



Stadt

Neudenuau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Talstraße“

Gemarkung Siglingen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 07.11.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	8
5.1	Bedarfsermittlung	8
5.2	Vorhandene Flächenpotentiale	10
5.3	Fazit Flächenbedarf	11
5.4	Alternativenprüfung und Auswahl Planstandort	12
6.	Plankonzept	13
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	14
6.3	Plandaten	15
7.	Planinhalte	16
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
7.2	Örtliche Bauvorschriften	19
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	20
8.	Auswirkungen der Planung	21
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	21
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	22
8.3	Landwirtschaft	23
8.4	Lärmimmissionen	24
9.	Angaben zur Planverwirklichung	25
9.1	Zeitplan	25
9.2	Bodenordnung	25

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

In der gesamten Stadt Neudenau ist bedingt durch die Nähe zum Verdichtungsraum Heilbronn seit mehreren Jahren eine ungemindert hohe Nachfrage nach freien Wohnbauplätzen festzustellen. Die Stadt selbst verfügt über keine kommunalen Wohnbaugrundstücke mehr: Alle Bauplätze in den erschlossenen Baugebieten „Bildäcker-Höchstberger Weg“ im Stadtteil Herbolzheim, „Weiler II“ in der Kernstadt Neudenau und „Forst II“ im Stadtteil Siglingen sind bereits verkauft. Im neu erschlossenen 4. Bauabschnitt des Baugebiets „Weiler II“ sind ebenfalls alle zur Verfügung stehenden Bauplätze bereits verkauft. Auch für den 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Bildäcker-Höchstberger Weg“ übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. So gibt es aktuell für die 34 verfügbaren Bauplätze 132 Vormerkungen. Darüber hinaus gibt es im ebenfalls neu aufgestellten Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“ für die dort 45 Bauplätze insgesamt 115 Anfragen. Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass der Bedarf nach attraktivem Wohnraum innerhalb der gesamten Stadt Neudenau weiterhin ungebrochen ist.

Der Wohnraumbedarf besteht dabei auch im Stadtteil Siglingen. Aus diesem Grund soll am westlichen Siedlungsrand Siglingens, unmittelbar angrenzend an den örtlichen Kindergarten und die Grundschule sowie in fußläufiger Nähe zur Bahnhaltestelle Siglingen, ein weiteres Wohnbaugebiet entwickelt werden. Bereits aktuell gibt es für das Gebiet „Talstraße“ 85 Vormerkungen für ca. 31 Wohnbaugrundstücke (Stand Juni 2019).

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung von attraktivem Wohnraum am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Siglingen herzustellen. Dabei soll der anhaltend hohe Bedarf nach Wohnraum gedeckt und der Wohnstandort Neudenau weiter gestärkt werden. Angelehnt an den ländlich geprägten Stadtteil sollen Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke entstehen. Zusätzlich sollen - wenn möglich - Reihenhausgrundstücke angeboten werden, um ein differenziertes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan setzt hierzu einen bewusst offenen Rahmen, der alle genannten Wohnformen möglich macht. Die Bebauung soll sich insgesamt harmonisch in den angrenzenden Landschaftsraum einfügen. Die Lage des Wohngebiets bietet sich insbesondere aufgrund der direkten Nähe zu Grundschule und Kita in Siglingen sowie zur Bahnhaltestelle „Siglingen“ an.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 6.375 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m².

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

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

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Siglingen. Der Stadtteil Siglingen ist rd. 4 km östlich von der Kernstadt Neudenu entfernt.

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):

180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 191 (t), 192 (t), 193 (t), 194 (t), 195 (t), 196 (t), 197 (t), 198 (t), 200 (t)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,99 ha.

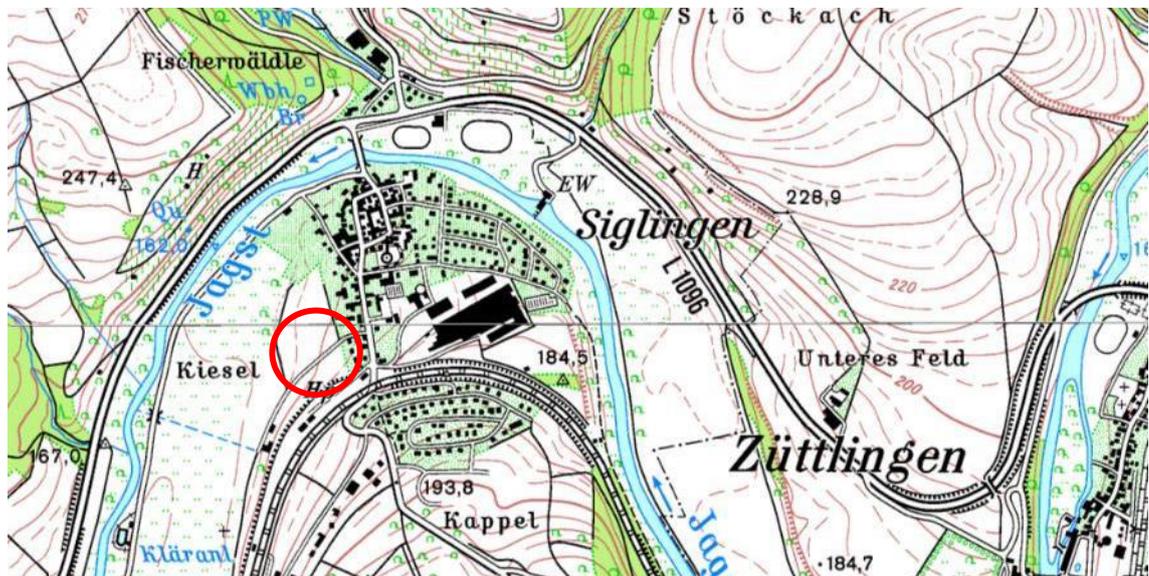


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: LUBW, Ausgabe 2012)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und durch ackerwirtschaftliche Nutzung sowie im südlichen Bereich durch Wiesenfläche geprägt. Mittig durch das Plangebiet verläuft die

Talstraße, die als befestigter Wirtschaftsweg ausgebaut ist. Über die Talstraße besteht eine Anbindung an die östlich verlaufende Heilbronner Straße. Die Wiesenfläche ist durch vereinzelte Ruderalvegetation und kleine Gehölze geprägt.

Östlich des Plangebiets grenzen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude sowie ein Kindergarten und die Grundschule an das Plangebiet an. Die Wohnbebauung wird durch Baum- und Strauchbewuchs von dem Plangebiet abgegrenzt. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere größere Scheunen, die vormals landwirtschaftlichen Zwecken dienten. Nach derzeitigem Stand werden die Scheunen nicht mehr genutzt und stehen leer.

Südlich des Plangebiets verläuft in ca. 45 m Entfernung die Bahnstrecke Neudenau – Züttlingen. In diesem Bereich befindet sich ebenfalls die Bahnhaltestelle Siglingen. Die Bahnstrecke wird durch Baum- und Strauchbewuchs von dem Plangebiet abgegrenzt.

Westlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. In ca. 95 m Entfernung in südwestlicher Richtung befindet sich im Außenbereich zudem ein ehemaliges Kalkwerk, in dem heute ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb ansässig ist.

Nördlich verläuft in einiger Entfernung (ca. 230 m) die Jagst. Nördlich der Jagst verläuft zudem die L 1096 (Züttlinger Straße).

Topographie und Bodenverhältnisse

Die Fläche weist ein leichtes Gefälle in nordwestliche Richtung auf.

Technische Ver- und Entsorgung

Im östlichen Bereich der Talstraße sind ein Mischwasserkanal sowie eine Telefon- und eine Stromleitung vorhanden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze im nördlichen Bereich besteht eine Leitung zur Wasserversorgung, die im Zuge der Planung entfällt. Im Zuge der Erschließungsplanung soll die Leitung zur Wasserversorgung über einen Teil der öffentlichen Grünfläche und über die Planstraße 2 geführt werden. Die Wasserleitung schließt an eine Druckerhöhungsanlage an. Die Druckerhöhungsanlage befindet sich aktuell außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Grundstück der Kita / Grundschule Siglingen (Flst.-Nr. 201). Es ist geplant, die Druckerhöhungsanlage zu verlegen und einen neuen Standort im östlichen Teil des Plangebiets vorzusehen. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist daher eine Versorgungsfläche für eine neue Druckerhöhungsanlage vorgesehen.

Eine weitere Wasserleitung verläuft südlich entlang des bestehenden Wirtschaftswegs sowie über das Flst.-Nr. 182. Die Wasserleitung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Stadt Neudenau als Kleinzentrum ausgewiesen und gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart in der Region Franken.

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

Gemäß Plansatz 2.3.1.1 (Z) soll sich in Randzonen um die Verdichtungsräume die Siedlungsentwicklung an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr konzentriert werden. Darüber hinaus sind gemäß Plansatz 3.2.5 (Z) neue Bauflächen auf eine Bedienung durch öffentliche Verkehre, insbesondere an den Schienenverkehr, auszurichten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (PS 3.2.6.1). Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt die Wohnbebauung des Stadtteils Siglingen an. Ein Erholungsnutzen ist auch aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets sowie der südlich verlaufenden Bahnstrecke nicht gegeben. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in dem Stadtteil Siglingen und soll den örtlichen Wohnraumbedarf decken. Die Belange der Erholung werden daher zugunsten der Bereitstellung von Wohnraum zurückgestellt.

Westlich des Plangebiets befinden sich zudem ein Landschaftsschutzgebiet und ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Das Landschaftsschutzgebiet und das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

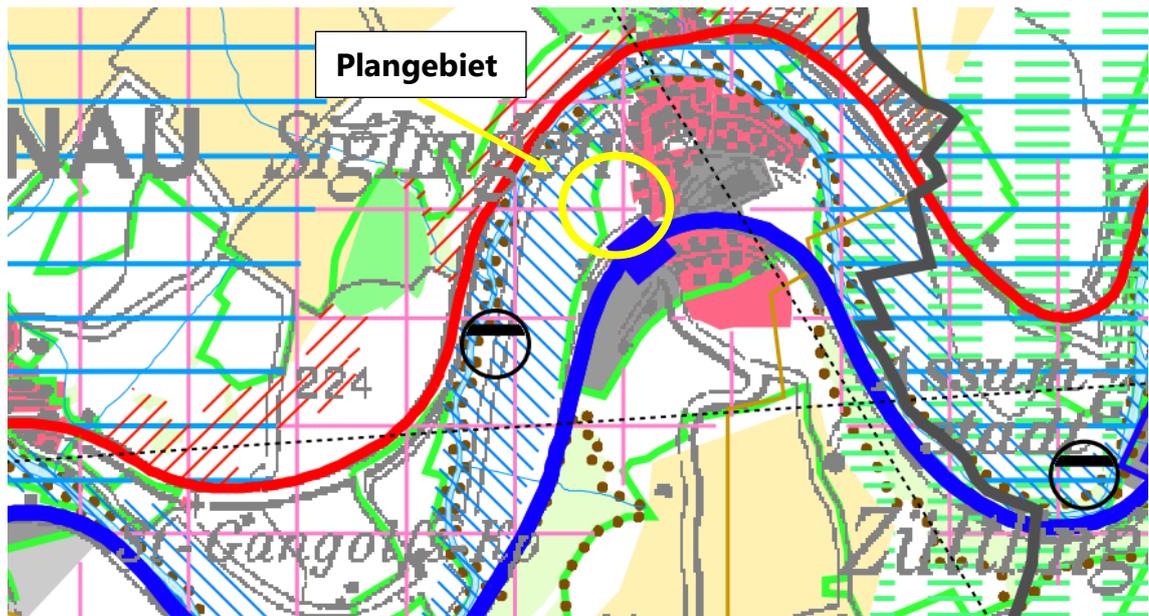


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudenau überwiegend ohne eine bestimmte Flächenausweisung dargestellt. Im östlichen Bereich, nördlich der Talstraße, ist eine Fläche für Gemeinbedarf im Bestand (Kindergarten) dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans stimmt in diesem Teilbereich nicht mit der tatsächlichen Situation überein. Die Kindertagesstätte und die Grundschule befinden sich auf dem östlichen Flurstück, das sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Talstraße“ befindet. Aktuell bestehen Planungen zur Erweiterung der beiden Gemeinbedarfseinrichtungen, die sich jedoch auf das Flurstück Nr. 201 beschränkt, was außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des § 13b-Verfahrens berichtigt und zukünftig im Bereich des Bebauungsplans „Talstraße“ als Wohnbaufläche dargestellt.

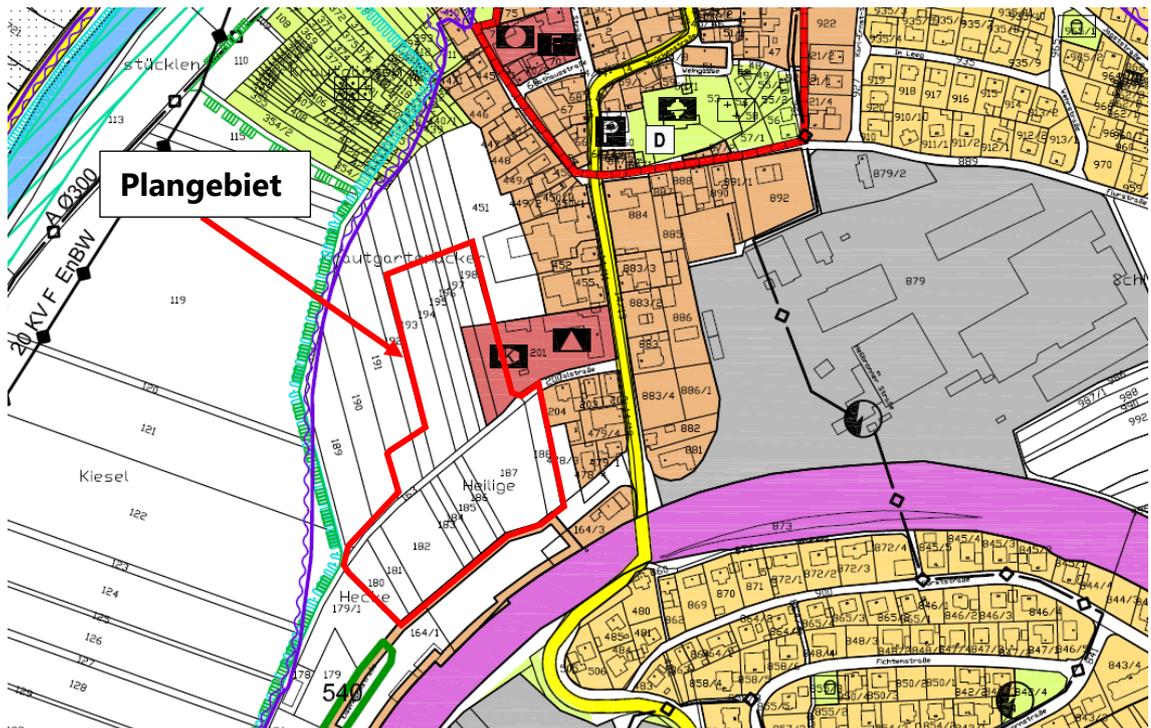


Abb. 3 Auszug aus der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des FNP der Stadt Neudenu (Quelle Stadt Neudenu)

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt.

Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal“

Im Westen schließt das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenu-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülzthal bei Neudenu-Siglingen“ an das Plangebiet an.

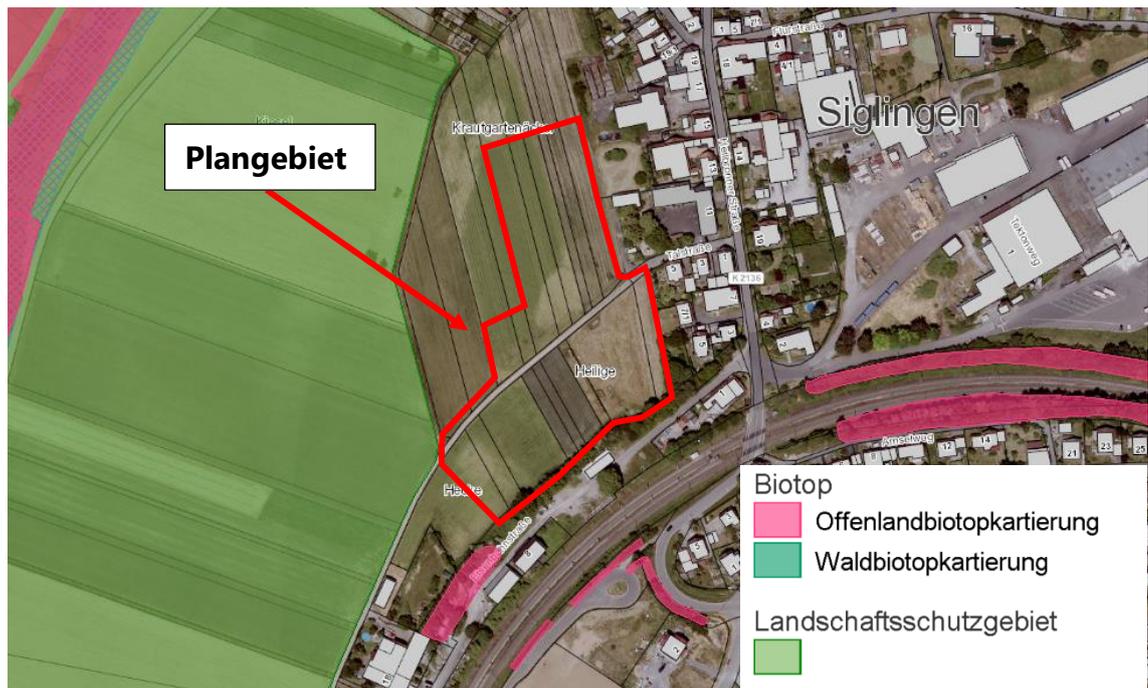


Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Hochwasserrisiko

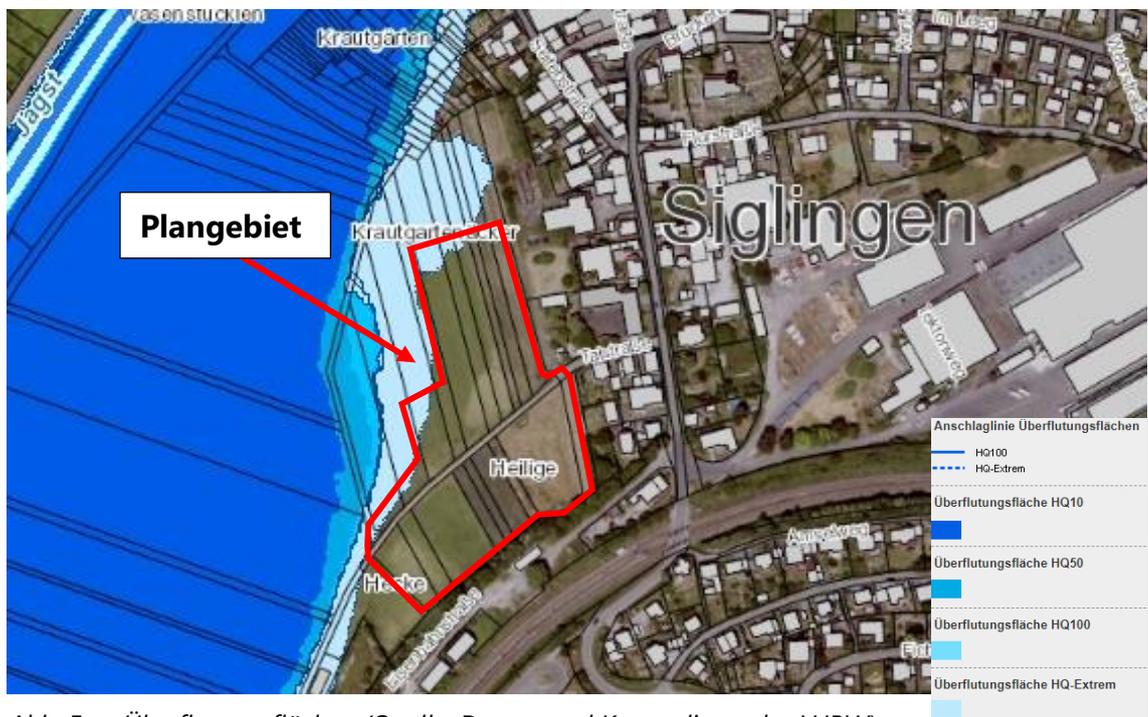


Abb. 5 Überflutungsflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Nordwestlich des Plangebiets in einiger Entfernung zum Plangebiet verläuft die Jagst. Hieraus resultiert, dass die westlich des Plangebiets gelegenen Flächen bei HQ₁₀-, HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Hochwasserereignissen betroffen sind. Innerhalb des Geltungsbereichs des

Bebauungsplans ist gemäß der Hochwassergefahrenkarte der LUBW nur ein geringer Bereich der Wohnbauflächen im Falle eines HQ_{extrem} -Hochwasserereignisses betroffen (ca. 78 m²). Die Baugrenzen befinden sich vollständig außerhalb des HQ_{extrem} -Bereichs.

Im nördlichen Plangebiet ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine größere Fläche von HQ_{extrem} -Hochwasserereignissen betroffen (ca. 717 m²). Die Fläche soll allerdings nur für ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken genutzt werden.

Mit Gefahren für Menschen durch Extremhochwasserereignisse innerhalb des Plangebiets ist daher nicht zu rechnen.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

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

Für den Nachweis des Bauflächenbedarfs werden die Angaben und Daten aus dem Bebauungsplanverfahren zum bereits realisierten Baugebiet „Bildäcker-Höchstberger Weg“ aus dem Jahr 2016 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 2018 insgesamt 12 Jahre (2018 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

Entsprechend dem Statistischen Landesamt liegt die Einwohnerzahl der Stadt Neudenau im Jahr 2017 bei 5.247. Somit liegt die Einwohnerzahl bereits aktuell mit 150 Einwohnern über dem alten Prognosewert des Statistischen Landesamtes für 2017 (Prognose 2017 Hauptvariante: 5.097). Dementsprechend hat das Statistische Landesamt eine aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung veröffentlicht. So wird für die Stadt Neudenau bis zum Prognosejahr 2030 nach der Hauptvariante des Entwicklungskorridors eine Einwohnerzahl von 5.395 angenommen. Dieser Prognosewert liegt dabei deutlich über dem Wert der vorherigen Bevölkerungsvorausrechnung (Prognose 2030 Hauptvariante: 5.097).

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

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

Zum Jahresende 2018 verzeichnete das Statistische Landesamt eine Bevölkerungszahl von 5.266. Die der Stadt aktuell 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 Neudenau). 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 2018 um 187 Einwohner (+ 3,7 %) zu.

Die prognostizierte Bevölkerungszahl für das Jahr 2030 wird mit 5.395 angenommen, was einem Zuwachs von rd. 130 Einwohnern (+ 2,5 %) im Vergleich zu den aktuellen Bevölkerungszahlen aus 2018 entspräche.

Diese Annahme liegt jedoch deutlich unter der tatsächlichen Entwicklung der letzten Jahre, sodass für die weitere Berechnung der prozentuale Mittelwert zwischen der prognostizierten Einwohnerzahl für 2030 und der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (2014 bis 2018) herangezogen wird. Ein angenommener Zuwachs von 3,1 % entspräche dabei einer Bevölkerungszahl von 5.429 im Jahr 2030. 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 Neudenau mit dem Zieljahr 2030 berechnet.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2030) gemäß Plausibilitätsprüfung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2019						
	Jahr 2018 Einwohnerzahl	Fiktiver Einwohnerzuwachs 0,3% (EW/J)**	Geltungsdauer von 2018 bis 2030 (J)	Fiktiver Einwohnerzuwachs von 2018 bis 2030	Einwohnerdichte (EW/ha)*	Wohnflächenbedarf durch fiktiven Einwohnerzuwachs in ha
Neudenaу	5.266	15,8	12	190	50	3,8
	Bestand im Jahr 2018 Einwohnerzahl	Prognose Jahr 2030 Einwohnerzahl	Einwohnerentwicklung Einwohnerzahl		Einwohnerdichte (EW/ha)*	Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha
Neudenaу	5.266	5.429	163		50	3,26
	Einwohnerentwicklung gesamt (fiktiv und prognostiziert)		Wohnflächenbedarf durch fiktiven Einwohnerzuwachs in ha	Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha	Wohnflächenbedarf insgesamt in ha	
Neudenaу	353		3,8	3,26	7,06	

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 m². 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 Gemeindeverwaltung gezielt und vorrangig auf diese Bauflächenpotentiale verwiesen. Die Aktivierungsrate des recht großen theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering: Laut Bautagebuch der Stadt Neudenaу entstanden in allen Stadtteilen zusammen seit 2008 pro Jahr 4-5 Wohngebäude in Form von Nachverdichtungen oder Baulückenbebauungen. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer – auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige

Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung.

Bis zum Jahr 2030 wird deshalb davon ausgegangen, dass die bisherige Aktivierungsrate konstant bleibt und im Zuge der Innenentwicklung somit insgesamt 54 Wohngebäude entstehen werden. Damit lässt sich in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa 1,70 ha in der Außenentwicklung „einsparen“ (Ansatz: Bauplatzgröße 450 m², Anteil Nettobauland 70%).

Bestehende Baugebiete

In der Kernstadt Neudenau wird bis Ende des Jahres 2018 der 4. und damit letzte Bauabschnitt des Baugebiets „Weiler II“ (rd. 1,36 ha) erschlossen. Es sind bereits alle 17 Bauplätze verkauft. Da aktuell für vier Bauplätze der Stadt bereits konkrete Bauanträge vorliegen, weist dieses Baugebiet für die Bedarfsberechnung ein nicht mehr vollumfängliches Flächenpotential auf (Stand Juni 2019). Die Flächengröße, die für die Bedarfsermittlung herangezogen wird, reduziert sich somit von 1,36 ha auf 1,04 ha. Im nächsten Jahr ist zusätzlich die Erschließung des 2. und damit letzten Bauabschnitts des Baugebiets „Bildäcker-Höchstberger Weg“ (rd. 2,55 ha) im Stadtteil Herbolzheim geplant. Für die 34 Bauplätze gibt es bereits 132 Baulandinteressenten (Vormerkungen).

In den bereits erschlossenen Bauabschnitten sowie im ebenfalls erschlossenen Baugebiet „Forst II“ im Stadtteil Siglingen sind keine kommunalen Bauplätze mehr vorhanden. Dies gilt ebenfalls für den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Bildäcker-Höchstberger Weg“, bei dem für alle Bauplätze Bauanträge eingereicht und bewilligt sind.

Geplante Baugebiete

In der Kernstadt Neudenau wurde zu Beginn des Jahres 2019 der Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“ (rd. 3,49 ha) rechtskräftig. Die Erschließung des Baugebiets ist für 2020 vorgesehen.

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 „Am Ziegelhaus“ sowie bei einer anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken entwickelt werden.

5.3 Fazit Flächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ist bis zum Jahr 2030 in der Gesamtstadt Neudenau mit einem Wohnbauflächenbedarf von rd. 7,06 ha Bruttobauland zu rechnen. Bei Abzug der anhand von Erfahrungswerten eingeschätzten Möglichkeiten der Innenentwicklung (1,70 ha), der noch nicht aufgesiedelten Bauabschnitte des Baugebiets „Weiler II“ (1,04 ha) und des Baugebiets „Bildäcker-Höchstberger Weg“ (2,55 ha) verbleibt ein Bauflächenbedarf von ca. 1,77 ha. Die im FNP ausgewiesene Wohnbaulandfläche „Salzäcker“ (1,44 ha) wird zurückgestellt. Nach Abzug des geplanten Baugebiets „Beim Ziegelhaus“ (3,49 ha) ist rein rechnerisch kein Bauflächenbedarf innerhalb der Stadt Neudenau mehr vorhanden.

Die vorliegende Planung weist ein Bruttobauland von 1,99 ha auf und übersteigt somit rechnerisch den Bedarf. Die tatsächliche Nachfrage nach örtlichem Wohnraum übersteigt jedoch das aktuelle Wohnraumangebot deutlich. Für das Wohngebiet „Talstraße“ gibt es zurzeit bereits 85 Vormerkungen für 23 Einzelhausgrundstücke und 8 Grundstücke für eine Doppelhausbebauung (Stand Juni 2019). Auch für das Baugebiet „Beim Ziegelhaus“ gibt es bereits vor Realisierung des Gebiets deutlich mehr Vormerkungen (115) als Baugrundstücke (45) zur Verfügung stehen. Allein die hohe Anzahl der Vormerkungen, die in allen aktuell umgesetzten oder geplanten Baugebieten der Stadt Neudenu die Zahl der verfügbaren Baugrundstücke um das Zwei- bis Dreifache übersteigt, zeigt die anhaltend starke Nachfrage nach Wohnbauland. Der Bebauungsplan „Talstraße“ dient somit der notwendigen Bereitstellung von örtlichem Wohnbauland im Stadtteil Siglingen. Der Wohnbedarf wird zusätzlich dadurch verstärkt, dass die in die Berechnung miteinbezogenen Innenentwicklungspotentiale sich hauptsächlich auf die Stadtteile Neudenu und Herbolzheim beziehen und in Siglingen kaum Potentialflächen zur Innenentwicklung bestehen. Der Standort eignet sich insbesondere aufgrund der Lage unmittelbar westlich angrenzend an den örtlichen Kindergarten und die Grundschule. Es besteht somit ein direkter Anschluss an den bestehenden Siedlungskern. Zudem weist der Standort aufgrund der fußläufigen Nähe zur Bahnhaltestelle Siglingen eine unmittelbare Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV auf, wie sie in keinem anderen Stadtteil Neudenaus möglich wäre. Dies entspricht somit zentralen regionalplanerischen Forderungen aus den letzten Bauleitplanverfahren der Stadt Neudenu. 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.

5.4 Alternativenprüfung und Auswahl Planstandort

Die Siedlungsentwicklung des Stadtteils Siglingen ist, wie der Blick auf die nachfolgende Abbildung 6 zeigt, aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Jagst und Tallage), fachplanerischer Vorgaben (Hochwasserflächen, Bahnlinie) und restriktiver raumordnerischer Vorgaben stark eingeschränkt.

Es verbleiben lediglich vier größere Flächenbereiche (s. Abbildung 6), welche grundsätzlich noch für eine weitere Siedlungsentwicklung in Frage kommen:

- Fläche 1 und 2 schließen direkt an bestehende Gewerbegebiete an und können nur im Zusammenhang mit notwendigen Erweiterungsabsichten der dort ansässigen Betriebe entwickelt werden. Eine Wohnbauentwicklung scheidet dort wegen Immissionskonflikten völlig aus.
- Fläche 3 im östlichen Anschluss an das Wohnbaugebiet Forst II ist aufgrund der erschließungstechnischen Situation der hier angeordneten Ausgleichs- und Rückhalteflächen für eine weitere Wohnbauentwicklung ungeeignet; zumal sich hier in östliche Richtung ein Konflikt mit einem regionalen Grünzug ergäbe.
- Es verbleibt somit als einzige Alternative für die Wohnbauentwicklung die Fläche 4 (Talstraße). Hier ergeben sich die geringsten Konflikte mit übergeordneten raumordnerischen oder fachplanerischen Ausweisungen. Zudem weist der Planstandort durch

seine fußläufige Nähe zur Grundschule und zum schienengebundenen ÖPNV eine besondere Lagegunst auf. Der Planstandort entspricht dem Plansatz 4.1.3 G (8) des Regionalplans und greift die Anregung aus der Stellungnahme des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 20.11.2018 zum Bebauungsplan „Am Ziegelhaus“ auf, dass für die künftige wohnbauliche Entwicklung der Stadt Neudenu Standorte mit näherem Bezug zum schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) zu suchen seien.

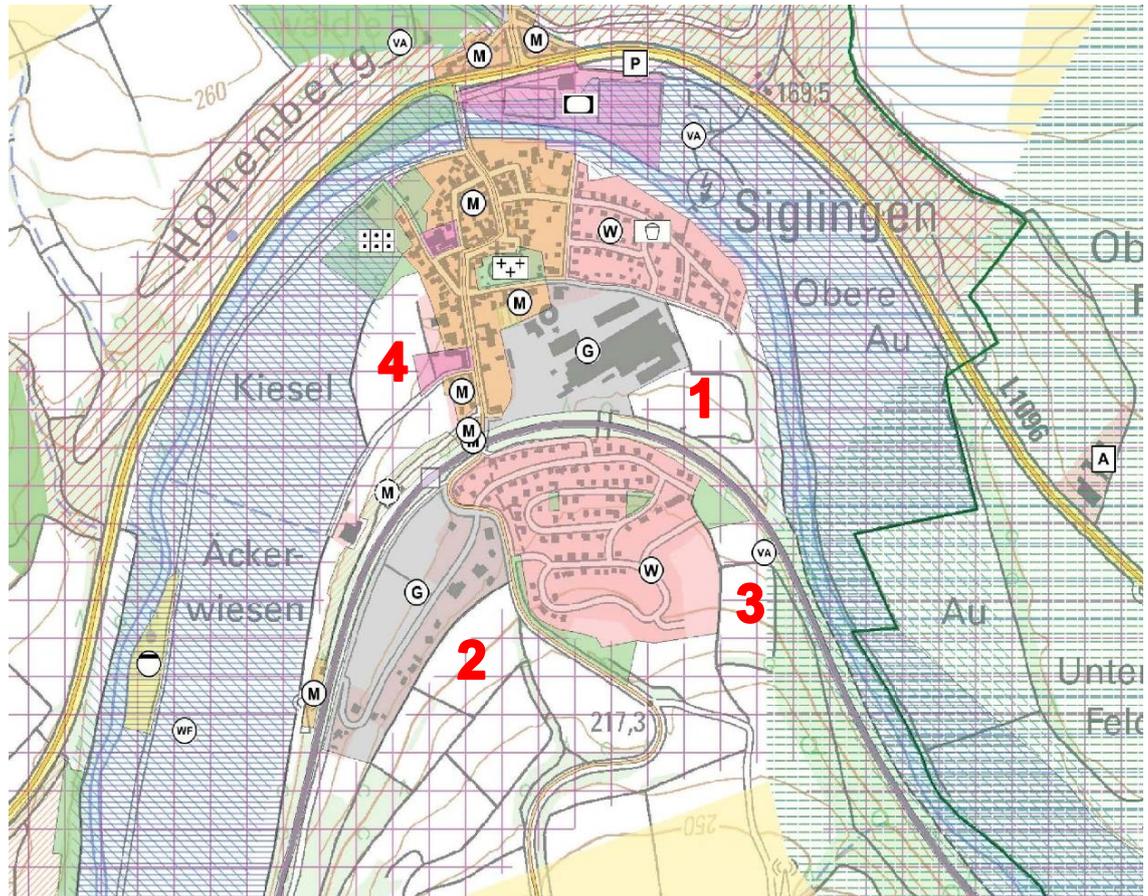


Abb. 6 Raumstrukturelle Vorgaben (Quelle: Geodatenportal Raumordnung B-W)

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Bebauungsstruktur

Entsprechend dem dörflichen Charakter des Stadtteils Siglingen soll am westlichen Ortsrand ein aufgelockertes Wohnquartier entstehen. Insgesamt sollen 23 Grundstücke für Einzelhäuser (Einzel- und Doppelhausbebauung) und 8 Grundstücke für eine Doppelhausbebauung oder alternativ für eine verdichtete Einzelhausbebauung mit mehreren Wohnungen entwickelt werden. Diese verdichtete Bebauung ist mittig des Plangebiets mit einer Südausrichtung der Grundstücke vorgesehen.

Um den raumordnerischen Zielvorgaben zur Bebauungsdichte im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, wurde das Plangebiet nochmals reduziert und die Bauplätze wurden verkleinert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße hat sich damit von 592 m² auf 514 m² reduziert, wodurch sich die Zahl der Wohnbaugrundstücke von 27 auf 31 erhöht hat. Zudem wurde für das mittlere Baufeld innerhalb des Erschließungsrings der Planstraße 1 die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten bei einer Einzelhausbebauung von zwei auf vier Wohneinheiten erhöht.

Im gesamten Plangebiet soll eine zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,6 m ermöglicht werden, wodurch ein harmonischer Übergang zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zur östlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung geschaffen werden soll.

Grünstruktur

Im nördlichen Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche geplant, in der ein Regenrückhaltebecken angelegt werden soll. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind zudem auf den privaten Grundstücksflächen Einzelpflanzgebote vorgesehen, um eine Eingrünung des Plangebiets hin zum angrenzenden Landschaftsraum zu schaffen. Die Einzelpflanzgebote erstrecken sich ebenfalls entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf der öffentlichen Grünfläche.

Durch zusätzliche Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen soll insgesamt ein durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Siglingen entstehen.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Talstraße, die an die östlich verlaufende Heilbronner Straße anbindet. Die Talstraße wird in westliche Richtung verlängert und erschließt die Wohnbaugrundstücke über einen 5,8 m brutto breiten Ringschluss (Planstraße 1). Zusätzlich werden die nördlichen Wohnbaugrundstücke über eine ca. 75 m lange Stichstraße (Planstraße 2) mit 5,8 m brutto Breite und einem gegenüber dem bisherigen Entwurf reduzierten Wendehammer erschlossen.

Die Straßen innerhalb des Plangebiets werden als gemischte Verkehrsflächen ohne begleitende Gehwege ausgebildet. Die Zufahrt durch ein Müllfahrzeug über die Planstraße 1 ist möglich. Für die Bebauung um die Planstraße 2 wird ergänzend ein Sammelstandort für die Müllbehälter ausgewiesen, da hier eine Befahrung durch das Müllfahrzeug nicht vorgesehen ist.

Für den ruhenden Verkehr sind insgesamt 16 Senkrechtparkplätze entlang der Planstraße 1 vorgesehen. Aufgrund der Brutto-Straßenbreite von 5,8 m ist es zudem möglich, im Straßenraum zu parken.

Im westlichen Plangebiet bindet der bestehende Wirtschaftsweg an die Planstraße 1 an und stellt die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicher.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem mit getrennter Ableitung der Oberflächenabflüsse von Dach-, Hof-, Straßen- und Grünflächen über separate Regenwasserkanäle. Die Ableitung erfolgt in Richtung Norden zur Jagst. Zur Drosselung wird im nördlichen Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgeschaltet.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers folgt der Trasse des Regenwasserkanals. Die Anbindung an den Hauptsammler des Ortsnetzes erfolgt nördlich des Plangebiets. Die Kapazität des Kanals und der Kläranlage sind hierfür ausreichend.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird ein Regenwasserkanal verlegt. Die Leitungen werden durch ein Leitungsrecht auf den privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan gesichert.

Im Bereich der Planstraße 1 befinden sich bestehende Wasserleitungen, die im Zuge der Planung erhalten bleiben. Im südwestlichen Plangebiet ist daher zur Sicherung der bestehenden Wasserleitung auf einer privaten Wohnbaufläche ein Leitungsrecht erforderlich.

Im östlichen Plangebiet ist ein neuer Standort für die Druckerhöhungsanlage im Bereich der öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Die Druckerhöhungsanlage befindet sich aktuell auf dem Flst.-Nr. 201 und soll im Zuge der Planung verlegt werden.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	19.901 m²	100 %
Nettobauland	15.936 m ²	80,1 %
Verkehrsflächen	2.755 m ²	13,8 %
davon: Straßenfläche	2.384 m ²	11,9 %
Parkierung	208 m ²	1,0 %
Wirtschaftsweg	53 m ²	0,3 %
Verkehrsgrün	110 m ²	0,6 %
Öffentliche Grünflächen	1.173 m ²	5,9 %
Flächen für Versorgungsanlagen (Standort für Druckerhöhungsanlage)	37 m ²	0,2 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	31
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	23
Doppelhäuser [DH]	8
Mittlere Grundstücksgröße	ca. 514 m ²
Wohneinheiten (WE)*	ca. 47
Anzahl an Einwohnern*	ca. 103
Öffentliche Parkplätze	16
Bruttowohndichte **	52 Ew/ha
Mindest-Bruttowohndichte für sonstige Gemeinden im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken	50 Ew/ha

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EH/DH und 2,2 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

7. Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

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

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird zur Schaffung eines aufgelockerten Wohnquartiers am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Siglingen auf 0,4 festgesetzt.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Um ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren bei Planung und Bau der Gebäude zu eröffnen, werden Abweichungen nach unten für zulässig erklärt. Um eine an den angrenzenden Landschafts-

raum sowie die angrenzende Wohnbebauung angepasste Bebauung zu gewährleisten, wird die maximale Traufhöhe auf 6,0 m, die maximale Firsthöhe auf 8,6 m und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

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

Angelehnt an das städtebauliche Konzept wird in einem Teilbereich entlang der Planstraße 1 eine offene Bauweise festgesetzt, um in diesem Bereich ggf. eine Reihenhausbebauung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bleibt auch ausreichend Handlungsspielraum, um je nach Bedarf und Nachfrage ebenfalls eine Einzel- und Doppelhausbebauung zu ermöglichen. Im übrigen Baugebiet wird zur Schaffung eines aufgelockerten Wohngebiets eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen 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 Bauungsstruktur zu gewährleisten und zum anderen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu ermöglichen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zu den Fahrbahnrandern zulässig. Lediglich an zwei Positionen im Plangebiet wird durch eine zeichnerische Festsetzung von Garagenflächen diese Vorgabe unterschritten, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Somit wird sichergestellt, dass Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden.

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

Zur Schaffung eines aufgelockerten Wohnquartiers werden innerhalb des Plangebiets maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude für zulässig erklärt. Somit soll eine zu hohe bauliche Dichte am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Siglingen vermieden und ein aufgelockerter Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden. Gemäß den Anregungen der Raumordnungsbehörden wird für den inneren Ring der Planstraße 1 (verlängerte Talstraße) für eine Einzelhausbebauung eine etwas stärkere Verdichtung mit bis zu vier Wohneinheiten je Wohngebäude vorgesehen.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend (s. Kapitel 6) festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei als Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

Flächen für Versorgungsanlagen

Die bestehende Druckerhöhungsanlage auf dem Flst.-Nr. 201 soll verlegt und zukünftig im östlichen Teil des Plangebiets errichtet werden. Der Standort befindet sich im Bereich von öffentlichen Stellplätzen und wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Grünfläche

Die im nördlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Unterbringung des erforderlichen Regenrückhaltebeckens. Durch die festgesetzten Einzelpflanzgebote auf der Grünfläche werden zudem auf der Fläche ökologische Ausgleichsfunktionen erfüllt.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Für die getrennte Erfassung des Niederschlagswassers ist im nördlichen Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, in dem das anfallende Niederschlagswasser zunächst zurückgehalten und anschließend in die nördlich gelegene Jagst abgeleitet wird. Der Standort des Regenrückhaltebeckens wird planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.

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 Landschaftsbilds in den Planentwurf aufgenommen:

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

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend der Geräuschimmissionsprognose des Büros rw-bauphysik vom September 2018 werden aufgrund des vorhandenen Schienenverkehrs südlich des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Zum Schutz des Plangebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen im Nachtzeitraum wurden daher basierend auf der Geräuschimmissionsprognose Lärmpegelbereiche auf der Grundlage der DIN 4109

„Schallschutz im Städtebau“ verbindlich festgesetzt. Die Anforderungen an passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden richten sich nach den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Details können der Geräuschimmissionsprognose des Büros rw-bauphysik entnommen werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Unterhaltung und Bewirtschaftung der nördlich des Plangebiets liegenden Grundstücke wird zugunsten der Benutzer der Grundstücke im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Leitungsrecht für die Stadt Neudenau zur Regenwasserentwässerung erforderlich. Im südwestlichen Plangebiet ist zur Sicherung einer bestehenden Wasserleitung ein weiteres Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neudenau festgesetzt.

Pflanzgebote

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und erfüllen zusätzlich ökologische Zwecke. Durch die festgesetzten Einzelpflanzgebote auf den privaten Wohnbauflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie auf der nördlichen öffentlichen Grünfläche sollen zudem ein stimmiger Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Landschaftsraum geschaffen und eine Pufferwirkung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erzielt werden.

Durch zusätzliche Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen soll entsprechend der städtebaulichen Zielvorgaben insgesamt ein durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Siglingen entstehen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Wahrung des dörflichen Siedlungsbilds im Stadtteil Siglingen sowie zur Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters werden als Dachform geneigte Dächer 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.

Für eine ausreichende Grüngestaltung des öffentlichen Raums und Sicherung einer ökologischen Mindestqualität sind Vorgärten zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und zur Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters sind nur Hecken und offene Zäune als Einfriedungen zulässig. Einfriedungen zum Außenbereich sind als Hecken anzulegen oder mit Hecken zu ergänzen, um eine Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind 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. Entlang von Verkehrsflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Zurücknahme um 0,5 m festgesetzt.

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 1,5 m begrenzt.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraums sowie des westlich angrenzenden 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 des Neudenuer Stadtteils Siglingen 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 der Gesamtstadt Neudenu auf zehn Einwohner knapp sechs Autos. Der Stellplatzschlüssel wird daher auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit angemessen erhöht.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde

- Altlasten
- Bodenschutz
- Geotechnik
- Grundwasserfreilegung
- Entwässerung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Landwirtschaft
- Artenschutz

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB i.V.m § 13a 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 „Talstraße“ soll im Stadtteil Siglingen dringend benötigter Wohnraum geschaffen und somit allgemein der Wohnstandort Neudenu gestärkt werden. Der Bedarf nach Wohnraum ist in der gesamten Stadt Neudenu unvermindert hoch. Die Lage des Plangebiets am westlichen Siedlungsrand eignet sich insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kita und der Grundschule. Somit können insbesondere für Familien mit Kindern kurze Wege geschaffen werden. Außerdem befindet sich der Bahnhofstpunkt „Siglingen“ in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

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

Durch die Realisierung des Wohnbaugebiets wird der Versiegelungsgrad durch die zukünftige Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen im Vergleich zur derzeitigen Situation zunehmen. Die Bereitstellung von örtlichem Wohnraum und die Stärkung des Wohnstandorts Neudenu stehen in diesem Fall jedoch im Vordergrund.

Die mögliche Bebauung greift in den natürlichen Boden- und Wasserhaushalt des Plan- gebiets ein. Durch die Vorgabe von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mit Regenrückhaltebecken und die Begrenzung des Ver- siegelungsgrads wird der Eingriff gemindert.

Der Lebensraum der Pflanzen und Tieren wird sich durch den Wegfall der aktuellen Wie- senfläche bzw. landwirtschaftlichen Fläche ändern. Entsprechend dem Fachbeitrag Ar- tenschutz sind durch den Bebauungsplan jedoch keine Verbotstatbestände gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten. Durch die festgesetzten Pflanzgebote werden neue Lebensräume innerhalb des Plangebiets geschaffen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sowie zum Schutz des Kleinklimas wurden Beschränkungen von Steinschüttungen auf den Wohnbaugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung von geneigten Dächern ermöglicht zu- sätzlich die Anbringung von Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen zur Nutzung rege- nerativer Energien. Zusätzlich wurden verbindliche Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zudem zu einer Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bei und erfüllen ökologische Zwecke.

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

- Pflanzgebote auf privaten Bauflächen und öffentlichen Flächen
- Getrennte Erfassung des Niederschlagswassers
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenver- kleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Beschränkung von Steingärten und -schüttungen zum Schutz des Kleinklimas

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

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro Simon aus Mosbach 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 europäi- schen 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 wäh- rend der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden (Verbotstat- bestand Nr. 1)

- Erhebliche Störungen, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, können ausgeschlossen werden (Verbotstatbestand Nr. 2).
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (Verbotstatbestand Nr. 3).
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich ausschließen.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Landwirtschaft

Der geologische Untergrund des Plangebiets liegt im Bereich älterer Auenlehme bzw. von Terrassensedimenten. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs stehen erodierte Parabraunerde und Braunerde-Parabraunerde aus pleistozänen Terrassensedimenten an. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets stehen zudem kalkhaltiger Brauner Auenböden aus älterem Auenlehm sowie kalkreicher Brauner Auenböden aus Auenlehm an. Geologisch befinden sich diese über Karbonatgestein des Oberen Muschelkalks.

Die Gesamtbewertung des Bodens im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung wird insbesondere für die kalkreichen Braunen Auenböden aus Auenlehm als hoch bis sehr hoch eingeschätzt. Die beiden anderen auftretenden Bodentypen weisen eine geringere Wertigkeit der Bodengüte auf.

Die Flurbilanz weist weiterhin für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe II aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Sie haben insgesamt eine mittlere bis hohe Funktionserfüllung hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen (2,50). Diese Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG).

Die nicht überbaubaren Flächen werden zu Hausgärten. Im Zuge der Bebauung gehen Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung teilweise verloren. Dies gilt auch für die Verkehrsgrünflächen. Für das Retentionsbecken werden Böden abgetragen, verdichtet und vermutlich auch kleinflächig versiegelt. Auch dadurch gehen Bodenfunktionen verloren. Die restlichen Flächen im Baugebiet werden im Zuge der Verkehrerschließung und des anschließenden Wohnungsbaus komplett versiegelt und die Bodenfunktionen gehen verloren.

Wie bereits in der Begründung dargestellt, besteht für die Eigenentwicklung des Stadtteils Siglingen ein hoher Bedarf nach weiterem Wohnbauland. Der Planstandort stellt sich dabei als einzige sinnvolle Alternative für die weitere Siedlungsentwicklung dar. Die Belange der Landwirtschaft werden im Bereich der Planung deshalb zurückgestellt und die Deckung des Bedarfs an Wohnbauland höher gewichtet. Die Belange der Landwirtschaft werden durch folgende Punkte dabei in ausreichendem Maße berücksichtigt:

- Vermeidung des „Anschneidens“ landwirtschaftlicher Grundstücke durch Ausnahme des Flurstücks 190 aus dem Geltungsbereich.

- Zusammenfassung der Restgrundstücke im nördlichen Bereich im Zuge der Bodenordnung zu ausreichend großen Bewirtschaftungseinheiten.
- Einhaltung eines entsprechenden Abstands mit Bebauung bzw. den nutzbaren Grundstücksarealen zu den landwirtschaftlichen Flächen zur Vermeidung von Bewirtschaftungerschwernissen.
- Sicherung des wertvollen Oberbodens durch ein entsprechendes Bodenmanagement im Rahmen der Erschließung.

8.4 Lärmimmissionen

Westlich des Plangebiets befindet sich in ca. 95 m Entfernung ein ehemaliges Kalkwerk, in dem aktuell ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb ansässig ist. Zudem verläuft südlich des Plangebiets in ca. 45 m Entfernung die Bahnstrecke Neudenu – Züttlingen und nördlich des Plangebiets in einiger Entfernung die L 1096 (Züttlinger Straße). Um Immissionskonflikte durch Gewerbe- und Verkehrslärm auf die schutzwürdige Bebauung innerhalb des Plangebiets auszuschließen, wurde im September 2018 vom Büro rwa-physik eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. In der Geräuschimmissionsprognose wurden die zu erwartenden Gewerbegeräuschimmissionen sowie Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt. Außerdem wurde geprüft, welche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen gegebenenfalls erforderlich sind.

Bezüglich der Gewerbegeräuschimmissionen lässt sich entsprechend dem Gutachten Folgendes festhalten:

- Durch den benachbarten Garten- und Landschaftsbaubetrieb sind im Plangebiet keine unzulässig hohen Geräuschimmissionen nach TA Lärm zu erwarten. Damit werden auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 mindestens erreicht.

Bezüglich der Verkehrsgeräuschimmissionen lässt sich entsprechend dem Gutachten Folgendes festhalten:

- Bei allgemeinen Wohngebieten liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tagzeitraum bei 55 dB(A) und im Nachtzeitraum bei 45 dB(A).
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Prognosejahr 2030 durch den Schienen- und Straßenverkehr zur Tageszeit (6 - 22 Uhr) gerade erreicht bzw. unterschritten.
- Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte aufgrund des Schienenverkehrs in beiden Geschosslagen um bis zu 11 dB(A) überschritten, wobei die als gesundheitsgefährdend geltende Dauerlärmbelastung von 60 dB(A) nachts nicht erreicht wird.
- Die höchste Geräuschbelastung tritt im südlichen Plangebiet auf. Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Abstand von ca. 45 m zur Bahnlinie, wo zur Tageszeit Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) und zur Nachtzeit Pegel von bis zu 56 dB(A) erwartet werden.

Aufgrund der nächtlichen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus Immissionsschutzgründen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktivem Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen sollte vor allem in Wohngebieten stets der Vorrang vor passivem Lärmschutz an den Gebäuden gegeben werden, da passive Maßnahmen lediglich den Lärmeintrag in das Gebäude begrenzen. Für die Aufenthaltsbereiche außerhalb der Gebäude (Terrasse, Garten) ist damit kein Schutz möglich. Aktiver Lärmschutz wirkt dann am effektivstem, wenn er möglichst in der unmittelbaren Nähe der Lärmquelle angeordnet wird.

Im Rahmen der Geräuschimmissionsprognose wurde daher untersucht, ob durch eine Lärmschutzwand im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze die schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebiets auch zur Nachtzeit erreicht werden.

Durch einen 4 m hohen Erdwall oberhalb der südlichen Böschungskante können demnach die Orientierungswerte der DIN 18005 auf Erdgeschossniveau um 5 dB(A) reduziert werden. Auf Höhe des 1. Obergeschosses verringern sich die Pegel hierdurch aber nicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Nachtzeit können selbst mit einem 6 m hohen Erdwall nicht in allen Geschosslagen eingehalten werden.

Die Positionierung des Erdwalls innerhalb des Plangebiets würde eine Lage unterhalb der Böschungskante bedingen, womit das Bauwerk annähernd obsolet werden würde. Ein Lärmschutzwand ist folglich nur oberhalb der Böschungskante sinnvoll.

Da gemäß der Geräuschimmissionsprognose lediglich im Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und selbst bei einem 6 m hohen Erdwall oberhalb der Böschungsoberkante kein vollständiger Lärmschutz erreicht wird, wird im Bebauungsplan kein Lärmschutzwand verbindlich festgesetzt.

Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erforderlich, um in den Nachtstunden gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. In dem Bebauungsplan werden daher basierend auf der Geräuschimmissionsprognose passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 verbindlich festgesetzt. Hierzu sind verbindliche Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Details können der Geräuschimmissionsprognose von rw-bauphysik entnommen werden.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll in der zweiten Jahreshälfte von 2019 abgeschlossen werden. Die Erschließung des Baugebiets ist voraussichtlich für 2021 vorgesehen.

9.2 Bodenordnung

Es findet ein gesetzliches Umlegungsverfahren statt.

Aufgestellt:

Neudenau, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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