



Stadt

**Neudenau**

Landkreis Heilbronn

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Siglinger Straße“

Gemarkung Neudenau

## Zusammenfassende Erklärung

Planstand: 13.05.2020

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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



## 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfs 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 Wohnungsangebot innerhalb Neudenaus zu gewährleisten, sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorgesehen. Da sich die Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich befinden, ist für die beabsichtigte Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt und diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Bezüglich des Schutzguts Pflanzen und Tiere sowie des Schutzguts Boden sind erhebliche Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erkennen. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere kann ein Teil des Ausgleichs für die Eingriffe innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Trennsystem) mit verbindlicher Herstellung von Regenrückhaltezysternen.
- Vorgabe von Pflanzgeböten für die privaten Baugrundstücke.
- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr.
- Regelmäßige Mähen, Mulchen und Abräumen des Mähguts im Vorfeld der Baumaßnahmen.
- Hochwasserangepasste Bauweise zum Schutz vor Hochwasserereignissen.
- Ausschluss einer nächtlichen Kraftstoffanlieferung zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte (TA Lärm).

Es verbleibt, nach Wertung aller innergebietlichen Maßnahmen beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit von 16.712 Ökopunkten und beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 16.588 Ökopunkten. Das Kompensationsdefizit von insgesamt 33.000 Ökopunkten wird durch zwei Ausgleichsmaßnahmen auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers außerhalb des Plangebiets („Acker zu Streuobstbestand – Flst.Nr. 3315 im Gewinn zu Deitingen im Tal“ und „Streuobstbestand auf Grünland – Flst.Nr. 2981 und Flst.Nr. 2982 im Gewinn Löhlein“) ausgeglichen.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch zweimalige Planauslage wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Planoffenlage im Wesentlichen Anregungen zu redaktionellen Änderungen, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu auftretenden Lärmimmissionen, zum Ausschluss der nächtlichen Kraftstoffanlieferung, zum Betrieb der benachbarten Tankstelle, zu Ausgleichsmaßnahmen, zur Erhaltung geschützter Biotope, zum Erschließungskonzept, zur Höhe von Einfriedungen, zur Begrenzung von Nebenanlagen, zum Hochwasserschutz, zum Entwässerungskonzept, zur Berücksichtigung raumordnerischer Belange, zum Ausschluss von Einzelhandel, zur Geotechnik, zur Zone III des Wasserschutzgebiets „Neudenaу-Siglingen“, zur Anzeigenpflicht für Bohrungen, zur Stellplatzverpflichtung, zu Zufahrtsbreiten, zur Berücksichtigung benachbarter Betriebe, zur telekommunikationstechnischen Versorgung, zum Verbot von Niederspannungsfreileitungen und zur Umliegung bestehender Leitungen der NetzeBW abgegeben.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und zum Großteil berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der jeweiligen Behandlungsübersicht entnommen werden.

### **4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten**

Da das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist und sich die Planung eng am konkreten Vorhaben orientiert, kamen anderweitige Standortalternativen nicht in Betracht. Die Ausweisung eines Mischgebiets lässt sich mit der Umgebungssituation begründen, die durch die angrenzende Tankstelle, dem Tanklager, dem Lebensmittelgeschäft sowie der weiteren umliegenden Wohnbebauung den Charakter eines Mischgebiets aufweist. Für die Festsetzung eines Mischgebiets ist im Wesentlichen der übergreifende Gebietsbezug entscheidend.

Im Planungsvorfeld wurden alternative Varianten der äußeren Erschließung sowie der Bebauung geprüft. Aufgrund der bereits bestehenden Anbindung der östlich angrenzenden Wohngebäude erfolgt die verkehrliche Erschließung des Grundstücks Nr. 2692 über die östlich des Plangebiets verlaufende Abzweigung der Siglinger Straße. Das Grundstück Nr. 2695 wird über den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen. Infolge des speziellen Plangebietszuschnitts erfolgte die Umsetzung einer Konzeption mit zwei äußeren Anbindungen. Im Hinblick auf das bestehende Leitungsnetz wurde das Entwässerungskonzept weiter optimiert und die Ver- und Entsorgung des Vorhabens sichergestellt. Die konkrete bauliche Struktur wurde unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit städtebaulich in die Umgebungsbebauung integriert.

Aufgestellt:

Neudenaу, den 13.05.2020