



Gemeinde

# Hüffenhardt

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Brühlgasse-Mühlweg“

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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>5</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.2	Örtliche Bauvorschriften	6
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	7
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>10</b>
8.1	Zeitplan	10

## 1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Hüffenhardt ist die Bereitstellung von Wohnbauland für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich.

Hierzu soll am südlichen Ortsrand in abrundender Form ein kleines Baugebiet realisiert werden. Der Bebauungsplan dient dessen planungsrechtlicher Sicherung.

## 2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 2.778 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 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.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Hüffenhardt an der Ecke Brühlgasse/Mühlweg.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 399, 400, 518 (teilweise) und 11369 (teilweise).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,35 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 2015 Quelle: Kartendienst der LUBW)

Bislang wird die Fläche zum Teil als Garten, zum Teil als Wiesenfläche genutzt. Das Gartenareal ist durch Gehölze und ein kleines Gartenhaus geprägt. Das Wiesengrundstück hingegen ist nur durch einen großen Baum und zwei bis drei kleinere Gehölze geprägt.

Das Gelände im Plangebiet hat ein leichtes Westgefälle. Mit einer Höhendifferenz von ca. 3 Metern hat es ein mittleres Gefälle von ca. 5,5% nach Westen.

Im nordwestlichen Teil außerhalb des Plangebietes wurde auf Flst. Nr.417 eine größere Gartenhütte errichtet. Bislang nutzt der Eigentümer den Randbereich des Wiesengrundstücks (Flst. Nr. 400) im Planbereich als Zufahrt.

### **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.

Mit der Entwicklung der Fläche wird eine Möglichkeit zur Arrondierung der Ortslage von Hüffenhardt genutzt und somit dem Plansatz Rechnung getragen.

#### **Einheitlicher Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ 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 Gemischte Baufläche sowie Grünfläche für Kleingärten dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

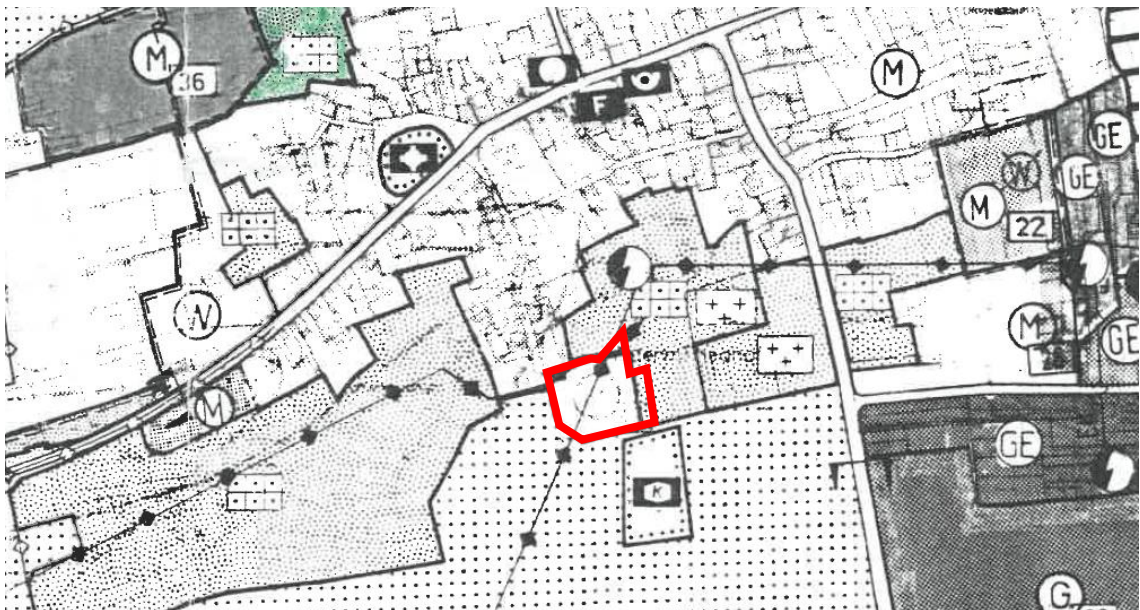


Abb. 4: Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Haßmersheim-Hüffenhardt (Quelle: IFK-Ingenieure)

## 5. Plankonzept

Im Plangebiet sollen fünf Baugrundstücke für eine ortsgerechte Wohnbebauung entstehen. Die beiden westlich gelegenen Grundstücke werden über die Brühlgasse erschlossen. Die Erschließung der mittig und östlich gelegenen Grundstücke wird durch einen Stichweg hergestellt, der im Süden an den Mühlweg anknüpft und nach Norden verläuft. Langfristig ist damit auch die Erschließung der Flächen nördlich des Plangebietes möglich. Die Entwässerung wird hierbei im Süden an das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) im Mühlweg anknüpfen.

Die im Nordosten liegende Grünfläche dient der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Gleichzeitig wird mit einem Grasweg dem Eigentümer der benachbarten Gartenhütte östlich des Plangebiets der Zugang zu diesem weiterhin ermöglicht.

## 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**

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die bestmögliche Ausnutzung der Fläche und eine große Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen.

In Anpassung an die umliegende, von einer aufgelockerten ländlichen ein- bis zweigeschossig Bebauungsstruktur geprägten Bebauung, wird eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen und eine darauf bezogene Höhenbeschränkung in Form von einer maximalen Gesamthöhe von 9,0 m festgesetzt.

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

Die Bauweise wird als offene Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt, um eine ländlich strukturierte, aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen, um eine flexible Bebauung zu gewährleisten. Zwecks der Sicherstellung einer gewissen städtebaulichen Grundordnung, ist die Gebäudehaupttrichtung baulicher Anlagen nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

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

Um die rückwärtige Gartenzone von Bebauung freizuhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze zwischen rückwärtiger, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze nicht zulässig. Ebenso werden aus diesem Grund außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Nebenanlagen bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zugelassen.

Stellplätze sind aus Gründen der Flexibilität innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Zur Wahrung des Charakters eines ländlich strukturierten Baugebietes und in Anpassung an die Umgebungsbebauung wird die Zahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

### **Zu- und Ausfahrtsverbote**

Um mögliche Gefahrensituationen im Kurvenbereich und im Bereich des Kindergartens (südöstlich und südlich des Plangebiets) zu vermeiden, werden Grundstückszu- und -abfahrten in diesem Bereich ausgeschlossen.

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

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

- Maßnahmen und CEF-Maßnahme bzgl. europ. Vogelarten
- Maßnahmen bzgl. Fledermäusen
- Maßnahmen und CEF-Maßnahme bzgl. Zauneidechsen
- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplatz-, Zugangs-, Zufahrts- und Wegeflächen
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Zur Erhaltung bestehender Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzen sind Bereich für Pflanzbindungen im nordöstlichen Bereich vorgesehen.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.



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

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Die Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farbtöne an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen.

### **Werbeanlagen**

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestatte Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

### **Stützmauern**

Zur Wahrung des ortsbildgerechten Charakters werden Höheneinschränkungen für Stützmauern festgelegt.

### **Geländeveränderungen**

Zur Vermeidung übermäßiger Geländeveränderungen und steiler Böschungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen und Böschungsneigungen auf max. 30° beschränkt.

### **Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

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

Niederspannungsfreileitungen sind aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

### **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

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

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baulast (im zeichnerischen Teil)
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Einfriedungen

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 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:

#### **Mensch und Gesundheit**

Für Mensch und Gesundheit sind die Auswirkungen der Planung als gering zu beurteilen. Durch die geringe Anzahl an Bauplätzen werden Belastungen durch Verkehrslärm unerheblich sein.

#### **Tiere und Pflanzen**

Auf den Wiesen- und Gartengrundstücken werden in Zukunft 1096 m<sup>2</sup> überbaubar sein. Zusätzlich werden Teile des Gebietes durch Verkehrsflächen versiegelt. Im Hinblick auf diesen Eingriff wurden im Nordosten Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Somit bleiben rund 244 m<sup>2</sup> Grünfläche erhalten.

#### **Boden und Wasser**

Durch die Versiegelung von Bodenflächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Versickerung von Regenwasser kann nur in nicht versiegelten Flächen geschehen. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen, Hof- und Stellplatzflächen soll die Versiegelung möglichst gering gehalten werden.

#### **Luft und Klima**

Durch die Überbauung der bestehenden Wiesenflächen gehen Flächen für die Frischluftbildung verloren. Durch den Erhalt der im Nordosten gelegenen Gehölzstruktur soll dem Verlust weiterer Flächen, die sich auf das Kleinklima auswirken, entgegengewirkt werden. Jedoch sind die Auswirkungen auf Luft und Klima schon allein aufgrund der geringen Flächengröße eher als gering einzustufen.

#### **Landschaftsbild**

Im Sinne einer Arrondierung wird ein klarer Übergang zwischen Ortsrand und Landschaft geschaffen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

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.

## **7.2 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 27 Vogelarten erfasst. Davon wurden 20 als Nahrungsgäste und 7 als Brutvögel bewertet. Darunter sind Vogelarten, die gefährdet und stark gefährdet sind.

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 folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Abriss von Schuppen und Hütten sowie anderen möglichen Brutstrukturen ebenfalls im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeit
- Abriss oder Abbau außerhalb dieses Zeitraums nur nach Prüfung und Freigabe durch eine fachkundige Person
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF): Aufhängen, Erhaltung und Pflege von 4 Nistkästen an Gebäuden und Bäumen im Umfeld.

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

#### Fledermäuse

Durch die kleinflächige Bebauung sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der lokalen Fledermauspopulationen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass einige Fledermausarten Nischen und Spalten an den Hütten und Schuppen oder auch Rinden-spalten und kleine Höhlen am Obstbaum lediglich als Zwischenquartiere nutzen.

Um zu vermeiden, dass bei der Rodung des großen Obstbaums und dem Abriss der Hütten im Flst.-Nr. 400 und des Schuppens im Flst.-Nr. 399 Fledermäuse zu Schaden kommen, die sich in den o.g. Zwischenquartieren aufhalten können, werden folgende Maßnahmen (vgl. Europäische Vogelarten) in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

- Abriss von Schuppen und Hütten sowie anderen möglichen Brutstrukturen ebenfalls im Winterhalbjahr
- Abriss oder Abbau außerhalb dieses Zeitraums nur nach Prüfung und Freigabe durch eine fachkundige Person

### Zauneidechse

Das Flst.-Nr. 399 und die nördlichen und östlichen Grundstücksränder von Flst.-Nr. 400 werden als Lebensstätte der Zauneidechse bewertet.

Es besteht die Gefahr, dass in diesen Bereichen bei der Baufeldräumung oder in der Bauphase, bspw. beim Ab- und Auftrag von Bodenmaterial, Reptilien verletzt oder getötet werden. Besonders gefährdet sind Tiere in der Winterstarre und im Boden abgelegte Eier. In der aktiven Zeit können die Reptilien ausweichen bzw. fliehen und das Risiko, dass sie zu Schaden kommen, ist geringer.

Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen verletzt oder getötet werden, dass sie während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört und dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung nur im Winterhalbjahr
- Auf-Stock-setzen von Bäumen und Sträuchern
- Befahrung nur bei Frost
- Abräumen der vorhandenen Trockenmauer und anderer Habitatstrukturen erst ab Mitte April durch eine fachkundige Person
- Absuchen der Flächen und Abtragung der obersten Bodenschicht
- Aufstellen von reptiliensicheren Bauzäunen bis Ende der Bauarbeiten
- Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich darf während der Bauzeit nicht befahren und nicht zur Ablagerung von Materialien verwendet werden
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF): Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten wird noch vor dem Räumen der Baufelder den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse durch Auflichtung, Steinschüttungen und Totholzhaufen aufgewertet.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2018 abgeschlossen werden und die Erschließung ab 2019 erfolgen.



Aufgestellt:

Hüffenhardt, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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