



**Landkreis: Neckar-Odenwald**

Anlage 1

**Stadt: Walldürn**

**Stadtteil: Glashofen**

---

## **Einbeziehungssatzung**

gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

### **Neusasser Straße**

#### **Begründung**

Planstand 12.05.2015

---

**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](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)

## Inhalt

<b>1. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Plangebiet .....</b>	<b>1</b>
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.2 Bestandssituation.....	1
2.3 Seitheriger Rechtszustand .....	1
<b>3. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>1</b>
3.1 Einheitlicher Regionalplan.....	1
3.2 Naturpark Neckartal-Odenwald .....	2
3.3 Schutzgebietsausweisungen.....	2
3.4 Flächennutzungsplan .....	2
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>2</b>
<b>5. Umweltbelange und Artenschutz .....</b>	<b>2</b>
5.1 Eingriff und Ausgleich .....	2
5.2 Artenschutz.....	3
<b>6. Erschließung.....</b>	<b>3</b>

## **1. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Aufgrund der konkreten Nachfrage nach Bauland sollen zwei bis drei Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf bereit gestellt werden.

Durch die in Abstimmung mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis vorgesehene Einbeziehungssatzung sollen die im Plangebiet liegenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Ziele der Planung sind dabei auch die landschaftsgerechte Einbindung der künftigen Bebauung und die Ausgestaltung eines abschließenden Ortsrandes sowie die Festsetzung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortseingangsbereich von Glashofen. Im Norden wird es durch die Neusasser Straße begrenzt. An seinem westlichen Rand verläuft ein Feldweg, im Osten schließt es an die bestehende Bebauung an. Südlich grenzen Grünlandflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 25/6, 25/7 und 25/8 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 358, 359 und 360. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha.

### **2.2 Bestandssituation**

Östlich an das Plangebiet grenzen die bebauten Grundstücke des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an, welche überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt sind.

Im Plangebiet selbst werden die Teilflächen der Flurstücke Nr. 359 und 360 als Wiese genutzt. Am Nordwestrand der Wiese wächst eine ca. 27 m lange Schlehen-Feldhecke zum Teil im Geltungsbereich. Die Hecke entspricht den Kriterien für einen nach § 32 besonders geschützten Biotop.

Der Osten des Geltungsbereichs wird überwiegend von einem Reitplatz eingenommen, der aus einer eingezäunten Rasenfläche besteht. Östlich des Reitplatzes wächst an der Böschung zum angrenzenden Wohngrundstück eine heckenähnliche, dichte Gehölzreihe. Nach Norden wird der Reitplatz ebenfalls durch eine Gehölzreihe an der Böschung zur Neusasser Straße hin abgescirmt.

Am Nordrand des Plangebietes verläuft parallel zur Neusasser Straße eine 10 kV-Leitung, im westlichen Teilbereich befinden sich unterirdisch verlegte Versorgungsleitungen.

Das Gelände fällt insgesamt nach Südosten hin sanft ab.

### **2.3 Seitheriger Rechtszustand**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die östlich angrenzenden Siedlungsflächen beurteilen sich nach § 34 BauGB.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Einheitlicher Regionalplan**

Gemäß der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans befindet sich der Planbereich randlagig zu einem Regionalen Grünzug sowie zu einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Ziele der Raumordnung), das Plangebiet ist jedoch ausgespart. Ziele der Raumordnung sind daher durch die Planung nicht berührt.

### **3.2 Naturpark Neckartal-Odenwald**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Naturparkverordnung des Naturparks Neckartal-Odenwald. Die Erschließungszonen des Naturparks, in denen der Erlaubnisvorbehalt der Naturparkverordnung regelmäßig nicht gilt, passen sich jedoch der geordneten Bauleitplanung an.

### **3.3 Schutzgebietsausweisungen**

Westlich des Plangebietes befindet sich das Biotop „Feldhecke östlich Wasserbehälter südwestlich von Glashofen“. Weitere Ausweisungen liegen nicht vor.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll für das Plangebiet die Darstellung einer gemischten Baufläche entsprechend der östlich angrenzenden Siedlungsbereiche erfolgen.

## **4. Planinhalt**

Im Sinne einer „schlanken“ Planung wird auf umfangreiche ergänzende Regelungen verzichtet. Folgende Festsetzungen und Bauvorschriften werden in den Plan aufgenommen:

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, um eine Gebäudeorientierung in den vorderen Grundstücksbereichen an der Neusasser Straße sicherzustellen.
- Zur Berücksichtigung der Umweltbelange werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Erhaltungsgebote für die vorhandenen Gehölzstrukturen festgesetzt und Pflanzgebote zur Ausbildung eines Ortsrandes aufgenommen. Zudem werden eine Entwässerung des Niederschlagswassers von Dachflächen in den vorhandenen Regenwasserkanal, die Unzulässigkeit von metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Blei und Zink sowie die zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf das Winterhalbjahr festgesetzt.
- Aufgrund des im südwestlichen Teil des Plangebietes tangierten Leitungsbestandes der Stadtwerke Walldürn wird ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen.
- Zur ortsbildgerechten Einbindung einer künftigen Bebauung werden örtliche Bauvorschriften zur Ausgestaltung der Dächer getroffen.

Die weitergehende Zulässigkeit von einzelnen Vorhaben regelt sich allein nach dem Einfügegebot nach § 34 BauGB.

## **5. Umweltbelange und Artenschutz**

### **5.1 Eingriff und Ausgleich**

Unter Berücksichtigung von § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon aber ausreichend zu berücksichtigen.

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestands und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter in einem Grünordnerischen Beitrag mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung ermittelt sowie Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in den Planentwurf aufgenommen:

- Getrennte Erfassung des Dachwassers

- Erhalt der Schlehenfeldhecke im Nordwesten
- Erhalt der Gehölzreihe im Osten
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Baum- und Strauchpflanzungen am Südrand
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink und Blei.

Im Ergebnis sind Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Boden zu erkennen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Das Landschaftsbild wird durch die randliche Eingrünung des Gebiets landschaftsgerecht wieder hergestellt und damit der Eingriff in das Schutzgut ausgeglichen.

Durch die Bepflanzungen am Südrand kann ein Teil des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 6.175 Ökopunkten, das nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann.

Beim Schutzgut Boden ist ein Kompensationsdefizit von 17.008 Ökopunkten auszugleichen. Dies ist nur durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits 23.183 Ökopunkten wird folgende, durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Walldürn und der Unteren Naturschutzbehörde sowie durch Grundbucheintrag zu sichernde externe Ausgleichmaßnahme vorgesehen:

- Anlegen einer Streuobstwiese im Bereich des Flurstücks 360 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Einzelheiten können dem Grünordnerischen Beitrag mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung als Anlage zum Bebauungsplan entnommen werden.

## 5.2 Artenschutz

Der Träger der Bauleitplanung ist nicht Adressat des Artenschutzes, jedoch entfalten die artenschutzrechtlichen Vorschriften eine mittelbare Wirkung. Bauleitpläne, denen aus Rechtsgründen dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen, sind nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Derartige Vollzugshindernisse können sich insbesondere aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben.

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vor. Darin wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Planung tangiert werden könnten.

Im Ergebnis kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die folgende Vermeidungsmaßnahme vermieden werden:

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf das Winterhalbjahr

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag Artenschutz als Anlage zum Bebauungsplan entnommen werden.

## 6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Neusasser Straße und den bestehenden, asphaltierten Wirtschaftsweg im Westen des Plangebietes.

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Anbindung an die bestehenden Leitungsnetze in der Neusasser Straße. Hierdurch kann für das Plangebiet auch eine getrennte Ableitung der Niederschlagswasser der Dachflächen vorgesehen werden.

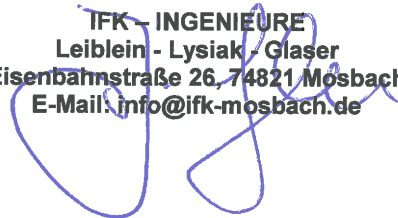
Aufgestellt:

Walldürn, den 14.12.2015

DIE STADT:

  
Markus Günther  
Bürgermeister

DER PLANFERTIGER:

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

**AUSFERTIGUNGSVERMERK :**

Der Inhalt dieser Anlage zur Einbeziehungssatzung „Neusasser Straße“ auf der Gemarkung Glashofen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 14.12.2015 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 22.01.2016

  
Günther  
-Bürgermeister-

