



Stadt

# Neudenaun

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Untere Gärten - 2. Änderung“

Gemarkung Reichertshausen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

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 freie Stadtplaner

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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation und Umgebungssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Umfang der Änderung</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>10</b>

## 1. Anlass und Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Untere Gärten“ vom 17.04.2002 weist das Flurstück Nr. 53 als private Grünfläche aus, da sich der damalige Eigentümer gegen eine Überplanung der Gartenfläche ausgesprochen hat. Zwischenzeitlich ist ein Generationenwechsel eingetreten und der neue Eigentümer möchte das am Siedlungsrand gelegene Grundstück mit einer Größe von ca. 0,11 ha nun zu Wohnzwecken nutzen.

Die Stadt Neudenu unterstützt die Bebauungsplanänderung, da durch die Schaffung eines zusätzlichen Wohnbaugrundstücks die örtliche Nachfrage nach Wohnraum gedeckt wird und dies in einer abrundenden, landschaftsschonenden Weise erfolgt.

## 2. Verfahren

Da durch die Nutzungsänderung Grundzüge der Planung betroffen sind, erfolgt die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Reichertshausen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Die Änderung umfasst das Flurstück 53.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,1 ha.

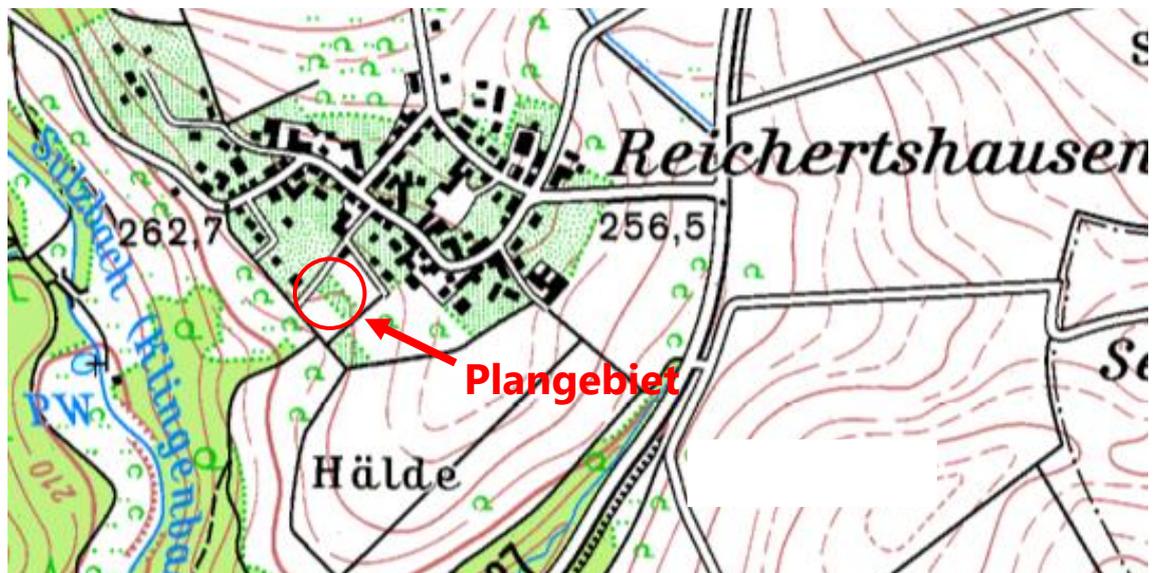


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

### 3.2 Bestandssituation und Umgebungssituation

Das Plangebiet wird derzeit als private Gartenfläche genutzt, die durch eine Wiesenfläche mit vereinzelt niedrigstämmigen Obstbäumen und Sträuchern geprägt ist. Die Wiesenfläche wird von einer kleinen Schafherde beweidet. Ein kleines Gebäude im südlichen Plangebiet dient als Unterstand bzw. Stall. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein ca. 10 m breiter Verfüllbereich einer ehemaligen Klinge. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde bei der Verfüllung nur unbedenklicher Bodenaushub verwendet.

Die Höhenlage des Gebiets beträgt ca. 262- 259 m ü.NN., wobei ein geringfügiges Nord-Süd-Gefälle besteht.

Das Plangebiet wird nördlich von dem Haldenweg und südlich von einem Feldweg, der als Gartenzugangsweg dient, begrenzt. Der Gartenzugangsweg erschließt weitere, südlich und westlich des Plangebiets gelegene, private Gartenflächen. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung, welche durch freistehende Einzelhäuser geprägt ist, an das Plangebiet an. Die östlich gelegenen Einzelhäuser grenzen hierbei mit den rückwertigen Hausgärten an das Plangebiet an.

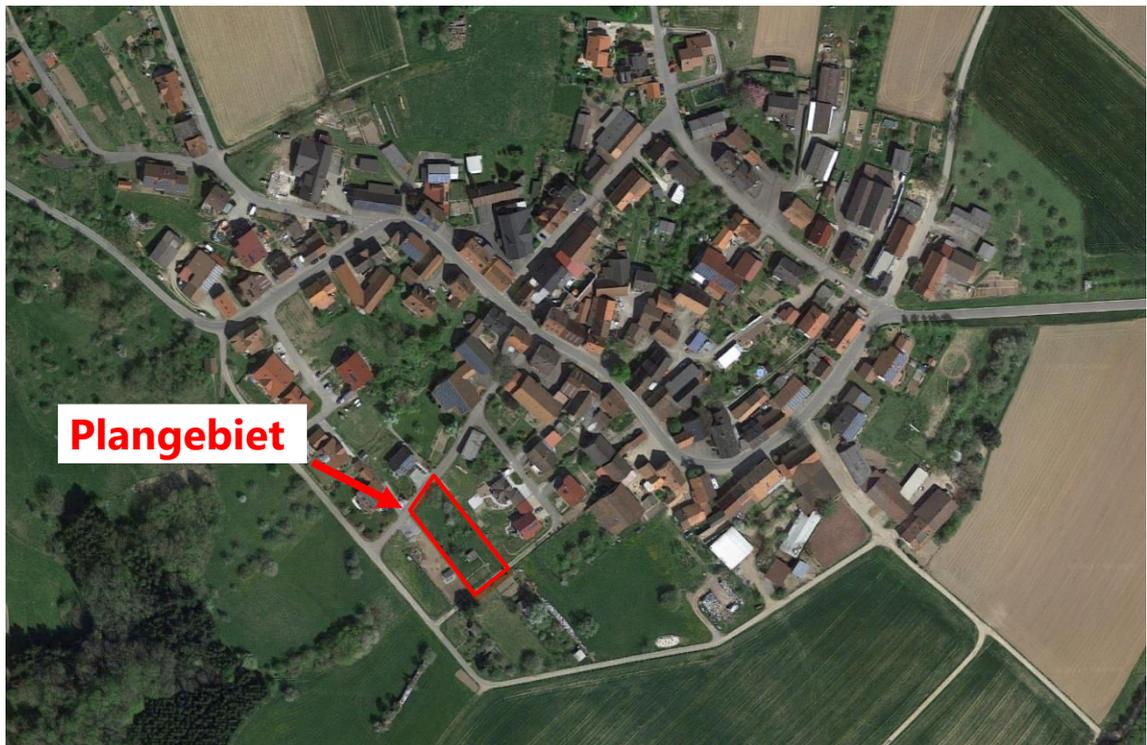


Abb. 2: Luftbild von Neudenu- Reichertshausen (Quelle: Google Maps, 2017)

#### Altlastensituation

Im Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich ein ca. 10 m breiter Verfüllbereich einer ehemaligen Klinge. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde bei der Verfüllung nur unbedenklicher Bodenaushub verwendet.

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Gärten“ als private Grünfläche- Gartenfläche festgesetzt. An das Plangebiet angrenzend ist westlich ebenfalls eine private Grünfläche- Gartenfläche, nördlich und östlich ein Dorfgebiet und südlich eine ca. 2 m breite Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen ausgewiesen.

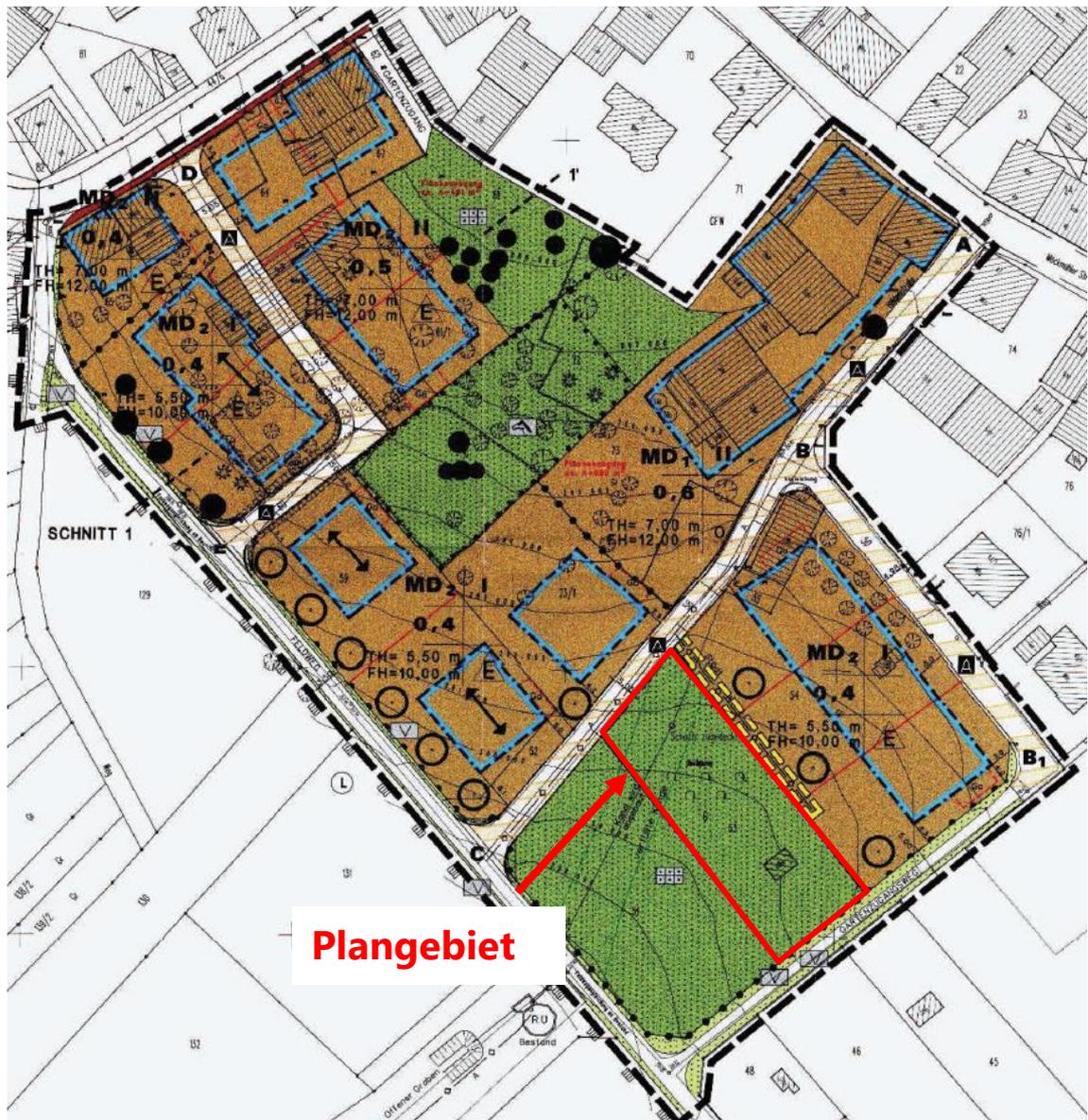


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Gärten“ vom 17.04.2002

## 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 ist in dem Regionalplan mit keiner bestimmten Nutzung dargestellt. Es befindet sich, wie der übrige Siedlungsbereich des Stadtteils Reichertshausen, in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Gemäß Plansatz 3.3.2 (5) sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets und der Lage in einem bestehenden Wohngebiet werden die Belange des Trinkwasserschutzes nur in geringfügigem Maße tangiert. Daher wird die Schaffung eines Wohngrundstückes in diesem Fall vor die Belange des Trinkwasserschutzes gestellt.

Nördlich und nordöstlich grenzen Siedlungsflächen im Bestand an das Plangebiet. Westlich gelegen besteht ein Landschaftsschutzgebiet, das dem Naturschutz und der Landschaftspflege dient.

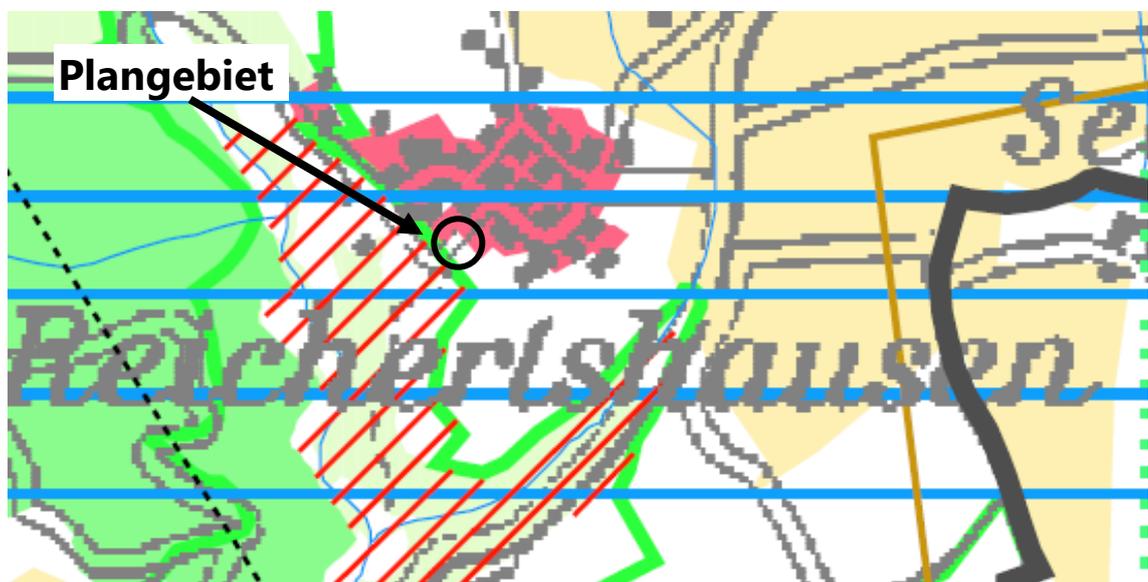


Abb. 4 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neudenau als private Grünfläche dargestellt. Die Planung entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert und an die beabsichtigte Nutzung angepasst.

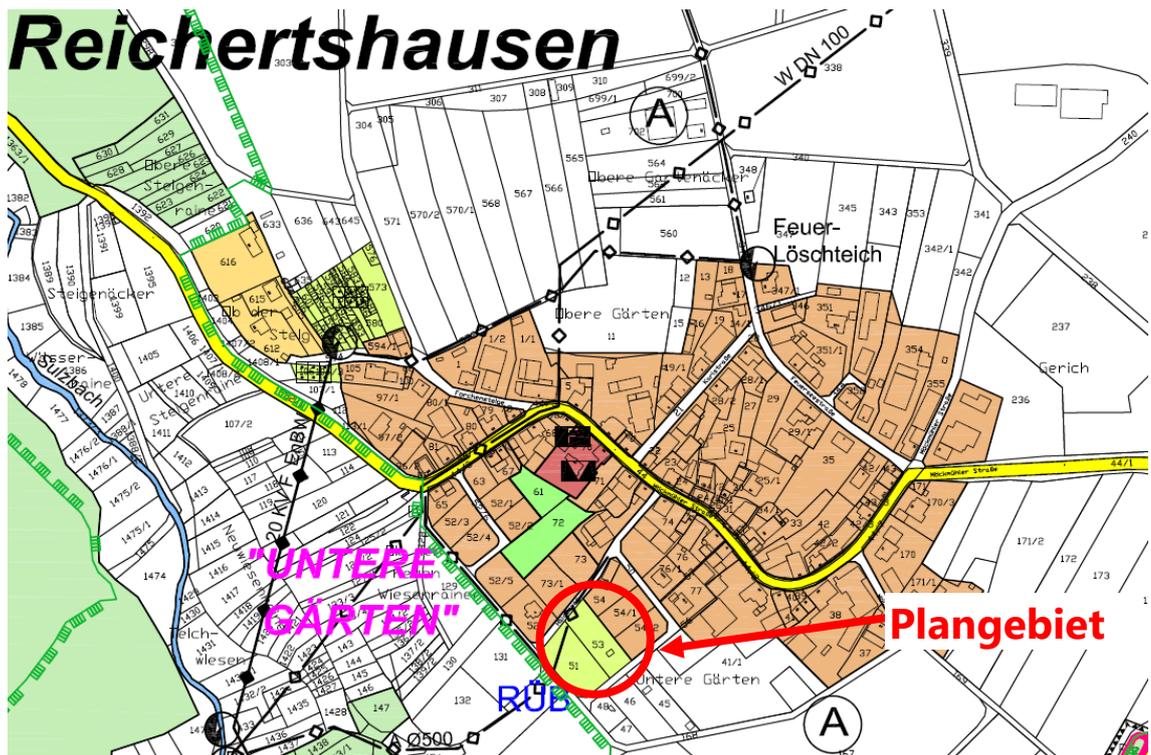


Abb. 5 Auszug aus der rechtskräftigen 3. Änderung der 2. Flächennutzungsplanfortschreibung (Quelle: FNP der Stadt Neudenu)

### 4.3 Schutzgebiete

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

#### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich, wie der gesamte Stadtteil Reichertshausen, in Zone III A eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets (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.

#### **Landschaftsschutzgebiet**

Westlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenu-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenu-Siglingen“. Das Schutzgebiet wird von der Planung nicht berührt.

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Innerhalb der Bebauungsplanänderung sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

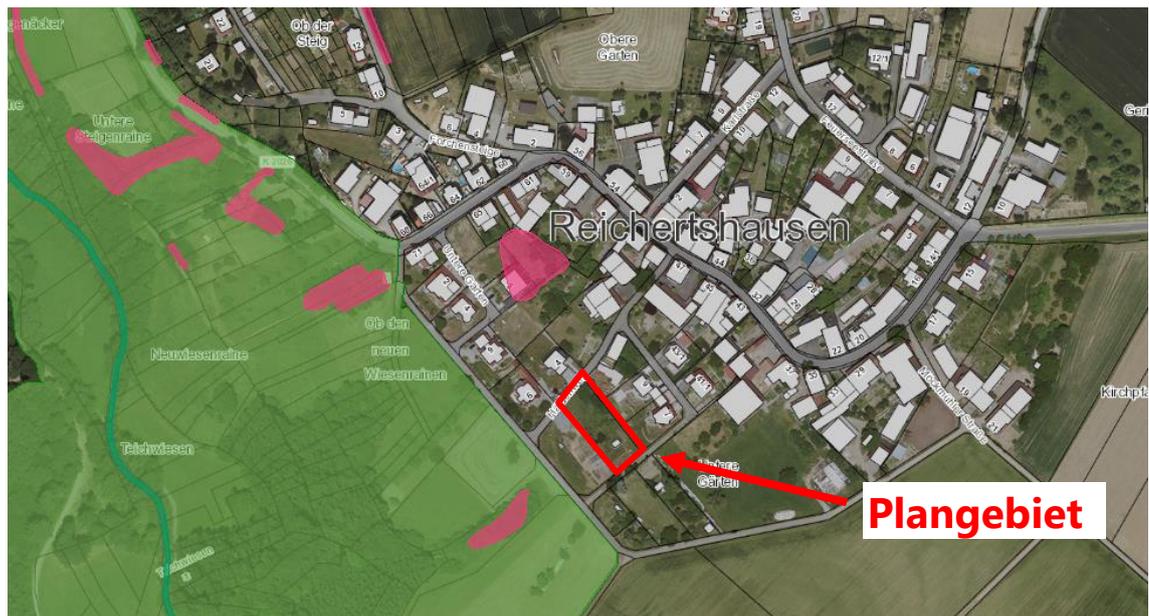


Abb. 6 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### **Biotopverbund**

Im Rahmen des landesweiten Biotopverbundes ist das Plangebiet als Kernfläche für Biotop mittlerer Standorte ausgewiesen. Die Kernfläche zieht sich weiter in das westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet und wird Richtung Süden durch einen Kernraum für Biotop mittlerer Standorte ergänzt.

Inwiefern das Plangebiet dem Anspruchstyp Offenland mittlerer Standorte, insbesondere aufgrund des Niedrigstammbestandes und der vorhandenen Nutzung, entspricht, ist fraglich. Die aktuell vorhandene Vegetation kann für einige Vogelarten oder Insekten eine Biotopfunktion einnehmen, wie sie weitgehend alle Gärten oder Gehölzbestände an Ortsrändern haben.

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan „Untere Gärten“ seit 2002 rechtskräftig. Es ist zu hinterfragen, ob Grundstücke, die rechtlich gesehen im Innenbereich liegen, in den Fachplan landesweiter Biotopverbund mit Stand Juli 2014 einbezogen werden können. Entsprechendes gilt auch für das nordöstlich angrenzende, bereits bebaute Grundstück, das ebenfalls als Kernfläche aufgeführt ist.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Gärten“ ist die Nutzung als Gartenfläche zulässig. Zu erhaltende Bäume oder Sträucher sind auf dem Plangebiet nicht festgesetzt. Insofern ist daher bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan die Rodung der Bäume und Sträucher, beispielsweise zur flächigen Nutzung als Gemüsebeet, zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht, um das ein Garten mit Baum- und Strauchpflanzungen angelegt wird.

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine Beeinträchtigungen des Biotopverbundes erkennbar, die über die bereits zulässigen Beeinträchtigungen hinausgehen.

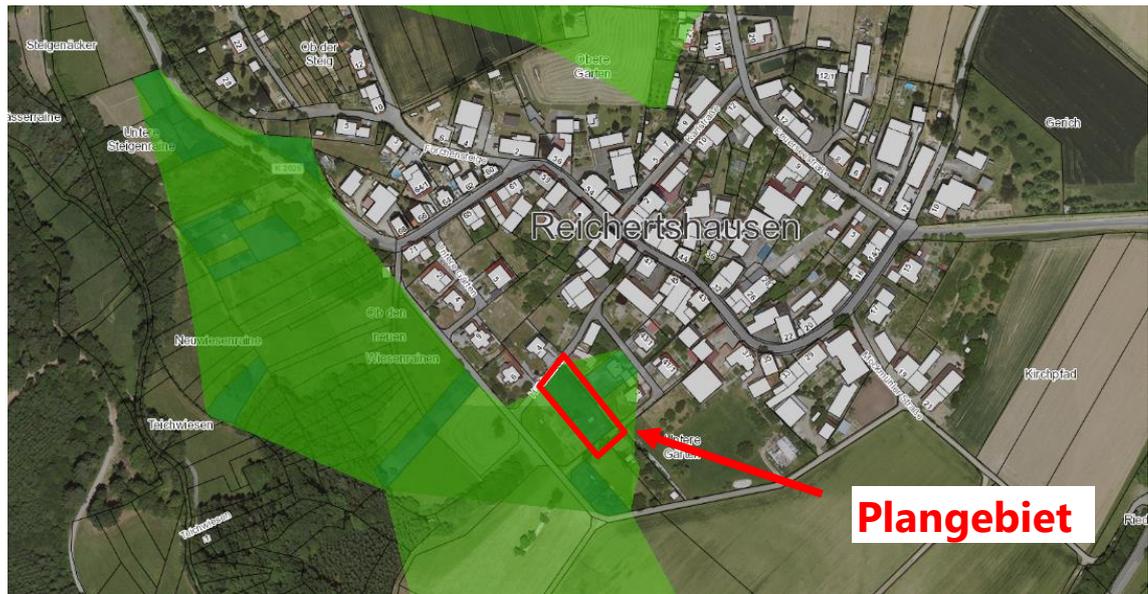


Abb. 7 Schutzgebiete – Biotopverbund (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## 5. Umfang der Änderung

Das Flurstück Nr. 53 wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Gärten“ behalten ihre Gültigkeit und werden zum größten Teil übernommen. Folgende Änderungen werden für den Bereich der Planänderung vorgenommen:

### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird, angelehnt an die Festsetzungen des Dorfgebiets 1 und der Festsetzungen der Baugrundstücke im nördlichen Bereich des Bebauungsplans „Untere Gärten“, auf zwei erhöht. Aufgrund der mittig des Plangebiets gelegenen Baugrenze wird die Integration einer zweigeschossigen Bebauung in das Siedlungsbild gewährleistet.

- Trauf- und Firsthöhe

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe orientiert sich an den Festsetzungen des Dorfgebiets 1 sowie den Festsetzungen der Baugrundstücke im nördlichen Bereich des Bebauungsplans „Untere Gärten“. Es findet somit in Hinblick auf die Gebäudehöhe eine optische Verbindung zwischen den einzelnen Grundstücken innerhalb des Baugebiets statt. Zusätzlich wird eine ortsgerechte Einbindung des Baukörpers in die Bestandssituation des südlichen Siedlungsrandes sichergestellt, da sich der südliche Siedlungsrand Reichertshausen durch mehrere großvolumige Einzelhäuser auszeichnet. Die Trauf- bzw. Firsthöhe ermöglicht die Realisierung zweier Vollgeschosse plus Dachgeschossausbau.

- **Baufeld und Bauweise:**

Das Baufeld wird aufgrund der vorhandenen Verfüllung im nördlichen Plangebiet um rund 21 m vom Haldenweg zurückgenommen und orientiert sich in seiner Größe an den Baufeldern des Bebauungsplans „Untere Gärten“. Angeglichen an die umliegende Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Somit wird der allgemeine Gebietscharakter gewahrt und eine lockere Bebauung am Siedlungsrand gewährleistet.
- **Ein- und Ausfahrt:**

Im Bebauungsplan „Untere Gärten“ besteht für die bestehenden Dorfgebietsflächen ein Ein- und Ausfahrtsverbot von dem südlich gelegenen Gartenzugangsweg. Dieses wird auf das Plangebiet erweitert. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt somit nördlich über den Haldeweg.
- **Pflanzgebote**

Die Festsetzungen der Pflanzgebote sind in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Gärten“ formuliert und wurden bezüglich des Stammumfangs, der Pflanzabstände, - und größe sowie des Zeitraums der Pflanzung ergänzt. Die Pflanzgebote dienen der Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Durch die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen kann der notwendige Ausgleich teilweise innerhalb des Plangebiets erfolgen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 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 aus Mosbach eine qualifizierte Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung erstellt. Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Für das Schutzgut Boden entstehen erhebliche Beeinträchtigungen. Der Eingriff durch die Überbauung und Versiegelung wird mit 4.306 Ökopunkten quantifiziert.
- Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird ebenfalls erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff wird mit 2.310 Ökopunkten quantifiziert.
- Durch Baum- und Strauchpflanzungen in den nicht überbaubaren Flächen kann der vorübergehend entstandene Eingriff teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Pflanzung eines Obst- oder Laubbaumhochstamms führt zu einer

Aufwertung von 624 Ökopunkten. Strauchpflanzungen auf 10 % der Grundstücksfläche führen zu einer Aufwertung von 1.155 Ökopunkten. Im Schutzgut Pflanzen und Tiere verbleibt ein Defizit von 531 Ökopunkten.

Insgesamt entsteht somit ein Kompensationsdefizit von 4.837 Ökopunkten.

Das Defizit wird über die Zuordnung eines entsprechenden Anteils der Maßnahme „Furt Sulzbach“ aus dem Ökokonto der Stadt ausgeglichen. Hierbei soll der Ersatz einer in Zuge des Hochwassers 2016 stark beschädigten Brücke durch eine Furt erfolgen. Durch die Maßnahme wird die Durchgängigkeit des Sulzbachs im Abschnitt westlich von Reichertshausen wiederhergestellt werden. Gleichzeitig wird eine Engstelle entfernt, an der sich bei Hochwasserereignissen Holz und Steine ablagern und den Abfluss behindern können.

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

## 6.2 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 Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse festzuhalten:

- 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 während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Während der Baumaßnahmen kann es unter Umständen zu Störungen brütender Vögel in angrenzenden Gärten kommen. Hiervon sind, wenn überhaupt, jedoch nur wenige Individuen betroffen.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume für fast alle Arten ausschließen. Die Artengruppe der Eidechse kann während der Baufeldräumung und Bauarbeiten zu Schaden kommen.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Ausgrabung der Wurzelstöcke und Entfernung von Habitatsstrukturen, die für Eidechsen interessant sein können, Anfang April
- Regelmäßiges Mähen, Mulchen und Abräumen des Mähguts im Vorfeld der Baumaßnahme

Weitere Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## 7. Hinweise

Es wurden ergänzend zu den Hinweisen des Bebauungsplans „Untere Gärten“ vom 16.04.2002 folgende Hinweise übernommen:

- Baufelddräumung und Gehölzrodung
- Geotechnik
- Grundwasser

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

Zur Realisierung des Vorhabens sind lediglich neue Hausanschlüsse für die leitungsgebundene Erschließung erforderlich. Die Kosten hierfür trägt der künftige Bauherr. Das Änderungsverfahren soll Mitte des Jahres 2020 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Neudenau, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**