

Gemeinde

Hüffenhardt

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Am Berg - Erweiterung“

Gemarkung Hüffenhardt

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 01.10.2018

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 www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
5.	Planinhalte	5
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.2	Örtliche Bauvorschriften	6
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	6
6.	Auswirkungen der Planung	6
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	7
7.	Angaben zur Planverwirklichung	8
7.1	Zeitplan	8

1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Hüffenhardt ist die Bereitstellung von Wohnbauland dringend erforderlich. Es sollen deshalb im Zuge einer Nachverdichtung unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan "Am Berg" zwei neue Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser „inneren“ Arrondierung und zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für den Eigenbedarf.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 440 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 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 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.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortskerns von Hüffenhardt südlich der Max-Liebermann-Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet "Am Berg".

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke: 10012 (teilweise), 10013 (teilweise), 10013/1, 10018 (teilweise).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,11 ha.



Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets in Hüffenhardt (Stand 2005 Quelle: Kartendienst der LUBW)

Bislang wird die Fläche des Planbereichs zum Teil als Garten- bzw. Wiesengrundstück genutzt. Im östlichen Teil befindet sich ein Gastank der Stadtwerke Mosbach, welcher im Zuge des Ausbaus des Gasversorgungsnetzes aufgegeben werden soll.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg ist die Gemeinde Hüffenhardt als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Heidelberg - Neckargemünd - Eberbach - Mosbach (- Neckarsulm).

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen [...]. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Die Planung folgt als kleines Arrondierung somit diesem Ziel des Landesentwicklungsplans.

Einheitlicher Regionalplan

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

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Die Planung erfüllt dieses Ziel mit der Nutzung eines verfügbaren Flächenpotenzials im Siedlungsbestand.

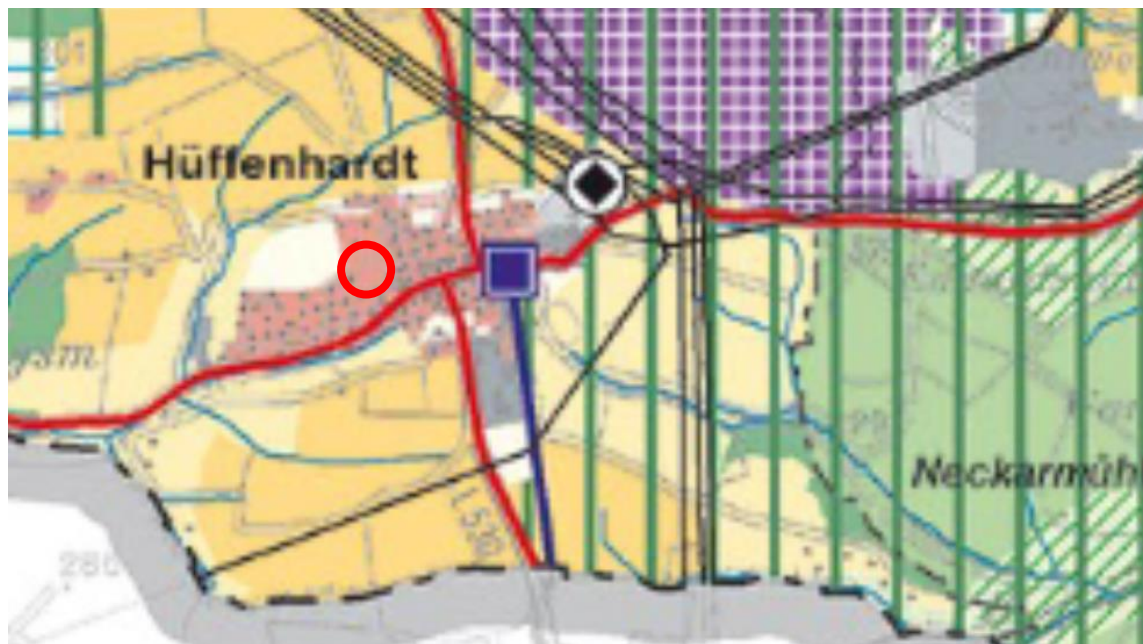


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit dem 05.04.2002 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB erfolgt die Anpassung im Wege einer Berichtigung.

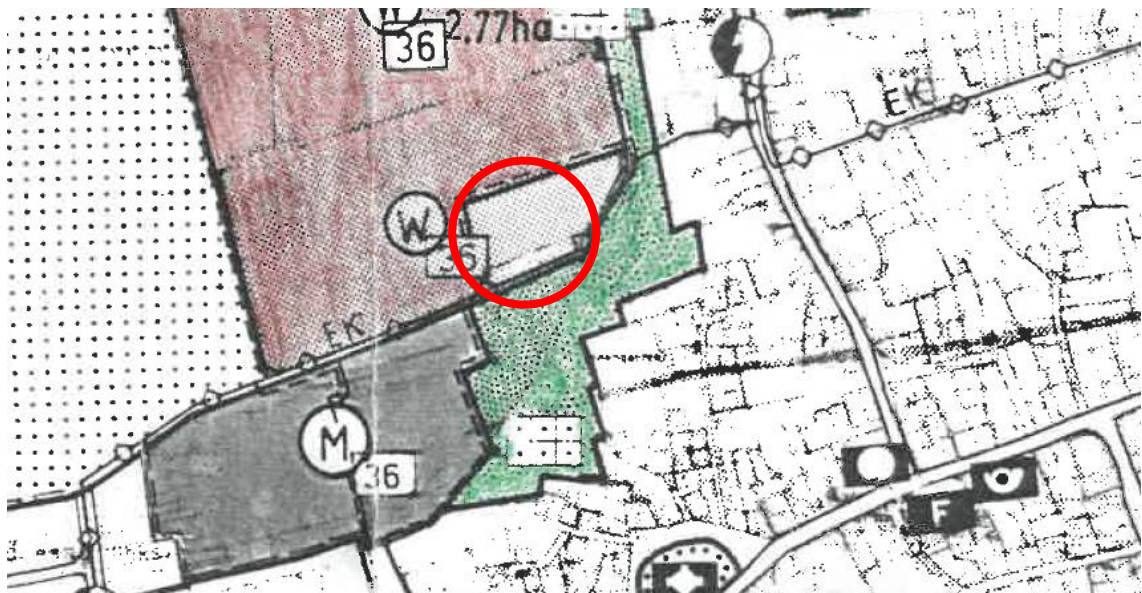


Abb. 4: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Haßmersheim-Hüffenhardt (Quelle: IFK-Ingenieure)

5. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich größtenteils am benachbarten Bebauungsplan „Am Berg“. Die Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die höchstmögliche Ausnutzung der Bauflächen zu gewährleisten, wird die GRZ mit der Maximalzahl von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird hierbei mit 0,6 festgesetzt.

Um eine Anpassung an die umgebende Bebauung sicherzustellen, wird die Geschossigkeit mit max. 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Um mehr Flexibilität für die künftige Bebauung zu eröffnen, wird auf die Festsetzung einer First- und Traufhöhe verzichtet. Stattdessen wird lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m in Bezug auf die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem für den angrenzenden Bereich gültigen Bebauungsplan und dessen Festsetzungen sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen orientieren sich in der Struktur hierbei am benachbarten Bebauungsplan „Am Berg“. Auch die Stellung baulicher Anlagen senkrecht, bzw. parallel zu den Baugrenzen dient einer gewissen städtebaulichen Ordnung.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bezüglich Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zu gewährleisten sind diese sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Dem Gebietscharakter entsprechend wird die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im benachbarten Bebauungsplan "Am Berg" ist an Flst. Nr. 10012 nordöstlich angrenzend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert. Dieser wird in den Bebauungsplan "Am Berg – Erweiterung" nachrichtlich übernommen.

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

Um den Eingriff möglichst gering zu halten und dem Natur- und Umweltschutz gerecht zu werden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit
- Begrenzung des Garagenabstandes zur Verkehrsfläche auf max. 8 m zur Reduzierung der Befestigungsfläche
- Wasserdurchlässige Beläge zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Dachflächenwasserableitung in Regenwasserkanal

Pflanzgebote

Zur Eingrünung des Gebietes werden Pflanzgebote auf den Baugrundstücken festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gewährleistung des gestalterischen Zusammenhangs des Plangebiets und Integration in die umgebende Bebauung werden gemeinsam mit dem Bebauungsplan ortsgestalterische Vorschriften nach § 74 LBO erlassen (örtliche Bauvorschriften).

Im Einzelnen werden hierzu Regelungen zur Zulässigkeit von Dachformen, Dachneigungen, Farbtönen und Materialien, zum Ausschluss von Fremdwerbung, zur Gestaltung von Werbeanlagen, zur Höhe von Stützmauern, zu Geländeänderungen, zur Verwendung von Außenantennen, zum Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen und zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in die Planung aufgenommen.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Einfriedungen

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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:

Auf dem Wiesengrundstück werden in Zukunft bis zu 40% der Fläche überbaubar sein. Ein Großteil der Restfläche wird als Garten angelegt werden. In den versiegelten Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und angelegte Gartenflächen stehen der bisherigen Wiesenfläche mit einer geringeren ökologischen Wertigkeit gegenüber.

In Bezug auf das Klima gehen Wiesenflächen, die zur Frischluftbildung beitragen, verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets und der Schaffung von lediglich zwei Bauplätzen, können erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima, auch im Hinblick auf die zusätzliche Verkehrsbelastung, ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch die Planung ein Eingriff in naturnahe Flächen geschieht. Hierbei ist besonders die Bodenfunktion durch die unvermeidbare Versiegelung betroffen. Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, werden die oben genannten Festsetzungen getroffen und als ausreichend erachtet.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Umweltplanung – Simon 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.

Europäische Vogelarten

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung wurden 14 Vogelarten erfasst.

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

- Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Eine besondere Bedeutung des Planbereichs als Jagdhabitat kann ausgeschlossen werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der bestehende große Obstbaum als Zwischen- oder Winterquartier genutzt wird. Der große Obstbaum wird im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) gefällt. Unmittelbar vor dem Fällen ist er von einem Fledermaussachkundigen auf überwinternde Fledermäuse zu untersuchen. Sollten

winterschlafende Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese zu bergen und umzusiedeln. Nach der Freigabe durch den Gutachter darf der Baum gefällt werden.

Vorsorglich sind vor dem Fällen des Baumes ein Fledermausflachkasten und eine als Winterquartier geeignete Fledermaushöhle an den Gebäuden oder großen Bäumen im Umfeld aufzuhängen. Vorgefundene winterschlafende Fledermäuse sind in die Höhle umzusiedeln.

Mit einem Eintreten von Verbotstatbeständen bezüglich Fledermäusen ist nicht zu rechnen.

Zauneidechse

Aus der Ortslage von Hüffenhardt sind Vorkommen der Zauneidechse bekannt. Nachweise über Zauneidechsen konnten jedoch nicht erbracht werden. Auch die Habitatstrukturen, die wenn überhaupt nur als Teillebensraum geeignet sind, lassen darauf schließen, dass in den Grundstücken keine Eidechsen leben.

Vorsorglich sind die Baufelder im Vorfeld der Bebauung regelmäßig zu mähen, um eine Einwanderung von Eidechsen aus benachbarten Gärten zu verhindern.

Mit einem Eintreten von Verbotstatbeständen bezüglich Zauneidechsen ist nicht zu rechnen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2018 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Hüffenhardt, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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