



## **Bebauungsplanänderung**

### **„61/1 Setz 1 – 1. Änderung“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Duttenberg

### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 19.01.2018

**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.</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>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
<b>5.</b>	<b>Konzept der Nachverdichtung</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>7</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>9</b>

# **1. Anlass und Planungsziele**

## **1.1 Planerfordernis**

Im Ortsteil Duttenberg besteht im Baugebiet „Setz“ seitens eines Eigentümers das Interesse einer Nachverdichtung. Die Stadt Bad Friedrichshall nahm dies zum Anlass, das komplette Plangebiet auf die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu untersuchen, um das Innenentwicklungspotential in einem größeren Bereich ausschöpfen zu können. Durch die Festlegung großzügigerer Baufelder soll nun den Eigentümern die Möglichkeit zur Erweiterung ihrer Wohngebäude bzw. zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses gegeben werden. Hierfür wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die Errichtung weiterer Wohngebäude bzw. die Erweiterung bestehender Wohngebäude ermöglicht werden. Ziel ist somit die Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung, zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung.

# **2. Verfahren**

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 6.642 m<sup>2</sup> deutlich 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 und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.





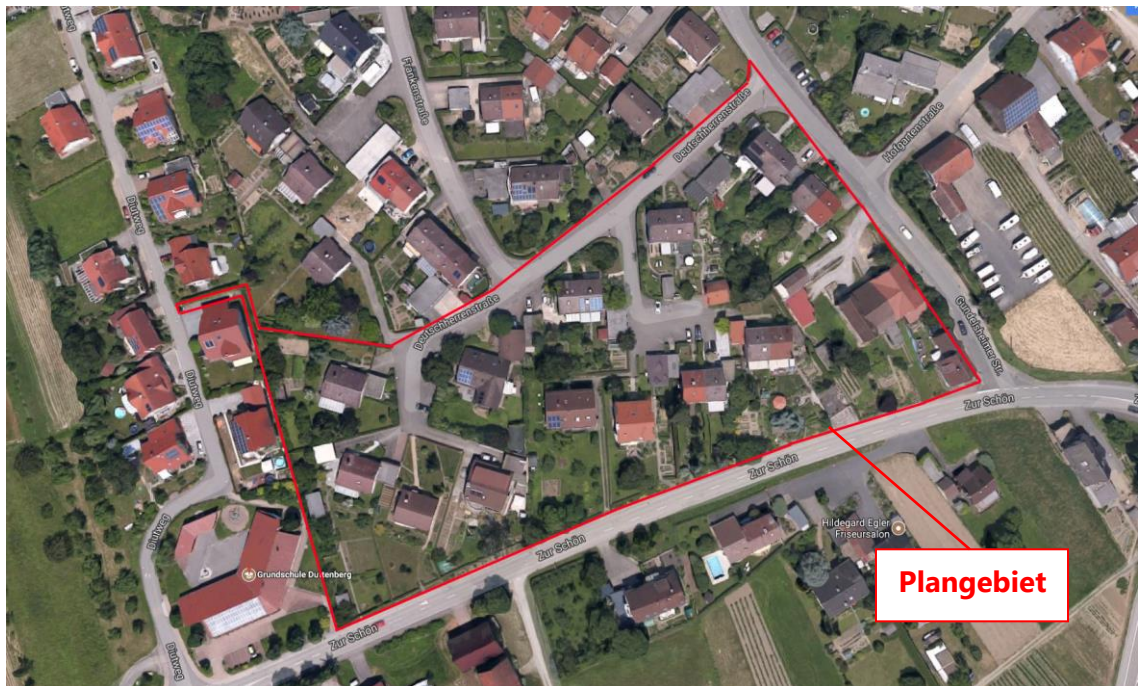


Abb. 2: Luftbild 2009 (Quelle: Google Earth)

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet umfasst den am 06.05.1964 vom Landratsamt genehmigten Bebauungsplan „Setz“. In diesem ist das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der südöstliche Bereich ist als Dorfgebiet festgesetzt. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan wird aufgehoben und komplett durch die Änderungsplanung ersetzt.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Die Planung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und entspricht daher den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den Bebauungsplan gesichert werden, entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

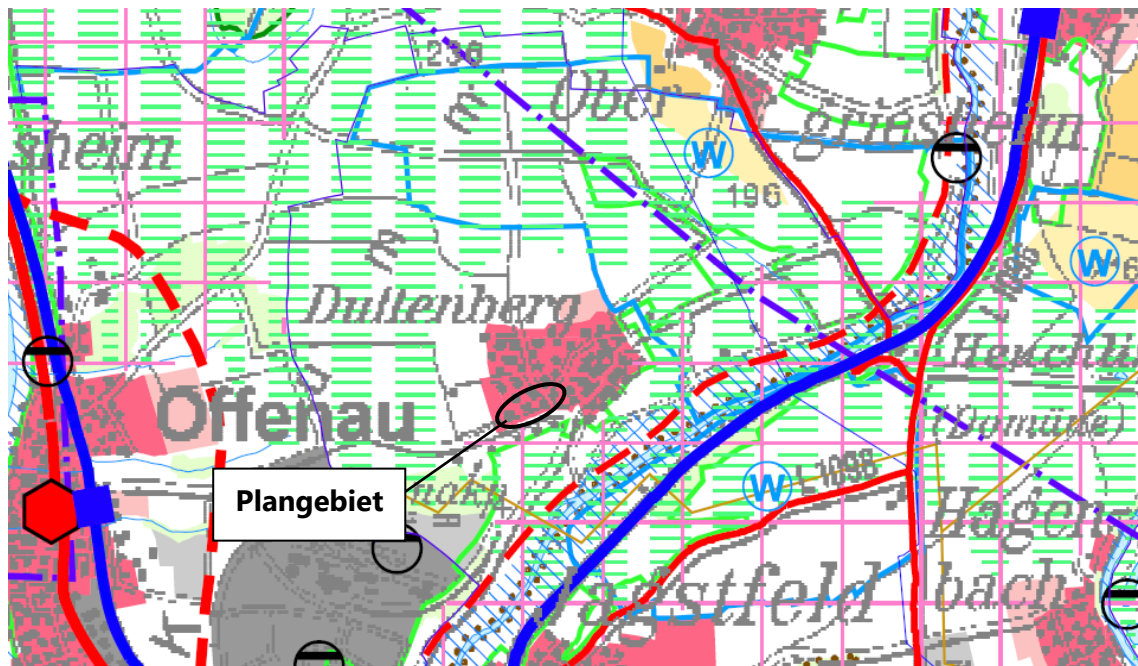


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020  
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Friedrichshall und der Gemeinden Oedheim und Offenau zum größten Teil als Wohnbaufläche und zu einem kleineren Teil als Mischbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

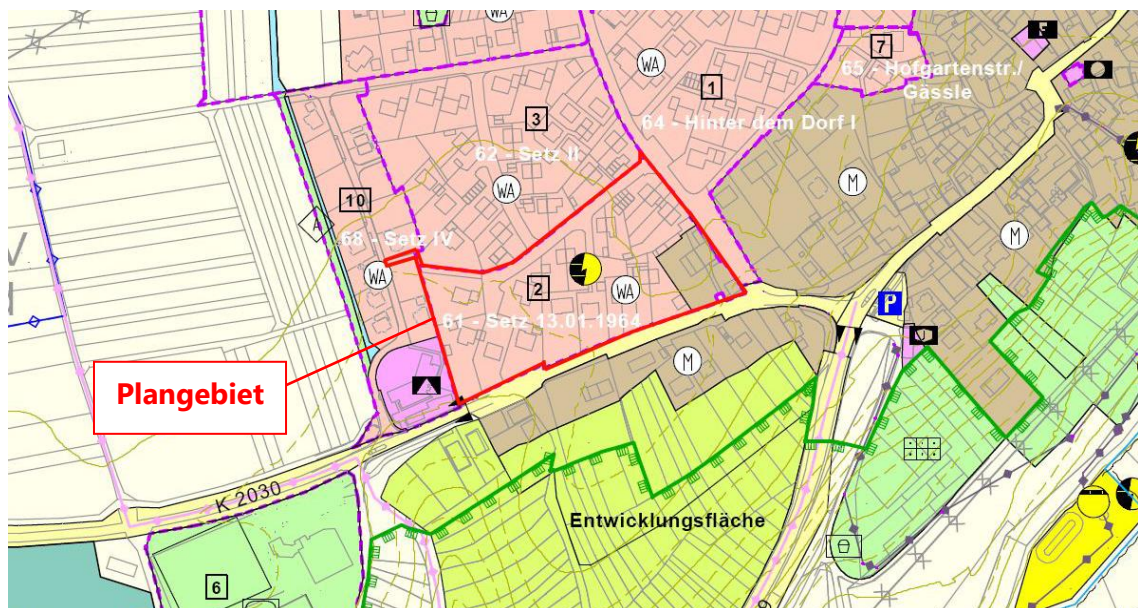


Abb. 4 Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans – Rechtskräftig 2006  
(Quelle: vVG Bad Friedrichshall – Oedheim – Offenau)



## 5. Konzept der Nachverdichtung

Die Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung im locker bebauten Wohngebiet „Setz“ ermöglichen. Hierfür werden die bisher eng gefassten Baufelder auf den 19 Wohnbaugrundstücken erweitert. Dadurch können die Eigentümer ihre Wohngebäude durch einen Anbau vergrößern. Auf den beiden größeren Wohnbaugrundstücken Flst.-Nr. 3048/3 und 3049/3 wird entlang der K 2030 jeweils ein weiteres Baufeld zur Errichtung eines Wohngebäudes ausgewiesen. Durch die Erweiterung bzw. Neuausweisung von Baufeldern wird somit eine moderate, ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht. Wie bisher ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die max. Gebäudehöhe wird im Vergleich zum noch rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht. Die Höhenfestsetzung wird lediglich vereinfacht.

Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über einen bestehenden Mischwasserkanal. Eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen, da hierfür ein Eingreifen in private Wohnbaugrundstücke erforderlich wäre.

## 6. Planinhalte

Mit der Bebauungsplanänderung werden planungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet.

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird wie bisher entsprechend der Bestandsituation und dem Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der südöstliche Bereich an der Ecke Gundelsheimer Straße / Zur Schön wird als Mischgebiet festgesetzt. Dadurch soll ein größerer Handlungsspielraum für eine Nachnutzung der aktuell noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen werden.

Der vorgesehene Nutzungsausschluss im Wohngebiet soll eine der verkehrlichen Erschließungssituation angepasste Baugebietsnutzung sicherstellen und die Entstehung von zu starkem Ziel- und Quellverkehr vermeiden.

Der vorgesehene Nutzungsausschluss im Mischgebiet soll Konflikt mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung vermeiden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Bestandsgebiet erfolgt im allgemeinen Wohngebiet durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4. Die Grundflächenzahl im Mischgebiet wird gemäß der BauNVO von 0,4 auf 0,6 angehoben, um mehr Spielraum für eine zukünftige Nutzung zu schaffen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe beschränkt. Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehö-

he, welche der Traufhöhe entspricht, festgesetzt. Aufgrund des nur leicht bewegten Geländes im Plangebiet wird der untere Bezugspunkt der Höhen baulicher Anlagen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante festgesetzt. Im Vergleich zum Bebauungsplan „Setz“ wird die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht erhöht. Lediglich die Festlegung einer maximalen Traufhöhe für eingeschossige Wohngebäude wird gestrichen.

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

Um eine Nachverdichtung auf den Wohnbaugrundstücken zu ermöglichen, ist die Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Es werden Baufelder mit einer Tiefe von 15 m bis 16 m festgesetzt. Dadurch können fast alle Gebäude durch einen Anbau erweitert werden. Zusätzlich können auf zwei Baugrundstücken je ein weiteres Wohnhaus errichtet werden.

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

Garagen und Stellplätze werden unter Berücksichtigung einer maximalen Flächengröße auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zugelassen, um den Bauherren im Sinne einer Nachverdichtung einen großen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Bisher war die Errichtung von Garagen lediglich in einem sehr engen Rahmen möglich. So waren die Grundfläche für Garagen auf 20 m<sup>2</sup> für Einzelgaragen und 35 m<sup>2</sup> für Doppelgaragen begrenzt. Da bereits größere Garagen im Plangebiet genehmigt wurden, wird die max. zulässige Grundfläche für Garagen allgemein auf 60 m<sup>2</sup> erhöht.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, dürfen im Vorfeld von Baumaßnahmen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen, Garagenzufahrten etc. wird festgesetzt, um die Versiegelung möglichst gering zu halten und damit die Bodenfunktion für diese Flächen weiterhin aufrecht zu erhalten.

### **Verkehrsflächen**

Um den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, dürfen im Vorfeld von Baumaßnahmen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Bestandsituation in die Bebauungsplanänderung übernommen. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets wird der bestehende Fußweg in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, um diesen planungsrechtlich zu sichern.



### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhangs des Plangebiets mit der angrenzenden Wohnbebauung und zur Schaffung größerer Spielräume hinsichtlich der individuellen Gestaltung werden folgende ortsgestalterischen Vorschriften ergänzt (örtliche Bauvorschriften):

- Bisher war die Dachneigung auf 30° bis 35° begrenzt. Zur Schaffung größerer Spielräume wird die Dachneigung auf 0° bis 35° festgesetzt.
- Die bisherige Regelung zur Dacheindeckung entspricht mit der Vorgabe von Ziegeldeckung, Zementasbest oder Presskies nicht mehr den heutigen Standards. Daher werden lediglich grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.
- Die bisherigen Regelungen zu Einfriedigungen ist nicht mehr zeitgemäß und rechtlich fragwürdig. Daher wird eine neue Regelung zur Art und Höhe der Einfriedigungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Folgende Regelungen wurden ergänzend aufgenommen:

- Regelungen zu Werbeanlagen.
- Regelung zur Verwendung von Außenantennen.
- Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen.
- Stellplatzverpflichtung von 2,0 KFZ-Stellplätzen pro Wohneinheit.

### **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bergbauberechtigungsbereich

## **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 geplante Erweiterung der Baufelder trägt zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen bei und stärkt die Innenentwicklung. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

### **Tiere und Pflanzen**

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Erweiterung für bestehende Wohngebäude sowie ggf. die Errichtung neuer Wohngebäude ermöglicht. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl bleibt gleich, sodass die maximal zulässige Überbauung nicht erhöht wird. Durch die Bebauung im Bereich der erweiterten bzw. neuen Baufelder wird der Gartenbereich teilweise abgeräumt und überbaut. Die nicht überbauten Flächen bleiben Gartenflächen. Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach durchgeführt (vgl. Kap. 5.2).

### **Boden und Wasser**

Das Planareal umfasst 19 bebaute Wohnbaugrundstücke und ein bebautes Mischbaugrundstück. Die Grundflächenzahl wird beibehalten, sodass durch die Bebauungsplanänderung die maximal zulässige Überbauung nicht erhöht wird. Es werden lediglich großzügigere Baufenster festgesetzt. Trotzdem werden Maßnahmen zum Schutz ergriffen. Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagenvorplätze, Wegflächen und Hauszüge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit sowie der festgesetzten Maßnahme sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Wasser nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Luft und Klima**

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets werden Belange des Klimaschutzes nicht berührt. Maßnahmen zum Klimaschutz werden deshalb für nicht erforderlich erachtet.

### **Landschaftsbild**

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in geringem Umfang im bebauten Innenbereich wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

In den Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange aufgenommen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgegriffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätzen, etc.
- Maßnahmen zum Artenschutz

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange der Umwelt, der Natur und des Ortsbildes nach Einschätzung der Stadt Bad Friedrichshall in ausreichendem Maße berücksichtigt.

## **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 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 (Zauneidechsen) lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Prüfung von Vogelbruten an bestehenden Gebäuden im Vorfeld von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen
- Abriss- und Umbauarbeiten dürfen nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28.2. erfolgen. Außerhalb des Zeitraums sind die Gebäude zuvor durch eine fachkundige Person auf Fledermausquartiere zu untersuchen.
- Bei Abrissarbeiten an Scheunen und Schuppen im Mischgebiet sind 3 Fledermaus-Flachkästen anzubringen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

Erschließungs- und bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich. Das Änderungsverfahren soll Anfang 2018 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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