



**Landkreis: Heilbronn**  
**Stadt: Neudenau**  
**Gemarkung: Neudenau**

---

Anlage 1

# **Bebauungsplan Weiler II**

## **Begründung**

---

**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

## Teil 1 - Planbericht

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.1 Strukturelle Ausgangssituation .....	5
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3 Seitheriger Rechtszustand .....	6
1.4 Bestehende Nutzungen im Plangebiet .....	6
1.5 Umgebungssituation .....	6
<b>2. Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung .....	6
2.2 Bedarfsermittlung.....	6
<b>3. Übergeordnete Planung.....</b>	<b>7</b>
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.....	7
3.2 Flächennutzungsplan – Erforderlichkeit eines Parallelverfahrens.....	7
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>8</b>
4.1 Bebauungskonzept .....	8
4.2 Plandaten.....	8
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3 Bauweise .....	9
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen .....	9
5.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) .....	9
5.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....	10
<b>6. Verkehrserschließung.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Technische Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
7.1 Stromversorgung .....	10
7.2 Wasserversorgung.....	11
7.3 Entwässerung .....	11
7.4 Müllentsorgung .....	11
7.5 Immissionen.....	11
<b>8. Grünordnung und Artenschutz .....</b>	<b>12</b>
8.1 Grünordnungsplan .....	12
8.2 Artenschutz.....	13
8.2.1 Europäische Vogelarten .....	13
8.2.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	13
<b>9. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften).....</b>	<b>14</b>
9.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften .....	14
9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14

9.2.1	<i>Dachform und Dachneigung</i> .....	14
9.2.2	<i>Dachdeckung</i> .....	14
9.2.3	<i>Dachgauben</i> .....	14
9.2.4	<i>Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden), Nebengebäuden und Garagen</i> .....	14
9.2.5	<i>Stellung der baulichen Anlagen</i> .....	14
9.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.....	14
9.3.1	<i>Einfriedigungen</i> .....	14
9.3.2	<i>Geländeänderungen und Stützmauern</i> .....	15
9.4	Werbeanlagen.....	15
9.5	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....	15
9.6	Stellplatzverpflichtung .....	15
<b>10.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b> .....	<b>15</b>
10.1	Zeitliche Umsetzung und Bodenordnung.....	15
10.2	Erschließungskosten.....	15

## **Teil 2 - Umweltbericht**

# **Teil 1**

## **Planbericht**

# 1. Allgemeines

## 1.1 Strukturelle Ausgangssituation

Die Stadt Neudenau liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn und ist im Regionalplan Heilbronn-Franken als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde besitzt etwa 5.209 Einwohner (Statistisches Landesamt, Stand 03/2011).

Die Stadt Neudenau liegt verkehrsgünstig an der Bahnstrecke Stuttgart-Heilbronn-Würzburg. Die Autobahn-Anschlussstelle Möckmühl an der A 81 (Stuttgart-Heilbronn-Würzburg) ist nach ca. 10 km erreicht, die Anschlussstelle Neckarsulm an der A 6 (Mannheim-Heilbronn-Nürnberg) nach ca. 18 km. Das Oberzentrum Heilbronn liegt etwa 24 km von Neudenau entfernt.

## 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

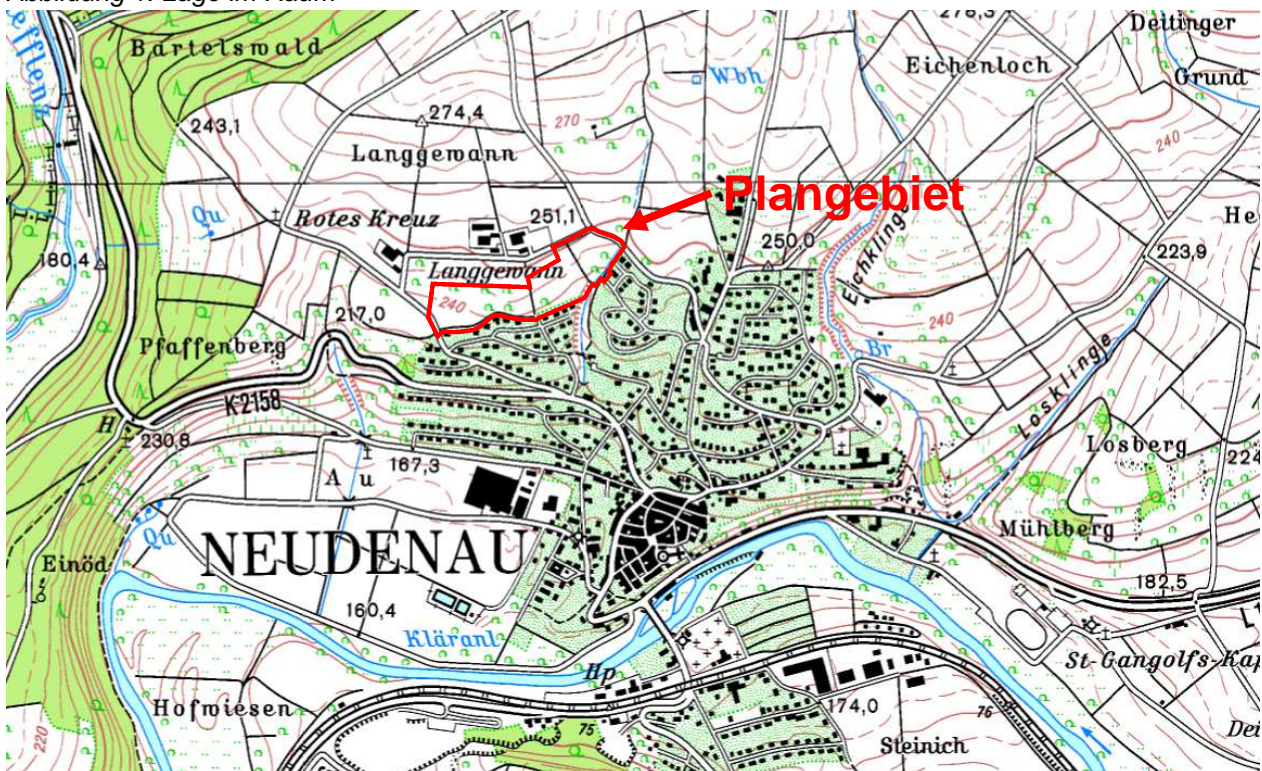
Das Plangebiet liegt in südexponierter Lage am nördlichen Ortsrand von Neudenau auf dem flach geneigten Oberhang des Jagsttals. Die Gesamtgröße beträgt ca. 3,85 ha. Das nach Süden abfallende Gelände eignet sich sehr gut für eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Vollständig	Teilweise
5366, 5431, 5432, 5432/1, 5433, 5434, 5435, 5436, 5437, 5438, 5442, 5443, 5444, 5445, 5446, 5463, 5465, 5466, 5467, 5468, 5469, 5470, 5471, 5472, 5473, 5474, 5475, 5476, 5477, 5478, 5479, 5480, 5515	5422, 5424, 5439, 6766

Die Höhenlage im Gebiet beträgt etwa 234-250 m ü. NN. Das Gelände steigt von der „Rosenstraße“ nach Nordosten um ca. 8 % bis zu einem kleinen Höhenrücken im Gebiet. Von dort fällt das Gelände in Richtung Südosten um ca. 14 % zur Straße „Im Weiler“ hin ab. Im Osten des Plangebiets fällt das Gelände von Norden nach Süden mit ca. 11 % zur Straße „Im Lottermann“ ab.

Abbildung 1: Lage im Raum



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topografischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2007



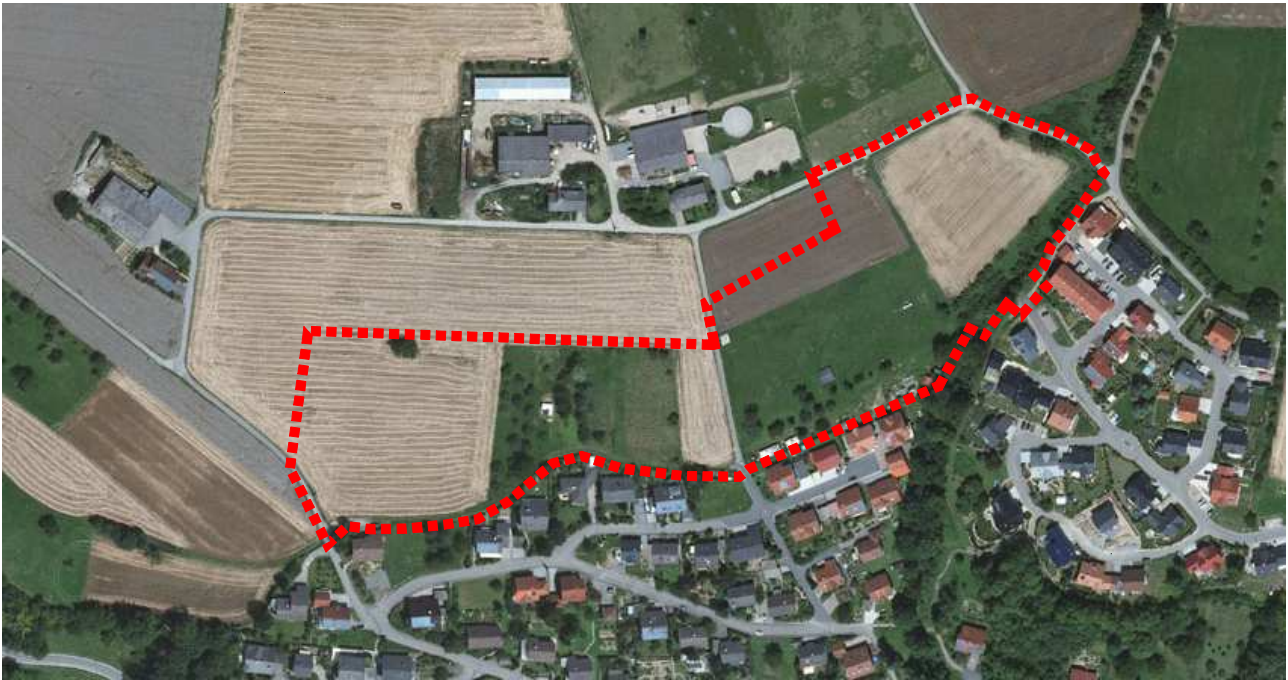
### 1.3 Seitheriger Rechtszustand

Das Gebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

### 1.4 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird im westlichen und nordöstlichen Bereich intensiv ackerbaulich genutzt. Die übrigen Flächen sind größtenteils Wiesen, auf denen sich verbreitet Obstbaumbestände sowie vereinzelt Laubbäume und Gebüsche befinden. Am südöstlichen Gebietsrand verläuft ein naturnaher Bach, der von Gebüsch gesäumt wird.

Abbildung 2: Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation



Darstellung unmaßstäblich

### 1.5 Umgebungssituation

Nach Süden und Südosten schließen die vollständig bebauten Wohngebiete der Ortslage an. Nach Norden, Westen und Osten schließt die offene, intensiv genutzte landwirtschaftliche Feldflur an. Nördlich und westlich befinden sich in ca. 60 - 80 m Entfernung drei landwirtschaftliche Hofstellen.

## 2. Erforderlichkeit der Planung

### 2.1 Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Weiler II“ wird durch die anhaltende Nachfrage nach Baugebieten in Neudenu erforderlich. Momentan sind nur noch wenige Baugrundstücke in der Kernstadt für Bauwillige frei verfügbar.

Durch den Bebauungsplan sollen neue Wohnbaugrundstücke in ruhiger, landschaftlich reizvoller Lage entstehen. Gemäß der heutigen Marktsituation und orientiert an der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Gebiets soll dabei vorrangig die Nachfrage nach ca. 4-8 ar großen Bauplätzen für Einzelhausbebauung sowie nach ca. 2,5-4 ar großen Bauplätzen für Doppelhausbebauung gedeckt werden.

### 2.2 Bedarfsermittlung

Neudenu wurde in den letzten Jahren durch eine dynamische Entwicklung geprägt. Indikator hierfür ist die Bevölkerungsentwicklung. So stieg im Zeitraum von 2000 bis 2011 die Bevölkerung um

ca. 200 Einwohner auf 5.209 Einwohner (Statistisches Landesamt, Stand 03/2011). Entgegen den Berechnungen des Statistischen Landesamts, das für das Jahr 2011, ausgehend vom Jahr 2008 als Basisjahr, eine Einwohnerzahl von lediglich 5.184 Einwohnern vorausberechnet hat.

In den letzten Jahren wurde durch die Ausweisung von Wohnbaugebieten in Herbolzheim, Reichertshausen und Siglingen dem dortigen Eigenbedarf Rechnung getragen.

In Neudenau selbst befinden sich keine nennenswerten, frei verfügbaren Bauflächen mehr. Die Bauflächen in dem seit 04.11.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan „Lottermann“ sind mittlerweile befüllt. Um die Kernstadt Neudenau weiterhin als attraktiven Wohnstandort zu sichern und die Auslastung der dort konzentrierten Infrastruktur langfristig zu gewährleisten, ist es daher notwendig, weitere Bauflächen für Bauwillige zur Verfügung zu stellen.

Bei dem jetzt überplanten Gebiet handelt es sich um eine bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche. Darüber hinaus sieht die Stadt Neudenau die Notwendigkeit neben einer verstärkten Innenentwicklung auch neue Wohnbaugrundstücke für Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Dies umso mehr, da „theoretische“ Innenentwicklungspotenziale oft aufgrund fehlender Verfügbarkeit, unklaren Besitzverhältnissen, ungünstigen Grundstückszuschnitten und schlechter Lage zeitnah für den aktuellen Eigenbedarf nicht aktiviert werden können. Die Erschließung des Baugebiets „Weiler II“ soll aber bedarfsgerecht in vier Bauabschnitten erfolgen.

### **3. Übergeordnete Planung**

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan „Weiler II“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

#### **3.1 Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Neudenau ist als Kleinzentrum ausgewiesen und zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 zur Randzone des Verdichtungsraums „Mittlerer Neckar“. Neudenau liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Mosbach und Neckarsulm – Möckmühl – Tauberbischofsheim.

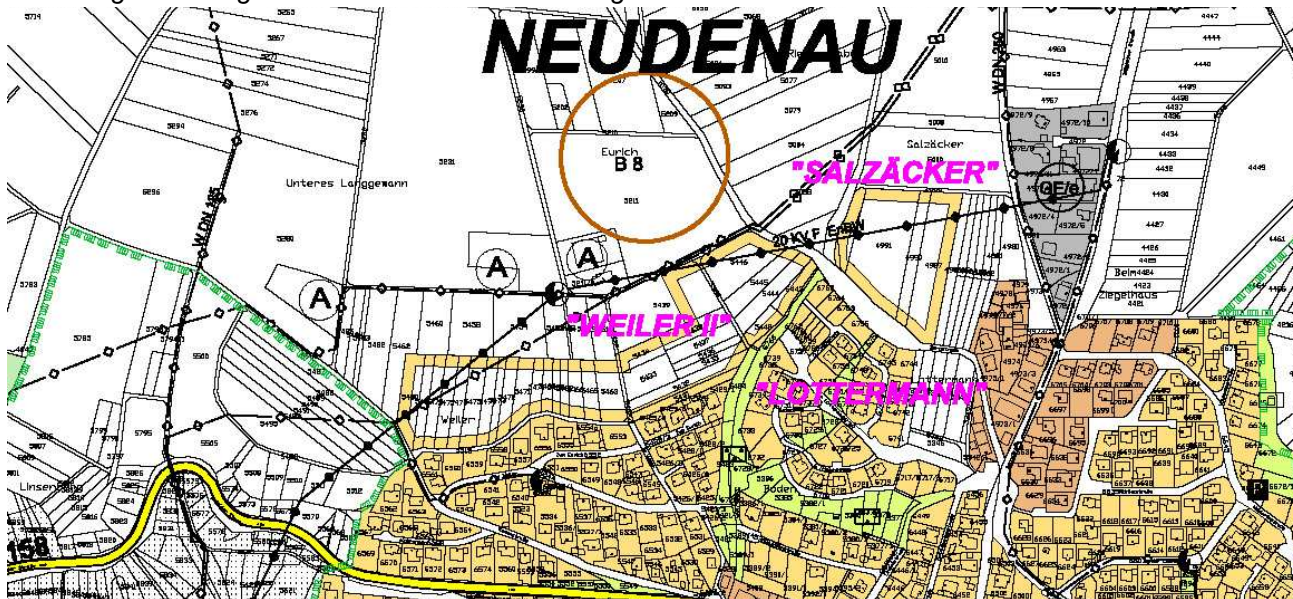
Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken mit Zieljahr 2020 zählt Neudenau mit seinem Kernort zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als geplante „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan – Erforderlichkeit eines Parallelverfahrens**

Die Stadt Neudenau verfügt über einen mit Datum vom 28.04.1983 genehmigten Flächennutzungsplan. Die darauf aufbauende 2. FNP-Fortschreibung wurde am 04.05.2006 rechtsverbindlich. In der 2. Fortschreibung ist das Plangebiet größtenteils als geplante Wohnbaufläche „Weiler II“ dargestellt. Lediglich der geplante Spielplatz auf Flst. 5439 liegt außerhalb der dargestellten geplanten Wohnbaufläche. Da der Flächennutzungsplan aber keine parzellenscharfe Abgrenzung trifft, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Abbildung 3: Auszug aus der 2. FNP-Fortschreibung



Darstellung unmaßstäblich

## 4. Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Bebauungskonzept

Ausgehend von einer zwischen der Straße „Im Lottermann“ und der „Rosenstraße“ eingespannten Ost-West-Achse mit einem weiteren Anschluss an die Straße „Im Weiler“ werden insgesamt vier Stichwege sowie ein Erschließungsring abgelöst.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern für den individuellen Wohnungsbau auf ca. 2,5-8 ar großen Grundstücken vor. **Die Gemeinde beabsichtigt eine bedarfsorientierte, flächenschonende Umsetzung in vier Bauabschnitten von Ost nach West.** Erst nach der Bebauung des überwiegenden Teils eines Abschnitts soll die Erschließung des nächsten erfolgen.

Die grünordnerische Konzeption sieht eine Eingrünung des Plangebiets zum offenen Landschaftsraum hin vor. Durch einen 4-10 m breiten Grünstreifen auf öffentlichen Grün- und privaten Gartenflächen soll ein Übergang zum Landschaftsraum geschaffen werden. In diesem Grünstreifen soll zudem die Ableitung des anfallenden Außengebietswassers erfolgen. Eine Baumreihe entlang des in der Mitte des Gebiets gelegenen Wirtschaftswegs stellt die Verbindung von der Ortslage zum Landschaftsraum dar und gliedert das Baugebiet.

### 4.2 Plandaten

Städtebauliche Flächenkennwerte		
Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>40.050</b>	<b>100,0</b>
Verkehrsfläche inkl. Gehweg und Parken	5.010	12,5
Öffentliches Grün/Ausgleichsfläche	4.100	10,2
Spielplatz	1.624	4,0
Fußweg	42	0,1
Wirtschaftsweg	154	0,4
Versorgungsfläche	17	0,1
<b>Nettobauland</b>	<b>29.103</b>	<b>72,7</b>



Sonstige städtebauliche Kennwerte		
Wohnbaugrundstücke	54	
Mittlere Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	533	
Überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,4	11.701	
Bruttowohndichte* (Einwohner/ha Bruttobauland)	47	
* Annahme: durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten je Baugrundstück und 2,3 EW pro Wohneinheit (Ziel Regionalplan: 50 EW/ha)		

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und zu hohen Verkehrsbelastungen werden mit dem Ziel der Schaffung eines Wohnquartiers mit hohem Wohnwert der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet und die geplante bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

### 5.3 Bauweise

Es wird gemäß der angestrebten städtebaulichen Konzeption (s. Kapitel 4.1) nur eine offene Bauweise festgesetzt, bei der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Die Gebäudeausrichtung wird für eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung senkrecht oder waagrecht zu den Baugrenzen zugelassen. Eine überwiegend optimale Nutzung von Solarenergie und Ausrichtung an der Topografie wird damit durchgängig ermöglicht.

### 5.5 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung.

Die Gebäudehöhen und ihre Höhenlage werden deshalb durch eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Bezug auf das natürliche Gelände definiert. Die festgelegte maximale Traufhöhe von 7,0 m bzw. die maximale Firsthöhe von 12,0 m erlaubt eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock zur Dachgeschossnutzung. In Hangbereichen ergeben sich zusätzlich Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss und mit einer talseits maximal zweigeschossigen Ansicht.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der Regelung der Gebäudehöhen über maximale Trauf- und Firsthöhen im Sinne einer „schlanken“ Planung verzichtet.

### 5.6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze sind allgemein zulässig. Ein Abstand von 5,0 m zu Straßenverkehrsflächen an der Zufahrtseite ist einzuhalten, um die erforderliche Stellplatzzahl auf den Baugrundstücken zu gewährleisten.

Um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenzone für Zufahrtsflächen und Garagen zu vermeiden und damit die Versiegelung auf den Baugrundstücken zu begrenzen, sind hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Garagen oder überdachten Stellplätze zulässig.

## **5.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodenfunden und Empfehlung einer archäologischen Voruntersuchung des Bodens
- Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwassererschließung
- Umgang mit Ober- und Mutterboden im Zuge der Baumaßnahmen
- Duldungspflicht von Aufschüttungen und Abgrabungen entlang des Straßenkörpers
- Duldungspflicht der Anbringung von Beleuchtungskörpern, Kennzeichen und Hinweisschildern
- Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien bzw. verunreinigtem Aushubmaterial (Altlasten) und Hinweis auf die konkret bekannte Altlastsituation im Plangebiet
- Hinweis auf Wasserschutzgebiet
- Hinweis auf Emissionen landwirtschaftlicher Flächen
- Hinweis zur Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Hinweis zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen

## **6. Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Straßen „Im Lottermann“, „Im Weiler“ und die „Rosenstraße“. Zwischen diesen Anbindungspunkten durchzieht eine innergebietsliche Haupteerschließungsachse (Planstraße 1) mit einseitiger Gehwegführung (Breite 1,5 m) und einer Fahrbahnbreite von 5,75 m in Ost-West-Richtung das Gebiet.

Von der Haupteerschließungsachse gehen fünf Stichstraßen in Richtung Norden ab. Diese untergeordnete Erschließung erfolgt nach dem Mischungsprinzip, d. h. alle Verkehrsteilnehmer bewegen sich auf einer gemeinsamen Fläche; es erfolgt keine Anordnung eines separaten Gehwegs.

Die Planstraße 2 erschließt mit einer Breite von 6,0 m das gesamte östliche Plangebiet und somit den 1. Bauabschnitt. Der Stich gabelt sich in zwei Äste (Planstraße 3), in Richtung Westen mit einer gleichbleibenden Breite von 6,0 m, nach Osten mit einer Breite von 4,0 m. Die vier 4,5 m breiten Stichwege (Planstraße 4 - 7) ermöglichen eine wohnhofartige Bebauung am Nordrand des Plangebiets.

Als geschwindigkeitsdämpfende Elemente sind wechselseitige Baumstandorte im Straßenraum vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird an den Zufahrten von der „Rosenstraße“ und der Straße „Im Lottermann“ als Senkrechtparkstände konzentriert. Eine weitere bauliche Definition von Parkständen im Straßenraum erfolgt nicht.

## **7. Technische Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebiets kann über die Erweiterung des bestehenden Kabelnetzes erfolgen. Dafür ist im Bauabschnitt 2 eine Fläche für eine zusätzliche Umspannstation vorgesehen, um eine sichere Versorgung zu gewährleisten.

## 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ohne hohe Aufwendungen sichergestellt werden. Der Wasserdruck (Hoch- bzw. Mittelzone) und das Wasserangebot sowie die Löschwasserversorgung für das Gebiet sind ausreichend.

## 7.3 Entwässerung

Die Stadt Neudena hat für die geplanten Wohnbauflächen „Lottermann II“, Salzäcker“ und „Weiler II“ auf Grundlage des „AKP – Kernstadt Neudena 2004“ durch das Ingenieurbüro Kehle eine Entwässerungskonzeption erstellen lassen. Überprüft wurde darin die Abstimmung und Anwendung der geplanten Entwässerungsverfahren mit dem vorliegenden AKP, die Auslastungsgrade des betroffenen Mischwasserkanalnetzes sowie der Auslastungsgrad und das Anschlussgebiet des neuen MW-Entlastungskanals „Lottermann“. Insgesamt zeigt sich, dass das bestehende Netz ausreichend dimensioniert ist und das Baugebiet „Weiler II“, bei einer Entwässerung im Trennsystem ohne Aufwendungen im bestehenden Netz angeschlossen werden kann.

Die Entwässerung der Kernstadt Neudena erfolgt zu 99 % im herkömmlichen Mischsystem. Einzig das Wohngebiet „Lottermann“ wird in einem modifizierten Mischsystem entwässert. Die Abwasserentsorgung des Baugebiets „Weiler II“ soll im Trennsystem mit Anschluss der Dach-, Hof- und Straßenflächen sowie des Außengebietswassers an den bestehenden Regenwasserkanal zur Jagst bzw. an eine vorzusehende Ableitung (Graben, Verdolung) zur Allfelder Klinge mit Einmündung in die Jagst erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser wird dabei an geplante Schmutzwasserkanäle mit Anschlüssen an das Ortsnetz abgeleitet. Für die Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers sind zudem Rückhaltebecken am süd-östlichen und süd-westlichen Gebietsrand, eingebunden in eine Grünzone, vorgesehen. Der Grünpuffer entlang der Bachklinge wird ergänzend für eine Regenrückhaltung der Außengebietsentwässerung herangezogen.

## 7.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung soll über die Hauptschließungsachse sowie den Stich mit Wendehammer im BA 1 erfolgen. Für die untergeordneten Stichwege entlang des Nordrands ist eine Befahrung mit dem Müllfahrzeug nicht vorgesehen. Hier sind die Abfallbehälter an die angrenzenden Straßen zu bringen.

## 7.5 Immissionen

Wesentliche Beeinträchtigungen durch Immissionen sind aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung der Umgebungsbebauung im Plangebiet nicht zu erwarten. Angesichts der Entfernung von 60-70 m zu den Aussiedlerhöfen (Milchviehwirtschaft und Pferdehaltung) nördlich des Gebiets ist nicht mit Konflikten zu rechnen. Auf dem in ca. 80 m westlich des Gebiets liegenden Aussiedlerhof findet keine Tierhaltung mehr statt.

Um schädliche Einwirkungen durch Immissionen auf das Wohngebiet zu vermeiden, wurde durch die iMA Richter & Röckle eine Geruchsimmissionsprognose nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe die nach GIRL zu beurteilende belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeit  $IG_B$  im gesamten Plangebiet den Beurteilungspegel von 10 % für Wohngebiete eingehalten wird.

Das Gutachten gibt aber noch den Hinweis, dass die nach GIRL zu beurteilende belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeit  $IG_B$  im vorliegenden Fall der Rinderhaltung deutlich geringer als die berechnete Geruchsstundenhäufigkeit  $IG$  ist. Es muss daher damit gerechnet werden, dass Gerüche aus den Tierhaltungen auf den Grundstücken tatsächlich häufiger wahrgenommen werden als nach GIRL als belästigungsrelevant zu beurteilen ist.

Durch die angestrebte Nutzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet sind umgekehrt keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

## 8. Grünordnung und Artenschutz

### 8.1 Grünordnungsplan

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestands und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Grünordnungsplan mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt sowie Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

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

- Vorgabe von Pflanzgeboten und Pflanzeerhaltungen für die privaten Baugrundstücke.
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen.
- Ausschluss unlackierter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen.
- Vorgabe von Pflanzgeboten und Pflanzeerhaltungen für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen.

Auch unter Berücksichtigung der aufgeführten grünordnerischen, ökologisch wirksamen Maßnahmen verbleibt gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplans ein Kompensationsdefizit in folgender Größenordnung:

- Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen verbleibt ein Defizit von 126.796 Ökopunkten.
- Beim Schutzgut Boden ist ein Kompensationsdefizit von 203.504 Ökopunkten auszugleichen.

Der Ausgleich ist nur durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs möglich.

Zur Kompensation werden dem Bebauungsplan Maßnahmen des bauplanungsrechtlichen Ökokontos der Stadt Neudena zugeordnet. Die folgenden sieben Maßnahmen wurden im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Herbolzheim festgelegt und inzwischen auch umgesetzt. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt.

- Maßnahme Herbolzheim Unterberg Kurzes Gewann Flst. Nr. 4363: Anpflanzen von insgesamt 11 Obstbaum-Hochstämmen, extensive Mahd, Mähgut abräumen.
- Maßnahme Herbolzheim Am Höchstberger Weg Flst. Nr. 4470: Anpflanzung von 16 Obstbaum-Hochstämmen.
- Maßnahme Herbolzheim Sutenäcker Flst. Nr. 4817: Anpflanzen von 7 Obstbaum-Hochstämmen und 15 Obstbäumen, zweischürige Mahd, Mähgut abräumen.
- Maßnahme Herbolzheim Die langen Pferchäcker Flst. Nr. 4830: Umwandlung in eine Streuobstwiese und Heckenpflanzung.
- Maßnahme Herbolzheim Vordere Leiden, Flachsbreite Flst. Nr. 4874: Anpflanzung von 50 Obstbäumen.
- Maßnahme Herbolzheim Buchweg Flst. Nr. 4899: Anpflanzen von 6 Obstbaum-Hochstämmen und Anlage von bepflanzten Benjes-Hecken.
- Maßnahme Herbolzheim Herold Flst. Nr. 4901: Anlage von dreireihigen Hecken und bepflanzten Benjes-Hecken, Anpflanzung von Obstbäumen.

Die sieben Maßnahmen werden mit zusammen 146.277 Ökopunkten dem Bebauungsplan „Weiler II“ zum Ausgleich der Eingriffe zugeordnet. Es bleibt ein Kompensationsdefizit von 177.314 Ökopunkten.

Die Stadt Neudena hat Flächen im Gemeindewald mit zusammen 32,46 ha als Waldrefugien ausgewiesen und dem bauplanungsrechtlichen Ökokonto der Stadt gutgeschrieben. Das Waldrefugium im Distrikt Seewald Abteilung Schopfenrain wird mit 212.000 Ökopunkten bewertet. Davon werden 177.314 Ökopunkte dem Bebauungsplan Weiler II zugeordnet.



Die Eingriffe durch den Bebauungsplan Weiler II werden durch die Zuordnung vollständig kompensiert.

Einzelheiten können dem Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung entnommen werden.

## **8.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planungsdurchführung berührt werden. Es wurde deshalb zur Planung eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

### **8.2.1 Europäische Vogelarten**

Das Plangebiet und sein Umfeld wurden von Mitte März bis Anfang Juli 2012 sieben Mal begangen. Dabei wurden insgesamt 47 Vogelarten festgestellt. 25 Arten wurden als Brutvögel bewertet, 22 Arten als Nahrungsgäste registriert. 14 Arten brüteten mit 18 Bruten im Geltungsbereich, 16 Arten mit 21 Bruten im Umfeld. Die Rote Liste bewertet 15 der Brutvogelarten mit c4, das heißt es gibt bei ihnen keine deutlichen Bestandsab- oder -zunahmen und sie sind auch nicht sehr selten. Acht der Brutvogelarten sind auf der Vorwarnliste. Bei den an sich nicht seltenen Arten sind starke Bestandsabnahmen oder starke Arealverluste zu beobachten.

Für die Vögel, die das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen oder es nur überfliegen, können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für die Vögel, die außerhalb des Geltungsbereichs brüten, lässt sich ausschließen, dass sie verletzt oder getötet werden (§ 44 (1) 1 BNatSchG) oder dass sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden (§ 44 (1) 2 BNatSchG). Bei den Vögeln, die im Geltungsbereich brüten, ist bei der Rodung von Gehölzen, dem Abräumen der Vegetation und auch dem Abriss der Gerätehütten während der Brutzeit zu befürchten, dass Nester mit Eiern zerstört oder Jungvögel bzw. auch brütende Altvögel verletzt oder getötet werden. Außerhalb der Brutsaison können die Vögel ausweichen. Durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan, dass die Rodung des Gehölz- und Baumbestands und die Räumung der sonstigen Vegetation sowie der Abriss der Geräteschuppen im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden muss, treten die Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 und 2 BNatSchG nicht ein. Durch die Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bzw. durch den Abschluss entsprechender öffentlich-rechtlicher Verträge kann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird und der Verbotstatbestand nach § 44 (1) 3 BNatSchG nicht eintritt.

### **8.2.2 Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Berücksichtigt werden hier die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Für die fledermauskundliche Untersuchung fanden fünf nächtliche Detektor-Begehungen in der Zeit zwischen Anfang Mai und Ende August 2012 statt. Es konnten mindestens 8 Fledermausarten nachgewiesen werden. Durch eine Überprüfung der Höhlungen und anderen Quartierstrukturen an den Obstbäumen im September vor anstehenden Rodungen auf Fledermäuse können Tiere festgestellt und geborgen werden (Hinweis im Bebauungsplan); die Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 und 2 BNatSchG treten somit nicht ein. Durch die Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bzw. durch den Abschluss entsprechender öffentlich-rechtlicher Verträge kann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird und der Verbotstatbestand nach § 44 (1) 3 BNatSchG nicht eintritt.

Die anderen Säugetierarten des Anhang IV finden im Gebiet keine geeigneten Lebensräume. Ihre Betroffenheit kann deshalb ausgeschlossen werden. Auch typische Lebensräume der geschützten

Reptilienarten gibt es im Geltungsbereich nicht. Nach Anhang IV geschützte Amphibien, Käferarten, Schmetterlingsarten, Libellen, Weichtiere oder Farn- und Blütenpflanzen sind nicht zu erwarten. Einzelheiten können der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang entnommen werden.

## **9. Regelungen zur Gestaltung (Örtliche Bauvorschriften)**

### **9.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften**

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhangs des Baugebiets mit der angrenzenden Wohnbebauung wird zum Bebauungsplan eine Satzung mit ortsgestalterischen Vorschriften erlassen (örtliche Bauvorschriften). Es werden insbesondere Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden, Dächer, Aufschüttungen und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sowie Einfriedigungen aufgenommen.

### **9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **9.2.1 Dachform und Dachneigung**

Es werden allgemein geneigte Dächer (GD) mit Dachneigungen von 25-45° bei zweiseitig geneigten Dächern (z.B. Satteldach) und Dachneigungen von 15-20° bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach) zugelassen. Es ergeben sich damit sehr große Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung.

Für Garagen werden zusätzliche geringere Dachneigungen ab 15° und bis zu 45° bei Satteldächern und extensiv begrünte Flachdächer von 0-5° zugelassen.

#### **9.2.2 Dachdeckung**

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind zur Dachdeckung Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Anbringung von Solaranlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie und begrünte Dächer sind dabei generell zulässig.

#### **9.2.3 Dachgauben**

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachzonen dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten; ein Mindestabstand von je 1,0 m zu den Giebelwänden, zum Dachfirst und zur Dachtraufe sind einzuhalten.

#### **9.2.4 Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden), Nebengebäuden und Garagen**

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne und Materialien und unlackierte Metallfassaden unzulässig.

#### **9.2.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehaupt- und Firstrichtung ist zur Vermeidung von gestalterisch unerwünschten Gebäudeausrichtungen nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

### **9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

#### **9.3.1 Einfriedigungen**

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters und zur ausreichenden Beachtung der Verkehrssicherheit dürfen Einfriedigungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten; die Höhe von Sockelmauern wird auf 0,3 m begrenzt. Zum Außenbereich hin wird die maximale Höhe von Einfriedigungen auf 1,5 m begrenzt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Landwirtschaft ist zudem mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen einzuhalten.

### 9.3.2 Geländeänderungen und Stützmauern

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 2,0 m begrenzt.

## 9.4 Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds werden beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen nicht zugelassen.

## 9.5 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verkehrseintrüchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

## 9.6 Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden.

Nach Angaben des statistischen Landesamts kommen in Neudena auf 10 Einwohner über 5 Pkws! Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da zusätzlich das Straßenprofil in verkehrsberuhigter Erschließungsform nicht geeignet ist, neben den Parkplatzflächen für Besucher und Anlieferung noch weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel nach LBO wird deshalb erhöht und 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

# 10. Angaben zur Planverwirklichung

## 10.1 Zeitliche Umsetzung und Bodenordnung

Das Bebauungsplanverfahren für den 1. Bauabschnitt soll bis Ende 2012 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2013 erfolgen. Die notwendigen Flächen werden von der Stadt Neudena erworben.

## 10.2 Erschließungskosten

Zur genaueren Kostenbewertung wurden bereits die Vorentwürfe zu den Fachplanungen erstellt. Dabei wurden vier Bauabschnitte gebildet. Für die Bauabschnitte 1 und 2 wurden vorab folgende Kosten geschätzt:

<b>Kostenschätzung Erschließung BA 1 + 2</b>			
	<b>BA 1</b>	<b>BA 2</b>	<b>BA 1 + BA 2</b>
Entwässerung RW-Kanal ohne Hausanschlüsse	73.000,- €	106.000,- €	179.000,- €
Straßenbau Inkl. Baustelleneinrichtung und Baunebenkosten	204.000,- €	275.000,- €	479.000,- €
<b>Gesamt</b>	<b>277.000,- €</b>	<b>381.000,- €</b>	<b>658.000,- €</b>

Aufgestellt:  
Neudenau, den 18.06.2013

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER

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

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 18.06.2013 überein.

Neudenau, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....



# **Teil 2**

# **Umweltbericht**