



Stadt

Neudenau

Landkreis Heilbronn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Siglinger Straße“

Gemarkung Neudenau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 11.03.2020

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	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	8
5.1	Vorhabensbeschreibung	8
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Schutz vor Starkregenereignissen	15
7.4	Lärmimmissionen	15
8.	Angaben zur Planverwirklichung	16
8.1	Zeitplan	16
8.2	Bodenordnung	17
8.3	Kosten und Finanzierung	17

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der Eigentümer der derzeit unbebauten Flurstücke Nr. 2692 und Nr. 2695 in der Kernstadt Neudenu beabsichtigt den Bau zweier Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken. Da sich die Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich befinden, ist für die beabsichtigte Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aktuell ist die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit sechs unterschiedlich großen Wohneinheiten auf einem der beiden Grundstücke vorgesehen. Auf lange Sicht soll das zweite Grundstück ebenfalls mit einem Mehrfamilienhaus in gleicher Größendimension entwickelt werden, weshalb das Grundstück ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs und schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von zwei dreigeschossigen Wohngebäuden in Stadtrandlage in Nähe der Jagst. Ziel ist es, die Bebauung städtebaulich in die ländlich geprägte Umgebungssituation zu integrieren. Um ein differenziertes Wohnraumangebot innerhalb Neudenus zu gewährleisten, sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorgesehen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des südöstlichen Siedlungsrandes der Kernstadt Neudenu an der Siglinger Straße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke Nr. 2692 und Nr. 2695.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,18 ha.

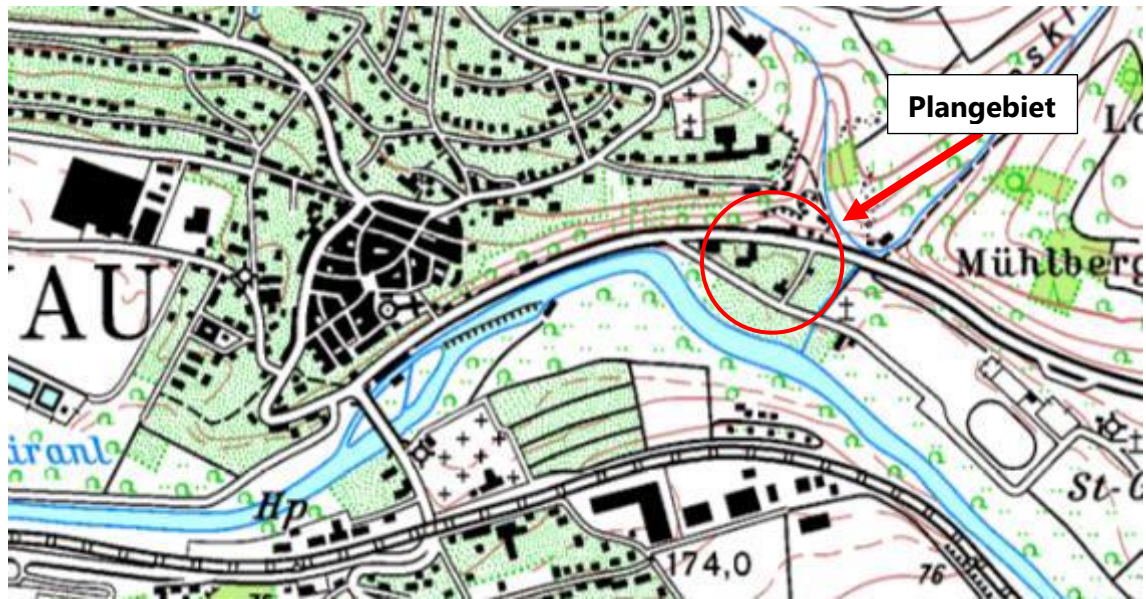


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und zeichnet sich durch eine ruderaler Fettwiese mit stellenweise viel Brennnesseln sowie vier größeren und sieben neu gepflanzten Obstbäumen aus. Im Nordosten und Nordwesten wurde das Gelände für die Bebauung angrenzender Grundstücke aufgeschüttet. Dadurch hat sich eine kleine Senke gebildet, die durch eine flache Böschung im Nordwesten und eine steilere Böschung im Nordosten begrenzt wird. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze im Übergang zu einem angrenzenden Kleingarten ist eine Mauer aus Betonpflanzsteinen vorhanden, die zum Teil überwachsen ist.

Nordwestlich wird das Plangebiet durch eine Tankstelle, nördlich durch einen Kleingarten sowie ein Tanklager, östlich durch eine Abzweigung der Siglinger Straße und südlich von einem Wohngebäude bzw. einem asphaltierten Wirtschaftsweg begrenzt. Über den Asphaltweg führt der Kocher-Jagst-Radweg. In ca. 65 m Entfernung östlich befindet sich ein Supermarkt und in ca. 60 m Entfernung südlich die Jagsttalaue. Insgesamt weist die Umgebungssituation aufgrund der vorhandenen Nutzungen den Charakter eines Mischgebiets auf.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für das Grundstück Nr. 2692 über die östlich verlaufende Abzweigung der Siglinger Straße, die eine unmittelbare Anbindung an die nördlich verlaufende L 1096 bietet.

Das Grundstück Nr. 2695 wird von dem südlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen, der sowohl über die Abzweigung der Siglinger Straße als auch aus westlicher Richtung über die L 1096 erreicht wird.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz in der östlich gelegenen Siglinger Straße sowie im südlich gelegenen asphaltierten Wirtschaftsweg gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser der Dach- und Hofflächen wird getrennt erfasst und über einen Regenwasserkanal, der seitens des Vorhabenträgers neu errichtet wird, in die Jagst eingeleitet.

Auf dem Grundstück Nr. 2695 befindet sich ein Holzmast, über den eine Niederspannungsfreileitung führt. Die Niederspannungsfreileitung wird bei einer Bebauung des Grundstücks entsprechend verlegt und der Holzmast entfernt.

Starkregenereignisse und Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist entsprechend der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) aufgrund der Nähe zu der südlich gelegenen Jagst bei Extremhochwasserereignissen betroffen. Nähere Ausführungen hierzu sind unter 4.3 Schutzgebiete - Hochwasserschutz aufgeführt.

Des Weiteren war der Planbereich auch von den Starkregenereignissen im Jahr 2016 betroffen. Der Wasserzufluss erfolgte aus einem benachbarten Seitental der Jagst (Lossbergklinge). Nähere Ausführungen hierzu sind unter 7.3. Schutz vor Starkregenereignissen aufgeführt.

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

Neudenau ist als Kleinzentrum ausgewiesen und zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 zur Randzone des Verdichtungsraums „Region Franken“. Neudenau liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen Heilbronn–Neckarsulm–Mosbach und Neckarsulm–Möckmühl–Tauberbischofsheim.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken mit Zieljahr 2020 zählt Neudenau mit seinem Kernort zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit.

Das Plangebiet liegt im Bereich „Siedlungsfläche Wohnen“. Es befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet der Erholung und in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen.

Gemäß Plansatz 3.2.6.1 (4) sollen Vorbehaltsgebiete für Erholung die natürlichen und kulturellen Erhaltungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang sichern. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume soll erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden.

Gemäß Plansatz 3.2.6.1 (5) ist die Nutzungsfähigkeit der Vorbehaltsgebiete für Erholung für die landschaftsgebundene Erholung durch eine auf die Bedürfnisse angepasste Erholungsinfrastruktur sicher zu stellen. Die innerhalb der Vorbehaltsgebiete gelegenen Freizeitschwerpunkte, Heilbäder, Luftkurorte und Erholungsorte sollen dabei prioritär als Angebotsschwerpunkte entwickelt werden. Die historisch gewachsene Landschaft ist möglichst zu erhalten.

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

Das Plangebiet gliedert sich in die bestehende Umgebungsbebauung ein und rundet den Siedlungsbereich ab. Aufgrund seiner Kleinteiligkeit ist mit keiner Minderung des Erholungswerts der Landschaft zurechnen. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden nur in geringfügigem Maße tangiert. In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet außerdem als gemischte Baufläche dargestellt.

Innerhalb des Plangebiets werden Einzelhandelsbetriebe für zulässig erklärt. Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets sind jedoch unter anderem aufgrund der folgenden Gründe nicht zu erwarten:

- kleinflächige Grundstücksparzellierung mit angrenzender bestehender Wohn- und Gewerbebebauung
- stark ausgeprägte Topographie innerhalb des Plangebiets
- Festgesetzte GRZ von 0,6 nicht attraktiv für Einzelhandelsansiedlungen: größere Einzelhandelsbetriebe benötigen in der Regel einen höheren Versiegelungsgrad aufgrund der Bereitstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen
- Erschließung für potenzielle Einzelhandelsbetriebe über die östlich angrenzende; sanierungsbedürftige Abzweigung der Siglinger Straße bzw. die südliche Straße (Flst. Nr. 2235) nicht attraktiv.

Raumplanerische Belange werden durch die Planung nicht negativ tangiert.

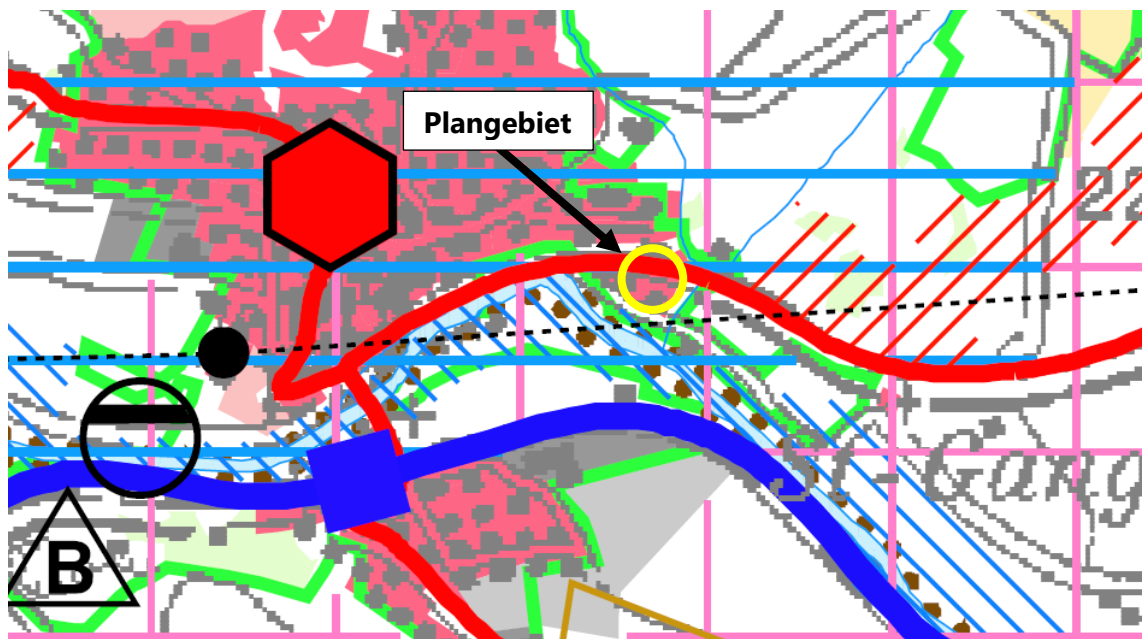


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudenaу als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

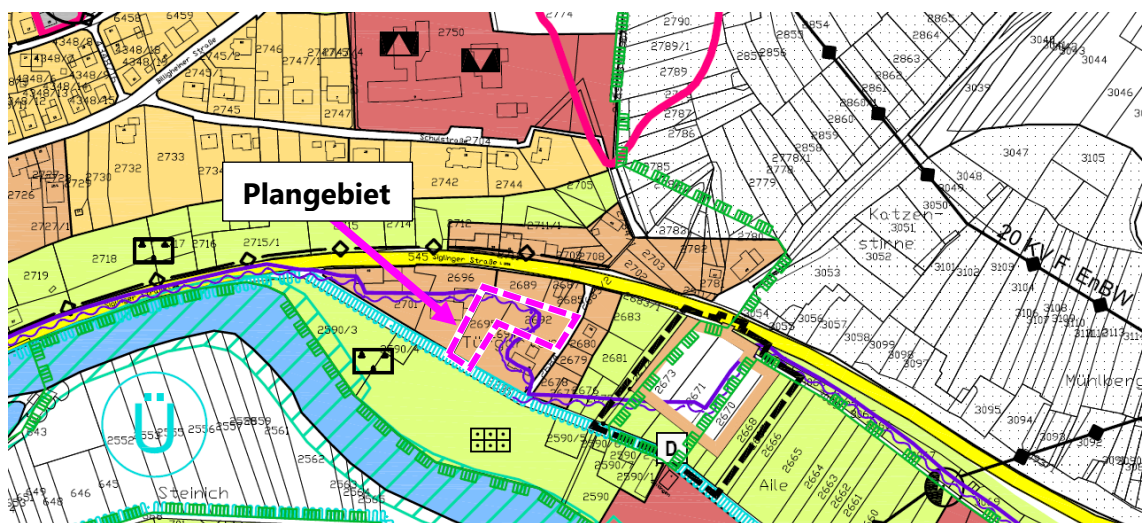


Abb. 3 Auszug aus der rechtskräftigen 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudenaу (Quelle: Stadt Neudenaу)

4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Biotop

Im nördlichen Plangebiet befindet sich entsprechend der Biotopkartierung von 1997 das Biotop „Trockenmauer im Gewann 'Türgärten'“. Die geschützte Trockenmauer wurde entsprechend der Bestandsaufnahme des Grünordnerischen Beitrags durch eine Mauer aus Betonpflanzsteinen ersetzt.

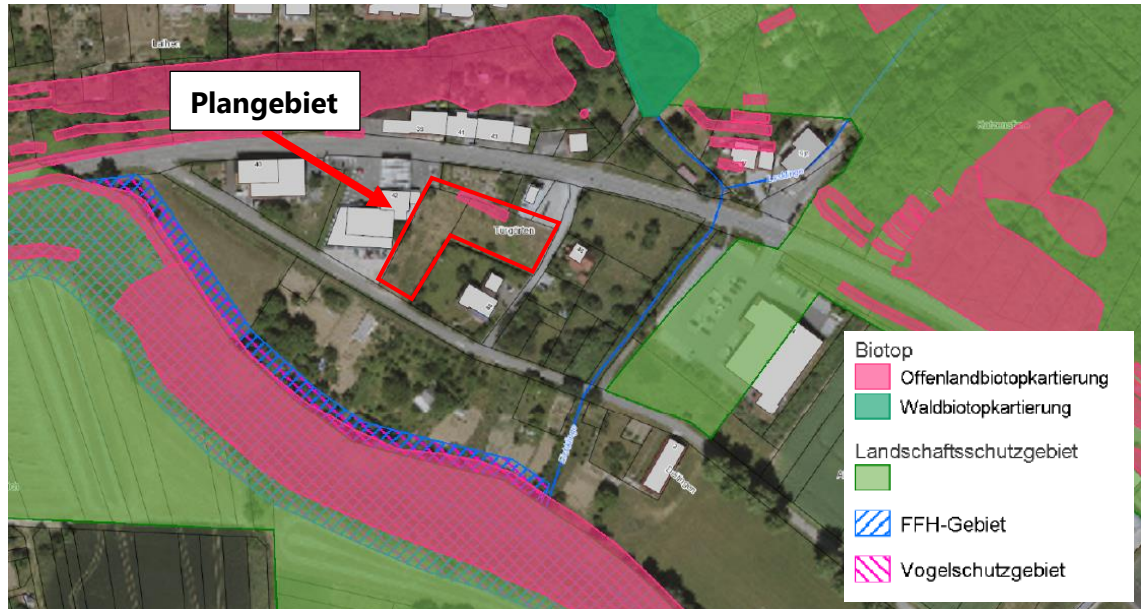


Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Wasserschutzgebiet „Neudenu-Siglingen“

Das Plangebiet liegt in Zone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Neudenu-Siglingen“ (LUBW-Nr. 125220). 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.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere Schutzgebiete, die durch die Planung jedoch nicht tangiert werden.

Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich in ca. 60 m Nähe zur südlich gelegenen Jagst. Entlang des südlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftswegs ist eine Hochwasserschutzanlage (Hochwasserdamm) errichtet, wodurch das Plangebiet entsprechend der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) bei 10-jährlichen, 50-jährlichen und 100-jährlichen Hochwasserereignissen (HQ₁₀, HQ₅₀ und HQ₁₀₀) vor einer Überflutung geschützt wird.

Das Plangebiet wird allerdings bei Extremhochwasserereignisse, die statistisch gesehen alle 1000 Jahre auftreten, überflutet. In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen auf § 78b Abs. 1 WHG verwiesen.

▪ **Hochwasserrisiko Grundstück Nr. 2692:**

Das östliche Grundstück Nr. 2692 ist im südwestlichen Bereich bei Extremhochwasserereignissen betroffen. Die Überflutungstiefe liegt im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW bei ca. 1,4 m. Aufgrund der Topographie sinkt die Überflutungstiefe in Richtung Norden auf ca. 0,3 - 0,6 m und in Richtung Osten auf ca. 0,4 m.

Entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW liegt die Wasserspiegellage (WSP) auf dem Grundstück Nr. 2692 bei ca. 164,5 m ü.NN. Aufgrund der festgesetzten EFH von 166,0 m ü.NN (EFH gemessen ab der Oberkante Rohfußboden; Abweichungen um bis zu 0,5 m zulässig) wird das Erdgeschoss bei Extremhochwasserereignissen voraussichtlich nicht betroffen sein. Lediglich das Untergeschoss wird im Falle von Extremhochwasserereignissen um ca. 1,0 m unter Wasser stehen. Entsprechend der Vorhabensplanung sind im Untergeschoss Garagen sowie Abstell- und Technikräume vorgesehen. Wohnräume sind im Untergeschoss nicht geplant. Zusätzlich werden die Garagen und Stellplätze auf der Hoffläche, die im Überschwemmungsbereich von Extremhochwasserereignissen liegen, um ca. 1 m unter Wasser stehen. Der Eingangsbereich des Gebäudes ist am nördlichen Gebäude vorgesehen und ist entsprechend den Angaben der LUBW nicht von Extremhochwasser betroffen. Mit einer direkten Gefahr für Menschen durch Extremhochwasserereignissen auf dem Grundstück Nr. 2692 ist nicht zu rechnen.

▪ **Hochwasserrisiko Grundstück Nr. 2695:**

Das westliche Grundstück Nr. 2695 ist bei Extremhochwasserereignissen im südlichen Bereich ca. 1,4 m überflutet. In Richtung Norden sinkt die Überflutungstiefe aufgrund der ansteigenden Topographie auf ca. 0,2 m - 0,4 m.

Die Wasserspiegellage liegt auf dem Grundstück Nr. 2695 ebenfalls bei ca. 164,5 m ü.NN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird für dieses Baugrundstück auf 165,5 m festgesetzt, wodurch eine Überflutung der Erdgeschosszone vermieden wird. Für das Grundstück Nr. 2695 bestehen noch keine konkreten Bauabsichten. Bei einer zukünftigen Bebauung ist es empfehlenswert, ähnlich wie bei dem Vorhaben auf dem Grundstück Nr. 2692, im Untergeschoss Garagen sowie Abstell- und Technikräume unterzubringen. Somit kann eine direkte Gefährdung von Menschen durch Extremhochwasserereignisse vermieden werden.

Zur Vermeidung von Sachschäden müssen die Tiefgaragen geeignete und angemessene bauliche und/ oder technische Maßnahmen aufweisen. Geeignete und angemessene Maßnahmen zu verlangen, bzw. zu realisieren, ist Aufgabe der Genehmigungsbehörde bzw. des Bauherrn.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Es wird unter anderem auf folgende Publikationen hingewiesen:

- DWA-Regelwerk Merkblatt DWA-M 553 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen (November 2016)

- „Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Mai 2015)
- „Hochwasserschutzfibel- Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (März 2015)
- „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen, herausgegeben von WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH (Februar 2015)

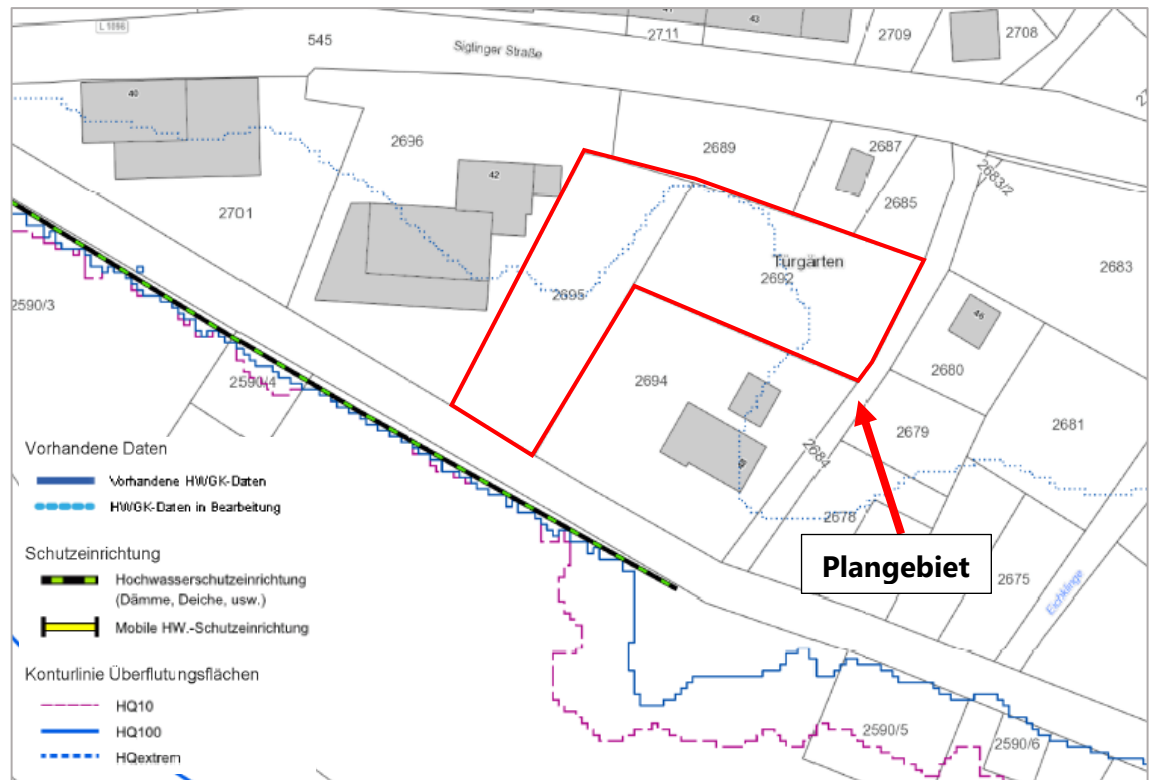


Abb. 5 Hochwasserrisikokarte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Bebauung

Der Vorhabensträger plant zunächst auf dem Flurstück Nr. 2692 den Bau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Das Gebäude wird als Satteldachbau errichtet. Aufgrund der vorgesehenen Dachgauben ist das Bauvolumen optisch zurückgenommen und gegliedert, wodurch trotz der dreigeschossigen Bebauung eine städtebauliche Integration des Vorhabens in die Umgebungsbebauung gewährleistet wird. Die Wohnungen weisen unterschiedliche Wohnungsgrößen auf und schaffen somit einen Mix an verschiedenen Wohnungstypen.

Als langfristiges Ziel soll das angrenzende Flurstück Nr. 2695 ebenfalls mit einem Mehrfamilienhaus in einer ähnlichen Größendimensionierung bebaut werden. Hierzu besteht noch keine konkrete Vorhabensplanung.

Erschließung

Die Erschließung des Flurstücks Nr. 2692 erfolgt östlich von der Seitenstraße Siglinger Straße. Die Straße befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und muss daher erneuert werden. Die Bauherren kommen für die Sanierung des oberen Straßenabschnitts auf. Hierzu wird eine Ablösevereinbarung zwischen den Bauherren und der Stadt Neudenu getroffen. Die Erschließung der künftigen Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 2695 soll vom südlich verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgen.

Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken in Garagen und Stellplätzen untergebracht. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze vorgesehen, um Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen zu vermeiden. Die notwendigen Stellplätze für das Grundstück Nr. 2692 werden sowohl im vorderen, als auch hinteren Grundstücksbereich sowie z.T. im Untergeschoss des Gebäudes bereitgestellt. Um eine Riegelwirkung entlang der Siglinger Straße durch den Bau von aneinandergereihten Garagen zu vermeiden, sind im vorderen Bereich des Grundstücks Nr. 2692 lediglich zwei Garagen vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt der beiden Garagen erfolgt nicht direkt über die angrenzende Straße, sondern südlich über eine Zufahrt zu dem Grundstück. Somit kann mindestens ein weiterer Stellplatz vor den Garagen generiert werden.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz in der östlich gelegenen Siglinger Straße sowie im südlich gelegenen Wirtschaftsweg gesichert. Regenwasser und Schmutzwasser werden dabei auf der privaten Grundstücksfläche bis zum Hausanschluss-Kontrollschacht getrennt abgeleitet. Sämtliche Dachflächen sind vor Anschluss an den Hausanschluss-Kontrollschacht einer Retentionszisterne zuzuleiten, sodass eine gedrosselte Ableitung in den bestehenden Mischwasserkanal gewährleistet ist. Ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den öffentlichen Mischwasserkanal zur Einleitung der zusätzlichen Wassermenge wurde erbracht, wodurch die entwässerungstechnische Erschließung des Vorhabens gesichert ist.

Schutz vor Extremhochwasserereignissen und Starkregenereignissen

Ausführungen zu Extremhochwasserereignissen sind unter 4.3 Schutzgebiete – Hochwasserrisiko und Ausführungen zum Schutz vor Starkregen unter 7.3 Schutz vor Starkregenereignissen aufgeführt.

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Umgebungssituation weist mit der angrenzenden Tankstelle, dem Tanklager, dem Lebensmittelgeschäft sowie der Wohnbebauung den Charakter eines Mischgebiets auf. Das Plangebiet wird deshalb auch mit der vorgesehenen Wohnbebauung als Mischgebiet festgesetzt.

Entsprechend der Fachliteratur („Arbeitshilfe Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, November 2014) zählt bei der Festsetzung eines Mischgebiets der übergreifende Gebietsbezug. Kleinere Teilbereiche, in denen an für sich keine Mischnutzung vorgesehen ist, können dennoch als Mischgebiet festgesetzt werden, wenn die Umgebungssituation den Charakter eines Mischgebiets aufweist. Dies trifft bei dem Plangebiet zu.

Im Mischgebiet sind neben der Wohnnutzung Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Zur Vermeidung von Nutzungsunverträglichkeiten im Zusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung und zur Vermeidung einer zu hohen verkehrlichen Belastung werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Außerdem werden Tankstellen für unzulässig erklärt, da sich bereits eine Tankstelle und ein Tanklager in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befindet.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Ausweisung als Mischgebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung der Baukörper in die Umgebungsbebauung sicherstellen. Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe, von der Abweichungen von 0,5 m zulässig sind, festgesetzt.

Die maximale Trauf- und Firshöhe leitet sich aus der Vorhabensplanung ab. Bei einer maximal dreigeschossigen Bebauung wird durch die festgesetzte Gebäudehöhe eine bauliche Integration in die Umgebung sichergestellt und eine überdimensionierte Bebauung verhindert.

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

Es erfolgt in Anlehnung an die Vorhabensplanung die Festsetzung einer offenen Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen. Das Baufenster des Grundstücks Nr. 2692 leitet sich aus der konkreten Vorhabensplanung ab. Da für

das Grundstück Nr. 2695 noch keine konkreten Planungen bestehen, ist das Baufenster weitgefasst und lässt Spielraum für die künftige Bebauung.

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Gebäudehaupt- / Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Gebäudestellung leitet sich zum einen aus der Vorhabensplanung und zum andern von der Gebäudeausrichtung der umliegenden Wohngebäude ab. Somit wird durch die Neubebauung ein einheitlicher Gebietscharakter sichergestellt.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Zur Gliederung der unbebauten Fläche sind Garagen, Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Um eine bauliche Inanspruchnahme der privaten Freiflächen einzuschränken und eine hohe Freiraumqualität zu gewährleisten, sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird auf sechs Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung ermöglicht die Realisierung verschiedener Wohnungsgrößen und schafft dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Neudenu.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Auf dem westlichen Grundstück Nr. 2692 sind Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Entsprechend der Vorhabensplanung ist vorgesehen, dass die Garagen entlang der Siglinger Straße nicht direkt über die Straße erschlossen werden, sondern über eine südliche private Zufahrt zu dem Grundstück. Somit entsteht vor den geplanten Garagen Stauraum für weitere Stellplätze.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Terrassen, Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze und Fußwege zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Pflanzgebote

Die vorgesehenen Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen dienen der Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie der direkten Umgebung und erfüllen zusätzlich einen ökologischen Zweck in direkter Nachbarschaft zur Jagsttalaue.

6.2 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 zur Ortsbildgestaltung.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Abgeleitet aus der geplanten Bebauung sowie zur baulichen Integration der angrenzenden Wohngebäude werden in dem Plangebiet für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 40° für zulässig erklärt. Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte bewirken, dass die Baukubatur der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser optisch gegliedert wird und sich somit baulich in die Umgebungssituation einfügt. Die Festsetzungen verhindern außerdem eine überdimensionierte Ausbildung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbildes in der Stadtrandlage sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf,- Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Einfriedungen

Zur Anpassung an die Umgebungssituation der angrenzenden Wohn- bzw. Kleingärten und zur Abgrenzung der Baugrundstücke zu der angrenzenden Tankstelle bzw. dem Tanklager sind nur Hecken und Holz- oder Maschendrahtzäune für Einfriedungen oberhalb des bestehenden Geländes zulässig.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist zur Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Verwendung von Außenantennen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität in Stadtrandlage und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtung

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad 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 Neudenaу auf zehn Einwohner knapp sechs Autos. Der Stellplatzschlüssel wird daher auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Regenrückhaltezysternen

Zur Drosselung des grundstücksbezogenen Regenwasserabflusses werden für die Baugrundstücke Retentionszysternen verbindlich vorgeschrieben (siehe Kapitel 5.1).

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzysternen
- Wasserschutzgebiet LUBW-Nr. 125220
- Geotechnik
- Anzeigenpflicht für Bohrungen
- Hochwasserschutz

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung aus Mosbach ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigefügt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung eine qualifizierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Demnach entstehen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erhebliche Beeinträchtigungen. Durch die Festsetzungen der Pflanzgebote kann teilweise ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Das Kompensationsdefizit im Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt 16.712 Ökopunkte.

Das Schutzgut Boden wird ebenfalls erheblich beeinträchtigt. Hier entsteht ein Kompensationsdefizit von 16.588 Ökopunkten.

Insgesamt entsteht somit ein Kompensationsdefizit von 33.300 Ökopunkten.

Die damit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Folgende Maßnahmen werden zum Ausgleich durchgeführt:

- Ausgleichsmaßnahme Acker zu Streuobstbestand – Flst.Nr. 3315 im Gewinn zu Deitingen im Tal mit einer Aufwertung von 25.298 Ökopunkten
- Ausgleichsmaßnahme Streuobstbestand auf Grünland – Flst.Nr. 2981 und Flst.Nr. 2982 im Gewinn Löhnlein mit einer Aufwertung von 8.032 Ökopunkten.

Das Kompensationsdefizit von 33.330 Ökopunkten wird somit ausgeglichen.

Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Landratsamt abgesichert. Darüber hinaus ist eine dingliche Sicherung im Grundbuch nötig.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung aus Mosbach 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 die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn sie während der Baumaßnahmen im Baufeld brüten (Verbotstatbestand 1).
- Erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, können ausgeschlossen werden (Verbotstatbestand 2).
- Es ist nicht zu erwarten, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt sein werden (Verbotstatbestand 3).
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie lassen sich ausschließen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßiges Mähen, Mulchen und Abräumen des Mähguts im Vorfeld der Baumaßnahmen

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Schutz vor Starkregenereignissen

Ein extremes Niederschlagsereignis im Mai 2016 führte zu Hochwasserschäden im Bereich der Siglinger Straße, wovon unter anderem das Plangebiet des Bebauungsplans „Siglinger Straße“ betroffen war. Die Stadt Neudenaу hat daraufhin das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH (IWP) aus Stuttgart mit der Planung für die Hochwasserschutzmaßnahme Lossbergklinge beauftragt, um den Bereich vor zukünftigen Starkregenereignissen zu schützen.

Das Starkregenereignis führte zu einem erhöhten Abfluss im Gewässer der Lossbergklinge. Dabei wurden aus dem oberhalb gelegenen Waldabschnitt große Mengen an Geröll und Holzmaterial ausgetragen, die zu einer Verlegung des bestehenden Einlaufbauwerkes der Verdolung DN 400 führten. Durch die Verlegung des bestehenden Einlaufbauwerkes kam es zu Ausuferungen und im Weiteren zu Überflutungen entlang der Siglinger Straße (Quelle: Hochwasserschutz Lossbergklinge Neudenaу/ Jagst- Genehmigungsplanung September 2017, IWP).

Entsprechend der Genehmigungsplanung zum Hochwasserschutz Lossbergklinge Neudenaу/Jagst wird die bestehende Entlastungsleitung DN 400 durch eine neue Entlastungsleitung DN 1000 ersetzt, um bei zukünftigen Hochwasser- und Starkregenereignissen eine Überlastung der Verdolung / ein Verklausen des Einlaufbauwerkes zu verhindern und die Überflutungsgefahr zu vermindern.

Die Baumaßnahme soll voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte von 2018 fertiggestellt werden.

7.4 Lärmimmissionen

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich nördlich an das Plangebiet angrenzend eine Tankstelle sowie ein Tanklager. Um potenzielle Immissionskonflikte im Plangebiet durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu prüfen, wurde eine Geräuschimmissionsprognose vom Büro rw bauphysik aus Schwäbisch Hall durchgeführt.

Die Geräuschimmissionsprognose prüft, ob im Plangebiet durch den bestehenden Betrieb der Tankstelle und des Tanklagers Immissionskonflikte verursacht werden. Bei der Betrachtung der Immissionen und der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wurde das Irrelevanzkriterium nach TA Lärm angewandt. Hierbei werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB reduziert. Somit muss die Vorbelastung durch umliegende Betriebe (in diesem Fall des Lebensmittelmarktes) nicht näher betrachtet werden. Die Immissionen der Tankstelle und des Tanklagers müssen in diesem Falle tags und nachts 6 dB unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen.

Als Ergebnis der Schallimmissionsprognose lässt sich zusammenfassend folgendes festhalten:

- Durch den Tankstellen- und Tanklagerbetrieb werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. Die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm

werden zur Tageszeit fast überall eingehalten, sodass die Vorbelastung durch den in ca. 65 m östlich gelegenen Lebensmittelmarkt nicht näher betrachtet werden muss. Nur im nördlichen Eckbereich des westlichen Baufeldes auf dem Flurstück Nr. 2695 besteht zum Immissionsrichtwert eine Reserve von 5 dB (anstatt 6 dB). Dort aber kann eine problematische Vorbelastung durch den benachbarten Lebensmittelmarkt aufgrund der Entfernung und der Abschirmung ausgeschlossen werden.

- Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden auch zur Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten, wenn zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) Kraftstoffanlieferungen ausgeschlossen werden können. Die Tankstelle wird aktuell nachts nicht beliefert. Damit sichergestellt wird, dass für das Tanklager im Nachtzeitraum ebenfalls keine Kraftstoffanlieferung erfolgt, wird seitens des Betreibers des Tanklagers, der gleichzeitig der Vorhabensträger der Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets ist, eine Vereinbarung zum Ausschluss einer nächtlichen Anlieferung unterschrieben.
- Das Irrelevanzkriterium der TA Lärm wird nachts nicht eingehalten. Die Immissionen der Tankstelle und des Tanklagers liegen nachts nicht 6 dB unterhalb des Immissionsrichtwerts. Von dem einzigen immissionsrelevanten Betrieb in der Umgebung (Lebensmittelmarkt) sind nachts allerdings keine relevanten Geräuschemissionen zu erwarten. Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes reichen von 7 bis 21 Uhr und die Anlieferung beschränkt sich auf den Tageszeitraum. Zusätzlich liegt die Gebäudetechnik an der dem Immissionsort abgewandten Fassade. Daher können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zur Nachtzeit durch die Tankstelle und das Tanklager voll ausgeschöpft werden.
- Durch den Anlagenszielverkehr, d.h. den durch den Betrieb der Tankstelle und des Tanklagers verursachten Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen, bestehen keine Bedenken.
- Zu möglicherweise tieffrequent einwirkenden Geräuschemissionen im Sinne der DIN 45680 können im Rahmen der Prognose keine qualifizierten Aussagen getroffen werden. Aufgrund der Art und Lage der Geräuschquellen kann jedoch erwartet werden, dass im Plangebiet keine tieffrequenten Geräuschemissionen verursacht werden.

Eine abschließende Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

Weitere Details können der Geräuschemissionsprognose von rw bauphysik entnommen werden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang des Jahres 2020 abgeschlossen werden.

8.2 **Bodenordnung**

Das Grundstück befindet sich in Besitz des Vorhabenträgers. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

8.3 **Kosten und Finanzierung**

Sämtliche Planungs- und Gutachterkosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung zwischen Stadt und Vorhabenträger wurde bereits abgeschlossen.

Der Vorhabenträger kommt zudem für einen Teil der Sanierungskosten der Siglinger Straße auf. Hierzu wird eine Ablösevereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Aufgestellt:

Neudenau, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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