



Stadt

# Neudenau

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan „Lottermann II“

Gemarkung Neudenau

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 16.07.2021

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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>3</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	3
3.2	Bestandssituation	4
3.3	Seitheriges Planungsrecht	6
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Schutzgebiete	8
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>9</b>
5.4	Standortwahl Plangebiet „Lottermann II“	14
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>15</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	15
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	16
6.3	Plandaten	17
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>18</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
7.2	Örtliche Bauvorschriften	21
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	22
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	23
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	24
8.3	Landwirtschaft	27
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	27
8.5	Immissionen	27
8.6	Verkehr	28
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>29</b>
9.1	Zeitplan	29
9.2	Bodenordnung	29

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Innerhalb der Stadt Neudenu ist, bedingt durch die Nähe zum Verdichtungsraum Heilbronn und aufgrund einer hohen infrastrukturellen Ausstattung, seit mehreren Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum festzustellen. Die Stadt selbst verfügt über keine öffentlichen Wohnbaugrundstücke mehr: Alle Bauplätze in den erschlossenen Baugebieten „Bildäcker-Höchstberger Weg“ im Stadtteil Herbolzheim, „Weiler II“ in der Kernstadt Neudenu sowie „Forst II“ im Stadtteil Siglingen sind bereits verkauft. Aktuell werden die Baugebiete „Beim Ziegelhaus“ in Neudenu und „Talstraße“ in Siglingen erschlossen, für die es bereits deutlich mehr Vormerkungen gibt, als Bauplätze zur Verfügung stehen. Für das Baugebiet „Ziegelhaus“ liegen der Stadt für 45 geplante Wohnbaugrundstücke 273 Vormerkungen vor. Beim Baugebiet „Talstraße“ gibt es für 31 verfügbare Wohnbaugrundstücke insgesamt 230 Vormerkungen (Stand 30.09.2020). Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass der Bedarf nach attraktivem Wohnraum innerhalb der gesamten Stadt Neudenu weiterhin ungebrochen ist.

Aus diesem Grund soll in der Kernstadt Neudenu nun mit dem Baugebiet „Lottermann II“ ein weiteres Wohnbaugebiet entwickelt werden. So liegen der Stadt auch für das geplante Baugebiet „Lottermann II“ bereits 153 Vormerkungen für voraussichtlich 11 Wohnbaugrundstücke vor (30.09.2020).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen und durch die zusätzliche Bereitstellung von Wohnbauland der Siedlungsdruck innerhalb des gesamten Stadtgebiets gemindert werden.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum innerhalb der Kernstadt Neudenu herzustellen. Dabei soll der anhaltend hohe Bedarf nach Wohnraum innerhalb der Kernstadt gedeckt und der Wohnstandort Neudenu weiter gestärkt werden.

Ein weiteres Planungsziel ist die dortige Schließung des Siedlungskörpers, da die Fläche inzwischen einen Fremdkörper in der perspektivischen Siedlungsentwicklung darstellt. Infolge einer Wohnbauentwicklung kann das Siedlungsgefüge sinnvoll geschlossen 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 Bestand des angrenzenden, bereits entwickelten Wohngebiets „Lottermann“ sowie in die vorhandene Hanglage einfügen.

Die Planungsabsicht ist sowohl planerisch vertretbar als auch wohnungspolitisch sinnvoll, da neben einer allgemeinen Angebotssteigerung von Miet- und Eigentumswohnraum

vor allem die Innenentwicklung gefördert und eine optimierte Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen ermöglicht werden.

## 2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.870 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird teilweise Gebrauch gemacht.

Die Stadt erachtet es dennoch für sinnvoll, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen, um insbesondere mit Blick auf die umliegende Bestandsbebauung einen für das Planvorhaben angemessenen Beteiligungsumfang sicherzustellen.

Hinsichtlich der Wahl des Verfahrens erfolgte im Vorfeld eine detaillierte Prüfung der siedlungsstrukturellen Ausgangsbedingungen, sodass die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB wie folgt begründet werden kann:

- Bei der Prüfung der Frage, ob das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet und damit als Gebiet der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB bewertet werden kann, wurde im Wesentlichen die Bestandssituation der angrenzenden Bebauung betrachtet. Dabei wurde deutlich, dass das Plangebiet aus Richtung Westen, Süden und Osten baulich umschlossen wird. Zusätzlich sorgt die Bestandsbebauung entlang der Bergstraße (Bergstraße 39 und 41) nordöstlich des Plangebiets für eine fast komplette bauliche Umschließung der künftigen Bebauung.
- Bezüglich der Höhenlage liegt das Plangebiet deutlich tiefer als die westlich und östlich anschließende Bebauung, sodass bereits die optische Wirkung dieser Kesselanlage des Gebiets eine hinreichende Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge impliziert.
- Die bislang ungenutzte Fläche sollte bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Lottermann“ im Jahr 1999 geplant werden, was jedoch aufgrund der damaligen landwirtschaftlichen Nutzung und des notwendigen einzuhaltenden Abstands zu den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden nicht umgesetzt werden konnte. Da die landwirtschaftliche Nutzung inzwischen aufgegeben wurde, kann das Gebiet nun in die

weitere Planung einbezogen werden. Darüber hinaus stellt die Fläche infolge der Aufsiedelung der direkten Umgebung gegenwärtig einen nutzungsstrukturellen Fremdkörper in der zukünftigen Siedlungsentwicklung der Stadt Neudenu dar.

Anhand dieser Punkte wird die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans zur Schließung des Siedlungskörpers deutlich und die Wahl des Verfahrens ist dementsprechend angemessen begründet.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Neudenu. Umschlossen wird das Plangebiet vom Wohngebiet „Lottermann“ im Westen, von der Straße „Im Lottermann“ im Süden sowie der Bergstraße in östlicher und nördlicher Richtung.

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

5346, 5348, 5349, 5349/1, 5350, 5351, 5352, 6738(t) und 6740.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,72 ha.

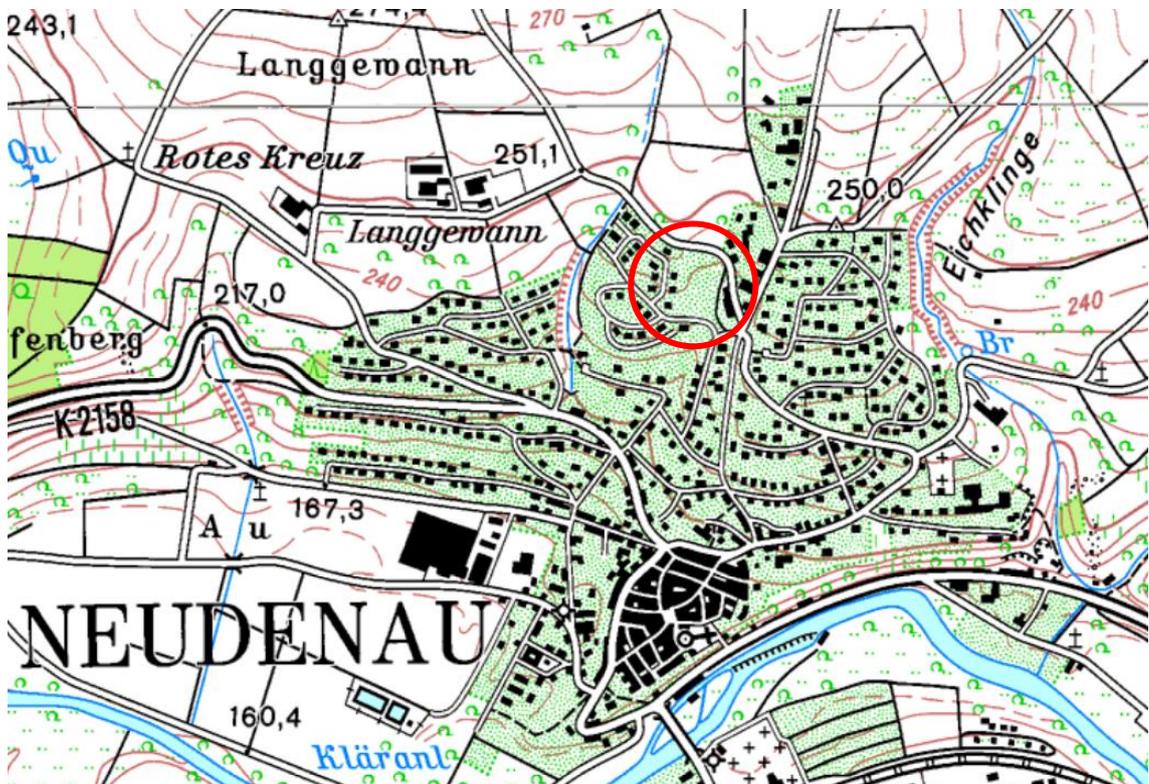


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist fast vollständig von Bestandsbebauung umschlossen, lediglich in nördlicher Richtung schließen sich in einem schmalen Übergangsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet stellt sich aktuell als eine unbebaute Wiesen- bzw. Ackerfläche mit grasreicher Ruderalvegetation dar.



Abb. 2: Foto Bestandssituation des Plangebiets, Blickrichtung Norden (Quelle: IKF, Februar 2021)

Im westlichen Planareal entlang der bestehenden Wohnbebauung befinden sich Gehölzstrukturen. Südlich des Plangebiets schließt sich die Straße „Im Lottermann“ mit mehreren öffentlichen Stellplätzen an, über die das in westlicher Richtung benachbarte Wohngebiet „Lottermann“ verkehrlich erschlossen wird. Vor den östlich angrenzenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Bestandsgebäuden befindet sich ein entlang der Plangebietsgrenze verlaufender privater Fußweg. Die Bestandsgebäude östlich des Plangebiets werden aktuell ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die nördlich des Plangebiets gelegene Bergstraße weist in diesem Bereich eine Breite von knapp 4,50 m auf und erfüllt dort lediglich die Funktion eines Wirtschaftswegs. Unmittelbar nördlich daran anschließend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen, die teilweise der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche „Salzäcker“ sowie dem offenen Landschaftsraum zuzuordnen sind.



Abb. 3: Foto Bestandssituation des Plangebiets, Blickrichtung Süden (Quelle: IKF, Februar 2021)

### **Topographie und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich, wie der überwiegende Teil des Siedlungskörpers der Kernstadt Neudenu, an einem in südlicher Richtung exponierten Hang. Das Gelände steigt von 232 m ü.NN im Süden auf 243 m ü.NN im Norden des Plangebiets gleichmäßig an.

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse sind im Plangebiet überwiegend Parabraunerden und Pseudogleye aus Lösslehm vorzufinden.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze sind ein Mischwasserkanal sowie ein Regenwasserkanal vorhanden, sodass ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz in der Straße „Im Lottermann“ möglich ist. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem über die neu geplante zentrale Erschließungsstraße.

Südwestlich des Plangebiets befinden sich Stromversorgungsleitungen sowie eine Trafostation, die für die Versorgung des Gebiets angedacht sind. Die Müllentsorgung kann über die neue Erschließungsstraße erfolgen.

### **Altlastensituation**

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

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich der seit dem 12.10.1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Lottermann“. Dieser wurde in einem Teilbereich südlich an das Plangebiet angrenzend geändert, der seit dem 04.11.2003 rechtskräftig wurde.

Für das restliche Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## 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**

Neudenau ist als Kleinzentrum ausgewiesen und gehört gemäß Landesentwicklungsplan zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart in der Region Heilbronn-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 Neudenau zählt zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Vorangebiet). 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 Neudenau 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.

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

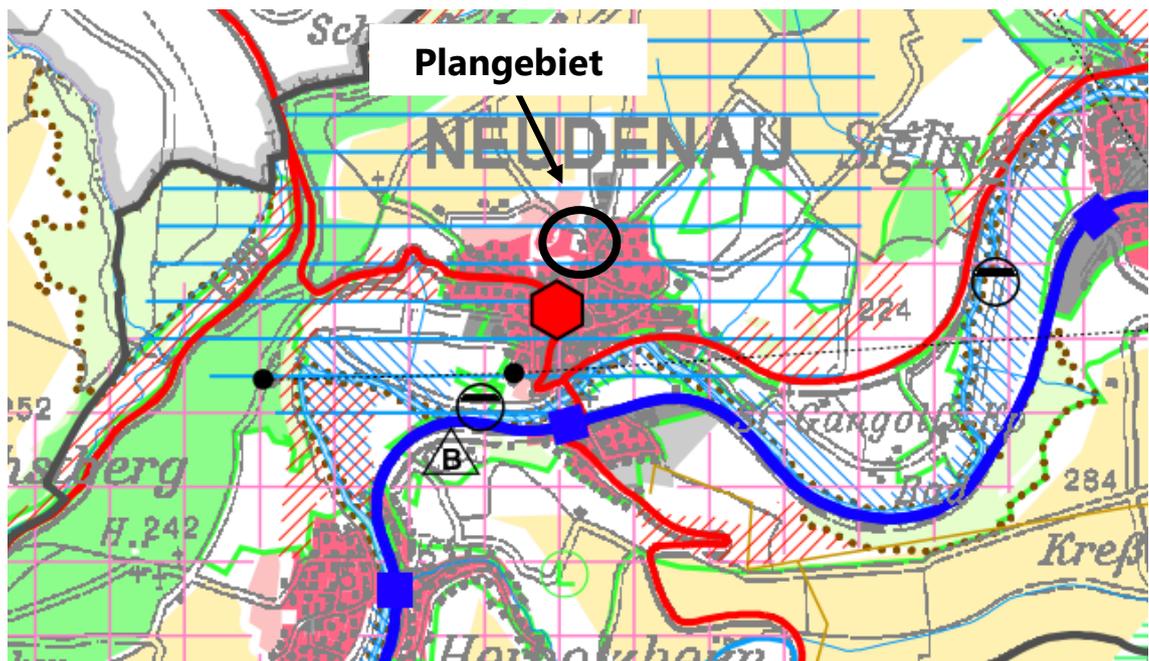


Abb. 4 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudenaу ohne eine bestimmte Flächenausweisung dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB berichtigt und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

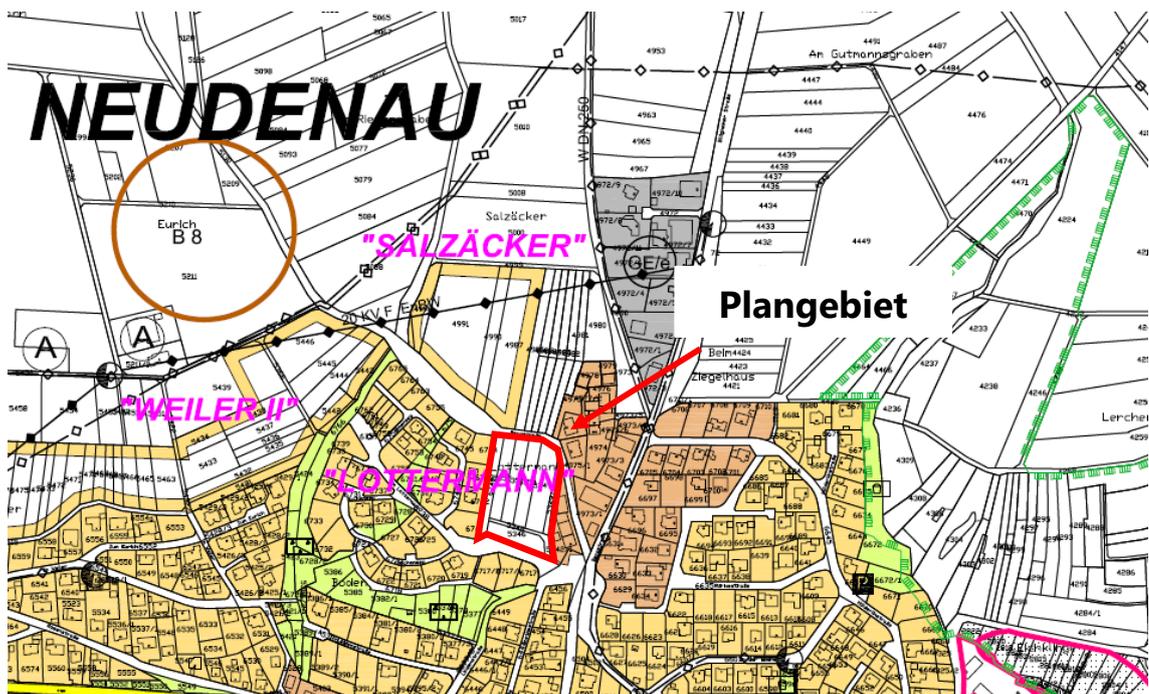


Abb. 5 Auszug aus der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP der Stadt Neudenaу (Quelle: Stadt Neudenaу)

### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

#### Landschaftsschutzgebiet und Biotope

Rund 300 m östlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenu-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenu-Siglingen“.

In knapp 50 m Entfernung südlich sowie ca. 40 m südwestlich des Plangebiets liegt das Offenlandbiotop „Feldgehölze im Gewann Böden“. Unmittelbar nordwestlich grenzt das Offenlandbiotop „Feldhecken im Gewann Salzäcker“ an das Plangebiet an.

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

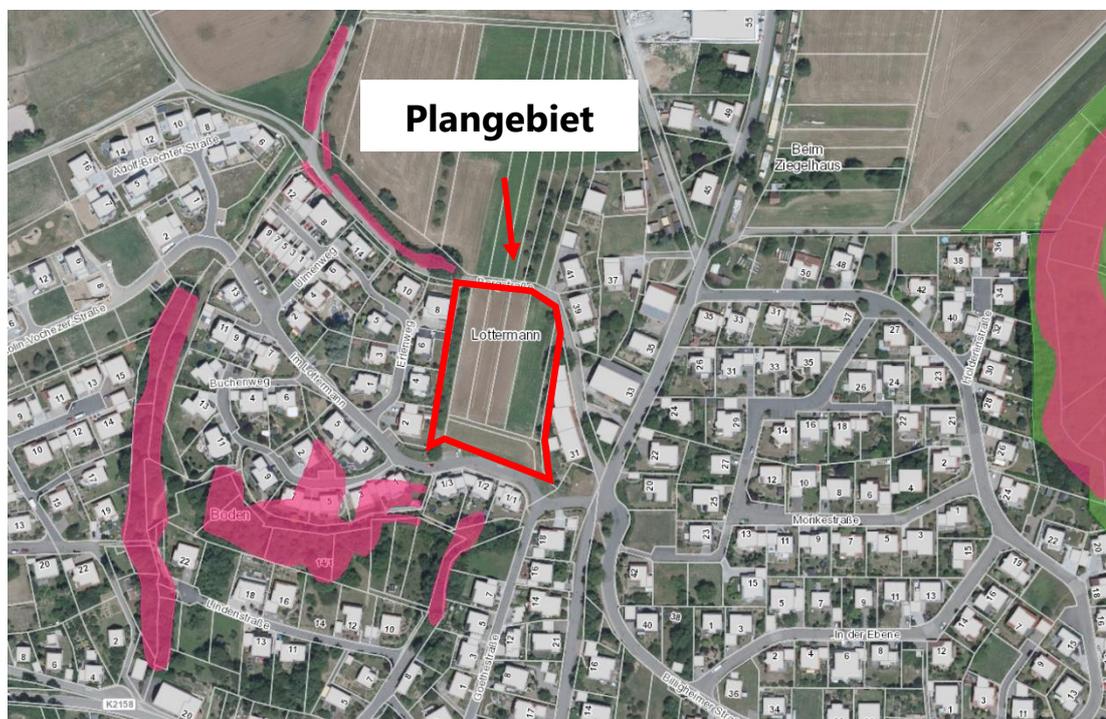


Abb. 6 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

#### Biotopverbund

In knapp 150 m nordwestlicher Richtung befindet sich ein 1000 m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte ist bislang ca. 150 m nordöstlich des Plangebiets ausgewiesen. Allerdings befindet sich diese Fläche ebenso wie die daran anschließenden Suchräume innerhalb des Geltungsbereichs vom Anfang des Jahres 2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“.

Trockene und feuchte Standorte des landesweiten Biotopverbunds sind auch im größeren Umfeld des Plangebiets nicht ausgewiesen.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Neudenu-Siglingen - Wert und Untere Au“ (Schutzzone III). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

## **5. Bauflächenbedarfsnachweis**

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt in Anlehnung des Hinweisepapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

Für den Nachweis des Bauflächenbedarfs werden die Angaben und Daten aus dem Bebauungsplanverfahren zum bereits realisierten Baugebiet „Talstraße“ vom Jahr 2019 zugrunde gelegt und aktualisiert.

Das Statistische Landesamt hat zu Beginn des Jahres 2019 eine neue Bevölkerungsvorausrechnung für das Land Baden-Württemberg erarbeitet. Auch in den kommenden Jahren dürfte sich dieser Anstieg im Südwesten fortsetzen, so die Ergebnisse einer neuen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts. Nach der so genannten „Hauptvariante“, die auch in den kommenden Jahren von einer relativ hohen Zuwanderung ausgeht, könnte die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2035 um rd. 340.000 Personen auf dann 11,37 Mill. Einwohner ansteigen.

Der nachfolgenden Bedarfsermittlung liegen die regionalisierten Daten und damit die aktuellen Prognosedaten für die Stadt Neudenu zugrunde.

### **5.1 Bedarfsermittlung**

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

#### **Grundlagen**

Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs setzt sich aus vier Faktoren zusammen:

- Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Berechnung soll ab dem Jahr 2019 insgesamt 11 Jahre (2019 bis 2030) betragen.

- fiktiver Einwohnerzuwachs

Der fiktive Einwohnerzuwachs beträgt gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 23.05.2013 0,3 % je Einwohner und Jahr.

- prognostizierte Einwohnerentwicklung

Laut den Daten des Statistischen Landesamts lag die Einwohnerzahl der Stadt Neudenu im Jahr 2017 bei 5.247. Somit liegt die Einwohnerzahl bereits aktuell mit 150 Einwohnern über dem alten Prognosewert des Statistischen Landesamts für 2017 (Prognose 2017

Hauptvariante: 5.097). In der neuen Prognose des Statistischen Landesamts wird dementsprechend für die Stadt Neudenaу bis zum Prognosejahr 2030 nach der Hauptvariante des Entwicklungskorridors eine Einwohnerzahl von 5.395 angenommen.

Seit dem Jahr 2014 kann laut dem Statistischen Landesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Neudenaу verzeichnet werden:

- 2014: 5.079 EW: + 62 (+ 1,2 % im Vergleich zum Vorjahr)
- 2015: 5.103 EW: + 24 (+ 0,5 %)
- 2016: 5.186 EW: + 83 (+ 1,6 %)
- 2017: 5.247 EW: + 61 (+ 1,2 %)
- 2018: 5.266 EW: + 19 (+ 0,4 %)
- 2019: 5.305 EW: + 39 (+ 0,8 %)

Zum Jahresende 2018 verzeichnete das Statistische Landesamt eine Bevölkerungszahl von 5.266. Die der Stadt vorliegenden Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamts für Jahresende 2018 bestätigen die fortlaufende positive Einwohnerentwicklung und liegen mit 5.288 sogar noch leicht über den Zahlen des Statistischen Landesamts (Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Neudenaу). Für das Jahr 2019 meldete das Statistische Landesamt eine Einwohnerzahl von 5.305 Personen, was einem weiteren Zuwachs entspricht. Im Sinne einer einheitlichen Betrachtung werden für die nachfolgende Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs die Zahlen des Statistischen Landesamts herangezogen. Dementsprechend nahm die Bevölkerungszahl von Ende 2014 bis Ende 2019 um 226 Einwohner (+4,4 %) zu.

Die prognostizierte Bevölkerungszahl für das Jahr 2030 wird mit 5.395 angenommen, was einem Zuwachs von rund 100 Einwohnern (+1,8 %) im Vergleich zu den aktuellen Bevölkerungszahlen aus 2019 entspräche. Diese Annahme liegt jedoch deutlich unter der tatsächlichen Entwicklung der letzten Jahre, was sich auch an den aktuellen Zahlen des Einwohnermeldeamts mit insgesamt 5.358 Einwohnern (Stand 06.04.2020) zeigt. Daher wird für die weitere Berechnung der prozentuale Mittelwert zwischen der prognostizierten Einwohnerzahl für 2030 und der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (2014 bis 2019) herangezogen. Ein angenommener Zuwachs von 3,1 % entspräche dabei einer Bevölkerungszahl von 5.470 im Jahr 2035.

Diese Vorgehensweise ist auch damit zu begründen, dass das Statistische Landesamt tendenziell konservativere Prognosen errechnet, was sich u.a. an der vorherigen Bevölkerungsvorausrechnung zeigte.

- Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte legt die Einwohnerzahl pro Hektar fest. Für sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum und der Randzone des Verdichtungsraums ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken eine Einwohnerdichte von 50 EW/ha als Ziel anzustreben.

### **Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs**

Unter Berücksichtigung der oben genannten Grundlagen wird in folgender Tabelle der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Neudenaу mit dem Zieljahr 2030 berechnet.

<b>Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2030) gemäß Plausibilitätsprüfung zum Zeitpunkt der Konzeptentwicklung im Jahr 2019</b>						
	<b>Jahr 2019 Einwohnerzahl</b>	<b>Fiktiver Einwohner- zuwachs 0,3% (EW/J)**</b>	<b>Geltungs- dauer von 2019 bis 2030 (J)</b>	<b>Fiktiver Einwohner- zuwachs von 2019 bis 2035</b>	<b>Einwohner- dichte (EW/ha)*</b>	<b>Wohnflächen- bedarf durch fiktiven Einwohner- zuwachs in ha</b>
Neu- denau	5.305	15,9	11	175	50	3,5
	<b>Bestand im Jahr 2019 Einwohnerzahl</b>	<b>Prognose Jahr 2030 Einwohner- zahl</b>	<b>Einwohnerentwicklung Einwohnerzahl</b>	<b>Einwohner- dichte (EW/ha)*</b>	<b>Wohnflächen- bedarf durch Einwohnerent- wicklung in ha</b>	
Neu- denau	5.305	5.470	165	50	3,3	
	<b>Einwohnerentwicklung gesamt (fiktiv und prognostiziert)</b>	<b>Wohnflächen- bedarf durch fiktiven Einwohner- zuwachs in ha</b>	<b>Wohnflächen- bedarf durch Einwohnerent- wicklung in ha</b>	<b>Wohnflächenbedarf insgesamt in ha</b>		
Neu- denau	340	3,5	3,3	6,8		

## 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.

In der Gesamtstadt Neudenaу ergibt sich mit Stand Dezember 2018 ein Innenentwicklungspotential von rd. 72.500 m<sup>2</sup>. Die Potentialflächen zeichnen sich dabei meist durch kleinteilig strukturierte Flächen aus. 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 Stadtverwaltung gezielt und vorrangig auf diese Bauflächenpotentiale verwiesen. Die Aktivierungsrate des theoretisch recht großen 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 vier 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 somit insgesamt 44 Wohngebäude entstehen werden. Damit lässt sich in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von ca. 1,4 ha in der Außenentwicklung „einsparen“ (Ansatz: Bauplatzgröße 450 m<sup>2</sup>, Anteil Nettobauland am Bruttobauland 70 %).

### **Bestehende Baugebiete**

In der Kernstadt Neudenau wurde bis Ende des Jahres 2018 der 4. und damit letzte Bauabschnitt des Baugebiets „Weiler II“ (rd. 1,36 ha) erschlossen. Da das Gebiet mittlerweile vollständig aufgesiedelt ist, kann es nicht mehr für die Bedarfsermittlung herangezogen werden. Ebenso verhält es sich beim aktuell erschlossenen Baugebiet „Bildäcker-Höchstberger Weg“ (rd. 2,55 ha) im Stadtteil Herbolzheim, da auch dort alle Bauplätze verkauft wurden und das Gebiet bereits zu großen Teilen aufgesiedelt ist. In allen älteren Baugebieten, wie beispielsweise „Forst II“ im Stadtteil Siglingen, sind ebenfalls keine kommunalen Bauplätze mehr vorhanden.

Darüber hinaus wurde in der Kernstadt Neudenau zu Beginn des Jahres 2019 der Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“ (rd. 3,49 ha) rechtskräftig. Die Erschließung des Baugebiets erfolgte im Jahr 2020. In der Zwischenzeit sind auch in diesem Gebiet alle Bauplätze veräußert und gegenwärtig sieben Bauanträge eingegangen (Stand 02.03.2021). Daher werden diese bei der Bedarfsermittlung nicht mehr angerechnet. Bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von ca. 575 m<sup>2</sup> im Gebiet „Beim Ziegelhaus“ ergibt dies eine Größe von ca. 0,4 ha (7 x 575 m<sup>2</sup>). Das Neubaugebiet „Beim Ziegelhaus“ wird somit in einem Umfang von 3,09 ha berücksichtigt.

### **Geplante Baugebiete**

Im Stadtteil Siglingen wurde zum Jahresende 2019 der Bebauungsplan „Talstraße“ (rd. 1,99 ha) rechtskräftig. Die Erschließung des Gebiets wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2021 erfolgen, sodass dieses Baugebiet in der Ermittlung des Bauflächenbedarfs noch berücksichtigt wird.

### **Geplante Bauflächen (FNP)**

Über die bereits beschriebenen Baugebiete hinaus ist im rechtskräftigen FNP der Stadt Neudenau lediglich die Wohnbaufläche „Salzäcker“ in der Kernstadt Neudenau mit ca. 1,44 ha für eine künftige Wohnbaulandentwicklung vorhanden. Diese wird zunächst zurückgestellt und soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erst nach Aufsiedlung des Baugebiets „Lottermann II“ sowie bei einer weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken entwickelt werden.

Zusätzlich ist anzumerken, dass die Fläche „Salzäcker“ aktuell die einzige bestehende Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Neudenau ist und damit die letzte Flächenreserve der Stadt für eine zukünftige Entwicklung von Wohnbauland im gesamten Stadtgebiet darstellt.

## **5.3 Fazit Flächenbedarf**

Laut der Bedarfsermittlung ist bis zum Jahr 2030 in der Gesamtstadt Neudenau mit einem Wohnbauflächenbedarf von rd. 6,8 ha Bruttobauland zu rechnen. Bei Abzug der anhand

von Erfahrungswerten eingeschätzten Möglichkeiten der Innenentwicklung (1,4 ha) sowie des Baugebietes „Beim Ziegelhaus“ (3,09 ha) und des noch nicht erschlossenen Baugebiets „Talstraße“ (1,99 ha) verbleibt ein Bauflächenbedarf von ca. 0,32 ha. Nach Abzug der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauandfläche „Salzäcker“ (1,44 ha) ist rein rechnerisch kein Bauflächenbedarf innerhalb der Stadt Neudenau mehr vorhanden.

Die vorliegende Planung weist ein Bruttobauland von 0,72 ha auf und übersteigt somit rechnerisch den Bedarf. Da jedoch die Wohnbaufläche „Salzäcker“ als einzige Flächenreserve der Gesamtstadt zurückgehalten werden soll, wird die geringfügige Übersteigerung des Bedarfs als vertretbar erachtet. Zumal die tatsächliche Nachfrage nach örtlichem Wohnraum das aktuelle Wohnraumangebot deutlich überschreitet. Dies verdeutlicht die hohe Anzahl an Vormerkungen für die Baugebiete „Beim Ziegelhaus“ (295 Vormerkungen für 45 Baugrundstücke) und „Talstraße“ (268 Vormerkungen für 31 Baugrundstücke). Auch für das geplante Gebiet „Lottermann II“ liegen bereits 196 Vormerkungen für lediglich 11 Wohnbaugrundstücke vor (Stand 11.02.2021). Somit wird klar ersichtlich, dass in allen aktuell umgesetzten oder geplanten Baugebieten der Stadt Neudenau die Zahl der Vormerkungen, die der verfügbaren Baugrundstücke um das Vielfache übersteigt. Der Bebauungsplan dient daher neben einer städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Schließung des Siedlungskörpers vor allem der ungebrochen starken Nachfrage nach Wohnbauland. Der Standort eignet sich insbesondere aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und der direkt angrenzenden Wohnnutzungen.

Darüber hinaus sorgen aktuell geplante und umgesetzte Großprojekte im näheren kommunalen Umfeld wie bspw. die Deutschlandzentrale von Lidl in Bad Wimpfen und die IT-Zentrale der Schwarz-Gruppe in Bad Friedrichshall für eine weiterhin erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland und einen wachsenden Entwicklungsdruck. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass neben den Städten Bad Wimpfen und Bad Friedrichshall insbesondere die angrenzenden Kommunen künftig deutliche Wanderungsgewinne bei der Bevölkerungsentwicklung verzeichnen werden. Die folgenden aktuellen Projekte betreffen hierbei vor allem den nördlichen Agglomerationsraum von Heilbronn und haben auch unmittelbare Auswirkungen auf die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt Neudenau:

- Die Schwarz-Gruppe aus Neckarsulm plant die Errichtung eines Dienstleistungsstandorts, an dem insbesondere IT-Arbeitsplätze entstehen werden. Der Standort soll in mehreren Abschnitten realisiert werden. Im Endausbau werden auf dem „Schwarz-Projekt-Campus“ bis zu 5.000 Arbeitsplätze entstehen.
- In Bad Wimpfen wird aktuell die neue Lidl-Deutschland-Zentrale mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen errichtet. Der Neubau soll Ende des Jahres 2020 fertiggestellt werden.
- In Neckarsulm (Heilbronn) errichtet die Schwarz-Gruppe aktuell ein Messezentrum mit ca. 1.400 Arbeitsplätzen. Das Messezentrum soll bis zum Frühjahr 2021 fertiggestellt werden.
- Der IT-Dienstleister Bechtle aus Neckarsulm plant die Erweiterung des Standorts mit der Errichtung eines zusätzlichen Bürogebäudes. Es werden ca. 600 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Der Bevölkerungszuwachs infolge dieser Neuansiedlungen wird sich dabei überwiegend in Kommunen mit guter verkehrlicher Anbindung innerhalb des nördlichen Landkreises Heilbronn niederschlagen und einen weiterhin verstärkten Siedlungsdruck bewirken. Dieser wesentliche Aspekt wurde in der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts nicht berücksichtigt. Für eine realistischen Entwicklungsprognose sollte diesen aktuellen Entwicklungsprozessen angemessen Rechnung getragen werden.

Da die neu geschaffenen Arbeitsplätze im direkten kommunalen Umfeld, insbesondere die 5.000 Arbeitsplätze in der Nachbarstadt Bad Friedrichshall, nicht komplett in den betreffenden Kommunen mit Wohnraum versorgt werden können, sind Spillover-Effekte auch auf die Stadt Neudenau zu erwarten. Vor allem mit Blick auf die gegenwärtige Situation der extremen Flächenknappheit in vielen Kommunen im unmittelbaren Agglomerationsraum von Heilbronn (u.a. Neckarsulm, Bad Friedrichshall). So ist es eine planerische Notwendigkeit, im daran anschließenden Verflechtungsraum, zu welchem die Stadt Neudenau gezählt werden kann, Wohnraum in ausreichendem Maß bereitzustellen.

#### **5.4 Standortwahl Plangebiet „Lottermann II“**

Das Siedlungsgebiet der Kernstadt Neudenau wird östlich, westlich als auch südlich von einem Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Im südwestlichen Siedlungsgebiet ist zudem aufgrund der L 1096, der Bahnlinie Heilbronn – Würzburg (Frankenbahn) sowie der im FNP ausgewiesenen Erddeponie und dem Alten Steinbruch mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Im südöstlichen Siedlungsgebiet konzentriert sich entsprechend des FNP der Gewerbeschwerpunkt der Kernstadt Neudenau. Zudem ist im südlichen Siedlungsbereich aufgrund der Jagst mit Überschwemmungen bei HQ<sub>extrem</sub>- und HQ<sub>100</sub>-Hochwasserereignissen zu rechnen, wodurch eine Neuausweisung mit Wohnbauland grundsätzlich erschwert ist. Aufgrund dessen bietet sich für die perspektivische Siedlungsentwicklung lediglich der nördliche Siedlungsrand der Kernstadt an.

Im nördlichen Siedlungsbereich stehen, bis auf die Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung und der Lage im Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (wie im gesamten Siedlungsbereich), keine regionalplanerischen Restriktionen entgegen.

Mit der Ausweisung des Plangebiets wird die Schließung des Siedlungskörpers am nördlichen Siedlungsrand ermöglicht. Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im direkten Umfeld kann eine sinnvolle und städtebaulich wünschenswerte Einbindung in die Bestandssituation erreicht werden. Zudem eignet sich die Lage aufgrund der Nähe zur Grundschule Neudenau als Wohnstandort. Die Ausweisung des Wohngebiets entspricht dem regionalplanerischen Ziel die Siedlungstätigkeit in der Kernstadt Neudenau über die Eigenentwicklung hinaus zu verstärken.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept

#### Bebauungsstruktur

Innerhalb des Wohngebiets sollen insgesamt elf Wohnbaugrundstücke entstehen, wovon neun Einfamilienhausgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau und zwei Grundstücke für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

- Die beiden Grundstücke für Geschosswohnungsbau befinden sich im südlichen Teil des Plangebiets, sodass die vorhandene Hangsituation effektiv genutzt werden kann. Aufgrund der kesselartigen Lage des Gebiets fügt sich die etwas dichtere Bebauung ohne erhebliche Beeinträchtigungen der in östlich und westlicher Richtung angrenzenden Bestandsbebauung ein. Hinsichtlich der unmittelbar südlich angrenzenden Gebäude wird eine moderate bauliche Dichte von maximal sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude angestrebt mit einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m. Somit sollen massive Beeinträchtigungen der Angrenzer verhindert werden, zumal aufgrund der baulichen Ausgangsbedingungen ein ausreichender Abstand gewährleistet werden kann.
- Im restlichen Plangebiet sind insgesamt neun Grundstücke geplant, die eine typische ländliche aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglichen. Durch eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,6 m soll ein harmonisches Einfügen in die bestehende Wohnbebauung gewährleistet und die Auswirkungen auf die nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen und den Landschaftsraum minimiert werden.

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu schaffen und in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen in der direkten Umgebung des Plangebiets, werden als Dachformen geneigte Dächer vorgesehen.

#### Grünstruktur

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich 5,0 m breiter Grünstreifen, der im bereits bestehenden Bebauungsplan „Lottermann“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Da der dortige Gehölzbestand gesichert werden soll, wird dieser Bereich als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot übernommen. Zusätzlich wird durch getroffene Pflanzbindung der erhaltenswürdige Birnenbaum im Nordosten des Plangebiets in seinem Bestand gesichert.

Entlang der beiden nördlichen sowie der östlichen Wohnbaugrundstücke wird ein Entwässerungsgraben erforderlich, der zur Ableitung des Außengebietswassers und dem Schutz vor Starkregen dient. Die Unterhaltung des Entwässerungsgrabens erfolgt von den Wohnbaugrundstücken aus. Im Bebauungsplan wird daher ein Grabenrecht für die Stadt Neudenu auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine zusätzliche Eingrünung des Wohnbaugebiets hin zum Landschaftsraum sowie zur umliegenden Bestandsbebauung erfolgt durch die Festsetzung von Einzelpflanzgeboten entlang der äußeren Grundstücksgrenzen der nördlichen und östlichen Wohnbebauung.

## 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine zentral durch das Plangebiet verlaufende 6,0 m brutto breite Erschließungsstraße, die im Süden an die bestehende Straße „Im Lottermann“ anschließt. Der westlich des Flurstücks 31 verlaufende Teil der Bergstraße soll entwidmet werden, sodass dort künftig kein Durchgangsverkehr mehr in nordwestlicher Richtung möglich ist. Um die beiden unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke (Bergstraße 39 und 41) auch weiterhin erschließungstechnisch zu sichern, wird die Bergstraße nördlich des Plangebiets aufgeweitet und an die neue Erschließungsstraße angebunden.

Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets mit 6,0 m Breite wird mit einem einseitigen 1,5 m breiten Gehweg ausgebildet. Die Zufahrt durch ein Müllfahrzeug ist möglich. Infolge des Anschlusses der Bergstraße an die neue Erschließungsstraße ist dahingehend auch die Müllentsorgung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke (Bergstraße 39 und 41) sichergestellt.

Aufgrund der ausreichend bemessenen Grundstücksgrößen im südlichen Planbereich kann dort eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Da die Brutto-Straßenbreite der neuen Erschließungsstraße 6,0 m beträgt, ist es zudem möglich, im Straßenraum zu parken. Darüber hinaus befinden sich unmittelbar südlich des Plangebiets entlang der Straße „Im Lottermann“ fünf weitere öffentliche Stellplätze im direkten Bezugsumfeld der geplanten Bebauung.

Der entlang der östlichen Plangebietsgrenzen geplante Fußweg wird als Privatweg mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neudenau festgesetzt.

Im Zuge der weiteren Planung soll geprüft werden, inwieweit der Kreuzungsbereich südlich des Plangebiets (Goethestraße, Im Lottermann) aufgeweitet werden kann, um eine bessere Verkehrsabwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird eine bauliche Umgestaltung der südöstlich des Plangebiets gelegenen Kreuzung (Bergstraße, Billigheimer Straße, Goethestraße) untersucht. Möglich ist die Umsetzung eines Minikreisels mit überfahrbarer Mittelinsel, sodass der künftig zu erwartende Verkehr sicherer durch den bislang schlecht einsehbaren Knotenpunkt geführt werden kann.

### Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem über die neu geplante zentrale Erschließungsstraße. Die Ableitung erfolgt, orientiert an der Topographie, in Richtung Süden. Ein Anschluss an die bestehenden RW- und SW-Kanäle im Bereich der Straße „Im Lottermann“ ist möglich. Das geplante Baugebiet „Lottermann II“ sowie die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „Salzäcker“ wurden im aktuellen „Allgemeinen Kanalisationsplan“ als im Trennsystem entwässernd bereits berücksichtigt.

Das häusliche Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Goethestraße und Schillerstraße in der Folge in die Bergstraße eingeleitet. Weiterführend fließt dieses Abwasser über die Billigheimer Straße und Fridolin-Mayer-Straße bis hin zum RÜB 14. In der Bergstraße, Billigheimer Straße und Fridolin-Mayer-Straße sind Kanalaufdimensionierungen erforderlich. Dies sind jedoch alle Maßnahmen, die nicht durch das

Baugebiet bedingt sind, sondern bereits im Ist-Zustand erforderlich werden. Die Aufdimensionierung in der Billigheimer Straße und Fridolin-Mayer-Straße werden aktuell in diesem und im nächsten Jahr ausgeführt, sodass die Entwässerung als gesichert anzusehen ist.

Das Oberflächenwasser wird nach dem Anschluss an den bestehenden RW-Kanal an die vorhandene Klinge bzw. in der Folge in deren Verdolung bis hin zur Jagst geleitet. Gemäß dem Allgemeinen Kanalisationsplan wird eine Aufdimensionierung der Verdolung unterhalb des RÜB 14 (unterhalb des Lindenwegs) bis hin zur Jagst erforderlich. Zur Reduzierung der Einleitungswassermengen in die Klinge erfolgt eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist den Retentionszisternen zuzuleiten, sodass eine gedrosselte Ableitung in die Regenwasserkanalisation gewährleistet ist.

Zusätzlich ist bei Planung der Straßenentwässerung darauf zu achten, dass eine ausreichende Anzahl an Einläufen in der neuen Erschließungsstraße vorgesehen wird.

Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist zur Entwässerung des auf den angrenzenden Flächen anfallenden Niederschlagswassers ein Graben mit 3,0 m Breite vorgesehen. Für dessen Bewirtschaftung ist ein Gehrecht zugunsten der Stadt Neudenu erforderlich. Aufgrund der geplanten späteren Entwidmung eines Teils der Bergstraße wird zur Entwässerung der nördlichen Grundstücke (Bergstraße 39 und 41) ein Leitungsrecht notwendig, welches zwischen den beiden nordöstlichen Grundstücken innerhalb des Plangebiets geführt werden soll.

Die Stromversorgung kann über die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen. Südwestlich des Plangebiets befinden sich Stromversorgungsleitungen sowie eine Trafostation, die für die Versorgung des Gebiets angedacht sind. Die Müllentsorgung kann über die neue Erschließungsstraße erfolgen.

### 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>7.175 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Nettowohnbauland	5.850 m <sup>2</sup>	81,6 %
Verkehrsflächen	1.325 m <sup>2</sup>	18,4 %
davon: Straßenfläche	690 m <sup>2</sup>	9,6 %
Gehweg	160 m <sup>2</sup>	2,2 %
Fußweg	380 m <sup>2</sup>	5,3 %
Verkehrsgrün	95 m <sup>2</sup>	1,3 %

### Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	11
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	9
Mehrfamilienhäuser [MFH]	2
Mittlere Grundstücksgröße	ca. 540 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE)*	ca. 26
Anzahl an Einwohnern	ca. 55
Bruttowohndichte **	75-78 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 2,1 Einwohner je WE (bei Kommastellen wird aufgerundet)

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland

Nach Plansatz 2.4.0 (Ziel) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 soll in Neudenu als Kleinzentrum in der Randzone des Verdichtungsraums eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha erreicht werden. Die festgelegten Mindest-Bruttowohndichten sind als Durchschnittswerte für die Kommunen aufzufassen. Mit einer Bruttowohndichte von rund 75-78 EW/ha wird die regionalplanerisch vorgegebene Mindest-Bruttowohndichte deutlich eingehalten, sodass eine ausreichende bauliche Dichte innerhalb des Plangebiets sichergestellt ist.

## 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**

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Festsetzung des benachbarten Wohngebiets „Lottermann“ ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. So kann ein nachfrageorientiertes neuartiges Wohnquartier geschaffen werden, das gleichzeitig dem Grundsatz des Flächensparens durch eine ausreichende bauliche Dichte angemessen Rechnung trägt.

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 von der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH<sub>max</sub>) nach unten für zulässig erklärt.

In Anlehnung an das städtebauliche Konzept werden hinsichtlich der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Im südlichen Teil werden aus städtebaulicher Sicht in Anbetracht der Hanglage höhere Gebäudehöhen als verträglich erachtet. Es wird eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt, um in diesem Bereich maßvollen Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Im restlichen Plangebiet ist die maximale Trauf- und Firsthöhe mit 6,0 m bzw. 8,6 m niedriger, da in diesem Bereich eine aufgelockerte städtebauliche Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Somit findet innerhalb des Plangebiets hangaufwärts sowie in Richtung der nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen 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 im südlichen Plangebiet 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 im nördlichen Teil des Plangebiets 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. Geringfügige Abweichungen sind dabei zulässig.

### **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 Fahrbahnrändern 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 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig. Es wird zusätzlich pro Baugrundstück eine Nebenanlage für zulässig erklärt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnflächen zulässig.

### **Zulässige Zahl der Wohneinheiten**

Gemäß der städtebaulichen Zielkonzeption werden zur Umsetzung von Geschosswohnungsbauten im südlichen Planbereich maximal sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude für zulässig erklärt. Im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Somit soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur im Übergang zur benachbarten Wohnbebauung sowie zum nördlich anschließenden Landschaftsraum geschaffen und eine zu hohe bauliche Dichte vermieden werden.

### **Verkehrsflächen**

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

### **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
- Ausschluss von Steingärten und -schüttungen zum Schutz des Kleinklimas
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der entlang der östlichen Plangebietsgrenzen geplante Fußweg wird als Privatweg mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neudenau festgesetzt.

Im Bereich des nordöstlichen Wohnbaugrundstücks zwischen der Bergstraße und der geplanten neuen Erschließungsstraße wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur

Entwässerung der östlich anschließenden Gebäude (Bergstraße 39 und 41) über einen Mischwasserkanal erforderlich. Dies ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze des nordöstlichen Wohnbaugrundstücks geplant.

Zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist zudem ein 3,0 m breites Grabenrecht 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 Erhaltungsgebote auf den westlichen Grundstücken werden die entlang der westlichen Plangebietsgrenze befindlichen schützenswerten Grünstrukturen in ihrem Bestand gesichert. Zusätzlich wird durch getroffene Pflanzbindung der erhaltenswürdige Einzelbaum im Nordosten des Plangebiets in seinem Bestand gesichert.

Um einen möglichst gebietstypischen und ökologisch wertigen Bewuchs zu erhalten, sind nur standortgerechte heimische Gehölze zulässig.

## **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 „Lottermann“ und zur Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters werden für Hauptgebäude geneigte 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**

Zur Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters sind nur Hecken und offene Zäune als Einfriedungen zulässig.

Mit Blick auf die nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen zur Gewährleistung des landwirtschaftlichen Verkehrs Einfriedungen und Stützmauern um 1,0 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m

gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten.

Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand von 0,15 m aufweisen.

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 Landesamts kommen in Neudenu auf zehn Einwohner knapp sechs Autos. Der Stellplatzschlüssel wird daher auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit angemessen erhöht.

### **Regenrückhaltezysternen**

Zur Drosselung des grundstücksbezogenen Regenwasserabflusses werden für die Baugrundstücke Retentionszysternen verbindlich vorgeschrieben (siehe Kapitel 6.2).

## **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Geotechnik
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Entwässerung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung

- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Landwirtschaft
- Erneuerbare Energien
- Vermeidung von Vogelschlag

## **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 „Lottermann II“ wird das Ziel verfolgt, dringend benötigten Wohnraum in der Kernstadt Neudenu anzubieten und den Wohnstandort Neudenu zu stärken. Aufgrund der in den vergangenen Jahren gestiegenen und anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland soll dieser Bedarf weiterhin gedeckt werden. Durch die Entwicklung des Plangebiets kann der Siedlungskörper durch die Einbeziehung einer Brachfläche im Innenbereich sinnvoll geschlossen werden.

Durch die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der gestalterischen Vorgaben wird eine ortsverträgliche Bebauung im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Neudenu ermöglicht.

Das Plangebiet zeichnet sich aktuell durch eine unbebaute Wiesen- und Ackerfläche mit einem Gehölz- bzw. Baumbestand in Richtung der westlich angrenzenden Wohnbebauung 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 Neudenu sowie die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum werden in diesem Fall als höher einzustufender Belang erachtet. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Plangebiets aufgrund der fast komplett umschlossenen Bestandsbebauung nur geringfügige ökologische Verknüpfungen mit dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum.

Der teilweise Wegfall der derzeitigen Vegetationsstrukturen wird sich auf den Lebensraum der Tiere und Pflanzen auswirken. Dennoch sollen durch den festgesetzten Erhalt

der Bestandsgehölze und Bäume im westlichen Teil des Plangebiets sowie des schützenswerten Einzelbaums im Nordosten die wesentlichen Grünstrukturen dauerhaft gesichert werden. Mit den zusätzlichen Pflanzgeboten auf den privaten Grünflächen werden die Beeinträchtigungen möglichst geringgehalten. Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zu einer Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bei und erfüllen ökologische Zwecke.

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sowie zum Schutz des Kleinklimas wurde ein Ausschluss von Steinschüttungen auf den Wohnbaugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung von geneigten Dachflächen ermöglicht zusätzlich die Anbringung von Solarkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

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

- Pflanzgebote auf privaten Bauflächen
- Erhaltungsgebote auf privaten Bauflächen im westlichen Teil des Plangebiets sowie des im Nordosten befindlichen schützenswerten Einzelbaum zur Sicherung der bestehenden Grünstrukturen
- Getrennte Erfassung des Niederschlagswassers
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Steingärten und -schüttungen zum Schutz des Kleinklimas
- Gehölzrodung und Rückschnitte der Gehölze in den Randbereichen nur im Winterhalbjahr Baufeldräumung und regelmäßiges Mulchen im Vorfeld von Bauarbeiten

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

## **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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:

#### **Europäische Vogelarten:**

- Das Plangebiet und seine nähere Umgebung wurden zwischen Ende März und Ende Juni 2020 sechsmal begangen. Dabei wurden insgesamt 30 Vogelarten nachgewiesen. Im Plangebiet brüteten elf Vogelarten, darunter die Amsel mit zwei Brutpaaren, in der näheren Umgebung brüteten weitere zwölf Arten. Sieben Arten wurden als Nahrungsgäste bewertet. Im Plangebiet brüteten Vögel im westlichen Gehölzstreifen. Bis auf das bodenbrütende Rotkehlchen und den Grünsprecht waren alles Freibrüter. In den östlichen, überwiegend nur ins Gebiet hineinragenden Gehölzen waren es nur Freibrüter, wobei der Hänfling im nördlichen Birnbaum besonders zu erwähnen ist. Die meisten, der in der näheren Umgebung festgestellten Brutvögel, könnten auch im Plangebiet brüten, was für Hausrotschwanz und Haussperling natürlich nicht zutrifft.
- Für alle Nahrungsgäste können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden. Sie suchen das Gebiet nur zur Nahrungssuche auf oder überfliegen es auch nur. Sie können Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden. Zur Nahrungssuche und Rast geeignete Flächen stehen in der Umgebung weiterhin ausreichend zur Verfügung. Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen führen, treten nicht ein. Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt, da sie außerhalb, teilweise sogar weit außerhalb des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung liegen.
- Für Vögel, die im Geltungsbereich oder in seinem näheren Umfeld brüten oder gebrütet haben, wurden mögliche Auswirkungen geprüft. Der Birnbaum im Nordosten wird ebenso erhalten wie der westliche Gehölzstreifen mit den Obstbäumen. Die im Osten außerhalb des Geltungsbereichs stehenden Gehölze müssen für die Realisierung des Geh- und Fahrrechts zugunsten der Stadt ggf. randlich zurückgeschnitten werden. Die Ackerflächen und die südlichen Wiesenflächen werden abgeräumt. Bei einem Rückschnitt der randlichen Gehölze während der Brutzeit ist zu befürchten, dass Vögel zu Schaden kommen. Nester mit Eiern können zerstört, Jungvögel und u.U. auch brütende Altvögel können verletzt oder getötet werden. Vögel, insbesondere Bodenbrüter, könnten auch zu Schaden kommen, wenn die Ackerflächen, vor allem in den Randbereichen länger brachliegen. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, werden vorsorglich Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die nachgewiesenen Brutvögel sind überwiegend Arten der halboffenen Landschaft und der Siedlungsränder. Als Raum der lokalen Populationen werden die Siedlungsränder von Neudenu mit den angrenzenden Offenlandflächen definiert. Für die in der Roten Liste als nicht gefährdet bewerteten Arten wird davon ausgegangen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen günstig ist. Für die Arten der Vorwarnliste wird der Erhaltungszustand mit ungünstig/unzureichend bewertet. Beim stark gefährdeten Hänfling wird der Erhaltungszustand mit ungünstig/schlecht bewertet.

- Störungen können durch die Erschließung und Bebauung und durch die zukünftige Nutzung des Gebiets entstehen. Allerdings wird der Bau der Erschließung ebenso wenig zu erheblichen Störungen führen, wie die Bebauung der östlichen Baufläche. Die Vögel, die hier in den Gehölzen außerhalb brüteten, können hier weiterhin brüten. Das gilt mit gewisser Einschränkung auch für den Hänfling im Birnbaum. Selbst wenn der Hänfling hier künftig nicht mehr brüten sollte, wird sich der Erhaltungszustand seiner lokalen Population deswegen nicht verschlechtern. Bei den Vögeln, die im westlichen Gehölz brüten, werden die Störungen durch die Bebauung ebenfalls nicht erheblich sein. Selbst wenn das eine oder andere Brutpaar hier nicht mehr brüten sollte, wird sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population deswegen nicht verschlechtern. Es sind daher weder Vermeidungs- noch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- Hinsichtlich der Frage, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, kann prognostiziert werden, dass durch die Bebauung keine Gehölze und andere Strukturen wegfallen, in denen Vögel brüten oder potenziell brüten. Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind daher nicht notwendig.

#### **Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:**

Berücksichtigt werden die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Dabei wurde für jede Art geprüft, ob der Wirkraum des Bebauungsplans in ihrem bekannten Verbreitungsgebiet liegt und sie deshalb vom Bebauungsplan betroffen sein können. Bei einer Begehung wurde zudem geprüft, ob es im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld artspezifische Lebensräume bzw. Wuchs-orte gibt.

Für die meisten Arten konnte nach dieser überschlägigen Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können. Für die Artengruppen der Fledermäuse wird das nachfolgend näher erläutert. Zur Zauneidechse wurden zusätzliche Untersuchungen vorgenommen.

#### Fledermäuse:

- Eine Erfassung der Fledermausfauna im Gelände wurde nicht vorgenommen. Die Checkliste zur Abschichtung im Anhang des Artenschutzgutachtens zeigt, dass einige Fledermausarten im Raum um Neudenaу in der Vergangenheit nachgewiesen wurden und grundsätzlich hier vorkommen können.
- Bezüglich des auf drei Seiten von Bebauung umgebenen, kleinen Plangebiets lässt sich das Artenspektrum auf Arten, wie das Große Mausohr, die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus einschränken. Für alle drei ist es sehr wahrscheinlich, dass sie in Neudenaу Quartiere haben. In den westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten ist das eher nicht so, in den älteren Gebäuden der ehemaligen Hofstelle im Osten aber sehr wahrscheinlich der Fall.
- Im Plangebiet sind Quartiermöglichkeiten nicht vorhanden. Die Spechthöhle im Nordwesten wurde vom Grünsprecht noch selbst bewohnt. Als Jagdgebiet ist das Plangebiet schon wegen seiner geringen Größe, aber auch weil sie überwiegend Acker ist, nur von geringer Bedeutung. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG wird ausgeschlossen.

#### Zauneidechse:

- Das Plangebiet, insbesondere die Randbereiche der westlichen Gehölzfläche mit den Trockenmauerabschnitten, wurde drei Mal begangen und auf das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht.
- Es gab keinerlei Nachweise und auch keine Hinweise wie typisches Rascheln auf ein Vorkommen von Zauneidechsen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG bezüglich der Zauneidechse ist ausgeschlossen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **8.3 Landwirtschaft**

Infolge der Planung wird eine bestehende Wiesen- und Ackerfläche von ca. 0,7 ha umgenutzt und teilweise überbaut. Da die Fläche bereits seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, steht der Eingriff in die bislang unbebaute Fläche keinen übergeordneten landwirtschaftlichen Belangen entgegen. Die Bewirtschaftung der nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ist auch weiterhin gewährleistet.

### **8.4 Hochwasserschutz und Starkregen**

Hochwasserschutzbelange sind aufgrund der Lage des Plangebiets nicht zu beachten. Hinsichtlich des Auftretens möglicher Starkregenereignisse werden infolge der Hanglage des Plangebiets und des direkt nördlich angrenzenden Landschaftsraums notwendige Schutzmaßnahmen getroffen. Das nördlich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser wird durch die Errichtung eines 3,0 m breiten Entwässerungsgrabens entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze abgefangen und abgeleitet. Die innerhalb des Plangebiets anfallenden Niederschläge werden auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und getrennt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Ein Anschluss an die Kanäle in der Straße „Im Lottermann“ ist möglich. Bei der Planung der neuen, zentral durch das Plangebiet verlaufenden Erschließungsstraße ist eine ausreichende Anzahl an Einläufen vorgesehen.

### **8.5 Immissionen**

Mit Auswirkungen der Planung auf die umgebenen Nutzungen ist aufgrund des vergleichbaren Nutzungszwecks nicht zu rechnen.

Da sich in nördlicher Richtung weitere Wiesenflächen anschließen und landschaftliche Flächen sich erst in größere Distanz zum Plangebiet befinden, sind dahingehende Immissionen aus der Landwirtschaft auf das Plangebiet nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich einer möglichen Tierhaltung im weiteren Umfeld des Plangebiets ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Die östlich an das Plangebiet anschließenden Bestandsgebäude unterliegen inzwischen keiner landwirtschaftliche Nutzung mehr, sodass auch diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf die zukünftige Wohnnutzung zu erwarten sind.

## 8.6 Verkehr

Aufgrund der geringen Gebietsgröße sowie der geplanten Realisierung von elf Wohnbaugrundstücken ist mit keinem nennenswerten Anstieg des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Erschließungsstraßen zu rechnen. Durch die Entwidmung eines Teils der Bergstraße ist eine Verlagerung des landwirtschaftlichen Verkehrs auf die neue Erschließungsstraße zu erwarten, sodass der geplante Straßenkörper ausreichend breit dimensioniert wurde.

Hinsichtlich etwaiger Verkehrsbelastungen der Bestandsbebauung durch die Planung wird die Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebiets auf der Basis der Gesamtverkehrsbelastungen beurteilt.

Die Beurteilung erfolgt nach den Kriterien der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06“. Die „RASt 06“ charakterisieren Straßentypen nach der Umgebungsnutzung, den Bauformen, der Straßenfunktion und den Nutzungsansprüchen von Fußgängern, ÖPNV, etc. und ordnen den einzelnen Straßentypen Bereiche der angemessenen bzw. verträglichen Verkehrsbelastungen zu, die in der Einheit [Kfz/h] angegeben werden. Die neue Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,0 m ohne optische Gliederung des Straßenraums kann als Mischung zwischen Wohnstraße und Sammelstraße charakterisiert werden. Für Wohnstraßen wird nach der „RASt 06“ eine Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz/h als verträglich eingestuft. Für Sammelstraßen wird eine Verkehrsstärke von 400 bis 800 Kfz/h als verträglich eingestuft.

### Erwartetes Verkehrsaufkommen durch den Bebauungsplan:

Im Plangebiet sind auf elf Wohnbaugrundstücken bis zu 26 Wohneinheiten geplant. Mit Verweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München vom 16.05.2017 werden Erfahrungswerte zur Prüfung von planbedingten Verkehrsbelastungen auf die Angrenzer herangezogen. Dabei wird geprüft, ob angrenzende Grundstücke über die Bagatellgrenze hinaus betroffen sind und damit ein abwägungsrelevanter Belang entsteht. Zusätzlich dient als Basis für die Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens die Arbeitshilfe „Hinweise zur Schätzung von Verkehrsaufkommen von Gebietstypen“ von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Zugrunde gelegt wird zunächst ein Erfahrungswert von je 1,5 Fahrzeugen mit 2,5 Fahrzeugbewegungen täglich, also insgesamt 3,75 Fahrzeugbewegungen täglich pro Wohneinheit. Bei insgesamt 26 Wohneinheiten ergäbe dies einen Wert von knapp 100 Fahrzeugbewegungen täglich. Im Hinblick auf die allgemeine Zunahme des motorisierten Verkehrs werden im konkreten Fall fünf Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit angerechnet, was insgesamt 130 Fahrzeugbewegungen täglich ergibt. Unter Berücksichtigung von erfahrungsgemäß zusätzlich 24 Fahrbewegungen von Versorgungs-, Dienstleistungs- und Besucherfahrzeugen wird die Bagatellgrenze von 200 Fahrzeugbewegungen täglich nicht erreicht. Mit hochgerechnet 150 bis 160 täglichen Fahrbewegungen sind zudem die Vorgaben der „RASt 06“ eingehalten, die für Wohnstraßen eine Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz/h als verträglich einstuft.

Anhand dieser Aspekte können keine erheblichen Beeinträchtigungen der Verkehrssituation erkannt werden.

## **9. Angaben zur Planverwirklichung**

### **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte des Jahres 2021 abgeschlossen werden.

### **9.2 Bodenordnung**

Es findet ein gesetzliches Umlegungsverfahren statt.

Aufgestellt:

Neudenu, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBHSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)