



Stadt

Waldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

„Schaltalweg“

Gemarkung Altheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 10.10.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	6
6.	Plankonzept	6
6.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
6.2	Plandaten	6
7.	Planinhalte	7
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.2	Örtliche Bauvorschriften	8
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	9
8.	Auswirkungen der Planung	9
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
8.3	Immissionen	11
8.4	Klimaschutz	11
9.	Angaben zur Planverwirklichung	11
9.1	Zeitplan	11
9.2	Bodenordnung	11
9.3	Kosten	11

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Stadt Walldürn nimmt eine konkrete Nachfrage nach einem Baugrundstück zum Anlass, im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich in Altheim einen Bebauungsplan aufzustellen. In Altheim sind mittlerweile nur noch wenige freie Bauplätze verfügbar, sodass zur Deckung des örtlichen Bedarfs die Aufstellung des Bebauungsplans „Schaltalweg“ erforderlich wird.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs nach Wohnbauland.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen möglichst geringgehalten werden. Städtebauliches Ziel ist es auch, dass sich die neue Bebauung in die bestehende räumliche Nachbarschaft und in das Landschaftsbild einfügt.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 799 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 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 am südwestlichen Ortsrand von Altheim. Die Kernstadt Walldürn ist rd. 9 km entfernt.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Flst.-Nr. 17798 und Flst.-Nr. 17798/1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha.



Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Östlich an das Plangebiet grenzt aufgelockerte Wohnbebauung an. Das zu beplanende Gebiet wird momentan durch einen dichten Obstbaumbestand im Westen und eine Scheune mit Anbau sowie Wiesenfläche im Osten geprägt.



Abb. 2: Blick Richtung Nordosten - Scheune mit Anbau (Quelle: IFK)



Abb. 3: Obstbaumbestand im westlichen Teil des Plangebietes (Quelle: IFK)

Das Areal wird im Westen durch ein kleines Flurstück mit weiteren Obstbäumen und einem durch eine Hecke umgebenes Feldkreuz begrenzt. Im Norden grenzt es an den Schaltalweg und eine weitere Wegeparzelle. Im Süden und Osten grenzt das Gebiet an den Hellerweg.

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

Im Landesentwicklungsplan ist der Bereich um Altheim als Ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen und dem Mittelbereich Buchen zugeordnet. Die Stadt Walldürn ist in Verbindung mit Hardheim als Unterzentrum ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 2.4.3 (G) ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden. Dabei sind die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität günstigen Wohnstandortbedin-

gungen zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen (Plansatz 2.4.3.1 (G)).

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Daran angrenzend schließt sich westlich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.

Der Regionalplan nennt als Grundsatz 1.1.5 für die Entwicklung des ländlichen Raums dessen Stärkung als eigenständiger und gleichwertiger Lebens- und Wirtschaftsraum. Günstige Wohnstandort-, Arbeits-, und Ausbildungsbedingungen sollen gesichert und bereitgestellt werden. Die Kommunen haben grundsätzlich immer die Möglichkeit, Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu realisieren (Eigenentwicklung Wohnen Z 1.4.2.1).



Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Hardheim-Walldürn als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.



Abb. 5: Auszug aus dem seit 2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Hardheim-Walldürn

4.3 Schutzgebiete

Von der Planung wird die folgenden Schutzgebietsausweisungen Wasserrecht berührt:

Überschwemmungsgebiete – HQ extrem



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

Das Plangebiet liegt zum Teil in der Überflutungsfläche HQ extrem. Die Fläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und Hinweise zu Vorkehrungsmaßnahmen aufgenommen.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Gemäß dem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB entfällt die Pflicht, den Flächennutzungsplan zu ändern, da dieser lediglich im Zuge der Berichtigung anzupassen ist. Dadurch entfällt die Notwendigkeit eines formellen Wohnbauflächenbedarfsnachweises gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Landes Baden-Württemberg.

Jedoch ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist zu begründen. Hierzu dienen die nachfolgenden Ausführungen:

Innerhalb der Gemarkung Altheim bestehen im Baugebiet „Gütleinsacker III“ nur noch 5 freie Bauplätze. Eine Erschließung des geplanten Wohngebietes „Gütleinsacker IV“ ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Weitere Innenentwicklungspotentiale bestehen aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft nicht.

Das Plangebiet wird hierbei aufgrund einer konkreten Nachfrage für zwei Bauplätze ausgewiesen. Es werden keine zusätzlichen über den akuten Eigenbedarf hinausgehenden Flächen in den Bebauungsplan miteinbezogen.

6. Plankonzept

6.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Gemäß der konkreten Vorhabensplanung soll im westlichen Teil des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 17798 ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach entstehen. Grob überschlagen werden ca. 124 m² Grundstücksfläche durch das Gebäude überbaut.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über den Schaltalweg. Die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation und Entwässerung) soll in Abstimmung mit den Stadtwerken über den Hellerweg im Süden erfolgen.

Die bestehenden Nebengebäude (Scheune und Schuppen) sollen zunächst erhalten bleiben.

6.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Nettobauland – Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.996 m ²	100 %
--	----------------------	-------

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 geplanten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei werden zur Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Umfeld Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauGB sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauGB ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Zur größtmöglichen Ausnutzung des Baugrundstücks wird eine gemäß BauNVO maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Um der Lage des Grundstücks am Siedlungsrand und dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung zu tragen, wurden zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 7,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die Größe des Gebäudes in die Umgebungsbebauung eingliedert.

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

Zur Schaffung einer an die ländliche Struktur angepassten Bebauung wird eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen definiert. Die Firstrichtung ist mit geringfügigen Abweichungen nur parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um eine hohe Flexibilität zu gewährleisten, sind Stellplätze innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund der exponierten Ortsrandlage sind Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Flächen nur bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine an die ländliche Struktur angepasste Bebauung und Dichte sicherzustellen, werden je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

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:

- Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung.

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Aufwertung und Einbindung der unbebauten Grundstücksflächen werden Pflanzgebote in den Baugrundstücken festgesetzt.

Zur Einbindung des Baugrundstücks in das Landschaftsbild und um einen Grünpuffer zur Landschaft zu schaffen, werden im Norden und Osten Bestandsbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die äußere Gestaltung der Umgebungsbebauung werden nur zweiseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 - 38° für zulässig erklärt.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind nur schwarze, graue, rotbraune und ziegelrote Dachdeckungsmaterialien zulässig.

Zur Schaffung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden oder stark reflektierenden Farbtönen und Materialien mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität sind Lichtreklame und Werbeanlagen zur Fremdwerbung unzulässig.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Um der Randlage am Übergang zur Landschaft Rechnung zu tragen, sind unbebaute Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen, wird von der Möglichkeit nach LBO Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen.

Der Stellplatzschlüssel wird auf zwei Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Die Erhöhung des Stellplatzschlüssels begründet sich wie folgt:

Nach Angabe des Statistischen Landesamtes kommen in der Gesamtstadt Walldürn auf zehn Einwohner durchschnittlich rund sechs Pkw. Aufgrund der dezentralen Lage und dem Mangel an Geschäften des täglichen Bedarfs im Stadtteil Altheim kann in diesem ländlichen Bereich von einem deutlich höheren Motorisierungsgrad ausgegangen werden, was zur Erforderlichkeit einer erhöhten Stellplatzanzahl auf den Baugrundstücken führt.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Lage im HQ extrem
- Regenwasserzisternen
- CEF-Maßnahme: Aufhängen von Fledermauskasten und -höhlen

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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 neue Bebauung verursacht keine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem umgebenden Gebiet.

Tiere und Pflanzen

Durch die Überbaubarkeit und Versiegelung von Flächen und der Schaffung von weniger ökologisch wertvollen Gartenflächen geht der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Um den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen möglichst gering zu halten, wird ein Teil der Bestandsbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Boden und Wasser

Die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Bodenbelägen und die Einschränkung der möglichen Flächenversiegelung durch die Grundflächenzahl verringern die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinträchtigt, da der Wegfall der relativ kleinen Fläche nicht ins Gewicht fällt.

Landschaftsbild

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume im Norden und Osten des Plangebiets und die gestalterischen Vorschriften stellen sicher, dass das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Fazit:

Durch ein Bündel an verschiedenen Maßnahmen, wie z. B. Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen, Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung sowie Festsetzungen von insektenschonender Außenbeleuchtung wird den Umweltbelangen ausreichend Rechnung getragen. Die mit der Planung verbleibenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als zulässig.

8.2 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:

Europäische Vogelarten

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 werden. Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Rodung der Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen Oktober und Februar.
- Abriss oder Umbau der Gebäude im gleichen Zeitfenster. Außerhalb dieser Zeiten ist ein Abbruch nur nach Freigabe durch eine fachkundige Person und unter Beachtung der Vorgaben zu Fledermäusen möglich.

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Die bestehenden Wirtschaftsgebäude und die angelagerten Holzlager auf dem Grundstück bieten Zwergfledermaus, Kleiner Bart- und Breitflügelfledermaus, Großem Mausohr

sowie Braunem und Grauem Langohr gute Möglichkeiten für Einzel-, Zwischen- oder Männchenquartiere, aber auch Wochenstuben und Winterquartiere.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Falle eines Abrisses der Gebäude wird folgendes festgesetzt:

- Überprüfung auf Fledermausaktivität bzw. Quartiere durch Fledermauskundler. Erst nach Freigabe kann ein Abriss erfolgen (Die Vorgaben für europäische Vogelarten sind zu beachten).

Zauneidechse

Es kann ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet Zauneidechsen gibt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Immissionen

Durch die neue Bebauung sind keine beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten. Umgekehrt sind keine erheblichen Immissionen aus der Umgebungsnutzung im Plangebiet zu erwarten. Mögliche Emissionen durch das in ca. 200 m Entfernung in südöstliche Richtung liegende Sägewerk sowie die ortstypische landwirtschaftliche Nutzung führen aufgrund der Abstände zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen.

8.4 Klimaschutz

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, werden Pflanzgebote in den Bauflächen festgesetzt. Zudem wird ein Teil der Bestandsbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Zur Nutzung von regenerativen Energien sind Solarkollektoren zulässig.

Darüberhinausgehend werden aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets keine Maßnahmen zum Klimaschutz für erforderlich erachtet.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll im ersten Quartal 2019 abgeschlossen werden.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

9.3 Kosten

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom künftigen Bauherrn getragen.

Aufgestellt:

Walldürn, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

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