



Stadt

**Waldürn**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

# **„Schloßgartenstraße – Flurstück 4396“**

Gemarkung Gerolzahn

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 17.03.2020

**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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<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	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	4
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>5</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.2	Örtliche Bauvorschriften	6
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	7
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
7.4	Starkregen	10
7.5	Immissionen	10
7.6	Denkmalschutz	10
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>10</b>
8.1	Zeitplan	10

## **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 Gerolzahn einen Bebauungsplan aufzustellen. In Gerolzahn sind mittlerweile nur noch wenige freie Bauplätze verfügbar, sodass zur Deckung des örtlichen Bedarfs die Aufstellung eines Bebauungsplans „Schloßgartenstraße – Flurstück 4396“ 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 472 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

## **3. Plangebiet**

### **3.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Gerolzahn. Die Kernstadt Walldürn ist rund 6 km entfernt.



## 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 Gerolzahn 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 Wohnstandortbedingungen 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 „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ ausgewiesen.



Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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).

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des GVV Hardheim-Walldürn als landwirtschaftliche Fläche – Obstbaumbestände sowie zum Teil als Biotop dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

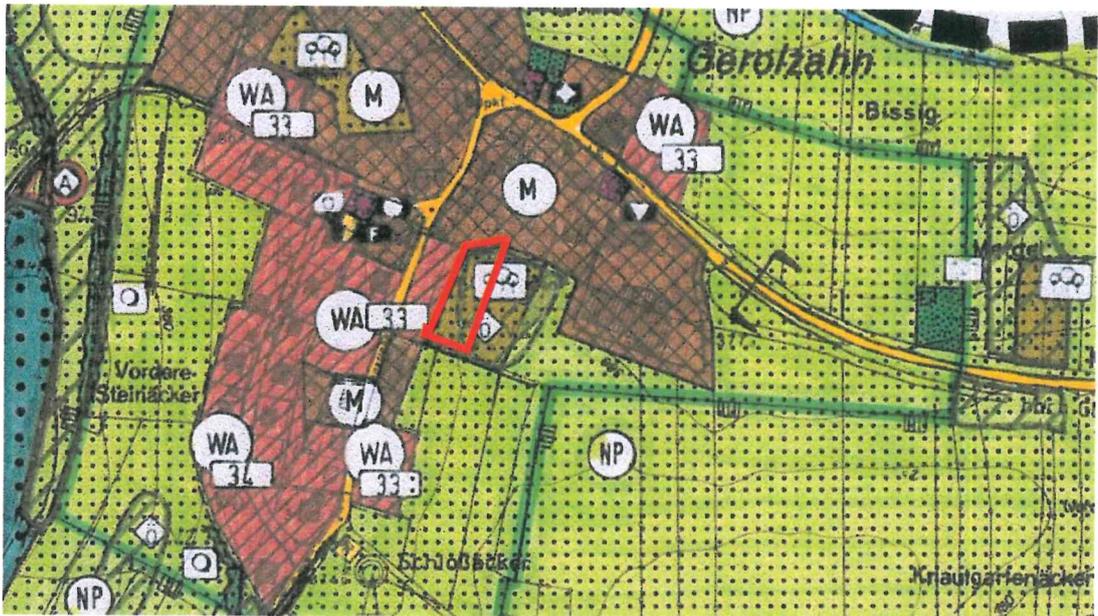


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015

## 4.3 Schutzgebiete



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

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

## 5. Plankonzept

Gemäß der konkreten Vorhabensplanung soll im Plangebiet auf dem Flurstück Nr. 4396 ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach entstehen. Grob überschlagen werden ca. 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche durch das Gebäude überbaut.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über einen geplanten Stichweg, der im Westen in die Schloßgartenstraße mündet. Die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation und Entwässerung) erfolgt ebenfalls über den Stichweg bzw. die Schloßgartenstraße. Die gesamte Erschließung wird durch den Bauherrn auf eigene Kosten hergestellt.

Das bestehende Nebengebäude (Schuppen) soll (gegebenenfalls) erhalten bleiben.

Um die erhaltenen Grünstrukturen zu schützen, wird der nördliche Teil des Grundstücks als private Grünfläche festgesetzt. Ein Großteil des Obstbaumbestandes soll hierbei erhalten werden.

## 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**

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 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Planungsziel, ein Wohnbaugrundstück in einer ländlich strukturierten Ortsrandlage zu schaffen, wird die Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

#### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund der Ortsrandlage und im Hinblick auf die aufgelockerte ländliche Umgebungsbebauung werden nur Einzelhäuser zugelassen. Um eine flexible Bauweise zu ermöglichen, bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch Baugrenzen.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Aus Gründen der Flexibilität sind Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) Mindestabstände zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Volumen von maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum allgemein 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:

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

### **Leitungsrechte**

Zur Sicherung der bestehenden unterirdischen Stromleitung wird ein Leitungsrecht für die Stromversorgung zugunsten der Stadtwerke Walldürn festgesetzt.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Aufwertung und Einbindung in die Landschaft der unbebauten Grundstücksflächen werden Pflanzgebote in der Grundstücksfläche festgesetzt.

Um den wertvollen Obstbaumbestand im Norden zu erhalten, wird ein Großteil der Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt.

## **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**

In Anlehnung an die äußere Gestaltung der Umgebungsbebauung werden nur Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20 - 35° für zulässig erklärt. Um Bauherren Gestaltungsspielraum bei der Dachausbildung von Garagen

und überdachten Stellplätzen (Carports) zu gewährleisten, werden für diese ausnahmsweise auch begrünte Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-15° zugelassen.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind nur ziegelrote, rotbraune bis dunkelbraune, anthrazitfarbene und graue 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.

### **Außenantennen**

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

### **Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Vergrämung Zauneidechse
- Bodenfunde – Lage im Bereich „Etter des mittelalterlichen Dorfes“
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13b 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**

Das geplante Wohnbaugrundstück trägt zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaufläche bei. Für Mensch und Gesundheit stellt die zukünftige Wohnbebauung keine außergewöhnliche Veränderung dar. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

#### **Tiere und Pflanzen**

Durch die Überbaubarkeit und Versiegelung von Flächen und der Schaffung von weniger ökologisch wertvollen Gartenflächen geht ein Teil des Lebensraums für Pflanzen und Tiere verloren. Um den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen möglichst gering zu halten, wird im nördlichen Bereich eine private Grünfläche ausgewiesen sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

#### **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**

Durch die zukünftige Bebauung durch ein Einzelhaus wird das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Zur Einbindung in die Landschaft wird ein Pflanzgebot für Sträucher im östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.

#### **Fazit:**

Durch ein Bündel an verschiedenen Maßnahmen, wie z. B. die Festsetzung einer privaten Grünfläche und Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen, Festsetzungen zur

Oberflächenbefestigung, Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, Festsetzungen von insektenschonender Außenbeleuchtung sowie Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen wird den Umweltbelangen ausreichend Rechnung getragen. Die mit der Planung verbleibenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als zulässig.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die prüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein können.

Grundlage ist ein Fachbeitrag Artenschutz der die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg vorkommenden europäischen Vogelarten einbezieht.

Im Juni 2019 wurden zwei Begehungen zu den Vögeln gemacht und auf Grund der Ergebnisse der im Plangebiet vorgefundenen Lebensraumausstattung eingeschätzt, welche Vogelarten im Gebiet potentiell brüten können. Der Verbotstatbestand Tötung und Verletzung kann durch eine Beschränkung von Rodungs- und Abrissarbeiten auf den Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vermieden werden. Die Verbotstatbestände Störung der Vögel zu bestimmten Zeiten und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht ausgelöst.

Entsprechendes gilt auch für die Artengruppe der Fledermäuse. Die Obstwiesen am Ortsrand sind sicher ein gutes, erstes Jagdgebiet für Fledermäuse, die im Ort Quartiere haben. Essentiell für eine mögliche Wochenstubengemeinschaft ist das Gebiet schon wegen seiner geringen Größe nicht. Quartiermöglichkeiten für Einzeltiere gibt es im tatsächlich betroffenen südlichen Teil des Grundstückes 4396 nur in den zahlreichen Nistkästen und dem Schuppen im Süden. Es ist geplant den Schuppen zu erhalten. Eine Gefahr, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden, besteht somit nicht. Falls in Zukunft der Schuppen doch einmal abgerissen werden sollte, muss dabei der Artenschutz berücksichtigt werden. In diesem Fall werden ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass es Zauneidechsen in der Fläche gibt. Als Lebensstätte geeignet werden auf dem Grundstück 4396 das nahe Umfeld des Schuppens und der Grenzbereich zum westlich anschließenden Grundstück Flst. Nr. 4398 bewertet. In der Prüfung wird davon ausgegangen, dass hier Zauneidechsen leben (Worst-case). Wird in die wahrscheinlichen Lebensstätten nicht baulich eingegriffen, müssen sie für die Bauzeit in geeigneter Weise geschützt werden. Wird eingegriffen, dann müssen die betroffenen Flächen bis Mitte März gemäht werden. Zum Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechsen müssen dann die Vegetationsschicht und alle sonstigen für Eidechsen wichtige Strukturen schonend abgetragen werden. Der Verbotstatbestand Tötung und Verletzung wird dadurch vermieden. Die anderen Verbotstatbestände werden auch für die Zauneidechse nicht ausgelöst.

### **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, werden Pflanzgebote und Erhaltungsgebote sowie eine private Grünfläche festgesetzt. Zur Nutzung von regenerativen Energien sind Solarkollektoren zulässig.

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden Schottergärten und -schüttungen abgeschlossen und Garagen mit begrünten Flachdächern zugelassen.

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

### **7.4 Starkregen**

Aufgrund der Lage an einem leichten Nordwesthang ist im Plangebiet ggf. mit auf das Gebiet einströmendem Außengebietswasser zu rechnen. Der Eigentümer hat sich selbst durch entsprechende Baumaßnahmen zu schützen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.5 Immissionen**

Aufgrund der gleichartigen Nutzung sind weder im Plangebiet noch im Umfeld der Wohnbebauung Konflikte in Bezug auf Immissionen zu erwarten.

Lärmimmissionen durch die nahegelegene Nudelmanufaktur sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen ausgehend von dem kleinen Gehöft nördlich des Plangebietes sind nicht zu erwarten, da dieses nicht landwirtschaftlich genutzt wird.

### **7.6 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt nach Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 im „Etter des mittelalterlichen Dorfes“. Bei Bodeneingriffen ist in diesen Bereichen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Bei der Ausführungsplanung ist im Vorfeld das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mit hinzuzuziehen.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2020 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Walldürn, den 25.05.2020

DIE STADT :

  
Markus Günther  
Bürgermeister

DER PLANFERTIGER :

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

**AUSFERTIGUNGSVERMERK :**

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Schloßgartenstraße - Flurstück 4396“ auf der Gemarkung Gerolzahn stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Walldürn vom 25.05.2020 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 26.05.2020

  
Günther  
-Bürgermeister-

