



Stadt

Neuenstadt a.K.

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Fladenstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Cleversulzbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 25.03.2019/01.07.2019

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
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Plankonzept	5
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Plandaten	6
6.	Planinhalte	6
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	9
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
7.3	Immissionen aus Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzung	16
7.4	Verkehrslärm	16
7.5	Verkehr	17
8.	Angaben zur Planverwirklichung	17
8.1	Zeitplan	17

1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund großer anhaltender Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Stadt Neuenstadt a.K und im Stadtteil Cleversulzbach ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf erforderlich.

Hierzu soll am nördlichen Siedlungsrand von Cleversulzbach ein Baugebiet mit fünf bis sieben Bauplätzen realisiert und damit der örtliche Wohnraumbedarf gedeckt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung im Stadtteil Cleversulzbach. Neben einer Einzel- und Doppelhausbebauung im Osten des Plangebiets (mit max. 2 WE je Gebäude bzw. Doppelhaushälfte) ist im Westen im Sinne des Flächensparens eine verdichtete Bebauung mit zwei bis drei Mehrfamilienhäusern möglich.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.933 m² weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 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 Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Cleversulzbach, östlich der Neuenstädter Straße und südlich des Gartenwegs.

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):

10 (t), 62, 62/1, 1945, 1949, 1950, 1952, 1953/1, 1953/2, 1954, 1955, 1956, 1957, 1959, 1960, 1961, 1962, 1964, 1965, 1967, 1968.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,45 ha.

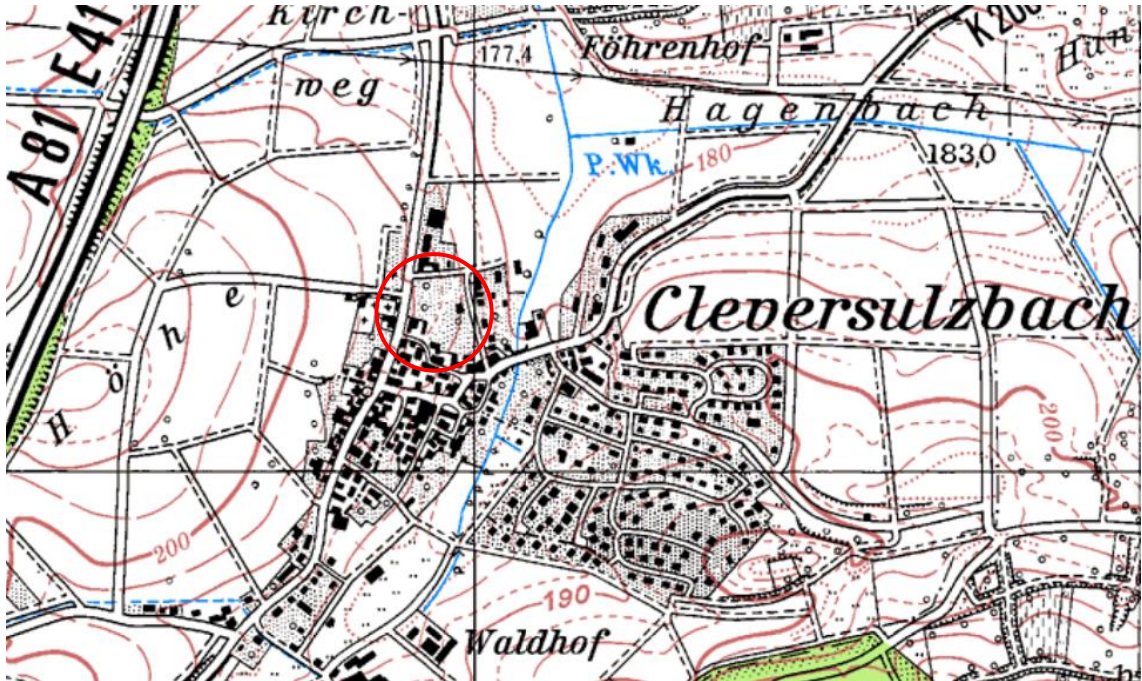


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungskern von Cleversulzbach und wird westlich von der Neuenstädter Straße (K2007), nördlich durch den Gartenweg und südlich von der Hohlstraße eingegrenzt.

Im Norden und Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung an das Planareal an. Der nördliche Teil des Plangebiets und die östlich angrenzenden Grundstücke werden im Moment als Kleingärten genutzt und sind unbebaut. Am westlichen Rand des Plangebiets sind Bäume und Gehölzstrukturen zu finden. Einhergehend mit der langjährigen Nutzung als Kleingartenanlage sind kleinere bauliche Anlagen (Gartenhütten etc.) vorhanden und die Freiflächen teils intensiv gärtnerisch überformt. Die Flurstücke 62 und 62/1 im Süden des Plangebiets sind mit einem Wohnhaus und einer Scheune bebaut. Die Inhaber betreiben den „Cleversulzbacher Brennpunkt“, der aus Brennerei, Schnapsmanufaktur und Hofladen besteht. In diesem Rahmen besteht dort eine landwirtschaftliche Hofstelle, in der im Nebenerwerb von Februar bis November bis zu fünf Schweine großgezogen werden.

Das Gebiet fällt von West nach Ost zur Fladenstraße hin mit ca. 6 % Gefälle von einer Höhe von 190 m auf 188 m im Süden und 187 m im Norden ab.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Neuenstadt a.K. befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2002 in der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn und liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 auf der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm (– Adelsheim / Osterburken) – Tauberbischofsheim (– Würzburg).

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Neuenstadt a.K. als Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet ohne besondere raumordnerische Ausweisung oder Restriktion ausgewiesen. Die umgebenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans „Fladenstraße“ der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient, sind der Planung entgegenstehende raumordnerische Belange nicht erkennbar.

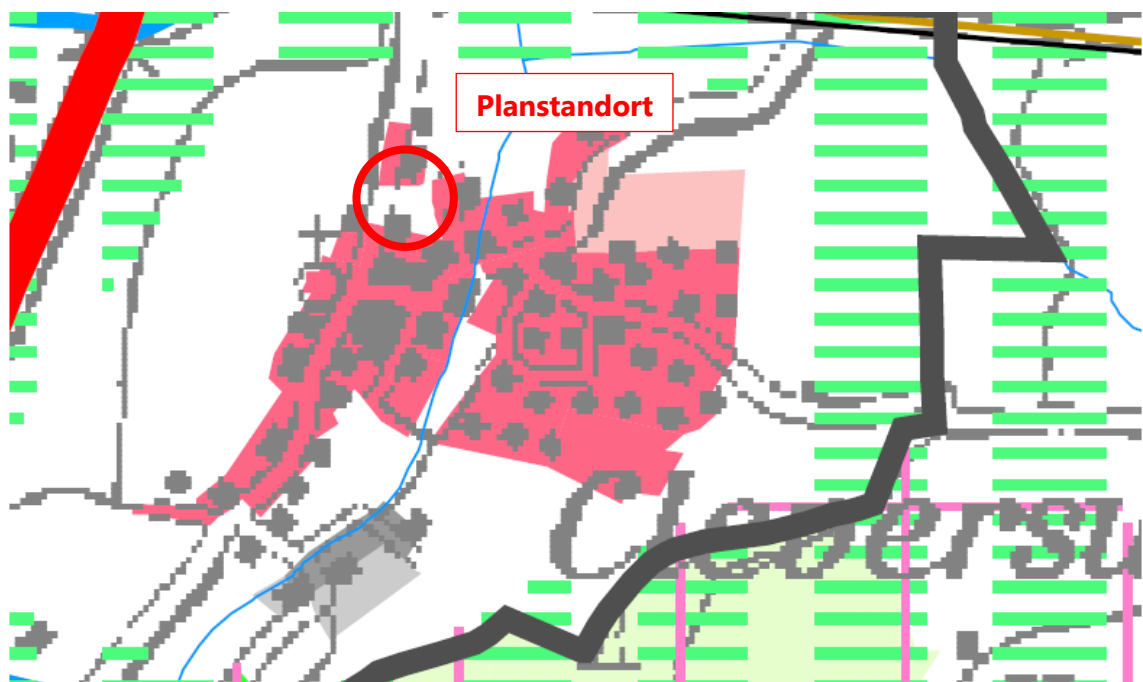


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Der nördliche, unbebaute Bereich des Plangebiets ist in der 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Neuenstadt / Hardthausen / Langenbrettach als Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellt.

Der südliche Teil des Plangebiets ist als bestehende gemischte Bauflächen / bestehendes Dorfgebiet dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die Fläche wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB berichtigt und zukünftig als Wohnbaufläche in Norden und weiterhin als gemischte Baufläche im Süden dargestellt.

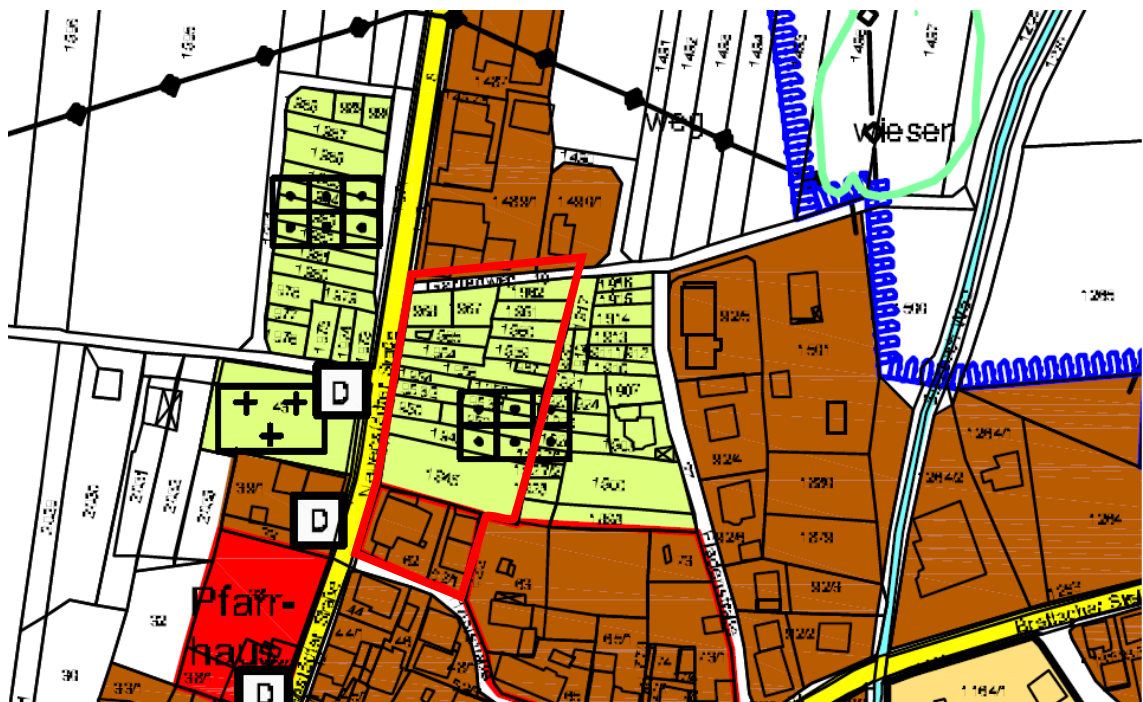


Abb. 3: Auszug aus der 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Neuenstadt / Hardthausen / Langenbrettach (Quelle: Stadt Neuenstadt a.K.)

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 55 m Entfernung das Offenlandbiotop „Röhricht mit Weidengebüsch“ sowie ein Biotopverbund feuchter Standorte.



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

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Biotop sowie den Biotopverbund zu rechnen.

Überschwemmungsgebiete

Ca. 120 m östlich des Plangebiets verläuft der Sulzbach. Entsprechend der Hochwasserisokarte der LUBW ist innerhalb des Plangebiets mit keinen Auswirkungen durch Hochwasser zu rechnen.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Konzept sieht ein Grundstück für Geschosswohnungsbau im Westen und vier Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern im Osten vor. Geplant ist im Westen eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss und die Unterbringung von sechs Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern. Für die Einfamilien- und Doppelhäuser ist eine eingeschossige Bauweise mit Dachgeschossausbau angedacht. Die Zufahrt in das Gebiet soll über den nördlich gelegenen Gartenweg erfolgen, der nach Süden aufgeweitet wird. Um Fläche zu sparen, können die Parkplätze in den Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser untergebracht werden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse können diese in den Hang geschoben gebaut werden. Um die Möglichkeit einer

zukünftigen Erweiterung offen zu halten, sieht die Konzeption des Plangebiets im Südosten die Freihaltung eines 5,50 m breiten Korridors vor, der bei einer möglichen Erweiterung als Verknüpfung mit dem nächsten Bauabschnitt dient. Für die bestehende Nutzung im Süden des Plangebiets ist keine Veränderung vorgesehen, die Bebauung bleibt wie gehabt.

5.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebiets		4.548 m ²	
Nettobauland		3.753 m ²	82,5 %
davon: Wohngebiet		1.214 m ²	26,7 %
Dorfgebiet		2.539 m ²	55,8 %
Verkehrsflächen		779 m ²	17,1 %
davon: Straßenfläche		682 m ²	15,0 %
Verkehrsgrün		97 m ²	2,1 %
Versorgungsflächen		16 m ²	0,4 %
Städtebauliche Kennwerte			
Wohnbaugrundstücke		6	
davon: Einfamilienhäuser [EFH]		5	2.538 m ²
Mehrfamilienhäuser [MFH]*		3	1.215 m ²
Wohneinheiten (WE)**		26	
Bruttowohndichte ***		120	
* Bei der Berechnung wird von 3 MFH ausgegangen.			
** Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 6,0 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE			
*** Einwohner je Hektar Bruttobauland			

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

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und zu einem größeren Teil als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Zulässig sind dementsprechend im allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für nicht zulässig erklärt.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wird ein Dorfgebiet ausgewiesen, das einen Teil der bestehenden Bebauung in Richtung des Ortskerns einschließt. Mit der Zulassung der verschiedenen Nutzungen ist sichergestellt, dass der ländliche Charakter Cleversulzbachs erhalten bleibt und auf landwirtschaftliche Belange Rücksicht genommen wird.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten nicht Teil des Bebauungsplans. Die in § 5 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und die Regelung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Gemäß der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Entlang der Neuenstädter Straße sind entsprechend der vorhandenen nördlich und südlich angrenzenden Bebauung höhere Gebäudehöhen bis 10,0 m zugelassen. In den rückwärtigen Bereichen sind die Gebäudehöhen mit 6,5 m (FD), 7,5 m (PD) und 9,0 m (SD) entsprechend der östlich der Fladenstraße vorhandenen Bebauung niedriger gewählt.

Aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Wirkung von Dachformen werden die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen differenziert für die jeweiligen Dachformen festgesetzt.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehende Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

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

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Dies entspricht dem umliegenden Siedlungsbestand.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen abgesetzt, um den Straßenraum von Bebauung bzw. von zu dichter Bebauung freizuhalten.

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Gebäudehaupt- / Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt. Im gesamten Gebiet ist sowohl die trauf- als auch die giebelständige Anordnung der Gebäude zulässig, so dass insgesamt die gewünschte abwechslungsreiche städtebauliche Anordnung der Gebäude ermöglicht wird. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Querbauten können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.

Wohneinheiten

Das Plangebiet soll mit einer städtebaulich aufgelockerten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Dementsprechend sind die innerquartierlichen Verkehrsräume ausgestaltet und dimensioniert. Eine übermäßig dichte Besiedlung, d.h. zu viele Wohneinheiten je Gebäude, sind im Plangebiet nicht gewünscht und würden auch zu einer Überlastung der innerquartierlichen Verkehrsräume führen. Deshalb wurde die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude mit zwei Wohneinheiten je Einfamilienhaus und einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

Entlang der Neuenstädter Straße wird eine höhere Verdichtung angestrebt, weshalb bis zu sechs Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Stellplätze der Grundstücke der Mehrfamilienhäuser flächensparend in den Untergeschossen der Gebäude anzuordnen und so den ruhenden Verkehr zu bündeln. Im östlichen Teil des Plangebiets sind die Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 20 m³ umbauter Raum zulässig.

Um Nutzungskonflikte vorzubeugen, ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die 5,50 m breite Planstraße 1, die in den nördlich gelegenen Gartenweg einmündet. Der Gartenweg wird in seiner Breite auf 6,50 m ausgebaut, um seiner künftigen Anforderung als Wohngebietszufahrt gerecht zu werden und Verkehrskonflikte zu vermeiden. Im Einmündungsbereich wird er etwas nach Süden verlegt, um die Einmündung des Gartenwegs in die Neuenstädter Straße (K2007) sicherer gestalten zu können und insbesondere die Sichtverhältnisse zu verbessern.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und des damit einhergehenden geringen Verkehrsaufkommens wird die Planstraße 1 nach dem Mischungsprinzip angelegt und kann von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden. Ein separater Gehweg ist in dieser Größenordnung nicht erforderlich.

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 Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Steingärten und -schüttungen zum Schutz des lokalen Kleinklimas

Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Um den Einmündungsbereich des Gartenwegs in die verkehrlich übergeordnete Neuenstädter Straße (K2007) verkehrspolizeilich sicher zu gestalten, wird im südlichen Bereich der Einmündung gemäß Planeintrag eine Sichtwinkelfläche festgesetzt. Diese ist von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70m freizuhalten, um Verkehrskonflikte zu vermeiden und ein sicheres Abbiegen auf die Neuenstädter Straße zu gewährleisten.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken dienen der Durchgrünung des Plangebiets, der besseren Durchlüftung und als Lebensraum für Tiere. Gleichzeitig stellt die Bepflanzung am östlichen Gebietsrand einen harmonischen Übergang zur vorhandenen Landschaft dar.

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

6.2 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

Um eine große Freiheit in der Gestaltung zu ermöglichen, werden für die Einfamilienhäuser sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-40° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-15° als auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-10° zugelassen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden Satteldächer mit 20-40° Dachneigung und Pultdächer mit 10-15° Dachneigung zugelassen. Durch diese Festsetzungen kann ein gestalterisch abwechslungsreiches Baugebiet entstehen. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten tragen zur Wahrung des Gebietscharakters bei.

Orientiert am Bestand, werden auf dem südlichen, bereits überbauten Grundstück Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-50° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dachdeckung als auch bei der Fassadengestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rot-braun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen, um baugestalterisch unerwünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zwischen Doppelhäusern zu verhindern.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit sie sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen sie die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt und nicht zu weit über diese hinausragen.

Bei Flachdächern sind Aufständereien zulässig, um dort ebenfalls Anlagen zur Solarenergienutzung zu ermöglichen. Damit Flachdachgebäude durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht zu hoch in Erscheinung treten, müssen diese einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante einhalten.

Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit nach LBO, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wird Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausrechend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Planungsumfeld zu vermeiden. Die Stellplatzverpflichtung wird demnach auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Einfriedungen

Wegen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen und Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten und nicht näher als 0,5 m an öffentliche Verkehrswege heranrücken. Des Weiteren sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen bei lebenden Einfriedungen die Pflanzlisten im Textteil zu beachten. Zudem sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen gegen Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,5 m und Stützmauern entlang von Grundstücken bis 1,0 m Gesamthöhe zugelassen.

Um baugestalterisch unerwünschte und das Ortsbild beeinträchtigende Mischformen zu vermeiden, sind bei Doppelhäusern Einfriedungen und Stützmauern auf Grundstücken einheitlich zu gestalten.

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

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraums sowie des angrenzenden offenen Landschaftsraums sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Geotechnik
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Erneuerbare Energien
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Dachbegrünung
- Artenschutz

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Die Kleingärten des Plangebiets dienen als wohnortnaher Naherholungsraum, sind aber aufgrund der privaten Nutzung für die Öffentlichkeit über das optische Erleben hinaus nicht nutzbar.

Die geplante Bebauungsplanänderung kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung nach, um Baulücken zu schließen. Die zukünftige Bebauung fügt sich durch ihre Bauweise und Struktur in die Bestandsbebauung ein.

Mit der geplanten Bebauung sind Verluste von innerörtlichen privaten Freiflächen verbunden, die für die Kurzzeit- und Feierabend-Erholung der ansässigen Bevölkerung von Bedeutung sind bzw. als Privatflächen einem eingeschränkten Benutzerkreis zur Verfügung stehen und bereits in weiten Teilen aufgegeben wurden.

Die Bebauung des Gebiets führt somit unzweifelhaft zu einem teilweisen Verlust der Erholungswirkung des Gebiets. Durch die in nächster Nähe befindliche freie Landschaft (z.B. westlich des Friedhofs bzw. der Neuenstädter Straße) und die privaten Grünflächen im allgemeinen Wohngebiet sind diese Verluste jedoch als gering zu bewerten.

Es sind daher keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist im Moment aufgrund der bestehenden Nutzung als Kleingärten einen geringen Versiegelungsgrad auf. Im Zuge der Baulandentwicklung erfolgt ein Angriff auf das Schutzgut Pflanzen, da die vorherrschenden Vegetationsstrukturen entfernt werden. Dies wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Tiere aus. Aufgrund der GRZ von 0,4 sowie der Pflanzgebote auf den Grundstücken werden die Beeinträchtigungen geringgehalten. Das Schutzgut Tiere wurde im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung gesondert untersucht und bewertet (s. Punkt 7.2).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Das Plangebiet weist insbesondere für Vögel und Fledermäuse geeigneten Lebensraum auf. Für Vögel ist besonders der Baum- und Gehölzbestand in Südosten des Plangebiets von Bedeutung (Nistmöglichkeiten für Frei-, Nischen-, Halbhöhlen und Höhlenbrüter). Aber auch die Gebäude im südlichen Bereich des Plangebiets sowie die Gerätehütten in den Gartengrundstücken bieten Nistmöglichkeiten. Brachen und Randstrukturen entlang von Wegen stellen Lebensraum für Bodenbrüter dar.

Für Fledermäuse stellt der Gebäudebestand im Plangebiet potentielle Sommerquartiere und Wochenstuben dar. Sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse ist das Plangebiet Jagd- bzw. Nahrungsraum.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten ist das Plangebiet nicht geeignet (s. Anlage Fachbeitrag Artenschutz).

Durch die Erschließungsarbeiten (Rodung, Baufeldfreimachung, Bebauung) werden im nördlichen Gebietsteil die Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel weitgehend

verloren gehen. Auch die Eignung des Plangebiets als Nahrungs- und Jagdhabitat sowohl für Vögel und Fledermäuse wird abnehmen.

Es ist zu erwarten, dass das Plangebiet nach Bebauung und Bepflanzung der zugehörigen Hausgärten mittelfristig wieder eine ähnliche Eignung als Lebensraum erhält. Darüber hinaus ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets eine relevante Auswirkung auf die lokale Population aller vorgefundenen Arten auszuschließen.

Durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldräumung und Gehölzrodung in der Zeit von Oktober bis Februar ist sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbleiben.

Boden und Wasser

Durch die langjährige gartenbauliche Nutzung des Plangebiets ist der natürliche Boden auch in den unbebauten und nicht versiegelten Flächen verändert und durch die teils intensive Nutzung bereits beeinflusst. Trotz der bereits vorhandenen Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch die Bebauung und Erschließung und durch die damit einhergehende Versiegelung weitere Veränderung des Bodens und dessen Funktionen.

Im Bereich der Bebauung wird durch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der vorhandenen Böden die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keinerlei natürliche Gewässer. Im Bereich der bisherigen Gartengrundstücke weist das Plangebiet nur geringe Beeinträchtigungen hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushalts auf. Die Böden sind in weiten Teilen unversiegelt.

Gewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Die Planung hat auch keinerlei negative Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser und den Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet werden wird.

Durch die festgesetzte wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen, Stellplätzen usw. sowie die landschaftsgärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen kann der Wasserabfluss vermindert werden.

Luft und Klima

Die unbebauten Gebietsteile besitzen aufgrund ihrer Lage und Vegetationseigenschaften eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion, wobei aufgrund des sehr schwachen Gefälles nur die unmittelbaren Angrenzer profitieren.

Die geplante Bebauung führt durch zusätzliche Versiegelung zur Veränderung des Kleinclimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die versiegelten Oberflächen (Gebäude und Straßen) strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Aufgrund der geringen Größe der unbebauten Teile des Plangebiets, der nahezu ebenen Topographie und der insgesamt aufgelockerten Bebauung des umgebenden Siedlungsbereichs ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keinen relevanten Einfluss auf das lokale Klima bzw. das Schutzgut Luft hat. Die negativen Auswirkungen werden weiter gemildert durch die Pflanzgebote für Bäume sowie die landschaftsgärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

Um den Belangen des Klimaschutzes gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen, die die Auswirkung der Planung auf das Klima so gering wie möglich halten sollen:

- Pflanzgebote auf den Baugrundstücken
- Wasserdurchlässige Beläge
- Beschränkungen von flächenhafte Steinschüttungen
- Zulassung der Nutzung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen
- Begrünung von Flachdächern

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als unerheblich bezeichnet werden.

Landschaftsbild

Die Kulturlandschaft bei Cleversulzbach weist eine sehr vielfältige und reizvolle Zusammensetzung aus Siedlung, Ackerflächen, Grünland und umgebenden Baumwiesen auf.

Das Ortsbild wird im Planungsbereich durch die vorhandene angrenzende Bebauung sowie durch die innerörtlich liegende Grünfläche bestimmt. Die Grünfläche trägt zum vorhandenen Ortsbild der Gemeinde bei.

Die umgebende Bebauung und die angrenzende Neuenstädter Straße stellen eine starke Zäsur dar. Das Plangebiet ist hierdurch dem Siedlungskörper zugeordnet und die Verbindung zur „freien Landschaft“ durch die genannten Elemente sehr stark beeinträchtigt.

Durch die Bebauung entfällt der innerörtliche Grünbereich, was durch die privaten Grünflächen jedoch gemindert wird.

Durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen im bebauten Innenbereich wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Fazit

Im Plangebiet kommt es zu Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter. Es wurden die folgenden Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen, um die Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung von Oktober bis Februar

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Pflanzgebote

Darüber hinaus ist im Verfahren nach § 13a BauGB kein Ausgleich erforderlich.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde 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 und auch die Brutvögel, die im Umfeld des aktuellen Plangebiets brüten, 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.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV (bis auf Zauneidechsen und Fledermäuse) lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.
- Zauneidechsen:
Nachdem bei der Begehung und Untersuchung der geeigneten Strukturen weder Zauneidechsen noch Blindschleichen festgestellt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Zauneidechsen vorkommen.
- Fledermäuse:
Für sieben Fledermausarten eignet sich der Lebensraum im Plangebiet aufgrund der Habitatansprüche. In und an den Bestandsgebäuden der südlichen Fläche sind Quartiere, als Sommerquartiere oder Wochenstuben, grundsätzlich möglich. Beeinträchtigungen im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz können nur entstehen, wenn in der südlichen Fläche umgebaut wird oder Gebäude abgerissen werden. Beeinträchtigungen der Fledermäuse entstehen somit nicht aufgrund des Bebauungsplans, der für die südlichen Flächen kein neues Baurecht schafft.

Verbotstatbestände können auch in Zukunft vermieden werden, wenn vor geplanten Umbauten und / oder Abrissen geprüft wird, ob Fledermäuse an den betroffenen Gebäuden oder Gebäudeteilen Quartiere haben. Wird dabei kein Vorkommen festgestellt, kann gebaut werden. Wird eine Quartiernutzung nachgewiesen, kann der Abriss oder Umbaubeginn erst erfolgen, wenn die Fledermäuse in ihrem Winterquartier sind (November bis Ende Februar). So wird sichergestellt, dass Fledermäuse nicht getötet oder verletzt werden.

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

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Immissionen aus Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzung

Durch die beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten. Umgekehrt ist mit keinen wesentlich beeinträchtigenden Immissionen aus der Umgebungsnutzung für das Plangebiet zu rechnen.

In der Umgebung des Plangebiets sind keine (privilegierten) landwirtschaftlichen oder sonstige störende Betriebe angesiedelt. Im südlichen Teil des Plangebiets, der als Dorfgebiet festgesetzt wird, betreiben die Besitzer eine kleine landwirtschaftliche Hofstelle und ziehen von Februar bis November bis zu fünf Schweine groß, die im Gartenbereich ihren Auslauf haben. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurde dieser Bereich des Plangebiets als Dorfgebiet festgesetzt. Im Dorfgebiet sind solche Hofstellen erlaubt und es ist auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht zu nehmen. Mit der Ausweisung des Dorfgebiets werden zudem Konflikte mit Nutzungen, die im Ortskern angesiedelt sind, vermieden. Im Plangebiet sind also im Hinblick auf die Landwirtschaft aus diesen Gründen keine Immissionsbeeinträchtigungen zu erwarten.

7.4 Verkehrslärm

Im Hinblick auf möglichen Verkehrslärm ergeben sich durch die westlich angrenzende Neuenstädter Straße (K 2007) Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet. In der Verkehrszählung von 2017 (Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg) wird für die K 2007 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.722 Kfz mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 2,1 % angegeben.

Gemäß Angaben in der Fachliteratur ist bei einer täglichen Verkehrsstärke von 4.000 Kfz, einer Geschwindigkeit von maximal 50 km/h und einem Lkw-Anteil von 5 % in 10 m Entfernung mit Werten von 62 dB(A) tags / 53 dB(A) nachts und in 25 m Entfernung mit Werten von 56 dB(A) tags / 47 dB(A) nachts zu rechnen.

Gemäß DIN 18005 sollten im Dorfgebiet die Lärmwerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Nach einer Abschätzung anhand der Angaben aus der Fachliteratur dürften diese Orientierungswerte bei der Bestands- wie auch bei der geplanten Bebauung lediglich geringfügig überschritten werden.

Die DIN 18005 legt für die Bauleitplanung ausdrücklich keine rechtsverbindlichen Grenzwerte fest, sondern gibt „Orientierungswerte“ der Lärmbelastung an, die bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden sollen. Deren Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die „... mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets ... verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“

Zur Anwendung der Orientierungswerte heißt es im Beiblatt 1 zur DIN 18005 u.a.:

„Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen – zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere

in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Mit anderen Worten: Im Rahmen des Planverfahrens kann das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch eine mögliche Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts sein.

Im Plangebiet haben die städtebaulichen Belange Gewicht und die Überschreitungen der Richtwerte ist geringfügig. Deshalb werden die Belange des Schallschutzes zurückgestellt und es wird auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Zu den städtebaulichen Zielen der Planung zählt die Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung. Mit der Bebauung im Bereich des Planareals soll eine bewusste Verdichtung geschaffen werden, die aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche im westlichen Bereich in Richtung der Neuenstädter Straße ausgerichtet wird. Durch die an der Bestandsbebauung orientierte Ausrichtung der Gebäudekanten entlang der Neuenstädter Straße gliedert sich die Bebauung zudem harmonisch in das Ortsbild ein.

7.5 Verkehr

Das bestehende Straßennetz im Umfeld des Plangebiets ist für die Verkehrsabwicklung zu und aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert. Eine erhebliche Mehrbelastung oder gar verkehrliche Konflikte bei der Verkehrsabwicklung sind nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2019 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Neuenstadt a.K., den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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