



Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„79 Engel-Brauerei“

im Bereich der Flst. Nr. 32

Gemarkung Duttenberg

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 20.10.2021

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	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Plankonzept	5
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	5
5.3	Plandaten	6
6.	Planinhalte	6
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Örtliche Bauvorschriften	7
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	8
7.	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	11
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	12
7.5	Immissionen	12
7.6	Verkehr	12
8.	Angaben zur Planverwirklichung	13
8.1	Zeitplan	13
8.2	Bodenordnung	13

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der Eigentümer des Flurstücks-Nr. 32 in Duttenberg beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes. Der eingereichte Bauantrag entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Bad Friedrichshall, da sich das geplante Vorhaben nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Daher sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Rahmenbedingungen einer zukünftigen Bebauung auf dem betreffenden Baugrundstück festgelegt und planungsrechtlich gesichert werden. Durch den Bebauungsplan soll eine moderate Nachverdichtung, welche sich in die Umgebungsbebauung des alten Ortskerns von Duttenberg einfügt, ermöglicht werden. Eine zu hohe Verdichtung soll vermieden werden, um den dörflichen Charakter zu wahren.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist eine moderate Nachverdichtung und der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum und Flächen für nicht störendes Gewerbe im Ortskern von Duttenberg.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan 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. 383 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 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 Umweltberichts 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 im Ortskern des Stadtteils Duttenberg an der Torstraße und dem Brauereiweg.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 32.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,07 ha.

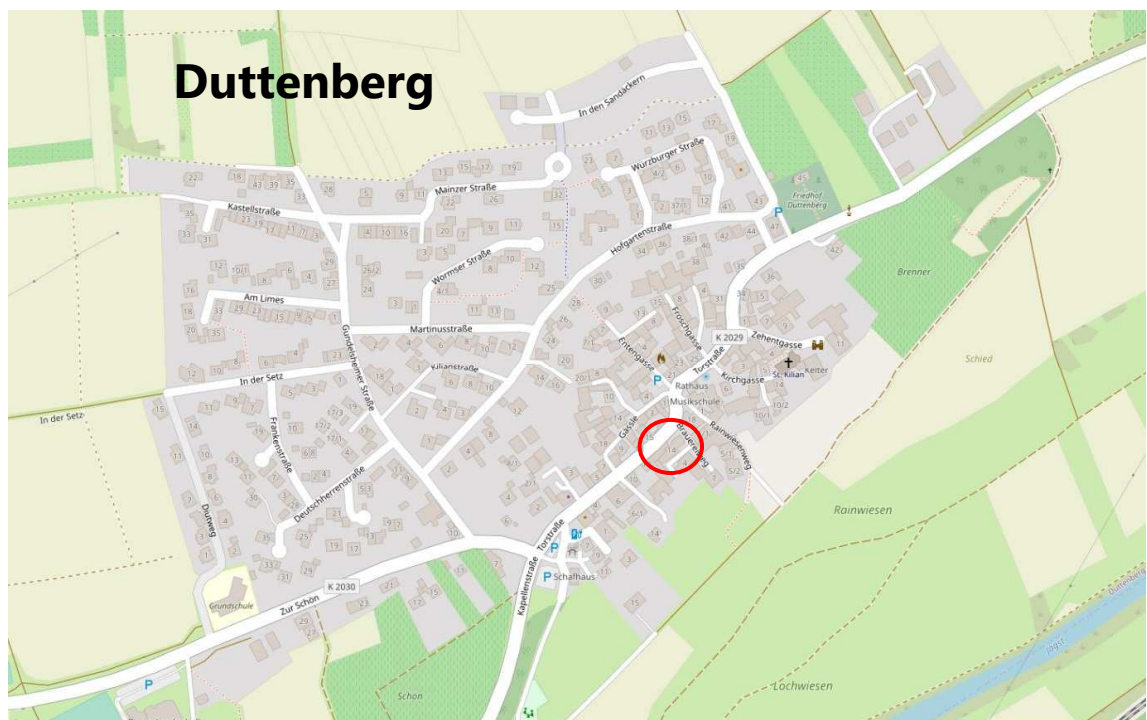


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und mit den Gebäuden der ehemaligen Brauereigaststätte eng bebaut. Die Gebäude wurden zuletzt teilweise zu Wohnzwecken und teilweise gewerblich genutzt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl über die Torstraße als auch über den Brauereiweg an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

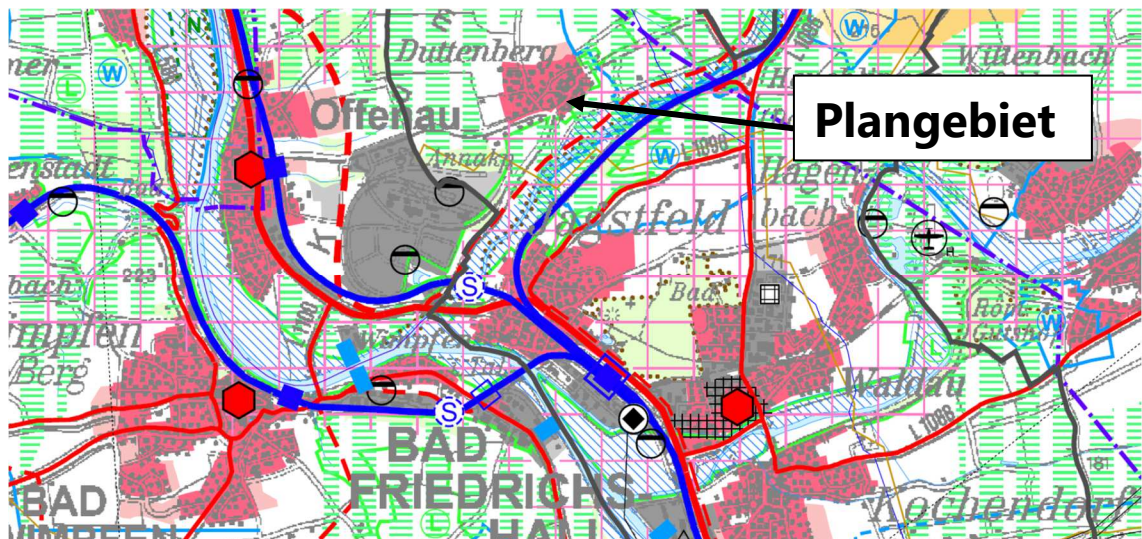


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall - Oedheim - Offenau als Mischbaufläche dargestellt. Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

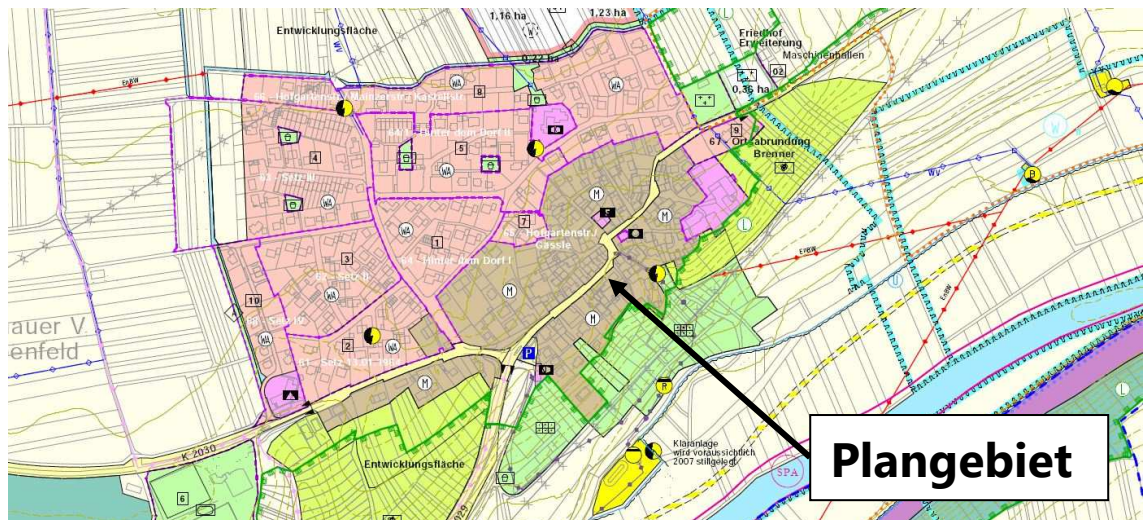


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

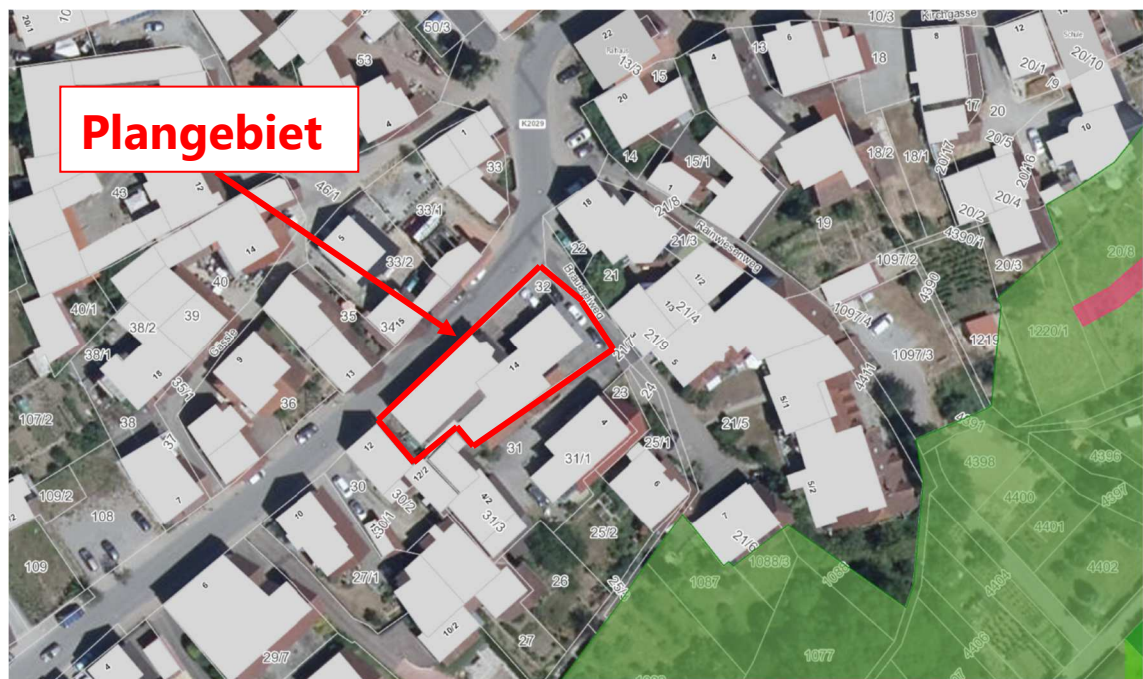


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal [...]“

Der Planbereich befindet sich nordwestlich des Landschaftsschutzgebiets „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenu-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenu-Siglingen“.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist aktuell bebaut und vollständig versiegelt. Für einen möglichen Ersatzbau werden von Seiten der Stadt Bad Friedrichshall städtebauliche Vorgaben aufgestellt. Eine zukünftige Bebauung soll eine moderate Nachverdichtung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 32 ermöglichen. Dabei soll sich die zukünftige Bebauung in den Ortskern von Duttenberg einfügen. Zudem wird der öffentliche Verkehrsraum neu geordnet (vgl. Kap. 5.2).

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich angrenzende Torstraße und den östlich angrenzenden Brauereiweg.

Entlang der Torstraße befindet sich ein Gehweg. Dieser soll auf eine Breite von 2,00 m erweitert werden. Daher wird am nördlichen Gebietsrand ein Gehweg festgesetzt, um die Breite von 2,00 m zu erreichen.

Der Brauereiweg im Osten soll zudem auf eine Breite von 5,00 m erweitert werden. Hierzu wird im östlichen Teilbereich eine Verkehrsfläche festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über das bestehende Leitungsnetz in der Torstraße versorgt.

Das Plangebiet wird aktuell über das bestehende Kanalnetz im Mischsystem entwässert. Eine getrennte Regenwasserableitung ist aus wirtschaftlichen Gründen aktuell nicht möglich.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	0,07 ha	
Nettobauland	636 m ²	90,6 %
davon: Mischgebiet	636 m ²	90,6 %
Verkehrsflächen	66 m ²	9,4 %
davon: Straßenfläche	29 m ²	4,1 %
Gehweg	37 m ²	5,3 %

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

Um die Lage im Ortskern von Duttenberg und um dem Eigentümer einen größeren Spielraum bei der Wahl des Mischungsverhältnisses zwischen einer Wohn- bzw. gewerblichen Nutzung zu gewähren, wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Zugelassen werden Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Umgebungsbebauung werden Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und für eine optimale Flächenausnutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2.

Die Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

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

Es wird eine abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m festgesetzt. Hierbei sind untergeordnete Gebäudeteile, die verschiedene Hauptbaukörper miteinander verbinden, nicht zu berücksichtigen. Damit soll erreicht werden, dass sich eine neue Bebauung in die Bebauungsstruktur des Ortskerns von Duttenberg einfügt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur ausreichenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Weitere Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze werden auf maximal 40 m³ umbauter Raum beschränkt.

Verkehrsflächen

Um einen ausreichend breiten Gehweg entlang der Torstraße im Bereich des Plangebiets zu ermöglichen, wird eine Teilfläche im nordwestlichen Plangebiet als Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt.

Um den Brauereiweg auf 5,0 m zu verbreitern wird im östlichen Bereich des Plangebiets eine Teilfläche als Verkehrsfläche (Fahrbahn) festgesetzt.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Lärmbelastungen aus Verkehrslärm der K 2029 auftreten. Die vom Verkehr auf der Torstraße ausgehenden Lärm-Emissionen führen dazu, dass am Nordrand des Plangebiets sowohl tagsüber als auch nachts deutliche Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für „Allgemeine Wohngebiete“ auftreten werden, die nachts bis an die Grenze zur Gesundheitsgefährdung gehen können.

Da aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand an der Torstraße aus nachvollziehbaren Gründen (s. Anlage 4 Kap. 3.2) im vorliegenden Fall nicht möglich ist, müssen passive Lärminderungsmaßnahmen an den Gebäuden ergriffen werden, um die Lärmbeeinträchtigungen der Anwohner zu mindern.

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

Entsprechend der vorhandenen Dachlandschaft im Ortskern von Duttenberg werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung vom 35° bis 48° zugelassen. Damit soll eine bessere Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden.

Damit sich das neue Wohnquartier in das Erscheinungsbild der benachbarten Bebauung und in den Landschaftsraum einfügt, müssen Dachgauben mit einem bestimmten Abstand zu First und Traufe errichtet werden und sind nur auf maximal der Hälfte der Dachfläche zulässig. Allgemein müssen alle Dachaufbauten einheitlich gestaltet werden.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Die Regelung zur Anordnung von Abfallbehältern dient dem Ortsbild.

Werbeanlagen

Um Nutzungsunverträglichkeiten im Wohngebiet zu vermeiden, werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung ausgeschlossen.

Verwendung von Außenantennen

Um eine Vielzahl von Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen zu vermeiden, wird lediglich eine Anlage pro Gebäude zugelassen.

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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

Um Verkehrskonflikte zu vermeiden, soll der ruhende Verkehr auf den Bauflächen untergebracht werden. Dazu wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² auf 2,0 Kfz-Stellplätze erhöht. Für Wohnungen bis einschließlich 50 m² ist je 1,0 Kfz-Stellplatz vorzusehen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- 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 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

Im Zuge eines Abrisses und einer Neubebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf. Während der Nutzungsphase wird es zu keinen Belastungen kommen, die über das Maß der bereits angrenzenden Siedlungsgebiete und der bestehenden Straßen hinausgehen.

Um gesunde Wohnverhältnisse, wie z.B. die Besonnung der Wohnungen und der Wohngebäude im Umfeld, zu gewährleisten, sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Für Mensch und Gesundheit entstehen somit durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen. Durch das geplante Vorhaben wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Das Schutzgut Mensch wird damit gestärkt.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung kann das Grundstück bis zu 80 % versiegelt werden. Damit verbessert sich zukünftig der Versiegelungsgrad.

Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist bereits jetzt stark eingeschränkt und wird sich zukünftig etwas verbessern. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. In geringem Umfang werden so wieder Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung kann das Grundstück bis zu 80 % versiegelt werden. Damit verbessert sich zukünftig der Versiegelungsgrad. Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden ergibt sich somit nicht.

Im Hinblick auf den Wasserkreislauf ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung, da aufgrund der vollständigen Versiegelung das Plangebiet für die Grundwasserneubildung aktuell keine Funktion hat.

Luft und Klima

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Leitbahnen für Frisch- und Kaltluft sind durch die Planung nicht betroffen. Durch den Ausschluss von Schottergärten/-schüttungen sollen negative Auswirkungen auf das Mikroklima vermindert werden. Zudem ist die Nutzung von Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen zulässig. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan wird im inneren Bereich des Stadtteils Duttenberg im Sinne der Nachverdichtung ein Baugrundstück überplant. Hierbei wird auf den Eingriff in landschaftlich wertvolle Flächen am Stadtrand und somit auf ein Baugebiet „auf der grünen Wiese“ verzichtet. Die Lage des geplanten Baugrundstücks im Ortskern unterstreicht den Charakter der Nachverdichtung. Durch die Festsetzungen zu Gebäudehöhen und zur Gestaltung der Bebauung entsteht eine für das Landschafts- bzw. Stadtbild verträgliche Bebauung.

Im Einzelnen werden für das Plangebiet folgende ökologisch wirksame Festsetzungen getroffen:

- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zur Versickerung von Niederschlagswasser.
- Um den Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden, werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Wegebeleuchtung im Gebiet mit insekten-schonender Beleuchtung auszustatten.
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen zur Verbesserung des Kleinklimas.

Es wird davon ausgegangen, dass mit diesen ökologisch wirksamen Maßnahmen eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange und der wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) 7a BauGB erfolgt. Die ermittelten, mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch das Ingenieurbüro Wagner+Simon Ingenieure GmbH erstellt. 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:

Das Eintreten der Verbotstatbestände erhebliche Störung und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in einem Umfang, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt würde, ist nicht zu erwarten. Es gehen zwar Brutmöglichkeiten verloren, bezogen auf die in Duttenberg vorhandenen aber nur sehr wenige.

Dass Vögel getötet oder verletzt werden, kann vermieden werden, wenn Abriss- oder Umbauarbeiten außerhalb der Brutzeiten von durchgeführt werden oder in anderer Weise sichergestellt wird, dass Vögel an den Gebäuden nicht brüten können.

Bis auf die Artengruppe der Fledermäuse kann ein Vorkommen und eine Betroffenheit für alle Arten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, ausgeschlossen werden.

Auch bei den Fledermäusen ist das Eintreten der Verbotstatbestände Erhebliche Störung und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in einem Umfang, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt würde, nicht zu erwarten. Es gehen nur wenige Quartiermöglichkeiten verloren.

Dass Fledermäuse getötet oder verletzt werden, kann vermieden werden, wenn Abriss- oder Umbauarbeiten im Winter durchgeführt werden, wenn die Fledermäuse im Winterquartier sind. Wenn zu anderen Jahreszeiten bei Abrissarbeiten, insbesondere im Dach- und Traufbereich, schonend vorgegangen wird, können Fledermäuse von selbst fliehen oder aufgenommen und später freigelassen werden.

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

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

Details zur artenschutzrechtlichen Einschätzung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Im vorliegenden Planungsfall ist das Gewicht als eher gering zu bewerten. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Laut den Örtlichen Bauvorschriften (vgl. Kap. 6.2) ist die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Durch die Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen können thermische Effekte noch optimiert werden. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien, über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus, wird an dem Standort für nicht sinnvoll erachtet.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem}.

Überschwemmungen durch Starkregenereignisse können jedoch nicht ausgeschlossen werden, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Ein entsprechender Hinweis findet sich im textlichen Teil des Bebauungsplans.

7.5 Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Lärmbelastungen aus Verkehrslärm der K 2029 auftreten. Die vom Verkehr auf der Torstraße ausgehenden Lärm-Emissionen führen dazu, dass am Nordrand des Plangebiets sowohl tagsüber als auch nachts deutliche Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für „Mischgebiete“ auftreten werden, die nachts bis an die Grenze zur Gesundheitsgefährdung gehen können.

Da aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand an der Torstraße aus nachvollziehbaren Gründen (s. Anlage 4 Kap. 3.2) im vorliegenden Fall nicht möglich ist, müssen passive Lärminderungsmaßnahmen an den Gebäuden ergriffen werden, um die Lärmbeeinträchtigungen der Anwohner zu mindern.

Hierfür wurden die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile nach der einschlägigen DIN-Norm ermittelt. Deren Einhaltung muss im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens von den Bauherren nachgewiesen werden.

Da diese hohen Lärmbelastungen auch die benachbarten Wohngebäude an der Torstraße betreffen, wird ferner dringend angeraten, im Rahmen der anstehenden Überprüfung des Lärmaktionsplans der Stadt Bad Friedrichshall über eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der engen Ortsdurchfahrt von Duttenberg auf 30 km/h nachzudenken. Neben der Reduzierung der Lärmbelastungen um etwa 2,6 dB(A) wäre damit ein erheblicher Zuwachs an Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität verbunden.

7.6 Verkehr

Im Zeitraum vom 01.10. bis 08.10.2020 wurden durch den Gutachter Erhebungen des aktuellen Verkehrsaufkommens auf der Torstraße (K 2029) westlich der Einmündung des Brauereiwegs mit Hilfe eines Seitenradargeräts durchgeführt.

Danach ergibt sich derzeit auf der Torstraße (K 2029) im Ortskern von Duttenberg eine DTV-Verkehrsbelastung (= Mittelwert aller 365 Tage eines Jahres) von 2.910 Kfz/24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von 5,5 %. Betrachtet man nur die Werktage, liegt die durchschnittliche Belastung bei 3.140 Kfz/24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von 6,7 %.

Im Rahmen der Untersuchung wurde mit einem allgemeinen Verkehrszuwachs auf den Straßen am Rand des Plangebiets bis zum Jahr 2030 von 0,4 Prozent pro Jahr im motorisierten Personenverkehr und 2,3 Prozent pro Jahr im motorisierten Güterverkehr gerechnet.

Danach ergibt sich für das Prognosejahr 2030 die folgende Verkehrsbelastung auf der Torstraße (K 2029) auf Höhe des Plangebiets:

Prognose 2030	0 - 24 Uhr		
Straße	Kfz	Pkw	SV
Torstraße (K 2029)	3.313	3.049	264

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch eine mögliche Neubebauung des Grundstückes kann zum jetzigen Zeitpunkt nur grob abgeschätzt werden. Ein Hinweis zur Auswirkung des Verkehrsaufkommens durch das Plangebiet geht aus dem Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH, Beschl. V. 28.11.2019 – 1 NE 19.1502) hervor. In der Regel wird die Bagatellgrenze nicht überschritten sein, wenn mit der Planung nicht mehr als 200 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag zu erwarten sind.

Durch eine neue Bebauung des Plangebiets ist eine Überschreitung der oben genannten Bagatellgrenze nicht zu erwarten, da aufgrund der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen pro Wohneinheit nur eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten zu erwarten ist.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden bei Umsetzung der Verkehrsflächen erforderlich.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den 01.12.2021

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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