



Stadt

Neudenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“

Gemarkung Neudenau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 19.09.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	6
5.1	Bedarfsermittlung	7
5.2	Vorhandene Flächenpotentiale	8
5.3	Fazit Flächenbedarf	9
6.	Plankonzept	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.3	Plandaten	12
7.	Planinhalte	13
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.2	Örtliche Bauvorschriften	16
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	18
8.	Auswirkungen der Planung	18
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	18
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	19
9.	Angaben zur Planverwirklichung	21
9.1	Zeitplan	21
9.2	Bodenordnung	21

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

In der Stadt Neudenau ist bedingt durch die Nähe zum Verdichtungsraum Heilbronn seit mehreren Jahren eine ungemindert hohe Nachfrage nach freien Wohnbauplätzen festzustellen. Die Stadt selber verfügt über keine öffentlichen Wohnbaugrundstücke mehr: Alle Bauplätze in den erschlossenen Baugebieten „Bildäcker-Höchstberger Weg“ im Stadtteil Herbholzheim, „Weiler II“ in der Kernstadt Neudenau und „Forst II“ im Stadtteil Siglingen sind bereits verkauft. Aktuell wird der 4. Bauabschnitt des Baugebiets „Weiler II“ erschlossen, für den es bereits deutlich mehr Vormerkungen für Bauplätze gibt als zur Verfügung stehen. Auch für den 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Bildäcker-Höchstberger Weg“ übersteigt die Nachfrage das Angebot. Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass der Bedarf nach attraktivem Wohnraum innerhalb der Stadt Neudenau weiterhin vorhanden ist.

Aus diesem Grund soll in der Kernstadt Neudenau nun mit dem Baugebiet „Beim Ziegelhaus“ ein weiteres Wohnbaugebiet entwickelt werden. Bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es für das Gebiet 43 Vormerkungen für ca. 45 geplante Bauplätze.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Neudenau herzustellen. Dabei soll der anhaltend hohe Bedarf nach Wohnraum innerhalb der Kernstadt gedeckt und der Wohnstandort Neudenau weiter gestärkt werden. Innerhalb des Plangebiets sollen sowohl Einfamilienhausgrundstücke als auch Grundstücke für Geschosswohnungsbauten bereitgestellt werden, um unterschiedlichem Wohnraumbedarf gerecht werden zu können. Die Bebauung soll sich harmonisch in den angrenzenden Landschaftsraum sowie zwischen die bestehenden Siedlungsgebiete „Ebene II“ und „Gänsgarten“ einfügen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 9.483 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Neudenu, östlich der Bergstraße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

72(t), 4147(t), 4420 (t), 4421, 4423, 4424, 4425, 4426, 4427,4430, 4432, 4433, 4434, 4436, 4437, 4438(t), 4461(t), 4449 (t), 6711/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,49 ha.

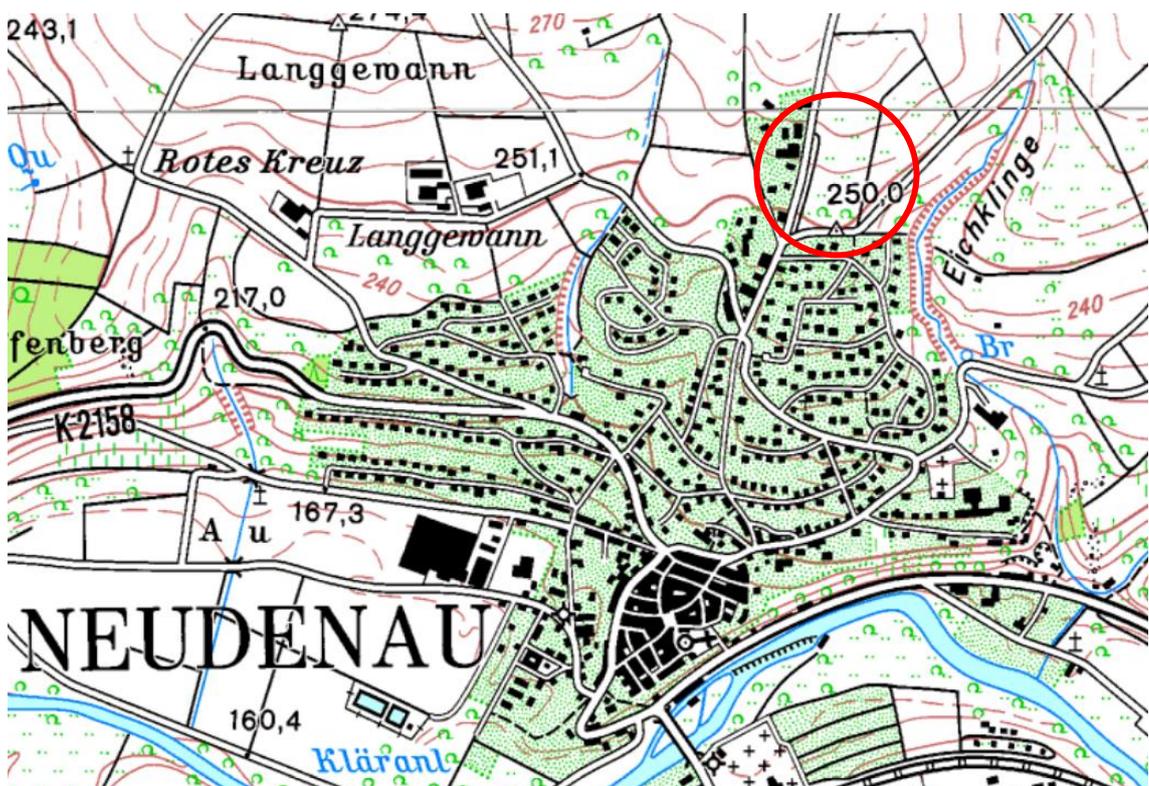


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Neudenu im Übergang zum offenen Landschaftsraum mit ackerwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet zeichnet sich aktuell durch eine unbebaute Wiesen- bzw. Ackerfläche aus. Im

westlichen Planareal entlang der Bergstraße befinden sich mehrere Holzlagerflächen. Im nördlichen Bereich befindet sich zudem ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG (Bildstock aus Sandstein). Das Denkmal wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da im Bereich des Denkmals eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Im südlichen Bereich des Plangebiets sowie entlang der westlich gelegenen Bergstraße sind vereinzelt Bäume und Hecken vorhanden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, der eine Anbindung an die angrenzenden ackerwirtschaftlichen Flächen herstellt.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Bergstraße begrenzt. Über die Bergstraße wird ebenfalls das westlich des Plangebiets gelegene Gebiet „Gänsgarten“ erschlossen. Im Jahr 2018 wurde ein Bebauungsplanänderungsverfahren für das Gebiet „Gänsgarten“ durchgeführt, da das Gebiet vormals als Gewerbegebiet festgesetzt war, was jedoch nicht den tatsächlich vorhandenen Nutzungen und Bebauungsstrukturen entsprach. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde das Gebiet daher in ein Mischgebiet umgewandelt. Der Bebauungsplan „Gänsgarten – 2. Änderung“ ist seit September 2018 rechtskräftig. Als gewerbliche Nutzungen befinden sich aktuell innerhalb des Mischgebiets eine Schreinerei im Nebenerwerb, eine Zweigstelle eines Elektromotorenbetriebs und eine Gärtnerei.

Im Süden befindet sich das Wohngebiet „Ebene II“. Die rückwärtige ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung der Hölderlinstraße stellt die südliche Begrenzung des Plangebiets dar. Im Norden und Osten schließen ackerwirtschaftliche Nutzflächen an das Planareal an.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Gelände weist ein Nord-Süd-Gefälle auf. Insbesondere im südlichen Plangebiet nimmt das Gefälle in Richtung der östlich gelegenen Eichklinge zu.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Bergstraße befinden sich Versorgungsleitungen der Heilbronner Versorgungs-GmbH, der Netze BW und der Telekom. Innerhalb des Plangebiets entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft zudem ein Mischwasserkanal, der durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neudenau planungsrechtlich innerhalb des Bebauungsplans gesichert wird. Die bestehende Stromleitung der Netze BW sowie eine Trafostation, die sich ebenfalls innerhalb des Plangebiets befinden, werden im Zuge der Planung verlegt. Im Bereich der Bergstraße befindet sich zudem eine alte Quellfassung / Schachtbauwerk. Die Quellfassung wurde an ein bestehendes und noch funktionierendes altes Leitungsnetz in der Billigheimer Straße / Bergstraße angebunden. Die Quellfassung / Schachtbauwerk wird innerhalb des Bebauungsplans durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert und vor einer Überbauung freigehalten.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Neudenaу ist als Kleinzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Gemäß Landesentwicklungsplan gehört die Stadt Neudenaу zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart in der Region Franken.

Gemäß Plansatz 2.3.1 (G) sind Randzonen um die Verdichtungsräume so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermittelt werden.

Die Kernstadt Neudenaу zählt zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Vorranggebiet). Gemäß Plansatz 2.4.1 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 soll die Siedlungstätigkeit in diesen Gebieten über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt werden.

Das Plangebiet befindet sich wie der gesamte Siedlungsbereich der Kernstadt Neudenaу in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.

Gemäß Plansatz 3.3.2 (5) (Z) sind in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten.

Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (PS 3.2.6.1).

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb der Kernstadt Neudenaу und soll somit den örtlichen Wohnraumbedarf decken. Durch die Entwicklung des Wohnbaugebiets „Beim Ziegelhaus“ wird eine Arrondierung des Siedlungskörpers am nördlichen Siedlungsrand Neudenaus geschaffen. Die Belange der Sicherung des Wasservorkommens sowie der Erholung werden daher hinter die Bereitstellung von Wohnraum gestellt.

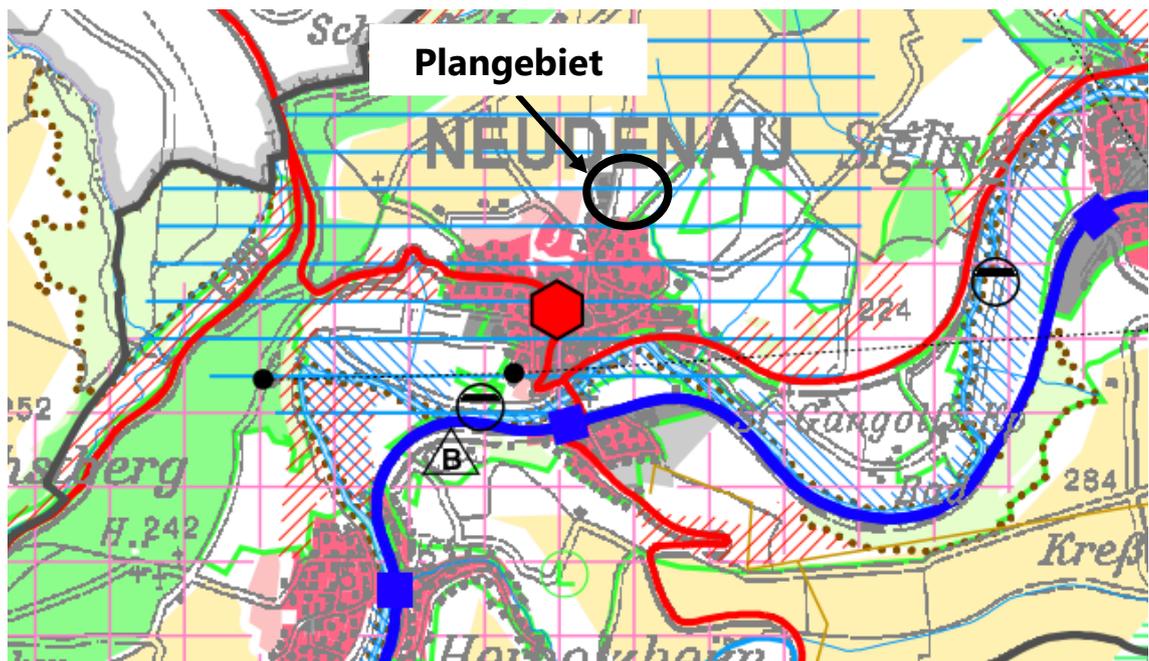


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neudenaу als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB berichtigt und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

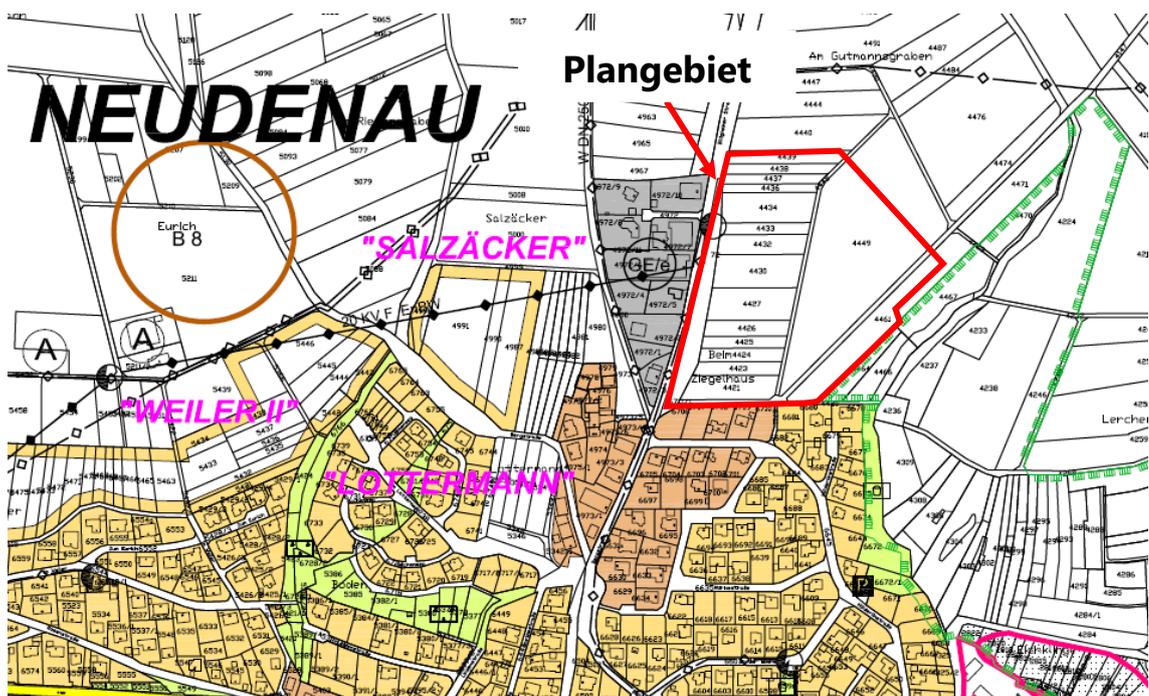


Abb. 3 Auszug aus der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP der Stadt Neudenaу (Quelle: Stadt Neudenaу)

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Unmittelbar östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal“ an das Plangebiet an. Entlang der Eichklinge, die sich ebenfalls östlich des Plangebiets befindet, befindet sich zudem das Offenlandbiotop „Klinge westlich Gewann Lerchenberg“.

Weder das Landschaftsschutzgebiet noch das Offenlandbiotop werden durch die vorliegende Planung negativ beeinträchtigt.

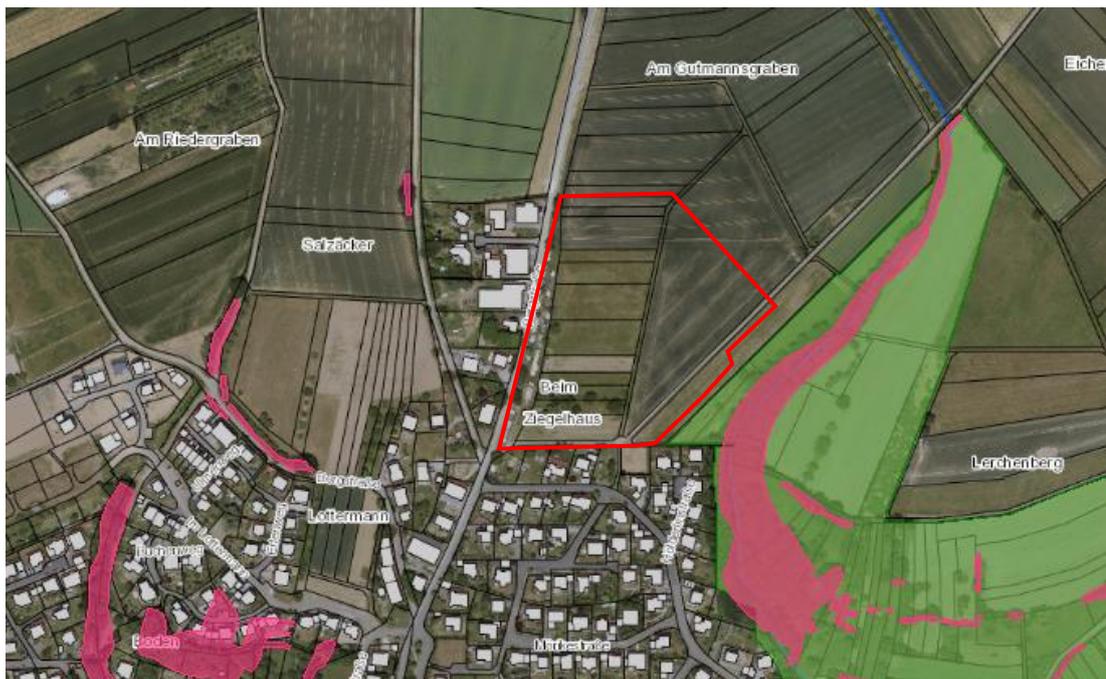


Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Wasserschutzgebiet „Neudenu-Siglingen (Wert und Untere Au)“

Das Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Neudenu-Siglingen - Wert und Untere Au“. Gemäß des Daten- und Kartendienstes der LUBW ist keine Wasserschutzgebietszone festgelegt.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 /HQ extrem

Östlich des Plangebiets verläuft die Eichklinge. Entsprechend der Hochwasserrisikokarte der LUBW ist das Plangebiet bei Hochwasserereignissen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) nicht durch Überschwemmungen betroffen.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013.

Für den Nachweis des Bauflächenbedarfs werden die Angaben und Daten aus dem Bebauungsplanverfahren zum bereits realisierten Baugebiet „Bildäcker-Höchstbergerweg“ zugrunde gelegt und aktualisiert.

5.1 Bedarfsermittlung

Der Flächenbedarf der Gesamtgemeinde leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Neudenau hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen: Von 2013 bis zum dritten Quartal von 2017 hat die Bevölkerung um 4 % zugenommen. Die aktuelle Bevölkerungszahl (3. Quartal 2017) liegt bei 5.219 Einwohnern. Die Prognose des Statistischen Landesamts ermittelt für die Stadt Neudenau bis zum Jahr 2030 einen Entwicklungskorridor von 4.650 - 5.503 Einwohnern. Nach der Hauptvariante wird eine Bevölkerungszahl von 5.072 im Jahr 2030 erwartet. Somit liegt die aktuelle Bevölkerungszahl mit 5.219 Einwohnern bereits deutlich über dem Prognosewert der Hauptvariante für das Jahr 2030. Die aktuelle Einwohnerzahl von 5.219 (3. Quartal 2017) entspricht eher der Prognose des oberen Randes des Entwicklungskorridors. Für das Jahr 2017 wird für den oberen Rand eine Einwohnerzahl von 5.264 prognostiziert. Bei der weiteren Bevölkerungsentwicklung wird daher der obere Rand des Entwicklungskorridors angenommen. Demnach ist bis 2030 mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 5 % im Vergleich zu 2017 zu rechnen. Im Jahr 2030 liegt die Einwohnerzahl Neudenaus damit bei ca. 5.500, was einem **Zuwachs von rund 280 Einwohnern** entspricht.

Die Stadt Neudenau mit ihrer reizvollen ländlichen Lage profitiert offensichtlich von der Nähe zum Verdichtungsraum Heilbronn, einem der wirtschaftsstärksten Räume Deutschlands, welcher aufgrund langfristiger guter konjunktureller Rahmenbedingungen dynamisch wächst. Gleichzeitig ist in der Kernzone dieses Verdichtungsraumes bei hoher Nachfrage ein Bauland- und Wohnraumengpass zu konstatieren.

Eigenbedarf

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % abgebildet werden.

Für die Stadt Neudenau ergibt sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2030 ein **fiktiver Zuwachs von 203 Einwohnern**.

Rechnerischer Gesamtbedarf

Für den Gesamtbedarf ist somit ein tatsächlicher bzw. fiktiver Einwohnerzuwachs von **zusammen 483 Einwohnern** zu Grunde zulegen. Laut Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind für sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums Brutto-Wohndichten von 50 Einwohnern pro Hektar Bruttobauland anzusetzen (Kapitel 2.4.0 des Regionalplanes). **Es ergibt sich für die Stadt Neudenau somit ein Bruttobaulandbedarf bis zum Jahr 2030 von 9,66 ha.**

5.2 Vorhandene Flächenpotentiale

Innenentwicklung

Die Stadt Neudenaу fördert seit Jahren in allen Stadtteilen die Innenentwicklung und bedient sich dabei entsprechender Förderprogramme (Stadtsanierung, ELR). Die Schließung von Baulücken sowie die Behebung von Gebäudeleerständen werden als kommunale Daueraufgabe verstanden. Alle Potentialflächen und Bauflächen wurden deshalb bereits in dem vom Land empfohlenen Flächenmanagementtool "FLOO" erfasst.

Insgesamt wurden dabei rund 110 meist kleinteilig strukturierte Potentialflächen in einem Gesamtumfang von 34.500 m² erfasst. Größere Brach- oder Konversionsflächen existieren nicht. Der überwiegende Teil der Potentialflächen ist bereits erschlossen und ohne Bauverpflichtung in Privatbesitz.

Private Bau- und Kaufinteressenten wurden in den vergangenen Jahren von der Gemeindeverwaltung gezielt und vorrangig auf diese Bauflächenpotentiale verwiesen. Die Aktivierungsrate des recht großen theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering: Laut Bautagebuch der Stadt Neudenaу entstanden in allen Stadtteilen zusammen **seit 2008 pro Jahr 4-5 Wohngebäude in Form von Nachverdichtungen oder Baulückenbebauungen**. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer - auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung.

Bis zum Jahr 2030 wird deshalb davon ausgegangen, dass die bisherige Aktivierungsrate konstant bleibt und im Zuge der Innentwicklung insgesamt 64 Wohngebäude entstehen werden. **Damit lässt sich in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa 2,01 ha in der Außenentwicklung „einsparen“** (Ansatz: Bauplatzgröße 450 m², Anteil Nettobauland 70%).

Bestehende Baugebiete

In der Kernstadt Neudenaу wird bis Ende des Jahres 2018 der 4. und damit letzte Bauabschnitt des Baugebiets „Weiler II“ (rund 1,36 ha) erschlossen. Im nächsten Jahr ist zusätzlich die Erschließung des 2. Bauabschnitts des Baugebiets „Bildäcker-Höchstberger Weg“ (rund 2,55 ha) im Stadtteil Herbholzheim geplant. Für beide noch nicht realisierten Bauabschnitte gibt es bereits deutlich mehr Interessenten als Baugrundstücke zur Verfügung stehen. In den bereits erschlossenen Bauabschnitten sowie im ebenfalls erschlossenen Baugebiet „Forst II“ im Stadtteil Siglingen sind keine öffentlichen Bauplätze mehr vorhanden.

Mit den aktuellen Baugebieten kann die Stadt Neudenaу den Bedarf nach Wohnbauland somit nicht mehr decken. Nach der vollständigen Erschließung der Baugebiete kann die Stadt Neudenaу ohne die jetzige Bebauungsplanung keine eigenen Baugrundstücke für die weitere städtebauliche Entwicklung mehr zur Verfügung stellen.

Geplante Bauflächen (FNP)

Über die bereits beschriebenen Baugebiete hinaus ist im rechtskräftigen FNP der Stadt Neudenaу lediglich die Wohnbaufläche „Salzäcker“ in der Kernstadt Neudenaу mit ca. 1,44 ha für eine künftige Wohnbaulandentwicklung vorhanden.

5.3 Fazit Flächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ist mit einem Wohnbauflächenbedarf in der Gesamtgemeinde Neudenaу bis zum Jahr 2030 von rund 9,66 ha Bruttobauland zu rechnen. Selbst bei Abzug der anhand von Erfahrungswerten eingeschätzten Möglichkeiten der Innenentwicklung, der noch nicht aufgesiedelten Bauabschnitte des Baugebiets „Weiler II“ und des Baugebiets „Bildäcker- Höchstberger Weg“ sowie der Bruttobaulandfläche der im FNP-ausgewiesenen Wohnbaulandfläche „Salzäcker“ verbleibt ein **Bauflächenbedarf von 3,74 ha**.

Die vorliegende Planung mit einem Bruttobauland von 3,49 ha ist somit für die Bedarfsdeckung erforderlich.

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Bebauungsstruktur

Innerhalb des Wohngebiets sollen insgesamt 45 Wohnbaugrundstücke entstehen, wovon 39 Einfamilienhausgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und 6 Grundstücke für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

- Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich entlang der bestehenden Bergstraße im Übergang zum bestehenden Mischgebiet „Gänsgarten“. In diesem Bereich wird eine moderat verdichtete Bebauung mit bis zu 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude angestrebt. Es ist eine dreigeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m vorgesehen.
- Im übrigen Plangebiet ist eine typisch ländlich aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Durch eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,6 m soll ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum sowie zur bestehenden Wohnbebauung im Baugebiet „Ebene II“ südlich des Plangebiets erreicht werden.

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu schaffen und in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen westlich und südlich des Plangebiets sind als Dachform geeignete Dächer geplant.

Grünstruktur

Entlang der nördlichen und östlichen Wohnbaugrundstücke ist ein 3,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der zum einen eine Abgrenzung der Wohnbauflächen

hin zu den angrenzenden Ackerbauflächen schafft und zum anderen zur Ableitung des Außengebietswassers durch einen Entwässerungsgraben sowie zum Schutz vor Starkregen dient. Die Unterhaltung des Entwässerungsgrabens erfolgt über die Wohnbaugrundstücke. In dem Bebauungsplan wird daher ein Geh- und Fahrrecht für die Stadt Neudenu auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine zusätzliche Eingrünung des Wohnbaugebiets hin zum Landschaftsraum erfolgt durch die Festsetzung von Einzelpflanzgeboten entlang der äußeren Grundstücksgrenzen der nördlichen und östlichen Wohnbebauung. Um eine einheitliche Randeingrünung zu schaffen, sind auf den südlichen Wohnbaugrundstücken im Übergang zum bestehenden Wirtschaftsweg ebenfalls Einzelpflanzgebote vorgesehen.

Im südöstlichen Plangebiet ist eine größere öffentliche Grünfläche geplant, auf der ein Regenrückhaltebecken angelegt wird. Da entlang der Bergstraße einige Holzlagerflächen im Bestand entfallen, sind entlang des Wirtschaftswegs auf dem Flurstück-Nr. 4461 sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Holzlagerflächen geplant. Das Flurstück Nr. 4461 soll aufgrund der starken Topographie durch Bodenaushub aus der Erschließung des Baugebiets aufgefüllt werden. Die öffentliche Grünfläche dient zusätzlich als Grünpuffer zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal“.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes soll über einen 6,0 m brutto breiten Ringschluss (Planstraße 1) mit jeweiligem Anschlussende an der Bergstraße erfolgen. Entlang des Ringschlusses ist ein einseitiger 1,5 m brutto breiter Gehweg vorgesehen. Östlich entlang der Bergstraße ist zusätzlich ein 1,5 m breiter Gehweg geplant.

Eine weitere innergebietsliche Erschließung erfolgt über eine 6,0 m brutto breite Stichstraße (Planstraße 2) mit einem 20 m brutto breiten Wendekreis. Die Stichstraße wird als gemischte Verkehrsfläche ohne begleitende Gehwege ausgebildet. Die Zufahrt durch ein Müllfahrzeug ist möglich. Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt sieben Senkrechtparkplätze entlang der Planstraße 1 vorgesehen. Aufgrund der Brutto-Straßenbreite von 6,0 m ist es zudem möglich, im Straßenraum zu parken.

Die bestehenden Wirtschaftswege innerhalb des Plangebiets werden weitestgehend gesichert und sollen die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie des Regenrückhaltebeckens und der neuen Holzlagerflächen gewährleisten. Im nordöstlichen Plangebiet ist darüber hinaus ein neuer 3,5 m brutto breiter Wirtschaftsweg zur angrenzenden Feldbewirtschaftung angedacht.

Um eine fußläufige Verbindung in Richtung Süden zum Wohngebiet „Ebene II“ zu ermöglichen, ist ein 3,5 m brutto breiter Fußweg zwischen den Wohnbaugrundstücken vorgesehen, der an die Hölderlinstraße anbindet.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit getrennter Ableitung der Oberflächenabflüsse von Dach-, Hof-, Straßen- und Grünflächen über separate Regenwasserkanäle. Die

Ableitung erfolgt, orientiert an der Topographie, in Richtung Südosten zur Eichklinge. Zur Drosselung wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 400 m³ vorgeschaltet.

Im Zuge der Herstellung der Entwässerungsanlagen soll auch der Hochwasserschutz durch bauliche Maßnahmen an der Eichklinge verbessert werden.

Das häusliche Schmutzwasser der Baugrundstücke entlang der bestehenden Bergstraße soll an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bergstraße abgeleitet werden. Für die weitere innergebietliche Erschließung soll ein neuer Schmutzwasserkanal über den geplanten bzw. teilweise bereits vorhanden Fußweg/ Wirtschaftsweg zur südlich des Plangebiets gelegenen Hölderlinstraße erfolgen (siehe Abb. 5).

Die Wasserversorgung innerhalb des Plangebiets soll über einen Ringschluss mit beidseitiger Anbindung an die Bergstraße gesichert werden. Zudem ist eine Stichleitung für die Versorgung der Baugrundstücke im Bereich der Stichstraße vorgesehen. Einzelne Baugrundstücke am westlichen Plangebietsrand werden direkt an die Wasserleitung in der Bergstraße angeschlossen (siehe Abb. 5).

Zur Sicherung eines ausreichenden Versorgungsdrucks ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Diese ist im südlichen Bereich der Ringschließung bei den Senkrechtparkplätzen vorgesehen.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist ein öffentlicher Grünstreifen mit einem Entwässerungsgraben zur Ableitung des Außengebietswassers und zur Vorsorge gegen Starkregen vorgesehen. Das Außengebietswasser wird ebenfalls in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Die Stromversorgung kann über die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Zur Herstellung der Stromversorgung wird nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Erstellung einer Umspannstation notwendig. Der Standort befindet sich im Bereich der Druckerhöhungsanlage. Mit Hinblick auf die zunehmende Elektromobilität und dem damit einhergehenden zusätzlichen Strombedarf wird innerhalb des Plangebiets eine zweite Umspannstation planungsrechtlich gesichert. Der Standort hierfür befindet sich im Bereich der öffentlichen Stellplätze im nördlichen Plangebiet entlang der Planstraße 1.



Abb. 5 Vorentwurf Entwässerungskonzept (Quelle: IFK-Ingenieure, Stand Juli 2018)

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	34.906 m²	100,0 %
Nettowohnbauland	25.855 m ²	74,1 %
Verkehrsflächen	5.527 m ²	15,8 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg und Parkierung)	3.877 m ²	11,1 %
Fußweg	118 m ²	0,3 %
Wirtschaftsweg	1.231 m ²	3,5 %
Verkehrsgrün	301 m ²	0,9 %
Öffentliche Grünflächen	3.456 m ²	9,9 %
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation und Druckerhöhungsanlage)	68 m ²	0,2 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	45
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	39
Mehrfamilienhäuser [MFH]	6
Mittlere Grundstücksgröße	575 m ²
Wohneinheiten (WE)*	95
Anzahl an Einwohnern	209
Bruttowohndichte **	60 Einw./ha
Mindest-Bruttowohndichte für sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken	50 Einw./ha

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH 6 WE je MFH und 2,2 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Um Nutzungsunverträglichkeiten und eine zu hohe Verkehrsbelastung zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl. Für die Grundstücke entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der südlichen öffentlichen Grünfläche wird die Grundflächenzahl auf 0,3 beschränkt. In diesen Bereichen soll der Verdichtungsgrad bewusst geringer gehalten werden, um hier durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen. Auf den übrigen Wohnbauflächen, die sich entlang der Bergstraße, der bestehenden Wohnbebauung des Baugebiets „Ebene II“ sowie innerhalb des Plangebiets befinden, wird die Grundflächenzahl in Anlehnung an die Obergrenze der Baunutzungsverordnung auf 0,4 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Um ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren bei der Planung und dem Bau für Gebäude zu eröffnen, werden Abweichungen nach unten für zulässig erklärt. Im Bereich der Bergstraße ist eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt, um in diesem Bereich den Bau von Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen. Im übrigen Plangebiet ist die maximale Trauf- und Firsthöhe mit 6,0 m bzw. 8,6 m niedriger, da in diesem Bereich entsprechend des städtebaulichen Konzepts aufgelockerte Strukturen mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen sind. Somit findet innerhalb des Plangebiets zum offenen Landschaftsraum hin sowie zur ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung des südlichen Wohnbaugebiets „Ebene II“ eine Abstufung der Gebäudehöhen statt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe leitet sich von der angestrebten Bebauungsstruktur des städtebaulichen Konzepts ab (vgl. Kapitel 6.1).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Angelehnt an das städtebauliche Konzept wird entlang der Bergstraße eine offene Bauweise festgesetzt, um in diesem Bereich die Errichtung von freistehenden Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen. Im übrigen Plangebiet wird ebenfalls eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern für zulässig erklärt. Somit wird angelehnt an die Umgebungsbebauung und die Lage am Siedlungsrand der Kernstadt Neudenaus eine aufgelockerte, durchgrünte Baustruktur gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen und ermöglichen eine flexible Bebauung der Wohnbaugrundstücke.

Die Gebäude sind senkrecht bzw. parallel zu den Baugrenzen zu errichten, um zum einen eine städtebaulich geordnete Bebauungsstruktur zu gewährleisten und zum anderen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu ermöglichen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Stellplätze sind zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Somit werden ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken ermöglicht.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnrandern zulässig. Somit wird sichergestellt, dass Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden.

Nebenanlagen sind, sofern sie als Gebäude beabsichtigt sind, ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 40 m³ umbauten Raum zulässig.

Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Entsprechend der städtebaulichen Zielkonzeption werden im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung zwei Wohneinheiten festgesetzt. Somit soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur im Übergang zum südlich bestehenden Wohngebiet „Ebene II“ sowie dem angrenzenden Landschaftsraum geschaffen und eine zu hohe bauliche Dichte vermieden werden. Entlang der Bergstraße wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf 6 erhöht, um in diesem Bereich die Errichtung von Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend (s. Kapitel 6.2) differenziert festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei als Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

Flächen für Versorgungsanlagen

Im Zuge der technischen Versorgung des Plangebiets sind zwei Umspannstationen und eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Die Standorte befinden sich im Bereich der öffentlichen Stellplätze und werden planungsrechtlich gesichert.

Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze dienen als Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und tragen zusätzlich zu einer Pufferwirkung bei. Der Grünstreifen dient zudem zur Ableitung des anfallenden Außengebietswassers durch einen Entwässerungsgraben sowie zur Vorsorge vor Starkregen.

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets dient der Sicherung des bestehenden Kulturdenkmals sowie des Strauchbestands.

Die größere öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebiets dient der Unterbringung eines benötigten Regenrückhaltebeckens und erfüllt eine Pufferwirkung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal“. Auf der Grünfläche können zudem die teilweise entfallenden Holzlagerplätze entlang der Bergstraße untergebracht werden.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Gemäß der Erschließungsplanung wird für die getrennte Erfassung des Niederschlagswassers ein Regenrückhaltebecken erforderlich, das innerhalb des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert wird. Zusätzlich wird der geplante Entwässerungsgraben für die Ableitung des Außengebietswassers sowie zur Vorsorge gegen Starkregen planungsrechtlich auf dem öffentlichen Grünstreifen gesichert.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Beschränkung von Steingärten und -schüttungen zum Schutz des Kleinklimas

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den Wohnbaugrundstücken entlang der Bergstraße verläuft ein Mischwasserkanal, der durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Abwasserbeseitigung gesichert ist. Zusätzlich wird die bestehende alte Quelfassung / Schachtbauwerk im Bereich der Bergstraße durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neudenu gesichert und somit von einer Überbauung freigehalten.

Ein weiteres Leitungsrecht zugunsten der Stadt ist im südlichen Plangebiet erforderlich. In diesem Bereich wird der geplante Regenwasserkanal über ein privates Wohnbaugrundstück in das südlich gelegene Regenrückhaltebecken geleitet.

Zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist zudem ein 3,0 m breites Geh- und Fahrrecht für die Stadt auf den Wohnbaugrundstücken ausgewiesen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen der Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie der direkten Umgebung und erfüllen zusätzlich einen ökologischen Zweck. Durch die Einzelpflanzgebote entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze soll eine Eingrünung des Wohngebiets hin zum angrenzenden Landschaftsraum erzielt werden. Die Einzelpflanzgebote werden zusätzlich entlang des südlichen Wirtschaftswegs auf den daran angrenzenden Wohnbaugrundstücken fortgeführt.

Die Pflanzbindungen im Nordwesten des Plangebiets sowie die Einzelpflanzbindungen im Süden dienen der dauerhaften Sicherung des Grünbestandes in diesen Bereichen.

Die öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebiets ist als Fettwiese zu entwickeln, wodurch ein Grünpuffer zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal“ geschaffen wird.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Hinblick auf die Dachformen im angrenzenden Wohngebiet „Ebene II“ und zur Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters werden für Hauptgebäude geeignete Dachformen für zulässig erklärt. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich

Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig, um den Bauherren eine größere gestalterische Flexibilität zu ermöglichen.

Die Dachfarbengestaltung wird zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums weit gefasst. Neben den klassischen Rot- und Brauntönen werden auch grau und anthrazit als Dachfarbe zugelassen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und zur Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters sind nur Hecken und offene Zäune als Einfriedungen zulässig.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind zur Gewährleistung des landwirtschaftlichen Verkehrs Einfriedungen und Stützmauern um 1,0 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen

Stützmauern sind zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 2,0 m begrenzt.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraums sowie des angrenzenden offenen Landschaftsraums sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad innerhalb der Stadt Neudenu ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Planungsumfeld zu vermeiden, wird von der Möglichkeit nach LBO, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht.

Nach Angaben des statistischen Landesamtes kommen in Neudenu auf zehn Einwohner knapp sechs Autos. Der Stellplatzschlüssel wird daher auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit angemessen erhöht.

7.3 **Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Entwässerung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- CEF-Maßnahme: Anbringung von Nistkästen
- CEF-Maßnahme: Anlegung von Lerchenfenstern
- Fledermäuse
- CEF-Maßnahme: Anbringung von Fledermausflachkästen und Winterquartierskästen
- Eidechsen
- CEF-Maßnahme: Anlegung eines Ersatzlebensraums für Eidechsen
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Kulturdenkmal
- Landwirtschaft

8. **Auswirkungen der Planung**

8.1 **Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mit dem Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“ wird das Ziel verfolgt, dringend benötigten Wohnraum in der Kernstadt Neudenu anzubieten und den Wohnstandort Neudenu zu stärken. Durch die Entwicklung des Plangebiets wird eine Arrondierung des Siedlungsbereichs geschaffen und der Siedlungsrand in Kombination mit dem bestehenden westlich angrenzenden Mischgebiet „Gänsgarten“ neu definiert.

Durch die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der gestalterischen Vorgaben wird eine orts- und landschaftsverträgliche Bebauung am Siedlungsrand der Kernstadt Neudenau ermöglicht.

Das Plangebiet zeichnet sich aktuell durch eine unbebaute Wiesen- bzw. Ackerfläche mit vereinzelt Gehölz- bzw. Baumbestand aus. Der Versiegelungsgrad wird innerhalb des Plangebiets durch die zukünftige Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen im Vergleich zur derzeitigen Situation zwar zunehmen, doch die Stärkung des Wohnstandorts Neudenau sowie die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum stehen in diesem Fall im Vordergrund. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 in einem Teilbereich des Plangebiets wird der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten.

Der Wegfall der derzeitigen Vegetationsstrukturen wird sich auf den Lebensraum der Tiere und Pflanzen auswirken. Aufgrund der niedrigen GRZ sowie den Pflanzgeboten auf den privaten Grünflächen werden die Beeinträchtigungen hierbei möglichst geringgehalten.

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sowie zum Schutz des Kleinklimas wurden Beschränkungen von Steinschüttungen auf den Wohnbaugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung von geneigten Dachflächen ermöglicht zusätzlich die Anbringung von Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien. Zusätzlich wurden verbindliche Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksgrenzen festgesetzt.

In den Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange aufgenommen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgegriffen:

- Reduzierte GRZ von 0,3 im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum
- Pflanzgebote auf privaten Bauflächen und im Straßenraum
- Pflanzbindungen im öffentlichen Raum
- Getrennte Erfassung Niederschlagswasser mit Rückhaltung im Regenrückhaltebecken und Ableitung in die Eichklinge
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Beschränkung von Steingärten und -schüttungen zum Schutz des Kleinklimas

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange der Umwelt in der Planung ausreichend beachtet.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für Vögel, die das Plangebiets nur überfliegen oder zur Nahrungssuche nutzen, kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Mit dem Verlust von Gehölzen gehen Brutreviere und Brutmöglichkeiten verloren. Für Freibrüter gibt es im Umfeld zahlreiche Ausweichmöglichkeiten. Für Höhlenbrüter, Halb- und Nischenbrüter sowie für die Feldlerche werden vorsorglich Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden.
- Für Artengruppe der Fledermäuse lassen sich Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausschließen. Das Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung und Verletzung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dadurch vermieden werden, dass die potenziellen Quartiere nur außerhalb der Quartiersnutzungszeiten bzw. nach einer vorherigen Kontrolle entfernt werden. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegen Nr. 3 (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Vorfeld Fledermausflachkästen und Winterquartierskästen an zu erhaltenden Bäumen aufzuhängen.
- Es wurden zwei Zauneidechenschlüpflinge nachgewiesen. Es besteht die Gefahr, dass bei der Baufeldräumung oder in der Bauphase bzw. beim Ab- und Auftragen von Bodenmaterialien Reptilien verletzt oder getötet werden. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr.3 BNatSchG können durch Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- CEF-Maßnahme: Aufhängung von vier Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter, ein Sperlingskoloniehaus und sechs Nistkästen für Höhlenbrüter
- CEF-Maßnahme: Anlegung von vier Lerchenfenstern
- CEF-Maßnahme: Aufhängung von fünf Fledermausflachkästen und vier Winterquartierskästen
- Entfernung von potenziellen Quartieren von Fledermäusen nur außerhalb der Quartiersnutzungszeiten
- Vergrämuungsmaßnahmen für Zauneidechsen
- CEF-Maßnahme: Anbringung von Fledermausflachkästen
- CEF-Maßnahme: Anlegung von der öffentlichen Grünfläche im Südosten als Eidechsenlebensraum

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang des Jahres 2019 abgeschlossen werden.

9.2 Bodenordnung

Es findet ein gesetzliches Umlegungsverfahren statt.

Aufgestellt:

Neudenau, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de