



**GEMEINDE MÜHLHAUSEN
– ORTSTEIL RETTIGHEIM**

03

Begründung

zur

13. Teiländerung des Bebauungsplans

„Nordwestliche Ortserweiterung“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Offenlage

13. Teiländerung des Bebauungsplans „Nordwestliche Ortserweiterung“

Projekt-Nr.

23031

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: EPO, 10.10.2023

Datum

10.10.2023



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	2
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs	2
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
3. Übergeordnete Vorgaben	4
3.1. Regionalplanung.....	4
3.2. Flächennutzungsplan.....	5
3.3. Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
4. Verfahren	7
5. Artenschutz	8
6. Planungskonzept	9
7. Erläuterung zu zeichnerischen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
7.1. Überbaubare Grundstücksflächen	10
7.2. Redaktionelle Anpassungen	11
Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.....	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	5
Abb. 5: Bebauungsplan „Nordwestliche Ortserweiterung“ 12. Teiländerung.	6
Abb. 6: Schutzgebiete.	7
Abb. 7: Grundrisse neues Feuerwehrgerätehaus.	9
Abb. 8: Vergleich Ausweisung der Baugrenzen 12. Teiländerung und 13. Teiländerung.	11

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Mühlhausen befindet sich im Nordwesten Baden-Württembergs, im Landkreis Rhein-Neckar und gehört somit auch der Metropolregion Rhein-Neckar an. Aufgrund der attraktiven Wohnlage kann die Gemeinde in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum verzeichnen, welches bis zuletzt auf rund 8.700 Einwohner (letzter Stand 2021, Statistisches Landesamt) anwuchs.

Mit der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum steigt auch der Bedarf an Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung. Hierunter fallen beispielsweise Bildungseinrichtungen, die Wasser- und Energieversorgung oder auch die örtliche Feuerwehr. Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge ist nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz in angemessener Weise zu gewährleisten. Um dieser Vorgabe nachgehen zu können, sind regelmäßige Anpassungs-, Erweiterungs- oder auch Modernisierungsmaßnahmen notwendig. Für die Gemeinde Mühlhausen besteht solch ein Handlungsbedarf im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung im Ortsteil Rettigheim.

In zentraler Ortslage Rettigheims befinden sich die lokale Grundschule sowie das Kinderhaus Arche und die örtliche freiwillige Feuerwehrwache. Für Letztere ist eine Erweiterung und Modernisierung des Feuerwehrstandorts geplant, um weiterhin die Grundversorgung der Feuerwehr für die Brandvorsorge und technischen Hilfeleistungen zu gewährleisten. Für die Realisierung der Planung ist allerdings eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig, da der Ausbau nicht mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche übereinstimmt. Der derzeit gültige Bebauungsplan „Nordwestliche Ortserweiterung“, in Kraft getreten am 25.11.1969, überplant den gesamten Bereich der öffentlichen Dienstleistungen und wurde bereits durch 12 Teiländerungen angepasst. Die letzte Änderung, in Kraft getreten am 03.07.2014, beinhaltet eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche und eine Verlegung der Baugrenzen zugunsten des Baus des Kinderhauses Arche. Das Kinderhaus wie auch die lokale Feuerwehr sind Teil der Daseinsvorsorge. Die Modernisierung der Feuerwehrwache der freiwilligen Feuerwehr Rettigheim zur verbesserten Sicherung der Daseinsvorsorge stellt somit ein städtebauliches Erfordernis dar, den Bebauungsplan hinsichtlich einer Verlegung der Baugrenzen zu ändern. Dabei werden zusätzlich die Baugrenzen um das Kinderhaus so verlegt, dass auch hier zukünftig notwendige Erweiterungen ermöglicht werden können.

Ziel und Zweck der 13. Teiländerung des Bebauungsplans „Nordwestliche Ortserweiterung“ ist es, mit einer Verlegung der Baugrenzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Feuerwehrstandortes zu schaffen sowie weitere Ausbaumöglichkeiten offen zu halten.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird lediglich in zeichnerischer Form vorgenommen.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rettigheim, zentral im bebauten Innenbereich. Dieses ist im Norden über den Lindenweg sowie im Süden über die Gartenstraße erschlossen. Das Gebiet grenzt überwiegend an Wohnnutzung an, westlich des Plangebiets befinden sich zudem verschiedene Dienstleistungsbetriebe.

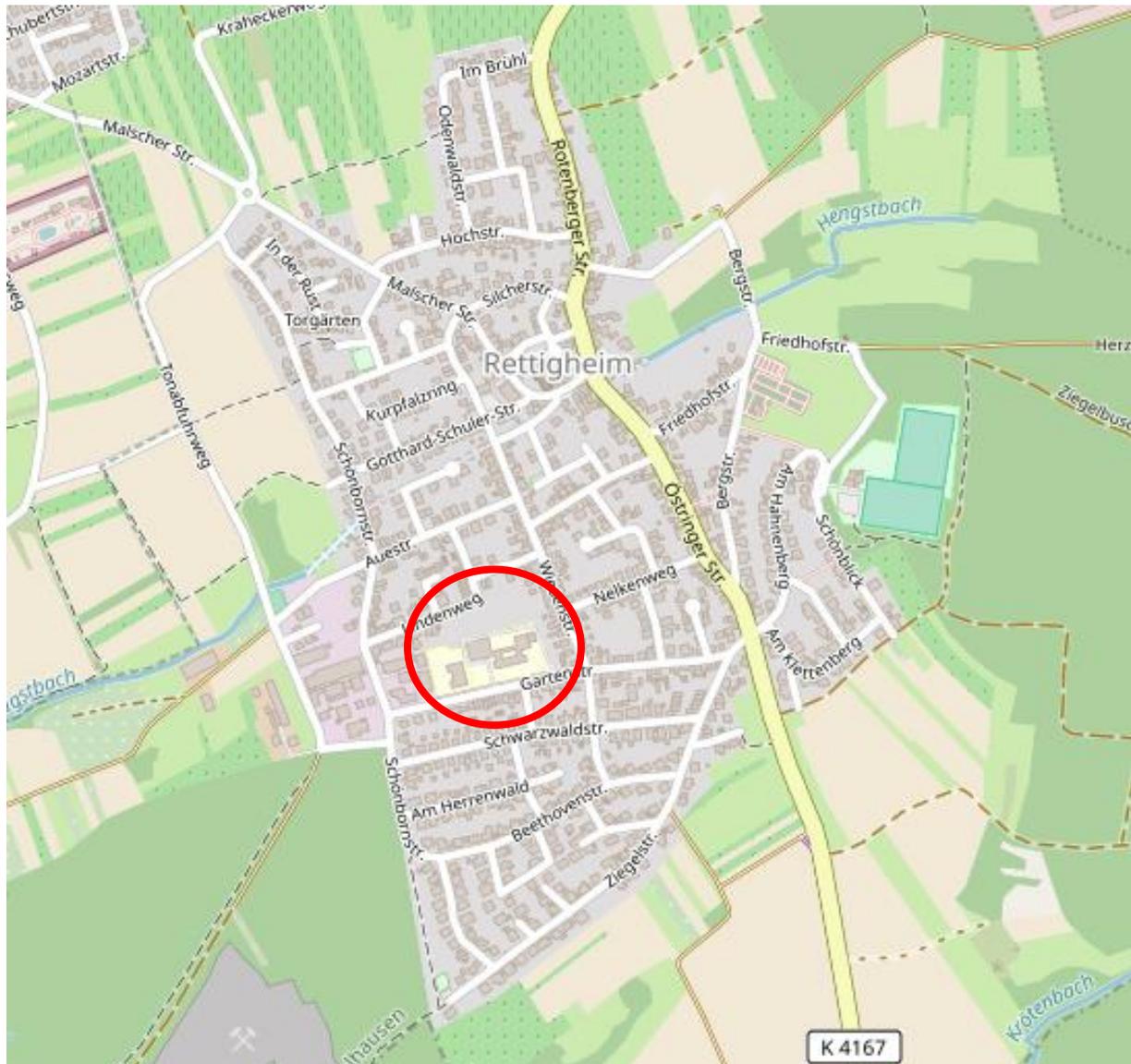


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs.
(Quelle: OpenStreetMap, 2023)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst das Flurstück Nr. 3933 in der Gemarkung Mühlhausen-Rettigheim mit einer Fläche von etwa 2,1 ha.

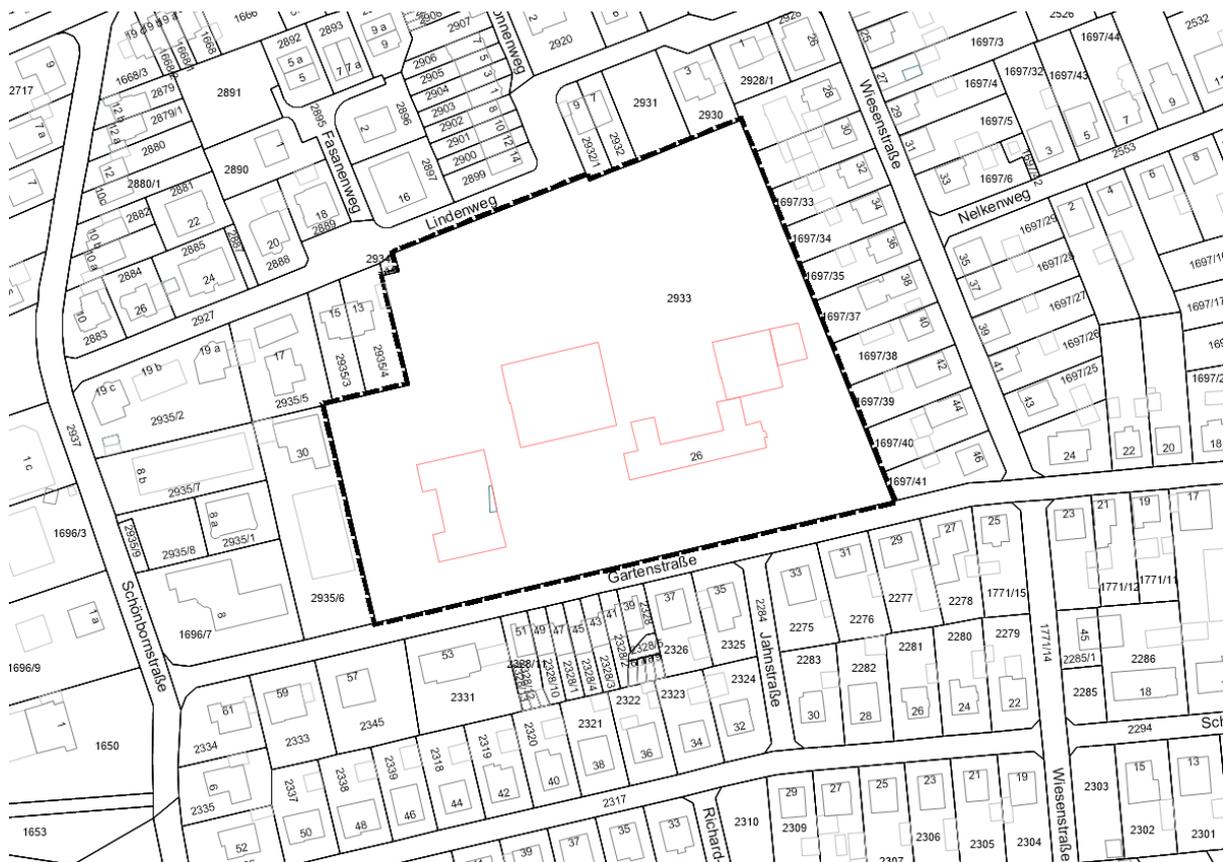


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.

(Quelle: Vermessungsbüro Zielbauer & Heiler, 2023, Darstellung bhm)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfasst derzeit verschiedene Leistungen der Grundversorgung. Neben der örtlichen Grundschule sind ebenfalls die Kindertagesstätte „Kinderhaus Arche“ sowie der lokale Standort der freiwilligen Feuerwehr Rettigheim mit ihren jeweiligen Freilächennutzungen sowie Stellplätzen im Geltungsbereich angesiedelt.

Das Plangebiet befindet sich inmitten einer Wohngegend mit im Westen angrenzender gewerblicher Nutzung. Konflikte zwischen den vorhandenen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die verkehrliche Haupteinschließung erfolgt über die Gartenstraße südlich des Geltungsbereichs. Zusätzlich sind die Nutzungen über den Linderweg aus nördlicher Richtung erreichbar. Überörtlich ist das Plangebiet über den Ortsteil Mühlhausen an die B 39 und somit an Sinsheim und an die Autobahn 6, mit den Möglichkeiten nach Heilbronn oder Heidelberg bzw. Mannheim zu gelangen, angeschlossen. Darüber hinaus befindet sich in circa 10 Pkw-Minuten eine Auffahrt zur B 3, worüber die Städte Wiesloch und Heidelberg sowie Bruchsal und Karlsruhe erreichbar sind. Rettigheim verfügt nicht über einen Bahnanschluss. Die nächstgelegene Bahnhaltestelle befindet sich in der Nachbargemeinde Malsch und ist circa 5 km vom Plangebiet entfernt. Mittels den Bahnlinien S1, S2, S3, S4 und S39 sind Städte wie Karlsruhe oder Mannheim zu erreichen. Für die Nutzung des ÖPNV innerhalb des Ortes können die Bushaltstellen „Rettigheim, Siedlung“ und „Rettigheim, Ortsmitte“, beide circa 500 bis 600 m vom Geltungsbereich entfernt, genutzt werden. Darüber sind die Buslinien 702, 704, 705 und 792

angeschlossen, welche den Ortsteil mit den umliegenden Gemeinden und mit dem nächsten Bahnhof verbindet.

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich alle für die gegebenen Nutzungen erforderlichen Leitungen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

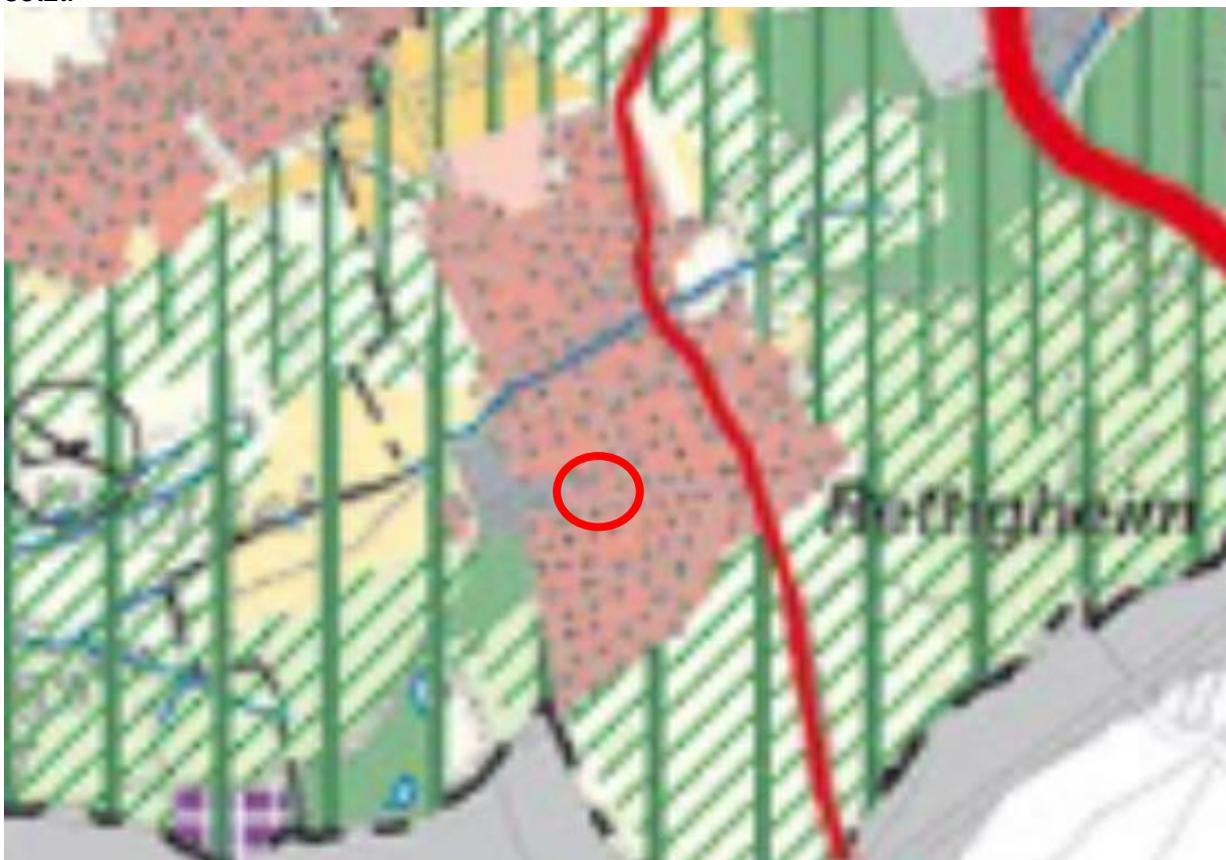


Abb. 3: Ausschnitt aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.
(Quelle: Regionalverband Rhein-Neckar, 2014)

Im aktuellen einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche Wohnen Bestand ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplans stehen der 13. Teiländerung des Bebauungsplans „Nordwestliche Ortserweiterung“ nicht entgegen, da die Gemeinbedarfsfläche ein Bestandteil der Siedlungsfläche Wohnen darstellt.

3.2. Flächennutzungsplan

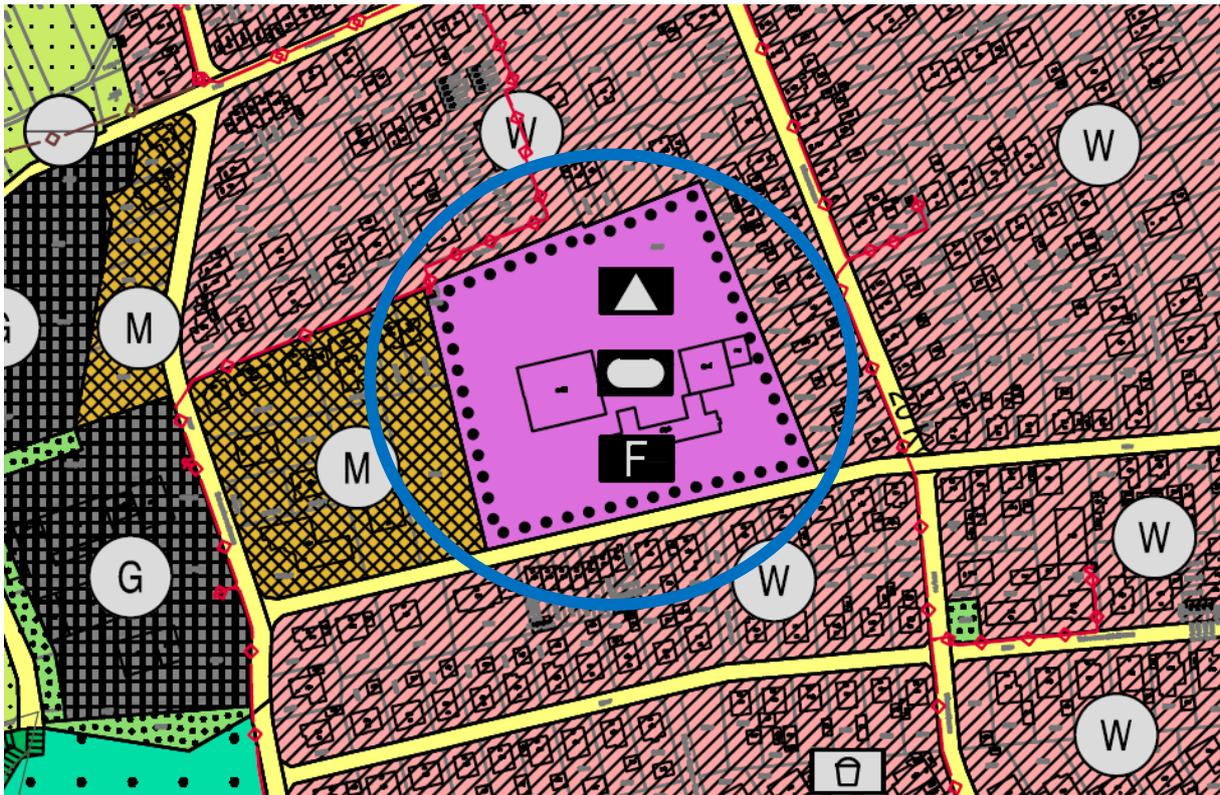


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg, 2018)

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der geltende Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Rauenberg stellt im Geltungsbereich Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Sporthalle sowie Feuerwehr dar. Entgegen der dargestellten Symbolik, jedoch ebenso aus einer Gemeinbedarfsfläche entwickelbar, ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ebenfalls eine Kindertagesstätte vorzufinden. Diese schon vorhandene Kindertagesstätte wird mittels eines Symbols im Bebauungsplan ergänzt und so gesichert.

Diese Nutzungsergänzung steht den grundsätzlichen Zielen des Flächennutzungsplans nicht entgegen, weshalb die Vorgaben des Flächennutzungsplans mit den Inhalten der 13. Teiländerung des Bebauungsplans „Nordwestliche Ortserweiterung“ übereinstimmen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die 13. Teiländerung des Bebauungsplans „Nordwestliche Ortserweiterung“. Der Ursprungsplan ist am 25. November 1969 in Kraft getreten. In den vergangenen Jahren wurde der Bebauungsplan mehrmals für Teilbereiche geändert, zuletzt im Jahr 2014 durch eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten des Baus des Kinderhauses Arche (siehe Abb. 5).

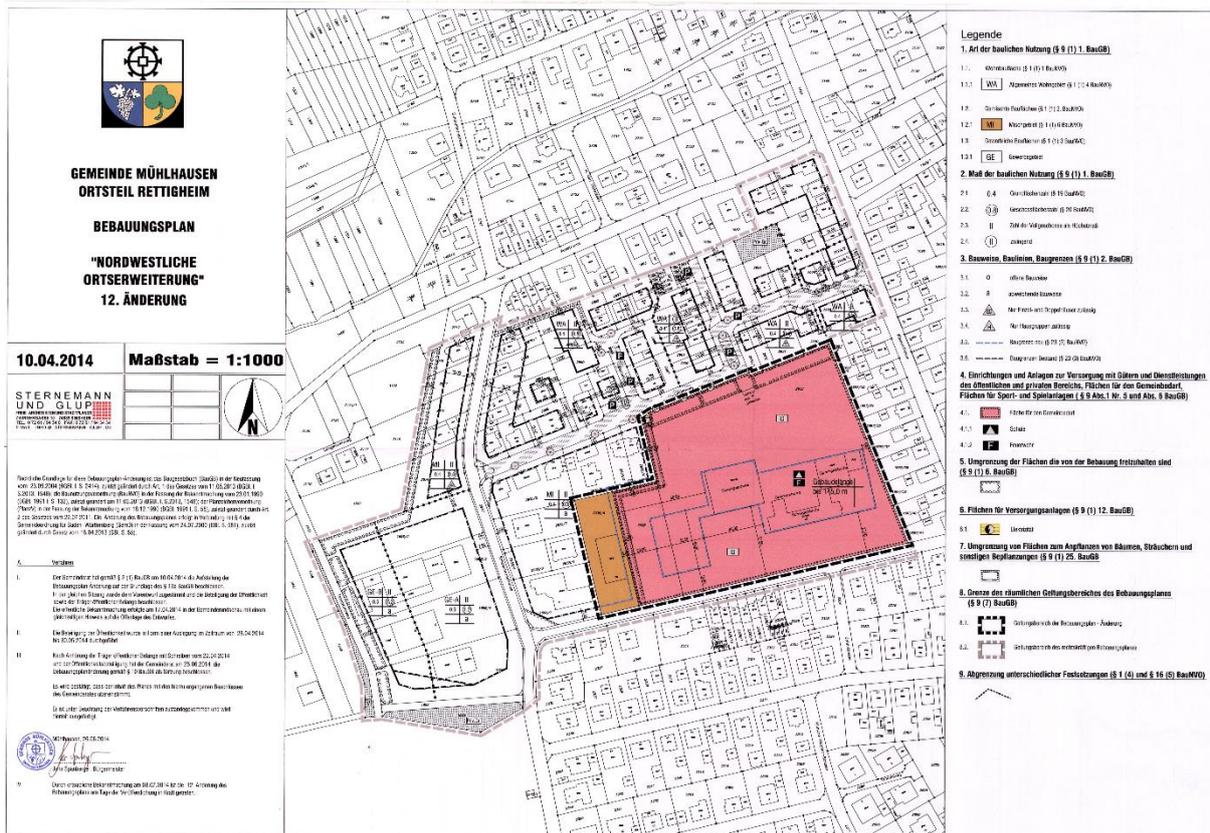


Abb. 5: Bebauungsplan „Nordwestliche Ortserweiterung“ 12. Teiländerung.
(Quelle: Gemeinde Mühlhausen, 2014)

Die 13. Teiländerung umfasst die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche. Die Änderung wird nur im zeichnerischen Teil vorgenommen. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert. Der zeichnerische Teil der 13. Teiländerung beinhaltet alle rechtskräftigen Festsetzungen und ist zukünftig der geltende Plan für diesen Geltungsbe- reich.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete der Natur und Landschaft sowie keine geschütz- ten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützten Biotope. Ebenso liegen keine ausgewiesenen Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete vor.

Alle Schutzgebiete

LUBW



Abb. 6: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2023)

4. Verfahren

Die 13. Teiländerung des Bebauungsplans „Nordwestliche Ortserweiterung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Teiländerung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung bzw. Ausbau öffentlicher Nutzungen der Daseinsvorsorge, innerhalb der bebauten Ortslage angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 S.1 BauGB sieht weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt bzw. geändert werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall umfasst der gesamte Geltungsbereich eine ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von rund 21.000m². Da bei Gemeinbedarfsflächen keine maximale Grundfläche festgesetzt werden muss, und dies auch hier nicht der Fall ist, wird von der gesamten versiegelbaren Fläche ausgegangen. Dafür können von der Gesamtgröße des Geltungsbereichs (21.338 m²) die ausgewiesenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1.925 m²) abgezogen werden, da diese folglich von einer Bebauung frei bleiben. Somit beträgt die maximale versiegelbare Fläche 19.225 m² und liegt somit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt und eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist hinfällig. Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung oder Änderung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB sowie einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial im Plangebiet bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Diese fand am 15.03.2023 statt. Dabei wurden keine potenziell betroffenen Arten(gruppen) identifiziert. Demnach bestehen keine Tötungs-, Störungs- oder Beschädigungsverbote innerhalb des Geltungsbereichs. Für eine mögliche Fällung des vorhandenen Baumbestands wird trotzdem die Rodung außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28./29. Februar) empfohlen. Die Wurzeln der benachbarten Bäume sind dabei nach DIN 18920 während der gesamten Bauzeit zu schützen.

6. Planungskonzept

Für den Standort der freiwilligen Feuerwehr Rettigheim ist eine Erweiterung der Feuerwehrgerätehalle geplant. Ebenso sollen durch den Anbau weitere Umkleieräume sowie sanitäre Einrichtungen und Lagerräume entstehen. Für die bestehenden Gebäude ist daneben eine Anpassung an heutige Anforderungen notwendig. Die Haupteinschließung erfolgt weiterhin über die Gartenstraße und es entstehen fünf Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Feuerwehrgebäude.

Hierfür existieren bereits detaillierte Planungen, die allerdings eine Überschreitung der bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen mit sich bringen und dementsprechend nicht mit dem derzeit bestehenden Bebauungsplan übereinstimmen. Da die Erweiterung und Modernisierung für die lokale Grundversorgung notwendig sind, um auch zukünftig eine unverzügliche Brandvorsorge sowie technische Hilfeleistungen in Rettigheim zu gewährleisten, ist eine Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle erforderlich.

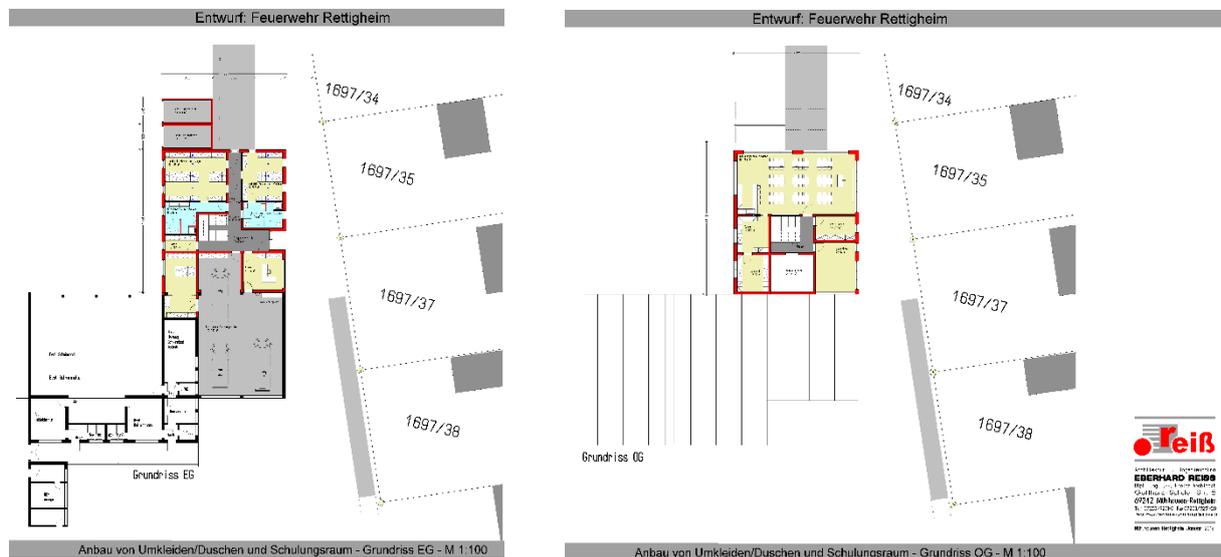


Abb. 7: Grundrisse des neuen Feuerwehrgerätehauses.
Abbildung Architekturbüro Reiss, 2020

Da es sich bei dem Bauvorhaben nicht nur um einen Neubau, sondern auch um eine Modernisierung der vorhandenen Gebäude handelt, bietet sich der Standort angrenzend an den Bestand der Feuerwehr an. Eine Alternativlösung für die Erweiterung würde an dieser Stelle vermutlich zu Logistik- und Abspracheproblematiken führen. Die freiwillige Feuerwehr sollte gebündelt alle notwendigen Gebäude an einem Standort haben, um schnell zu einem Einsatz

ausrücken zu können. Aufgrund der zentralen Lage in Rettigheim und den bereits vorhandenen Bauten, ist eine Gesamtverlegung nicht angedacht.

7. Erläuterung zu zeichnerischen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Im gesamten Geltungsbereich der 13. Bebauungsplan-Teiländerung „Nordwestliche Ortserweiterung“ wird die überbaubare Grundstücksfläche bislang durch die Ausweisung von Baugrenzen definiert. Baugrenzen dienen lediglich als Begrenzung, so muss die Bebauung nicht exakt auf der ausgewiesenen Linie liegen, sondern ein Zurücktreten ist grundsätzlich möglich. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß ebenfalls zugelassen. Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht somit eine gewisse Freiheit in der Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück. Als Besonderheit bei Gemeinbedarfsflächen regeln Baufenster darüber hinaus auch die Dichte auf dem Baugrundstück, dies wird auf anderen Bauflächen hauptsächlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Da bei Gemeinbedarfsflächen eine GRZ nicht zwingend festzusetzen ist, kann durch die Ausweisung von Baufenstern ebenfalls sichergestellt werden, dass nur ein bestimmter Bereich des Grundstücks bebaut wird und noch angemessene Freiräume bestehen bleiben, sodass folglich eine gebietsverträgliche Dichte entsteht.

Die Anordnung des bestehenden Baufensters orientiert sich bislang stark an den vorhandenen Baukörpern. Größere aber auch teilweise kleinere Um- oder Anbaumaßnahmen sind hier deshalb kaum möglich. So wurde bereits in der 12. Teiländerung das Baufenster zugunsten des Baus des Kinderhauses Arche vergrößert. Nach nun nicht mal 10 Jahren ist nun die nächste Verlegung der Baugrenzen notwendig, um die geplante Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses zu realisieren. Da Dienstleistungen der Daseinsvorsorge, wie die in diesem Plangebiet zu verortenden Nutzungen, einen wichtigen Aufgabenbereich von Kommunen bilden und jederzeit in angemessener Weise zu gewährleisten sind, sind regelmäßige Um- oder Neubauten unumgänglich. Um zeitnahe weitere Teiländerungen zu vermeiden, werden innerhalb dieser Änderung nicht nur die Baugrenzen für die Planung des erweiterten Feuerwehrgebäudes verlegt, sondern direkt ein größerer Puffer um alle Bestandsgebäude miteingeplant. Das Baufenster wird dadurch ebenfalls begradigt und vorherige Einbuchtungen verschwinden. Dadurch sind nochmals mehr Freiheiten sowie Flexibilität für weitere An- oder Neubauten gegeben. Dabei verläuft das Baufenster nun im Osten direkt an der Grundstücksgrenze zu den benachbarten Wohngrundstücken. Bei Bauanträgen sind allerdings weiterhin die Abstandsregelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg zu beachten, die einen angemessenen Abstand zu den Angrenzern sichern, sowie das Nachbarschaftsrecht einzuhalten. In der nachfolgenden Abbildung sind die Baugrenzen im direkten Vergleich dargestellt. Hierbei sind die

entstandenen Pufferräume gut erkennbar sowie die Ablösung der Baufenster von der Bestandsbebauung, sodass flexible Änderungen möglich werden.



Abb. 8: Vergleich Ausweisung der Baugrenzen 12. Teiländerung und 13. Teiländerung. Abbildung bhm, 2023

7.2. Redaktionelle Anpassungen

Neben der Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche werden im Rahmen dieser Teiländerung ebenfalls kleinere redaktionelle Anpassungen am zeichnerischen Teil des Bauplans „Nordwestliche Ortserweiterung“ vorgenommen.

Ergänzung der Straßenbegrenzungslinie

Eine Straßenbegrenzungslinie verdeutlicht die Trennung zwischen Baugrundstück (hier Gemeinbedarfsfläche) und Verkehrsfläche. Im zeichnerischen Teil der 12. Teiländerung fehlt diese Linie. Der Vollständigkeit halber und zur klaren Trennung wird die Straßenbegrenzungslinie im Rahmen der 13. Teiländerung ergänzt.

Ergänzung des Symbols für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“

In der 12. Teiländerung wurde die überbaubare Grundstücksfläche zugunsten des Baus des Kinderhauses Arche erweitert. Das Kinderhaus ist als Einrichtung zur Kinderbetreuung einzuordnen. Diese Nutzung fällt nicht unter die bislang festgesetzten Zweckbestimmungen „Schule“ oder „Feuerwehr“ der Gemeinbedarfsfläche. Deshalb wird im Zuge der 13. Teiländerung das Symbol für die Zweckbestimmung „Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ ergänzt und sichert so die weitere Nutzung des Kinderhauses auf dem Grundstück.

Ergänzung des Begriffs „Kfz“ bei den zugelassenen Stellplätzen im Norden des Plangebiets

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs besteht die Möglichkeit der Einfahrt über den Lindenweg. Zusätzlich wird über den zeichnerischen Teil in diesem Bereich geregelt, dass diese Zufahrt für maximal 10 Stellplätze vorgesehen ist. Im Zuge der 13. Änderung wird die Festsetzung nochmals konkretisiert, in dem zum einen die bislang nur als Zufahrt klassifizierte Regelung als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt wird, um sicherzustellen, dass in diesem Bereich auch vom Grundstück auf direktem Wege der Lindenweg aufgefahren werden kann. Zum anderen werden die Stellflächen konkretisiert für Kfz, um eine klare Definition der zugelassenen Nutzer zu erhalten.

Entfernung des Symbols „Spielanlagen“ / „Spielplatz“

Im bislang gültigen zeichnerischen Teil der 12. Teiländerung sind Symbole dargestellt, die nach der Planzeichenverordnung für „Spielanlagen“ oder „Spielplatz“ stehen. Nach der Planzeichenverordnung müssten diese allerdings flächig begrenzt werden. Diese Begrenzung fehlt, ebenso wie die Ausweisung des Symbols in der dazugehörigen Legende. Da auf der Gemeinbedarfsfläche mit den jeweiligen Zweckbestimmungen nicht nur die Hauptgebäude, sondern auch die zugehörigen Nebenbauten und Freianlagen zulässig sind, sind Spielanlagen bzw. Spielplätze auch ohne spezielle Kennzeichnung auf diesem Grundstück möglich. Folglich ist das Symbol nicht zwingend notwendig und wird im Rahmen der 13. Teiländerung entfernt.