiert werden.

3.3 Fachrechtliche Schutzgebiete

Wasserrecht

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft östlich der Entwässerungsgraben Tränkgraben (Gewässer 3. Ordnung). Der Tränkgraben hat eine Länge von etwa 1 km sowie eine Breite von durchschnittlich 2 m und wird über den nördlich gelegenen Gimpelrheingraben in den Rhein entwässert. Entlang des Tränkgrabens grenzt überwiegend Acker- und Grünland an. Abschnittsweise haben sich über die Jahre Gehölzbestände entlang und teils auch im Gewässerprofil entwickelt. Der Tränkgraben führt dauerhaft Wasser, kann jedoch in Trockenzeiten und bei niedrigem Rheinwasserstand trocken fallen.

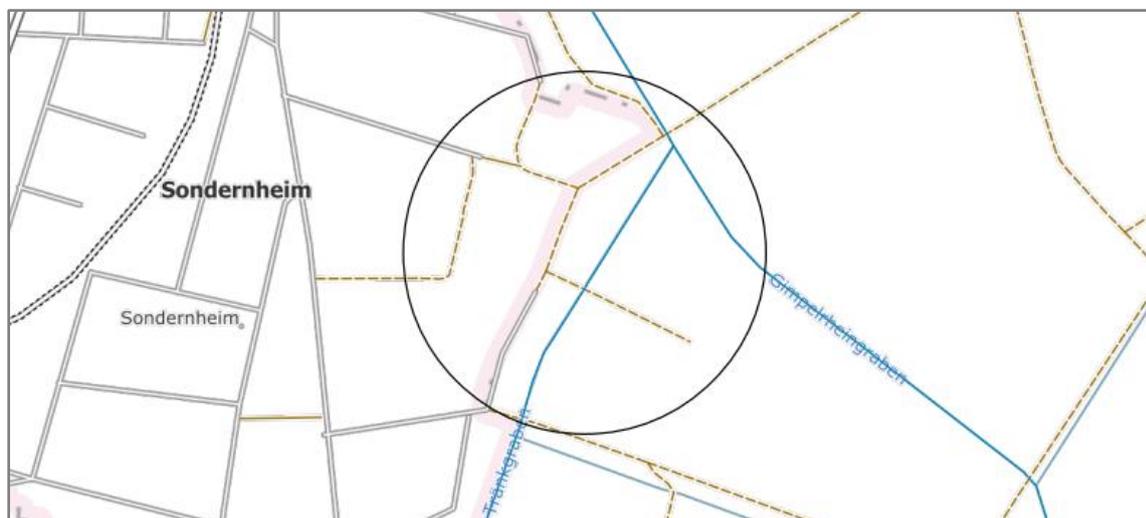


Abbildung 4: Verlauf Tränkgraben und Gimpelrheingraben, Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines gesetzlichen Überschwemmungsgebiets HQ₁₀₀. Es handelt sich hierbei gem. § 78b WHG um ein Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Als Risikogebiete werden auch Flächen im Deichhinterland eingestuft, die bei einem Versagen des Deichs während eines Hochwassers des Rheins überflutet werden können.

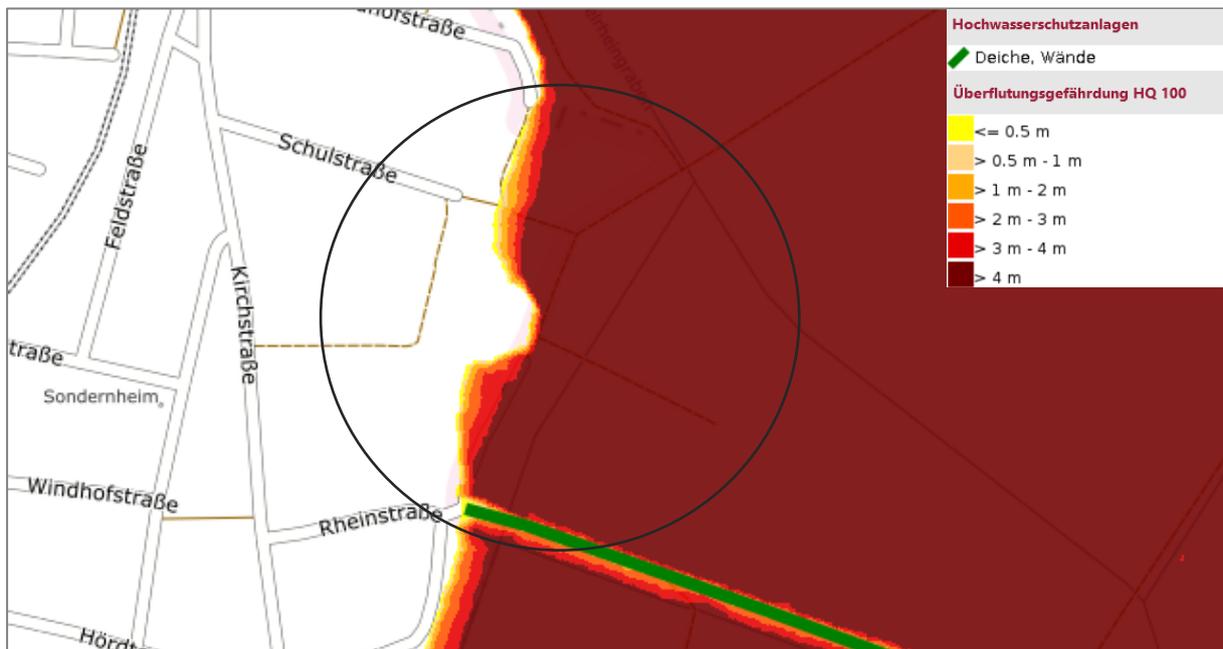


Abbildung 2: Risikogebiet im Bereich des Plangebiets (Überflutungsgefährdung HQ₁₀₀), Quelle: GDA Wasser RLP

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich, wie der gesamte Altortbereich von Sondernheim, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Pfälzische Rheinauen. Der Schutzzweck der Rechtsverordnung ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung. In der geltenden Verordnung werden Verbotstatbestände zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes benannt, auf welche im Umweltbericht näher eingegangen wird.

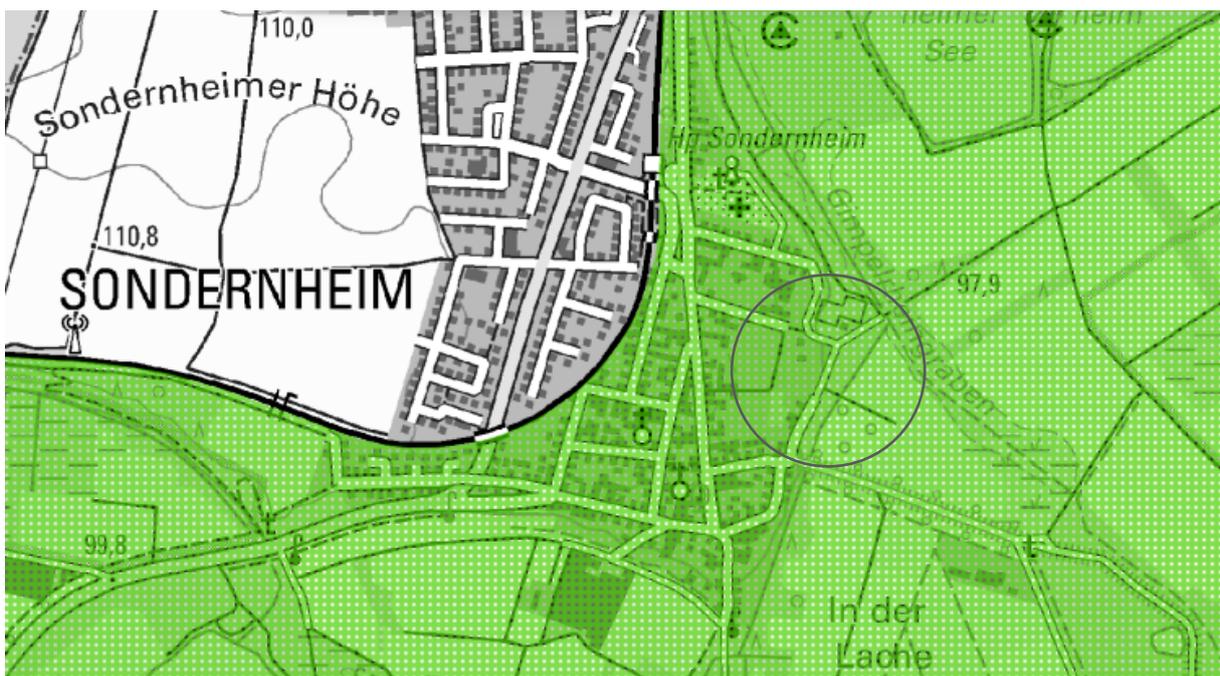


Abbildung 5: Verlauf Landschaftsschutzgebiet in Sondernheim, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz

Das gesetzlich geschützte Biotop „Röhricht östlich Sondernheim“ grenzt östlich an das Plangebiet (1,9 ha).



Abbildung 6: Lage des Vogelschutzgebietes (blau) und des gesetzlich geschützten Biotops gem. § 30 BNatSchG (rot), Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz

4. Bestandsbeschreibung und Rahmenbedingungen

4.1 Derzeitige Situation

Auf dem Gelände des ehemaligen Tennisvereins ist ein eingeschossiges Vereinsgebäude mit Satteldach und einer Grundfläche von ca. 290 m² vorzufinden. Im hinteren Bereich bestehen vier Sandplätze, welche durch einen über zwei Meter hohen Zaun umgrenzt werden. Die Fläche zwischen dem Vereinsgebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche ist zum Teil versiegelt. Seit der Nutzungsaufgabe im Jahr 2020 wurde das Gelände nicht mehr genutzt.

Die kleingärtnerisch genutzte Fläche ist in 35 Gartenparzellen unterteilt und wird an Bürger aus Germersheim und Sondernheim verpachtet. Auf den Gartenparzellen bestehen bereits einzelne Geräterhütten sowie Foliengewächshäuser, deren Größe bisher durch Pachtverträge begrenzt wurde. Getrennt werden die Parzellen jeweils durch Maschendrahtzäune. Auf den Gartenparzellen sind typische Grünelemente einer gärtnerischen Nutzung anzutreffen, wie Nutz- und Ziergartenbereiche, Obstbäume und Hecken.

4.2 Verkehr / Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentlich gewidmete Rheinstraße oder von Norden über die Friedhofstraße. Es besteht außerdem eine fußläufige Verbindung von der Schulstraße, welche aufgrund der topografischen Verhältnisse nur über eine Treppe möglich ist. Von der Rheinstraße zweigen Wirtschaftswege nach Norden und nach Osten ab. Entlang der Rheinstraße befinden sich westlich öffentliche Kfz-Stellplätze, welche damals für die Nutzer der Gartenparzellen hergestellt wurden. Im Bereich der vorhandenen Treppe bestehen weiterhin fünf Kfz-Stellplätze. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bus-Haltestellen „Rathaus“ und „Willi-Gutting-Straße“, welche innerhalb weniger Minuten erreicht werden können. Weiterhin besteht eine Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehr durch den in ca. 500 m entfernten S-Bahn-Haltepunkt „Sondernheim“.

Die kleingärtnerisch genutzten Flächen sind nicht an das öffentliche Leitungsnetz angebunden. Es sind lediglich Anschlussstellen entlang der Rheinstraße vorhanden, ein Anschluss der Gartenparzellen an das öffentliche Versorgungsnetz ist jedoch nicht geplant. Das Grundstück des ehemaligen Tennisvereins ist mit Strom, Wasser und Abwasser an das öffentliche Netz angeschlossen.

4.3 Topographie

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets (Gelände des ehemaligen Tennisvereins) weist ein Gefälle in östlicher Richtung auf. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze besteht ein stärkeres Gefälle, welches dem Entwässerungsgraben geschuldet ist. Das Plangebiet liegt insgesamt deutlich niedriger als die bestehende Gemeinbedarfsfläche bzw. Wohnbebauung in der Schulstraße, weshalb der Höhenunterschied durch eine Treppe überwunden werden muss. In südlicher Richtung ist der Höhenunterschied zur bestehenden Wohnbebauung weniger stark.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich vollständig im Besitz der Stadt Germersheim. Zur Vereinfachung ist es vorgesehen die Flurstücke im Geltungsbereich entsprechend der Plandarstellung zum Teil zu verschmelzen bzw. zu teilen.

Die Gartenparzellen sollen auch weiterhin im Eigentum der Stadt bleiben und durch Verträge an Bürger verpachtet werden.

5. Planungskonzept

Die Stadt Germersheim beabsichtigt auf dem Gelände des ehemaligen Tennisvereins eine Kindertagesstätte (Kita) zu errichten und die Fläche somit wieder nutzbar zu machen. Die Kita soll für mindestens drei Gruppen (ca. 25 Plätze pro Gruppe) ausgelegt sein. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde eine Wiedernutzbarmachung des Vereinshauses aufgrund wirtschaftlicher und gestalterischer Aspekte bereits verworfen, weshalb die Errichtung eines Neubaus in konventioneller Bauweise vorgesehen ist. Der Baukörper soll mittig im westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche angeordnet werden. Der restliche Grundstücksbereich, im Bereich der früheren Sandplätze, soll als zugehörige Frei- und Spielfläche mit den zugehörigen Nebenanlagen genutzt werden. Geplant ist eine naturnahe Gestaltung des Außengeländes und die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen. Die notwendigen Stellplätze sollen im vorderen Grundstücksbereich angeordnet werden.

Die städtischen Gartenparzellen entlang der Rheinstraße sollen mit den zugehörigen, zulässigen baulichen Anlagen gesichert werden, ohne dass eine weitergehende Nutzung oder Bebauung vorbereitet werden soll. Die Gartenparzellen sollen auch weiterhin hauptsächlich der gartenbaulichen Nutzung dienen und lediglich mit maximal einer Gartenlaube bzw. Gerätehütte mit 8 m² Grundfläche und einem Foliengewächshaus bis 8 m² Grundfläche bebaut werden.

Das Plangebiet soll auch weiterhin eine dominierende Grünstruktur aufweisen. Die bestehenden Gartenparzellen bilden einen geeigneten Übergang vom bebauten Siedlungsbereich zur natürlichen Umgebung. Der Gehölzbestand im nördlichen Teilgebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert und in die geplante Nutzung einbezogen werden (naturnahe Spielbereiche für Kinder).

6. Erläuterungen zum Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht für den nördlichen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (ca. 5410 m²) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vor. Zulässig sind die für diese Nutzung erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist es grundsätzlich nicht zwingend erforderlich Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Im Hinblick auf die Lage am äußeren Siedlungsrad ist es städtebaulich sinnvoll die bauliche Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit einzuschränken.

Die GRZ wird bei der Gemeinbedarfsfläche auf 0,25 begrenzt. Es ist vorgesehen die Flurstücke gemäß der Gemeinbedarfsfläche in der Planzeichnung zu verschmelzen. Es ergibt sich somit eine mögliche bebaubare Fläche von etwa 1350 m². Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die GRZ regelmäßig durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden dürfen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass ein ausreichender Spielraum bei der Gestaltung der Außenspielfläche eingeräumt wird.

Um die notwendige Flexibilität zur Umsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise zu ermöglichen wird auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe verzichtet.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ sollen je Gartenparzelle eine Gerätehütte bzw. Gartenlaube mit einer Grundfläche (GR) bis 8 m² zugelassen werden. Es ist weiterhin möglich ein kleines Foliengewächshaus bis 8 m² Grundfläche aufzustellen. Auf der Fläche soll die kleingärtnerische Nutzung überwiegen. Die Gerätehütte bzw. Gartenlaube soll lediglich zur Aufbewahrung von Gerätschaften, die für die Bewirtschaftung der Gartenparzelle erforderlich sind, dienen und nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden. Mit Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und einer maximalen Höhe von 2,50 m soll die Größe der baulichen Anlagen hinreichend begrenzt werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf der Gemeinbedarfsfläche wird offene Bauweise festgesetzt. Dies ist im Hinblick auf den Übergang zur angrenzenden Landschaft städtebaulich sinnvoll.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Um für die Zukunft eine angemessene Bebaubarkeit der Gemeinbedarfsfläche und einen gewissen Spielraum bei der Anordnung des Hauptgebäudes einzuräumen, wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt. Dies wird auch damit begründet, dass bei einem möglichen eingeschossigen Neubau ein entsprechend hoher Flächenbedarf entsteht.

6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da die Gestaltung und Anordnung der Außenspielfläche eine gewisse Flexibilität erfordert und eine endgültige Entwurfsplanung für die Kindertagesstätte noch nicht feststeht.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auf den festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Der bestehende Wirtschaftsweg mit einer Breite von etwa 4 m soll unverändert planungsrechtlich gesichert werden.

6.6 Private Grünflächen

Kleingärten

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ (ca. 0,79 ha) festgesetzt. Die Definition eines Kleingartens ergibt sich hier **nicht** aus den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleinGG), da die rechtlichen Anforderungen, die an einen Kleingarten nach dem BKleinGG gestellt werden (z.B. Bestehen eines Kleingartenvereins), nicht erfüllt werden können. Die gärtnerisch genutzten Flächen sollen zum Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf und für sonstige Gartenaktivitäten verwendet werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Gartenparzelle lediglich eine Gartenlaube bzw. Gerätehütte bis 8 m² und ein Foliengewächshaus bis 8 m² Grundfläche zulässig ist. Die gärtnerische Nutzung soll auch weiterhin dominieren, weshalb die Zulässigkeit von baulichen Anlagen begrenzt wird. Um der Nutzung Freizeitwohnen entgegen zu wirken, sollen Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Abwasser bedingen, unzulässig sein. Darüber hinaus ist eine zentrale Wasserversorgung nicht vorgesehen.

Eingrünung/Funktionsgrün

Zur Sicherung der grüngerprägten Freiraumstrukturen werden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und südlich der Gartenparzellen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Diese Bereiche weisen eine hohe Qualität auf, die das Landschaftsbild prägen und deshalb dauerhaft zu erhalten sind. Einzelne Bäume werden ebenfalls aufgrund ihres hohen Alters und ihrer Qualität unter Schutz gestellt.

(Der noch zu erstellende Umweltbericht soll detaillierte Anpflanzungsfestsetzungen festlegen)

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gleichwertig auszugleichen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die erforderlichen Maßnahmen werden im Umweltbericht detaillierter behandelt.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Ausführung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten

Alle befestigten Flächen, insbesondere Stellplätze und Zufahrten, sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Zur Befestigung der Stellplätze, Wege und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien z.B. als Pflaster mit breiten Fugen, zulässig. Mit der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soll die Versiegelung des Bodens begrenzt und eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden.

Außenbeleuchtung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand wird festgesetzt, dass ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden ist. Weiterhin soll ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden und die Abstrahlrichtung nach unten gerichtet sein (kein Streulicht).

Materialien für die Außenfassade

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden und sonstige hochglänzende und spiegelnde Materialien an den Außenfassaden und Bauteilen nicht zulässig. Es ist jedoch zulässig Vogelschutzgläser (z.B. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent oder strukturierte, mattierte Glasflächen) zu verwenden.

Dachflächen

Der Ausschluss der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei für die Dachflächen soll verhindern, dass die Schwermetalle durch Auswaschen in den Boden und in das Grundwasser gelangen.

6.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Pflanzgebote

Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Freifläche, die nicht für eine zulässige Nutzung benötigt wird, begrünt wird. Dadurch wird den wesentlichen Umweltbelangen und dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung getragen. Eine Begrünung der Freiflächen verbessert das Kleinklima, unterstützt die Entwässerung und schafft Habitate für Tiere und Pflanzen, weshalb Schotter, Kies oder ähnliche Materialien für die Gestaltung der Freiflächen unzulässig sind. Das Erscheinungsbild des Plangebietes soll auch weiterhin eine prägende Grünstruktur aufweisen.

Die Festsetzung zur Begrünung der flachgeneigten Dächer soll ebenfalls der Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Die zusätzlich begrüneten Flächen ermöglichen eine Rückhaltung bzw. Speicherung von Niederschlagswasser. Es erhöht sich der Anteil der Verdunstung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle und das Wasser gelangt zeitverzögert in das kommunale Kanalsystem, wodurch dieses bei Starkregen entlastet wird.

Pflanzbindungen

Bäume die einen Stammumfang von mehr als 60 cm haben sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch gleichwertige, standortgerechte und klimaangepasste Bäume, vorzugsweise aus der Pflanzliste, zu ersetzen. Die bestehenden Bäume weisen eine hohe städtebauliche Qualität auf und leisten aufgrund ihres Alters einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas (hohe CO₂-Bindung, Verschattungswirkungen, Verdunstung von Wasser).

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

7. Umweltbericht

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

8. Zusammenfassende Erklärung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)