



Gemeinde

Hüffenhardt

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Brühlgasse-Mühlweg – Erweiterung“

Gemarkung Hüffenhardt

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 15.07.2019

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	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
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	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	10
8.	Angaben zur Planverwirklichung	11
8.1	Zeitplan	11

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Aufgrund eines konkreten Einzelvorhabens für ein Wohnhaus soll in Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan „Brühlgasse-Mühlweg“ im Bereich südlich des Mühlwegs westlich des Kindergartens auf dem Flurstück Nr. 11368 Baurecht geschaffen werden. Die geplante Wohnbaufläche liegt momentan im Außenbereich. Für das Vorhaben ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser Arrondierung und zur Bereitstellung eines Wohnbaugrundstücks für den örtlichen 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 307 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 am südlichen Ortsrand von Hüffenhardt westlich des örtlichen Kindergartens.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das nachfolgende Flurstück teilweise (t): 11368 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,08 ha.



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

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Hüffenhardt und wird im Norden durch den Mühlweg, nach Westen und Süden durch zwei Feldwege begrenzt.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Nördlich und östlich des Plangebiets schließt sich die gemischt bebaute Ortsrandlage an. Im Norden wird das Plangebiet durch den Mühlweg und im Westen durch einen Feldweg begrenzt. Angrenzend im Süden setzt sich das Flurstück Nr. 11368 fort. In diesem Bereich wurde für den Bau einer Maschinenhalle am 25.02.2019 die Baugenehmigung erteilt. Weiter südlich davon schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen befinden sich unterschiedlich genutzte Grünflächen mit verschiedenen Gehölzbeständen. In östlicher Richtung grenzt der Kindergarten der Gemeinde an das Plangebiet an.

Grün- und Freiflächen

Derzeit befindet sich im Plangebiet überwiegend Grünland mit einigen Gehölzbeständen.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich etwa auf 290 m+NN und fällt insgesamt mit einem leichten Gefälle in südwestliche Richtung ab. Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich somit im Südwesten.



Abb. 2: Luftbildaufnahme vom Plangebiet (Quelle LUBW)

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

Die Gemeinde Hüffenhardt liegt nach dem Landesentwicklungsplan im Mittelbereich Mosbach und ist als ländlicher Raum in der Region Unterer Neckar ausgewiesen. Sie liegt an der Landesentwicklungsachse Heidelberg – Mosbach – Heilbronn.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Hüffenhardt befindet sich in der näheren Umgebung der großräumigen Entwicklungsachse Heidelberg – Eberbach – Mosbach – Haßmersheim – (Neckarsulm).

Die Gemeinde hat sich laut Regionalplan bei den Wohnbauflächen vorrangig an der Eigenentwicklung zu orientieren. Gemäß Plansatz 1.4.2.1 (Ziel) steht jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ und im Süden an ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Im Norden grenzen nachrichtlich weitere Flächen mit „Siedlungsfläche Wohnen“ und „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ an.

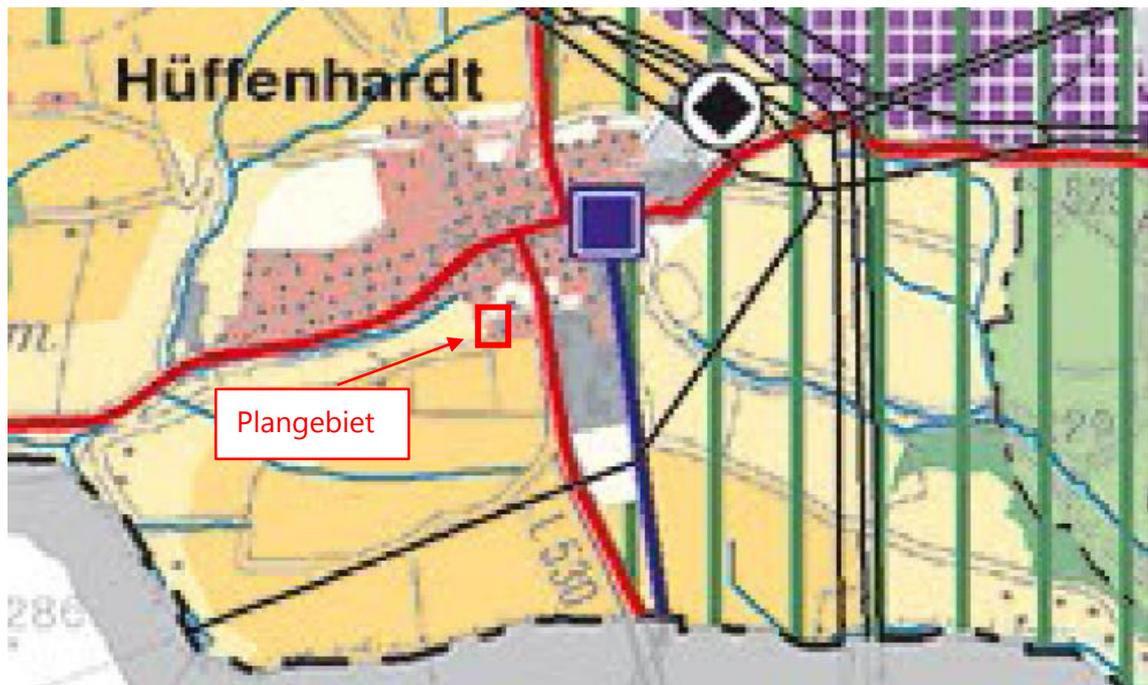


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Haßmersheim und Hüffenhardt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

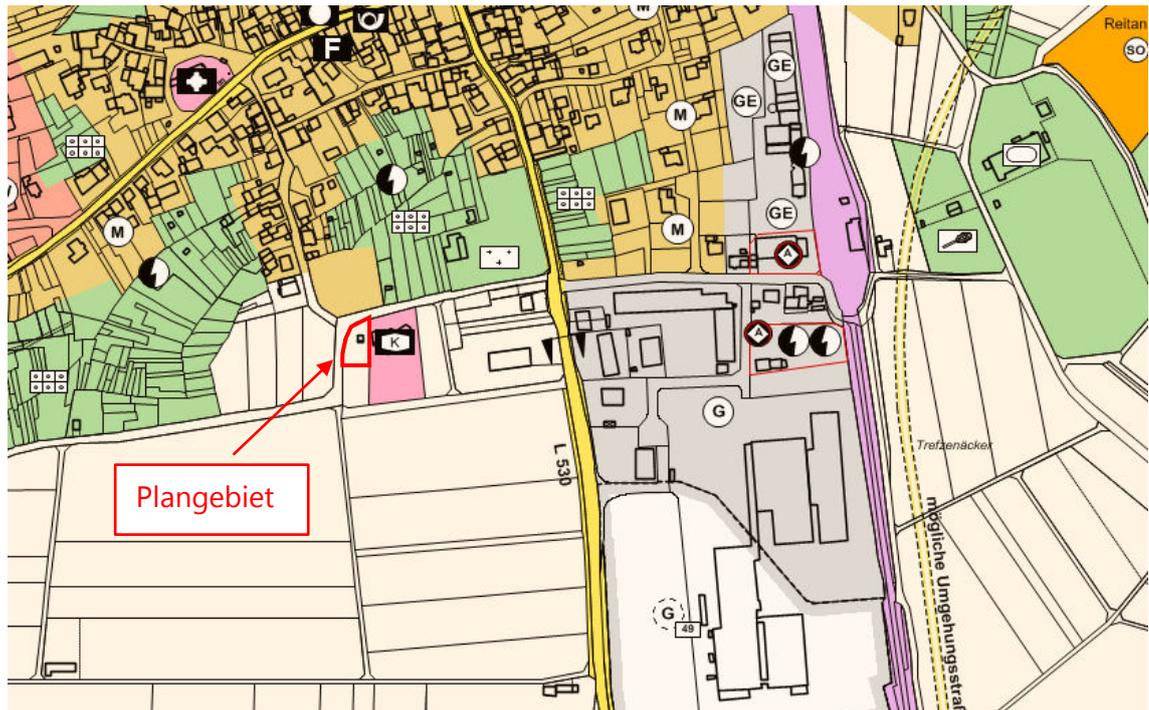


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

4.3 Schutzgebiete

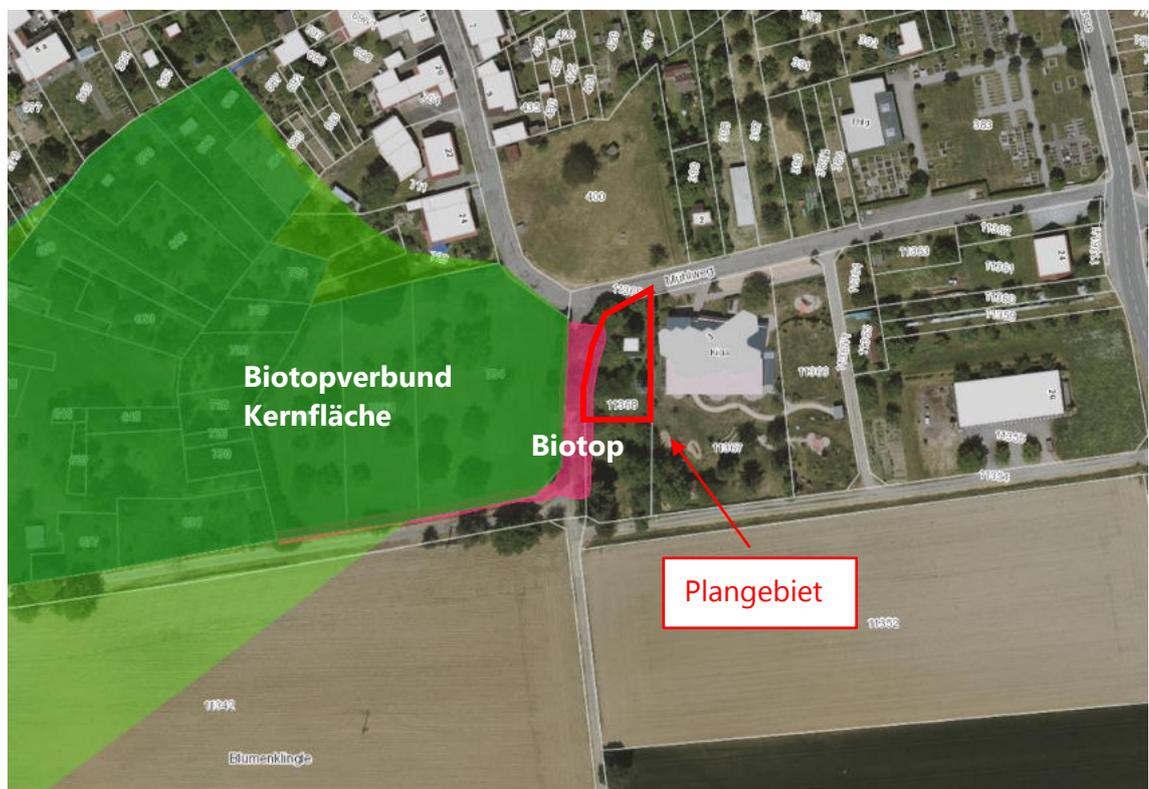


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Westen angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine kleinflächige Offenlandbiotopkartierung mit der Bezeichnung „Hohlweg mit Trockenmauer am südlichen Ortsrand von Hüffenhardt“.

Der Hohlweg selbst wird durch die Planung nicht tangiert. Die sich am westlichen Rand des Plangebiets befindlichen Gehölze können als eher standortuntypisch bezeichnet werden. Eine Betroffenheit des Biotops durch die Planung liegt somit nicht vor.

Weitere Biotope befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Biotopverbund

Westlich des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht berührt.

5. Plankonzept

Im Plangebiet soll ein Wohnbaugrundstück für den örtlichen Bedarf entstehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Mühlweg. Die Entwässerung erfolgt nördlich in das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) des Mühlwegs.

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.

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

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, in der Einzelhäuser zulässig sind, um eine ländlich strukturierte, aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen, um eine flexible Bebauung zu gewährleisten. Zwecks der Sicherstellung einer gewissen städtebaulichen Grundordnung ist die Gebäudehauptrichtung 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 m³ 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 Baugebiets und in Anpassung an die Umgebungsbebauung wird die Zahl der Wohneinheiten der Baugrundstücke auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

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:

- Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

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

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 ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Zur Wahrung des ortsbildgerechten Charakters werden Höheneinschränkungen für Stützmauern festgelegt.

Außenantennen

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

Niederspannungsfreileitungen

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

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um dem erhöhten örtlichen Motorisierungsgrad des ländlichen Gebiets ausreichend Rechnung zu tragen, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen. Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

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.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- 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 aufgrund 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. Der Bebauungsplan mit einem Bauplatz wird sich nicht erheblich auf das Umfeld auswirken. Für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets kann es durch den bestehenden Kindergarten zu Lärmeinwirkungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sowie spielende Kinder kommen. Die Lärmeinwirkungen auf das Allgemeine Wohngebiet werden jedoch als nicht beeinträchtigend eingeschätzt.

Tiere und Pflanzen

Auf dem Gartengrundstück werden in Zukunft 307 m² überbaubar sein. Durch die Bebauung und die Umwandlung zu gärtnerisch gestalteten Flächen gehen teilweise Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren bzw. werden abgewertet.

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 sowie Hof- und Stellplatzflächen soll die Versiegelung möglichst geringgehalten werden.

Luft und Klima

Durch die Überbauung der bestehenden Gartenfläche und die teilweise Rodung von Gehölzen verringert sich die Möglichkeit der Frischluftbildung. Jedoch sind die Auswirkungen auf Luft und Klima schon allein aufgrund der Flächengröße als sehr 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 geringer Eingriff in eine naturnahe, als Garten genutzte Fläche geschieht. Hierbei ist besonders die Bodenfunktion durch die unvermeidbare Versiegelung betroffen. Aufgrund der sehr geringen Flächengröße von knapp 770 m² werden in diesem Fall die Belange des Umweltschutzes zugunsten der Schaffung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf zurückgestellt.

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 lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

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

- Baufelddräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Freigabe der Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2019 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Hüffenhardt, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

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