

Stadt Ladenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „2.5.2 Sandgewann 1, 2. Teiländerung“ und örtliche Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsfassung | 08.09.2025



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

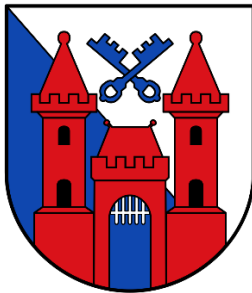
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Ladenburg
Abteilung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt
Hauptstraße 7
68526 Ladenburg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR.1 BAUGB.....	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB	3
D. GRUNDLAGEN	4
1. Planungsgrundlagen	4
2. Stadt Ladenburg	4
3. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
4. Bestandssituation	6
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
2. Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg- Mannheim.....	7
3. Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim	7
F. FACHPLANNERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
1. Natur- und Artenschutz.....	7
1.1. Schutzgebiete und –objekte	7
1.2. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	10
2. Klimaschutzkonzept / Klimaanpassungsstrategie	11
3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	11
4. Erschließung.....	12
5. Sonstiges	12
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN	12
1. Bebauungsplan 2.5 „Sandgewann 1“	12
H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	13
1. Städtebauliche Zielvorgaben	13
2. Erläuterung der Planung.....	13
I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	14
1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB.....	14
2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens	14
2.1. Bestandssituation.....	14
2.2. Auswirkungen der Planung.....	14
3. Landespflegerische Zielvorstellungen.....	15

4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan.....	15
J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)	16
1.1. Art der baulichen Nutzung	16
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)	17
1.4. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	17
1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	18
2. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)	18
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	19
K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	19
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	19
1.1. Nutzung.....	19
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	19
3. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	19
4. Belange der Ver- und Entsorgung sowie Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e und 9 BauGB)	20
L. PLANVERWIRKLICHUNG	20
1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen.....	20
2. Kosten der Bebauungsplanung.....	20

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR.1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf dem bisher nicht bebauten Grundstück Fl.Nr. 6301/1 der Gemarkung Ladenburg ein Wohngebäude zu errichten. Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.5 „Sandgewann 1“ aus dem Jahr 1975, der hier keine überbaubare Grundstücksfläche vorsieht. Im Sinne der angestrebten Innenentwicklung unterstützt die Stadt Ladenburg jedoch das Projekt.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Ladenburg für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sandgewann 1“ aus dem Jahr 1975. Der Stadtrat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 26.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans "2.5 Sandgewann 1" beschlossen. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt den Titel „2.5.2 Sandgewann 1, 2. Teiländerung“.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien sind zu erfüllen:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

- d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die aufgeführten Kriterien a), b), c) und d) können vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Ebenso gelten im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Es besteht somit kein Ausgleichserfordernis.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen -so weit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Vorentwurf zur Errichtung eines EFH, Juhl Architektur, Ladenburg, 08/2025
- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar,
- rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim,
- rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Ladenburg,
- Ortsbegehungen BBP PartGmbH, 08/2025 und 09/2025
- Abfragen des Geoportal BW, 08/2025
- Abfragen bei UDO BW (Umwelt-Daten und -Karten Online der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Karlsruhe, 08/2025.

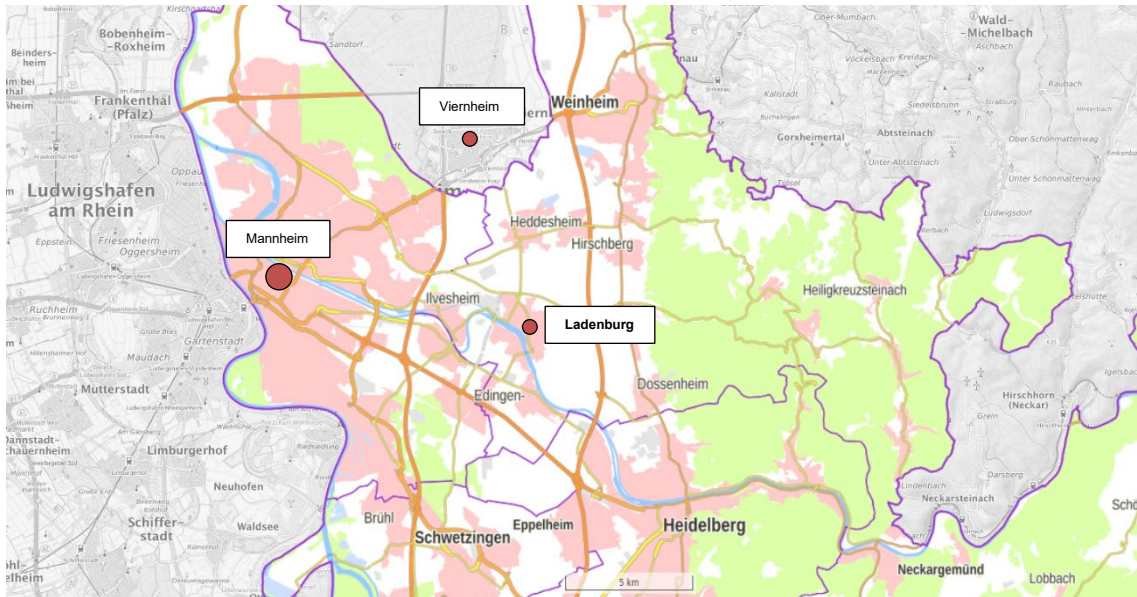
Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Ladenburg, Abteilung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt (Hauptstraße 7 68526 Ladenburg) eingesehen werden.

2. Stadt Ladenburg

Die Stadt Ladenburg befindet sich im Nordwesten von Baden-Württemberg und ist dem Rhein-Neckar-Kreis zugehörig. Diese ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Unterzentrum ausgewiesen und befindet sich an einer großräumigen Entwicklungsachse zwischen Mannheim und Heidelberg. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Viernheim

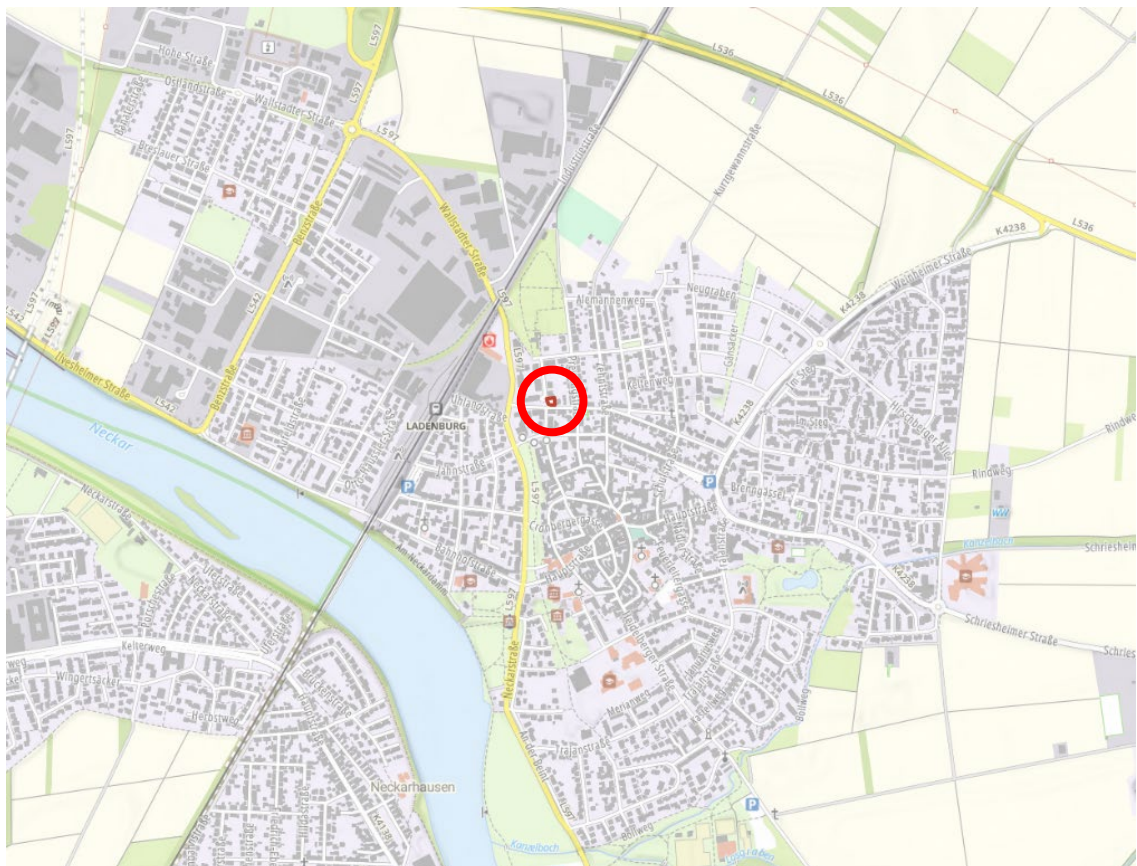
(Hessen) und Weinheim im Norden sowie Schwetzingen im Süden. Westlich von Ladenburg befinden sich die Oberzentren Ludwigshafen am Rhein (Rheinland-Pfalz) und Mannheim sowie in südwestlicher Richtung das Oberzentrum Heidelberg.

Im Jahr 2020 zählte Ladenburg etwa 11.880 Einwohnerinnen und Einwohner¹.



Lage der Stadt Ladenburg;

Quelle: Geoportal BW, Zugriff 08/2025



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Ladenburg;

Quelle: Geoportal BW, Zugriff 08/2025

¹ <https://www.tilasto.com/thema/bevoelkerung-und-gesundheit/bevoelkerung/einwohnerzahl/ladenburg-stadt>

3. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet (Flurstück 6301/1 der Gemarkung Ladenburg) befindet sich an der Ecke Schwarzkreuzstraße / An den Martinsgärten. Im Süden und Westen grenzen öffentliche Verkehrsflächen an, im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst hierbei ca. 0,03 ha.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes (schwarzgestrichelt);
Quelle: Geoportal BW, Zugriff 08/2025

4. Bestandssituation

Das Plangebiet ist nur von geringer Größe (0,03 ha) und umfasst dabei nur ein Grundstück, welches derzeit als Freibereich für das angrenzende Wohngebäude dient.

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch eine Thuja Hecke und im Westen und Süden durch größere Gehölze wie Feldahorn, Eibe, Kirschlorbeer und zwei größere Fichten eingegrünt. Die Restfläche stellt sich als Gartenbereich mit Nutzrasen dar.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Wohnbauflächen, die überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern in meist offener Bauweise geprägt werden. Westlich grenzen die Martinshöfe als mehrgeschossiger Wohn- und Gewerbekomplex an.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet nachrichtlich als Siedlungsfläche Wohnen dar. Der vorliegenden Bebauungsplanung stehen keine Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar entgegen.

2. Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Insofern ist eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

3. Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist für das Plangebiet bestehende Siedlungsfläche aus. Der Bebauungsplan befindet sich demnach im Einklang mit den Aussagen des Landschaftsplans.

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und –objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind **keine**

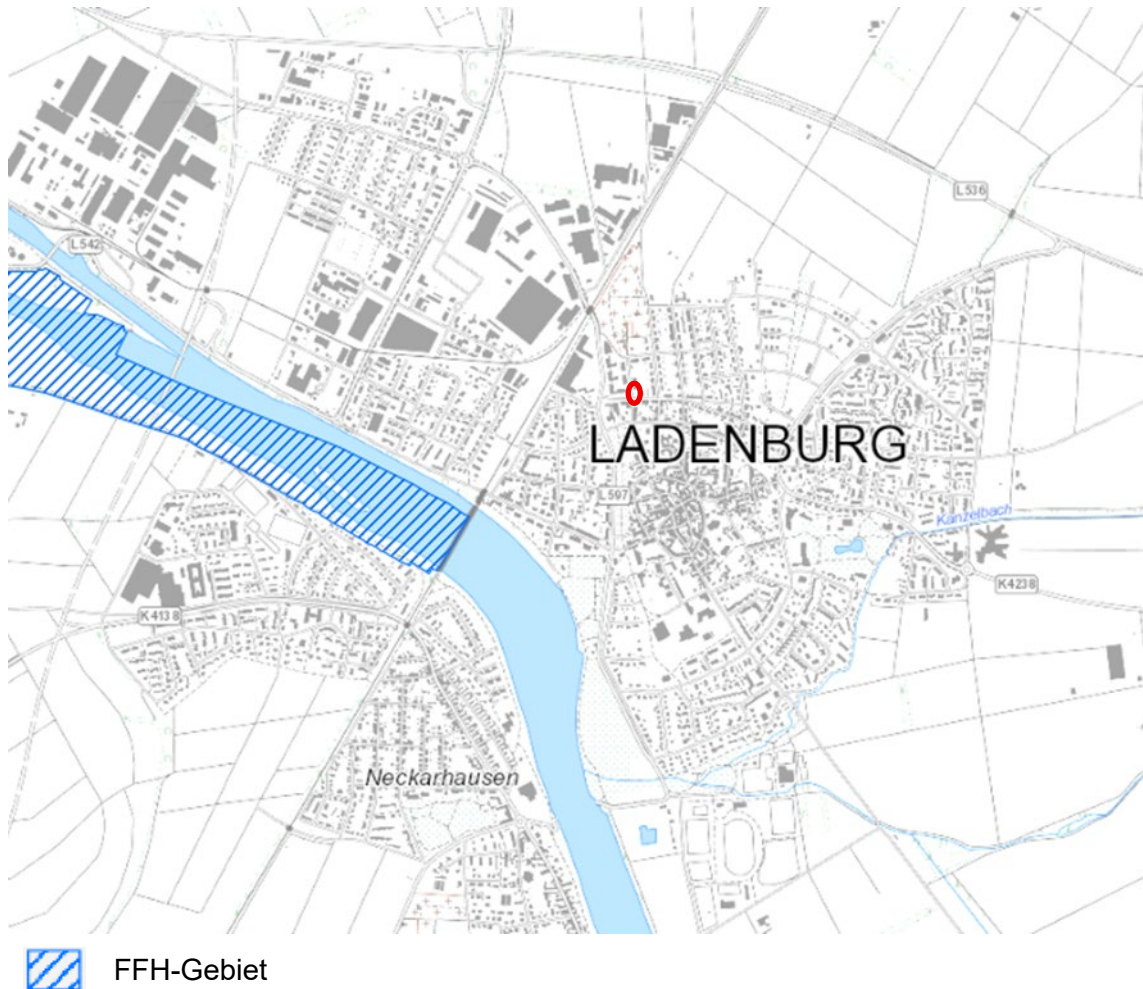
- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LUBW 09/2025).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Unterer Neckar Heidelberg-Mannheim“ (6517341) liegt in 630 m westlicher Entfernung des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck des FFH-Gebietes sind aufgrund der Entfernung und des bereits stark bebauten Bereichs nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zu dem nächstgelegenen FFH-Gebiet „Unterer Neckar Heidelberg-Mannheim“ (6517341) (Quelle LUBW 09/2025)

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

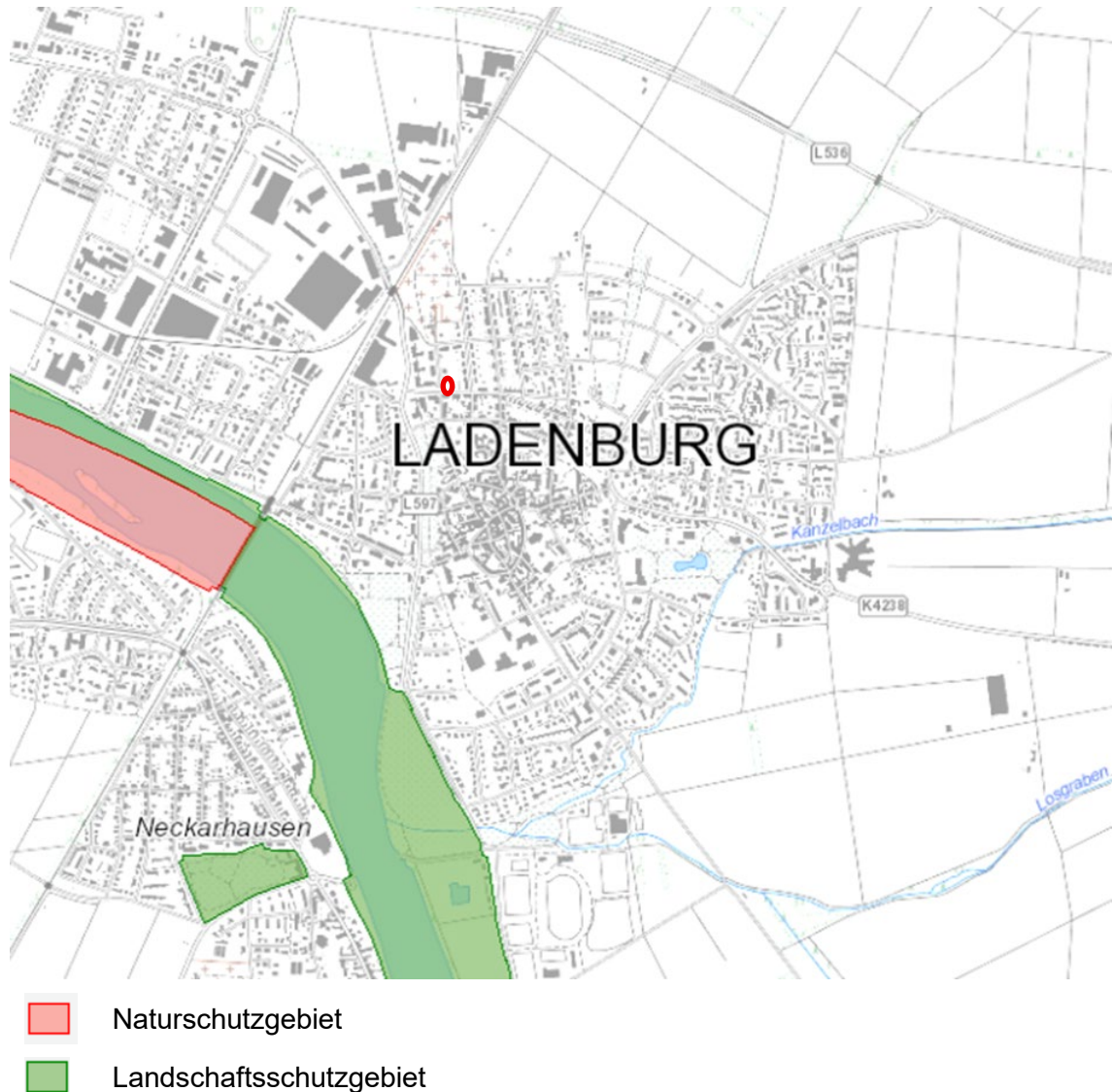
Für das Plangebiet sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie

ausgewiesen (Quelle: LUBW 09/2025).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Unterer Neckar: Altneckarschleife-Neckarplatten“ (2.100) liegt in 550 m nordwestlicher Entfernung und das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Unterer Neckar: Zwischen Heidelberg und Ladenburg“ (2.26.023) liegt in ca. 630 m nordwestlicher Entfernung vom Plangebiet (siehe nachfolgende Abbildung). Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung und des bereits stark bebauten Bereichs nicht zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Naturschutzgebiet „Unterer Neckar: Altneckarschleife-Neckarplatten“ (2.100) und zum nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiet „Unterer Neckar: Zwischen Heidelberg und Ladenburg“ (2.26.023) (Quelle: LUBW 09/2025)

1.1.3. Gesetzlich geschützte sowie schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG
- Schutzwürdigen Biotope (BK).
- FFH-Lebensraumtypen sowie
- Waldschutzgebiete nach § 32 LWaldG

ausgewiesen (Quelle: LUBW 09/2025).

In der Umgebung befindet sich in etwa 250 m westlicher Richtung das geschützte Biotop „Feldhecken und Feldgehölze in Ladenburg – Bahndamm“ (165172260039). Durch die bereits vorhanden dichte Bebauung sind mit keinen Auswirkungen des Planvorhabens zu rechnen.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen geschützten Biotop „Feldhecken und Feldgehölze in Ladenburg – Bahndamm“ (165172260039) (Quelle LUBW 09/2025)

1.2. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, bei der durch eine überschlägige Prognose geklärt wurde, ob und bei welchen Arten im Rahmen des Planvorhabens artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Hierzu wurden neben den vorhandenen Biotopstrukturen auch Beobachtungen während der Bestandsaufnahme auch verfügbare Informationen aus Fachinformationssystemen (ZAK², LAK Amphibien und Reptilien³) berücksichtigt.

Die ausführliche Ersteinschätzung kann dem als Anlage beigefügtem Dokument entnommen werden. Nachfolgend findet sich lediglich eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

² <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/zielartenkonzept>

³ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/landesweite-artenkartierung-lak>

Für die planungsrelevanten Artengruppen der Amphibien, Fische, Käfer, Libellen, Reptilien, Säugetiere, Schmetterlinge und Weichtiere bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitate. Vorkommen dieser Arten und eine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die größeren Gehölze im Randbereich des Plangebietes könnten Brutmöglichkeiten für störungsunempfindliche Vogelarten bieten. Daher sollten diese, wenn möglich erhalten bleiben. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten keine Nester in den Gehölzen festgestellt werden. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind zum derzeitigen Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

▪ V1 Gehölzfällungen:

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

2. Klimaschutzkonzept / Klimaanpassungsstrategie

Unter Berücksichtigung des im Jahr 2007 ins Leben gerufene Integrierte Energie- und Klimaprogramm (IEKP⁴) der Bundesregierung, des im ersten Quartal 2011 verabschiedete Klimaschutzkonzept 2020PLUS⁵ des Landes Baden-Württemberg sowie der im Jahr 2011 formulierten Klimaschutzleitlinie des Rhein-Neckar-Kreises, hat der Gemeinderat der Stadt Ladenburg beschlossen, die KLiBA Klimaschutz- und Energie- Beratungs-agentur (Heidelberg) mit der Erarbeitung eines Integrierten Klimaschutzkonzeptes zu beauftragen. Die Erarbeitung ist bereits erfolgt und das Integrierte Klimaschutzkonzept seit Dezember 2016 herausgegeben.

Im Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Ladenburg werden Maßnahmen formuliert und Konzepte erarbeitet, durch deren Anwendung in der Praxis die Treibhausgas-emissionen bis im Jahr 2050 um 80% bis 95% unter das Niveau von 1990 reduziert werden sollen. Zudem wird angestrebt, den Stromverbrauch um mindestens 50% zu verringern und mindestens auf 80% erneuerbare Energiequellen umzustellen.

3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdeten Gebiete (HQExtrem),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),

⁴ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Textsammlungen/Industrie/integriertes-energie-und-klimaprogramm.html>

⁵ <https://www.ecologic.eu/de/3526>

- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: LUBW 09/2025).

Innerhalb des Plangebiets sowie dessen Umgebung befinden sich keine Gewässer.

Das nächstgelegene festgesetzte Wasserschutzgebiet „WGV Lobdengau, Ladenburg“ (226044) liegt in 770 m östlicher Entfernung zum Plangebiet.

Auswirkungen des Planvorhabens sind aufgrund der Entfernung und des bereits stark bebauten Bereichs demnach nicht zu erwarten.

4. Erschließung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Verkehr, Energie, Wasser) ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

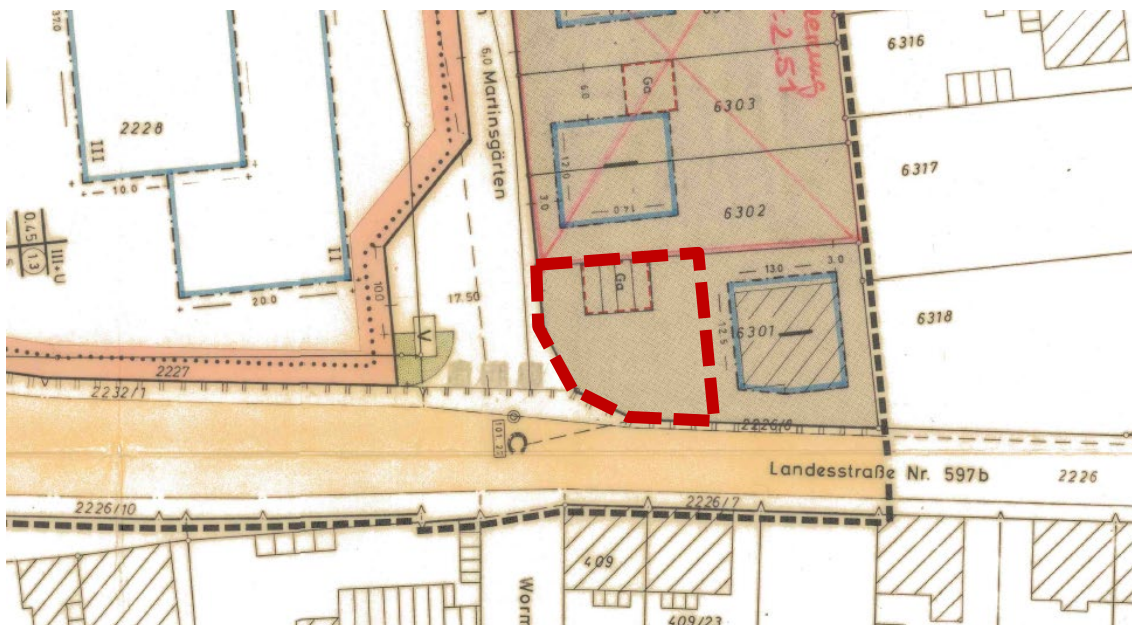
5. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind derzeit nicht bekannt.

G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN STÄDTEBAULICHEN SATZUNGEN

1. Bebauungsplan 2.5 „Sandgewann 1“

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.5 „Sandgewann 1“ (siehe nachfolgende Abbildung). Diesbezüglich gilt, dass der o.g. rechtsverbindliche Bebauungsplan, der im Bereich, der von dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.



Bebauungsplan 2.5 „Sandgewann 1“ mit Überlagerung des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs (rotgestrichelte Umgrenzung)

H. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der hier aufzustellende Bebauungsplan soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzerinnen und Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB),
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen an kostensparendes Bauen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials im Plangebiet (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB),
- eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung im Zusammenspiel mit der Nutzung erneuerbarer Energien und deren sparsamen Umgang (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie
- eine baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Die Planung beinhaltet die Schaffung der Bebaubarkeit einer innerstädtischen Baulücke an der Schwarzkreuzstraße / An den Martinsgärten im Sinne der Ermöglichung einer Innenentwicklung.

Die Erschließung des Grundstücks ist damit gesichert. Auch die Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger grundsätzlich sichergestellt werden.

I. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG - BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

1. Hinweise zur Anwendung des § 13a BauGB

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltberichtes nach §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB planerischen Entscheidungen erfolgt oder zulässig gelten.

Gleichwohl wird eine Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen – soweit dies im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich ist - sowie eine Integration der vorgeschlagenen landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet in den Bebauungsplan empfohlen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass – unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB – die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

2. Bestandssituation / Bewertung des Plangebietes sowie Darstellung der Auswirkungen des Planvorhabens

2.1. Bestandssituation

Das Plangebiet ist nur von geringer Größe (0,03 ha) und umfasst dabei nur ein Grundstück, welches derzeit als Gartenbereich für das angrenzende Wohngebäude dient.

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch eine Thuja Hecke und im Westen und Süden durch größere Gehölze wie Feldahorn, Eibe, Kirschlorbeer und zwei größere Fichten eingegrünt. Die Restfläche stellt sich als Gartenbereich mit Nutzrasen dar.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Wohnbauflächen, die überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern in meist offener Bauweise geprägt werden. Westlich grenzen die Martinshöfe als mehrgeschossiger Wohn- und Gewerbekomplex an.

2.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zur Überbauung und Versiegelung einer bisher unversiegelten Freifläche kommen. Eine Neuversiegelung stellt stets einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der mit dem Verlust natürlicher Bodenfunktionen sowie natürlicher Versickerungsflächen und einem erhöhtem Oberflächenabfluss einhergeht. Daraus ergeben sich entsprechend nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes.

Durch Bebauung versiegelte Bereiche heizen sich schneller auf und speichern die Wärme länger als unversiegelte Flächen. Durch die Planung gehen Grünfläche und kleinklimatisch wirksame Gehölze, die das Plangebiet eingrünen verloren. Wenn möglich sollten Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Zunächst ist somit mit einer Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten.

In der näheren Umgebung befinden sich bereits Wohnbauflächen, die überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern in meist offener

Bauweise geprägt werden. Westlich grenzen die Martinshöfe als mehrgeschossiger Wohn- und Gewerbekomplex an.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Voreinschätzung hat ergeben, dass das Plangebiet aufgrund seiner Habitatausstattung Brutmöglichkeiten für störungsunempfindliche Vögel bietet. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführung in Kapitel F.1.2 verwiesen.

Erkenntnisse über Altablagerungen /Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Fläche beeinträchtigen könnte oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würde, liegen aktuell nicht vor.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Trotz der fehlenden Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft, sollten gleichwohl die nachfolgend formulierten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Planvorhabens Berücksichtigung finden, um wertvolle Strukturen dauerhaft zu erhalten und ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet zu gewährleisten:

- Erhalt der Gehölze im Randbereich
- Be- und Eingrünung der Grundstücke vorzugsweise mit heimischen Vogel- und Insektennährgehölzen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, ist grundsätzlich die vorgegeben gesetzliche Frist (Oktober bis Februar) für Rodungsarbeiten einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich. Hierzu wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Die Artenschutzbestimmungen gemäß § 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (auch außerhalb der Vegetationsperiode und somit in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen, Vogelnester, Strukturen wie Spalten, Risse, abstehende Rinde) bzw. besonders geschützter Tierarten zu überprüfen, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Bei entsprechenden Feststellungen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik
- Ausbringen von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels
- Hinweise zum Vogelschutz (Vogelschlag)

4. Übernahme der landespflegerischen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan

Der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Randbereich des Plangebietes wird dabei als besonders wünschenswert erachtet, da diese sowohl aus landschaftsästhetischer als auch aus ökologischer Sicht wertvoll sind.

Um jedoch eine flexible städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, erfolgt keine verbindliche Festsetzung des Gehölzbestands im Bebauungsplan. Vielmehr wird angestrebt, im weiteren Planungsverlauf so viele bestehende Gehölze wie möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine

situationsangepasste Abwägung zwischen den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie den Anforderungen der baulichen Nutzung.

Die Be- und Eingrünung der Grundstücke wird durch die Festsetzung der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Hierzu wurde eine Pflanzliste mit insbesondere heimischen und standortgerechten Gehölzen entworfen.

Der im Rahmen der Eingriffe erforderliche Rodungszeitraum unterliegt den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan war daher nicht erforderlich. Die Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume wird im weiteren Verfahren bzw. bei der Umsetzung der Maßnahmen sichergestellt.

Im Sinne des § 21 Abs 3 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) sowie entsprechende dem aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstand wird für die Straßen- und Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmittel empfohlen. Hierzu zählen insektendicht eingehaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan war daher nicht erforderlich.

Eine Ausbringung von Insektenhotels sowie Vogel- / Fledermauskästen wird empfohlen. Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.

Es wird empfohlen bei der Planung und Ausführung von großflächigen, transparenten oder spiegelnden Fassaden- und Fensterflächen den Schutz von Vögeln und Kollisionen (Vogelschlag) angemessen zu berücksichtigen (gemäß den Empfehlungen der Bundesarbeitergemeinschaft für Vogelschutz an Glasflächen).

J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

1.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzung zur Ermöglichung einer Maßnahme der Innenentwicklung wird gem. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet **(WA)** festgesetzt.

Die Wahl der Festsetzung zum Allgemeinen Wohngebiet leitet sich aus der Umgebung ab, sowie aus vorbereitenden Bauleitplanung des Nachbarschaftsverbandes

Heidelberg-Mannheim, die für den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Wohnbauflächen vorsieht.

Dabei wird bestimmt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind, da diese Nutzungen aufgrund ihres Platzbedarfs für den in Rede stehenden Standort nicht in Frage kommen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird daher durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Grundflächenzahl

Für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,45 und bewegt sich damit nur knapp oberhalb des Orientierungswerts der Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche aufgrund der Bestimmungen des §19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Festlegung zur Höhe baulicher Anlagen

Um den prägenden Charakter des Plangebiets zu erhalten, werden unter Berücksichtigung der Gebäude in der näheren Umgebung Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Gebäude werden die max. zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung sowohl hinsichtlich ihrer Höhe als auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit zu erreichen.

Die Begriffe „Traufhöhe“ und „Firsthöhe“ werden in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der offenen Bauweise dient dem Erhalt und der Sicherung der umgebenden städtebaulichen Struktur. Diese wird in der Umgebung von Wohngebäuden in ebenfalls offener Bauweise dominiert, die eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aufweist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt und lassen den Planungszielen eine weitgehende und flexible Grundstückausnutzung zu.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei am städtebaulich abgestimmten Planungskonzept, welches insbesondere die Flucht der nördlich angrenzenden Gebäude aufnimmt.

1.4. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit der Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen wird gewährleistet, dass nicht die gesamten Freiflächen für den ruhenden Verkehr genutzt werden und ein Mindestmaß an grünordnerischer Qualität entstehen kann.

1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1. Maßnahme M1 - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um einen möglichst hohen Gesamtanteil an Grünflächen im Plangebiet zu erreichen, werden auch private Grundstücksbesitzer dazu angehalten, ihre nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Damit dieser private Grünflächenanteil eine angemessene grünordnerische Qualität aufweist und somit auch einen Beitrag zur Artenvielfalt, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas leisten kann, sind hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Denn die Summe der Baugrundstücke und deren Gestaltung haben insgesamt eine nicht zu vernachlässigende Auswirkung auf das Lokalklima und die nahe Umwelt. Daher sollen auch diese der Zielsetzung einer nachhaltigen klimafördernden Entwicklung entsprechen und ihren Beitrag leisten.

1.5.2. Maßnahme M2 - Wasserdurchlässige Beläge

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Zufahrten und Stellplätze ermöglichen die natürliche Versickerung von Regenwasser. Durch die Versickerung wird der Abfluss von Regenwasser verringert. Somit wird die Gefahr von Überschwemmungen und die Belastung der Kanalisation reduziert.

2. Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Ziel der getroffenen örtlichen Vorschriften ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Vorschriften werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Anpassung der Dachform und Dachneigung an die Umgebung ist deshalb Voraussetzung für die angestrebte hochwertige städtebauliche Qualität. Im Baugebiet wird im Einklang mit dem angrenzenden Wohngebiet ein Satteldach vorgeschrieben.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Nebenanlagen und eingeschossige Anbauten, da diese Anlagen im Gegensatz zu den Dächern der Hauptgebäude städtebaulich nicht prägend sind.

Weiterhin wird die allgemein zulässige maximale Höhe der Einfriedungen mit maximal 1,50 m festgelegt. Um einen städtebaulich geschlossenen Eindruck zu verhindern, erfolgt die Festsetzung einer Zulässigkeit nur in Form von Hecken und offenen Einfriedungen.

Aufgrund der hohen Einsehbarkeit des Grundstücks im Bereich des bestehenden Fußgängerüberweges werden Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zudem in Form von Hecken oder geschlossenen Sichtschutzelementen in Stein-, Beton- (verputzt bzw. mit Naturstein verblendet) oder Holzbauweise mit einer Höhe von max. 1,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen, sofern ihre Gesamtlänge 7,50 m nicht überschreitet.

Weitere geschlossene Sichtschutzelemente mit einer Höhe von max. 1,80 m Höhe werden zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze zurückspringen.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden bislang ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Ladenburg ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Stadt positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

3. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen der landespflegerischen Bewertung berücksichtigt. Hier sind unter Berücksichtigung der formulierten landespflegerischen / grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

4. Belange der Ver- und Entsorgung sowie Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 8e und 9 BauGB)

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs ist nur von einer sehr niedrigen und für das aktuelle System verträglichen möglichen Mehrbelastung des Ver- und Entsorgungssystems auszugehen.

Aus dem gleichen Grund ist nur von einer sehr niedrigen und für das aktuelle System verträglichen möglichen Mehrbelastung des Verkehrssystems auszugehen.

L. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen. Im vorliegenden Fall erfolgt aufgrund des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Übernahme der Kosten durch den Bauherren.