Anlage 1

Gemeinde

Hüffenhardt

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Kantstraße - Erweiterung“

Gemarkung Hüffenhardt

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand:19.12.2024

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

IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

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
4.3 Schutzgebiete 5
5. Flächenbedarfsnachweis 6
5.1 Bedarfsermittlung: Berechnungsmethodik – Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise 6
5.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale 8
6. Plankonzept 8
6.1 Erschließung und Technische Infrastruktur 9
6.2 Plandaten 10
7. Planinhalte 10
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 10
7.2 Örtliche Bauvorschriften 12
7.3 Nachrichtliche Übernahmen 13
8. Auswirkungen der Planung 13
8.1 Umwelt, Natur und Landschaft 13
8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 14
8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 15
8.4 Immissionen 16
8.5 Verkehr 17
9. Angaben zur Planverwirklichung 18
9.1 Zeitplan 18
9.2 Kosten 18

1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Gemeinde Hüffenhardt ist die Bereitstellung von Wohnbauland für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich. Hierzu soll am westlichen Ortsrand, anknüpfend an die bestehende Wohnbebauung, ein kleines Baugebiet realisiert werden. Der Bebauungsplan dient dessen planungsrechtlicher Sicherung.

Das Ziel der Planung ist die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs nach Wohnbauland. Darüber hinaus ist es Ziel, das Plangebiet mit seiner Neubebauung in arrondierender Form am Ortsrand gut in den Landschaftsraum zu integrieren und die kuppenartige Lage durch Bepflanzung und Begrünung ausreichend zu berücksichtigen. Hierbei sollen durch das Angebot von Wohnungen, neben klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern, weitere Zielgruppen angesprochen und dadurch die Attraktivität von Hüffenhardt gesteigert werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Von den dabei möglichen Verfahrenserleichterungen wurde teilweise Gebrauch gemacht: Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wurde verzichtet. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung wurde jedoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Frühzeitige Beteiligung wurde bereits im Zeitraum vom 05.10.2020 bis 06.11.2020 durchgeführt.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG, Urt. V. 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22) wurde jedoch der § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht für vollständig unwirksam erklärt, da die Entwicklung von Bauland im Außenbereich nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf. Nach Auffassung des Gerichts verstößt die entsprechende Verfahrensregelung im Baugesetzbuch (§ 13b BauGB) gegen Vorgaben des Europarechts.

Aufgrund der veränderten Rechtslage wird eine Umstellung des Verfahrens auf das Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts sowie mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hüffenhardt in rund 1 km Entfernung zum Ortskern.

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

11636 (t), 10063 (t), 10063/1(t), 10064(t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,73 ha.

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

3.2 Bestandssituation

Bislang wird die Fläche zum größten Teil als Wiesenfläche genutzt. Dazwischen befinden sich untergeordnete Gehölzstrukturen sowie zwei Gartenhäuser mit kleineren Gartenflächen. Das Plangebiet liegt angrenzend zur „Kantstraße“.

Im Norden und Westen befinden sich weitere Grün- und Gehölzstrukturen. In etwa 70 m Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich die Erddeponie Marxtal. Im Osten grenzt die Wohnbebauung „Schlanghecke“ von Hüffenhardt an das Plangebiet an.

Das Gelände im Plangebiet hat ein Südwestgefälle mit einer Höhendifferenz von ca. 14 Metern. Es weist somit ein Gefälle von etwa 11 % nach Westen bzw. Südwesten auf. Das Plangebiet weist hierbei Braunerde -Terra Fusca aus lössreicher Fließerde über Muschelkalk auf. Diese Böden zeichnen sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere Gesamtbewertung aus.

Abb. 2: Luftbild des Plangebietes (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

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 2.4.3 (G) ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden. Dabei sind die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität günstigen

Wohnstandortbedingungen zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen (Plansatz 2.4.3.1 (G)).

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G)“ dargestellt. Aus diesem Grund sind die Belange der Landwirtschaft bei der Planung verstärkt zu berücksichtigen. Weitere restriktive, der Planung entgegenstehende regionalplanerische Ausweisungen werden nicht berührt.

Gemäß Plansatz 2.4.3 (G) ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden. Dabei sind die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität günstigen Wohnstandortbedingungen zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen (Plansatz 2.4.3.1 (G)).

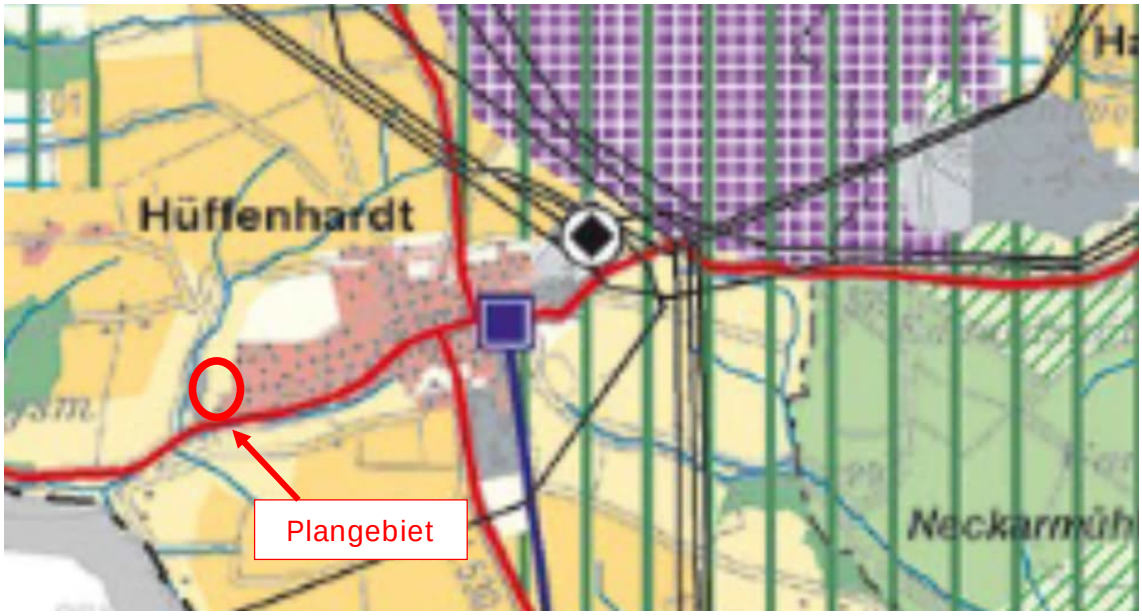

Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit dem 05.04.2002 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haßmersheim-Hüffenhardt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Planung entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 1 BauGB erfolgen.

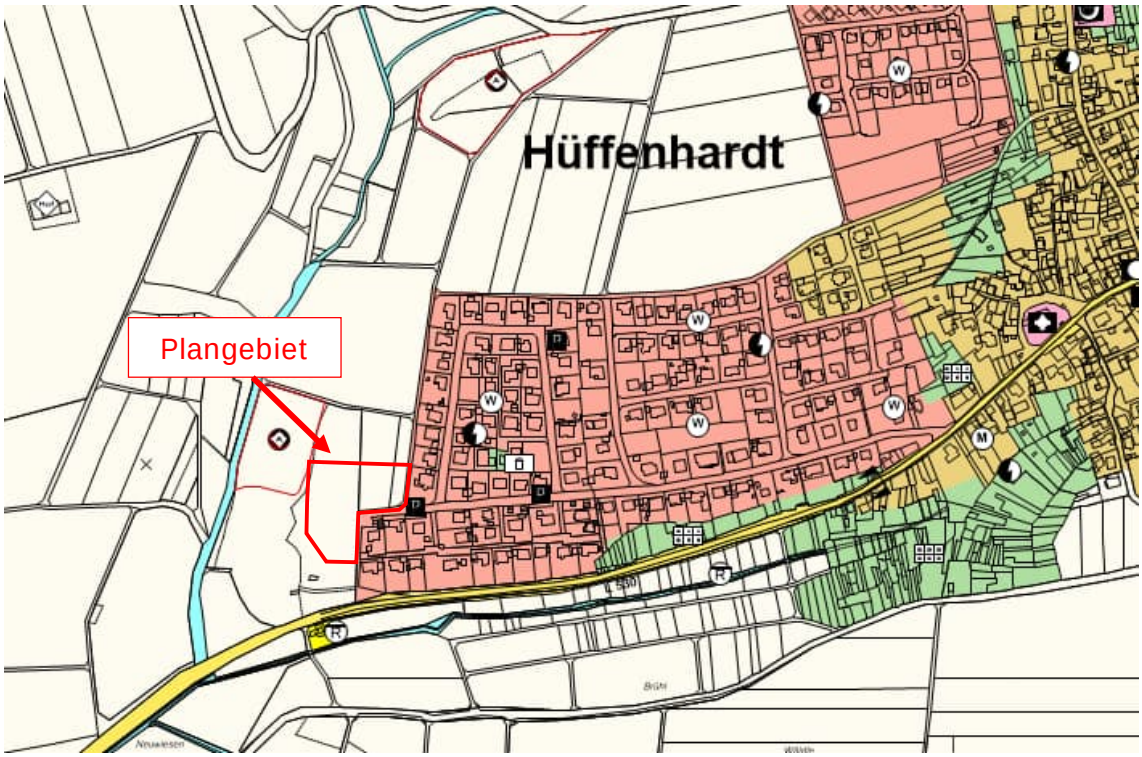

Abb. 4: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan der vVG Haßmersheim-Hüffenhardt (Quelle: IFK-Ingenieure)

4.3 Schutzgebiete

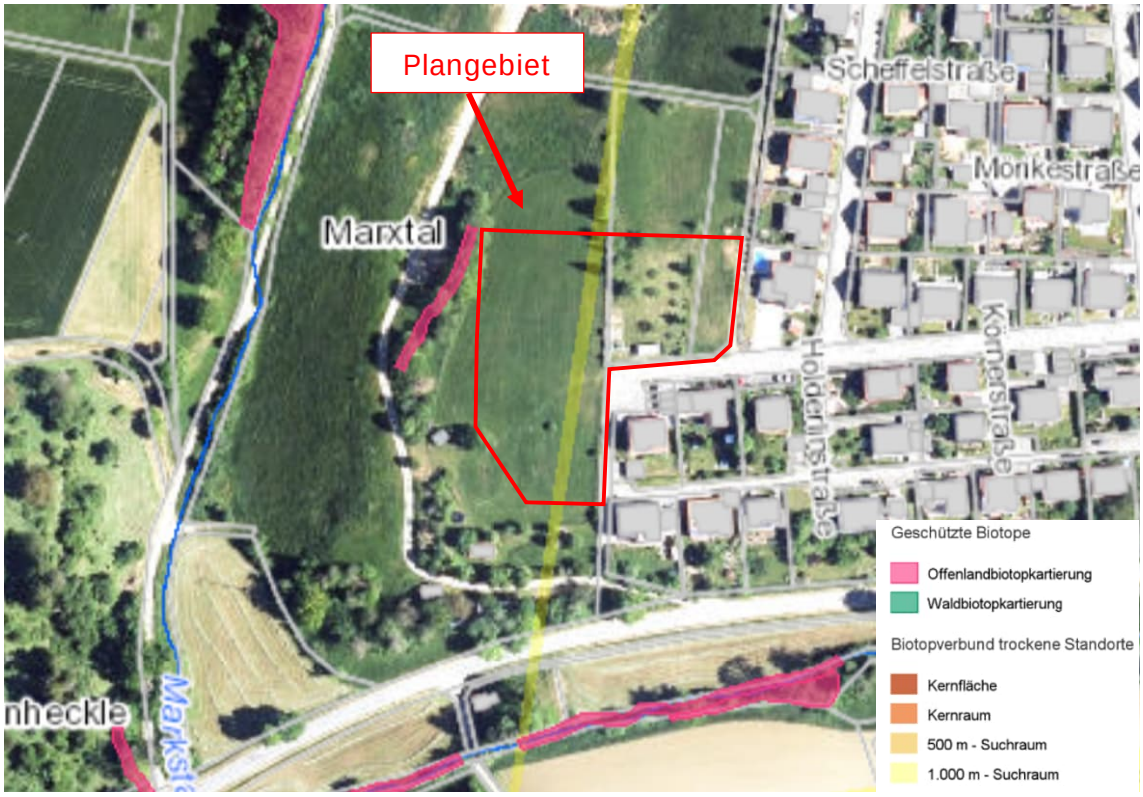

Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 15.08.2024)

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Westen befindet sich gemäß der landesweiten Offenlandbiotopkartierung in rund 3 m Entfernung zur Grenze des Plangebietes, das Biotop „Feldhecke am ehemaligen Steinbruch westlich von Hüffenhardt“.

Biotopverbund

Durch das Plangebiet verläuft von Nord nach Süd ein schmaler Streifen eines 1.000m-Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte. Das Plangebiet wird ansonsten nicht vom landesweiten Biotopverbundsystem berührt.

Gesetzlich geschützte Streuobstbestände

Ab einer Mindestfläche von 1.500 qm gelten Streuobstbestände gemäß § 33 NatSchG als besonders geschützt. Der bestehende Streuobstbestand wurde daher geprüft, ob die Schutzvoraussetzungen im Plangebiet vorliegen. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächengröße unter dem Schutzstatus, auch bei großzügiger Betrachtung, liegt. Der weiteren Planung steht somit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kein Streuobstbestand im Sinne des § 33a NatSchG im Wege.

5. Flächenbedarfsnachweis

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden die Berechnungsmethode gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 sowie des Einheitlichen Regionalplans der Verband Region Rhein-Neckar herangezogen.

Der nachfolgenden Bedarfsermittlungen liegen die regionalisierten Daten und damit die aktuellen Prognosedaten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Gemeinde Hüffenhardt zugrunde:

5.1 Bedarfsermittlung:

Berechnungsmethodik – Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise

Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs setzt sich aus vier Faktoren zusammen:

- Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Berechnung soll ab dem Jahr 2023 insgesamt 15 Jahre (2023 bis 2038) betragen.

- fiktiver Einwohnerzuwachs

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte.

Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr abgebildet werden.

Für die Gemeinde Hüffenhardt ergibt sich ein fiktiver Einwohnerzuwachs von +94 EW bis zum Jahr 2038. Die Basis für die Berechnung bildet die tatsächliche Einwohnerzahl von 2.085 EW Ende des Jahres 2023.

- prognostizierte Einwohnerentwicklung

Als Grundlage für die Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg herangezogen. Im Mai 2022 wurde eine überarbeitete Bevölkerungsvorausberechnung vom Statistischen Landesamt veröffentlicht. Für die Berechnung wurde ein Entwicklungskorridor mit Wanderungen und ohne Wanderungen angesetzt. Ausgangswert für die weitere Berechnung ist die tatsächliche Einwohnerzahl Ende 2023.

Laut den Daten des Statistischen Landesamts liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde Hüffenhardt im Jahr 2023 aktuell mit 5 Einwohnern über dem Prognosewert des Statistischen Landesamts (Basis 2020). Bis zum Prognosejahr 2038 wird eine Einwohnerzahl von 2.188 angenommen. Hierbei wurden Zuwanderungen (obere Variante) berücksichtigt.

Zum Jahresende 2023 verzeichnete das Statistische Landesamt eine Bevölkerungszahl von 2.085 EW. Die Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes prognostizierte für das Jahr 2023 lediglich eine Bevölkerungszahl von 2.188 EW für die Gemeinde Hüffenhardt Damit liegt der tatsächliche Wert der Bevölkerung mit 5 EW über dem prognostizierten Wert. Gemäß den Vorgaben des Hinweispapieres darf dieser Wert der Einwohnerzahl, welcher über der prognostizierten Einwohnerzahl liegt, auf den Prognosewert hinzugerechnet werden. Dadurch ergibt sich ein Zuwachs von +108 EW bis zum Jahr 2038.

- Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte legt die Einwohnerzahl pro Hektar fest. Für Gemeinden welche den sonstigen Kommunen, gemäß Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, zugeordnet wurden ist eine Einwohnerdichte von 40 EW/ha in den ländlichen Räumen als Ziel anzustreben.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Grundlagen wird in folgender Tabelle der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Hüffenhardt mit dem Zieljahr 2038 berechnet.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2038) gem. Plausibilitätsprüfung zum Zeitpunkt der Konzeptentwicklung im Jahr 2023 – Gemeinde Hüffenhardt		
Jahr 2023 Einwohnerzahl	Fiktiver Einwohnerzuwachs von 2023 bis 2035	Wohnflächenbedarf durch fiktiven Einwohnerzuwachs in ha
2.085	+94	2,35
Jahr 2023 Einwohnerzahl	Einwohnerentwicklung Einwohnerzahl (+Abweichung EW Prognose/tatsächlich EW 2023)	Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha
2.085	+103 (+5) = +108	2,70
Summe	+202	5,05

5.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale

Die Gemeinde Hüffenhardt fördert seit Jahren in allen Stadtteilen die Innenentwicklung und bedient sich dabei entsprechender Förderprogramme (Stadtsanierung, ELR). Die Schließung von Baulücken sowie die Behebung von Gebäudeleerständen werden als kommunale Daueraufgabe verstanden. Das Innenentwicklungspotential wurde mit Hilfe des Programms „Raum+Monitor“ vom Verband Region Rhein-Neckar erfasst.

Die Gemeinde Hüffenhardt hat aufgrund eines Mitarbeiterwechsels erst kürzlich einen Zugang zum Programm Raum+Monitor erhalten. Dabei wurde festgestellt, dass die Erfassung des Innentwicklungspotentials veraltet ist. Zahlreiche Innenentwicklungspotentiale wurden mittlerweile ganz oder teilweise bebaut. Das Innenentwicklungspotential wird nun aktualisiert und dann im weiteren Verfahren in die Bedarfsbegründung eingestellt.

6. Plankonzept

Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet sollen vierzehn Baugrundstücke für eine ortsgerechte Wohnbebauung entstehen. Dabei sind sechs der Bauplätze für eine Doppelhausbebauung sowie zwei der Wohnbaugrundstücke für eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Die Anordnung dieser Gebäude erfolgt im Inneren des Plangebietes, welche von Einfamilien- und Doppelhäusern am Rande des Gebietes eingerahmt werden. Damit wird ein weicher Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur angrenzenden Landschaft geschaffen.

Das Plangebiet wird im Süden und Westen bereits wirksam von Gehölzen und Bäumen eingerahmt. Diese umgebende Grünstrukturen sorgen bereits für eine gute Einbindung in die Landschaft. Dies wird durch Pflanzgebote auf den Baugrundstücken zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft verstärkt.

6.1 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrserschließung

Die westlich gelegenen Grundstücke werden über die Erweiterung der Kantstraße erschlossen. Diese weist eine Fahrbahnbreite von Brutto 5,5 m auf und wird parallel zur bestehenden Kantstraße um eine 1,50 m breiten Gehweg ergänzt. Die Erschließung der nordöstlich gelegenen Grundstücke wird durch einen Stichweg hergestellt, der im Süden an die „Kantstraße“ anknüpft. Dieser weist eine Breite von Brutto 5,0 m auf. Für eine mögliche Erweiterung nach Norden wurde eine 5,00 m breite Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Das südlichste Grundstück im Plangebiet wird über den bestehenden Verbindungsweg zur „Eichendorffstraße“ erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes folgt der Topographie nach Süden im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dort an das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) im Bereich der Einmündung zur „Eichendorffstraße“ angeschlossen. Zur Leitungsführung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hüffenhardt auf den südwestlichen Baugrundstücken erforderlich. In diesem Bereich soll ebenfalls der geplante Regenwasserkanal verlaufen. Südlich des Plangebietes wird zur Zwischenspeicherung des Regenwassers ein kleines Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches das Regenwasser gedrosselt in den Wollenbach abgeben soll.

Für die privaten Baugrundstücke werden zudem Zisternen zur Gartenbewässerung und ggf. zur Grauwassernutzung empfohlen.

Die Rückhaltemaßnahmen sowie die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanals wurde bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Die Abfallentsorgung für das Baugebiet erfolgt gesammelt an der bestehenden Kantstraße, da keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge im Plangebiet vorgesehen sind.

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.

6.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebietes		7.378 m²	100 %
Nettobauland (WA-Gebiet)		6.495 m²	88,1 %
Verkehrsflächen		872 m²	11,8 %
davon:	Straßenfläche (inkl. Gehweg)	678 m²	9,3 %
	Parkierung	37 m²	0,5 %
	Verkehrsgrün	155 m²	2,1 %

Städtebauliche Kennwerte			
Wohnbaugrundstücke		14	
davon:	Einfamilienhäuser [EFH]	6	
	Doppelhaushälften [DHH]	6	
	Mehrfamilienhäuser [MFH]	2	
Wohneinheiten (WE)*		27	
Bruttowohndichte **		77	Einw./ha
Öffentliche Parkplätze		3	

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1 WE je DHH / 6 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE
** Einwohner je Hektar Bruttobauland
*** Vorgabe Regionalplanung: 40 Einwohner/ha

7. Planinhalte

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

7.1 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 der BauNVO 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.

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 und Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise wird als offene Bauweise, in der Einzelhäuser sowie 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.

Die Gebäudehauptrichtung baulicher Anlagen ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Dies erfolgt gemäß Planeintrag. Somit wird eine Abgrenzung zur angrenzenden Landschaft geschaffen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es werden oberirdische Stellplätze, offene Garagen (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen gemäß Planeintrag zugelassen, um die Wohnbaufläche auch in Kombination mit der festgesetzten Baugrenze entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu gliedern und zu ordnen. Die zur Straße hin orientierten Stellplätze und Garagen schirmen die rückwärtigen Gartenzonen ab und tragen damit zu einer hohen Freiraumqualität auf den Grundstücken bei.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind bis max. 40 m³ umbauter Raum außerhalb der Baufläche zulässig, um einen großzügigen Spielraum für die Grundstücksgestaltung zu gewährleisten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit, ist für Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtseite und 2,5 m von sonstigen Seiten zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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. In den beiden vorgesehenen Mehrfamilienhäusern sind maximal sechs Wohneinheiten festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung im ländlichen Raum zu ermöglichen.

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:

- Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung,

- Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen z.B. bei Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen,
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen,
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung,
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Leitungsrechte

Im Süden des Plangebietes wird ein Leitungsrecht zur Abwasserbeseitigung (Mischwasserkanal) festgesetzt, um die Entwässerung des Plangebiets sicherzustellen.

Pflanzgebote

Zur Eingrünung und zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum werden flächenhafte Pflanzgebote auf den Baugrundstücken in Randlage festgesetzt. Damit wird ein Übergang zur vorhandenen Grün- und Gehölzstruktur in der direkten Umgebung des Planungsgebietes geschaffen. Weiterhin können durch Erhaltungsgebote für Einzelbäume einige der Bäume erhalten werden.

7.2 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 mehrseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° in gedeckten Farbtönen zulässig. Um einen größtmöglichen Spielraum für die künftigen Bauherren zu ermöglichen werden auch begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° für zulässig erklärt. Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farbtöne an Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und zur Dachdeckung wird nicht zugelassen. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

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 Vermeidung überhoher Stützmauern werden diese nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und darüber hinaus in gestaffelter Form zugelassen. Dies verhindert ein zu massives Erscheinungsbild in der ländlich geprägten Landschaft.

Geländeveränderungen

Um übermäßige topographische Veränderungen zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Damit wird ein verstärkter Eingriff in das bestehende Landschaftsbild verhindert.

Außenantennen

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

Niederspannungsfreileitungen

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

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um Verkehrskonflikte zu vermeiden, soll der ruhende Verkehr auf den Bauflächen untergebracht werden. Dazu wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 55 m² auf 2,0 Kfz-Stellplätze erhöht. Für Wohnungen bis 55 m² ist je 1,0 Kfz-Stellplatz vorzusehen.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung und Geotechnik
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Einfriedungen
- Starkregenereignisse

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Im Vorverfahren nach § 13b BauGB war, anders als im jetzt begonnen Normalverfahren, die Umweltprüfung nicht erforderlich. Trotzdem wurde eine Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erstellt, deren Inhalte jetzt für die Umweltprüfung und den zu erstellenden Umweltbericht verwendet werden können.

Artenarme Wiesen und ein Garten mit Obstbäumen machen das Plangebiet aus. Die aktuelle Offenlandkartierung erfasst keine Flächen des Plangebietes. Beim Obstbaumbestand handelt es sich nicht um einen geschützten Streuobstbestand.

Die westlich in der Nähe wachsende Feldhecke besteht noch. Sie wurde bei der Offenlandkartierung in *Feldhecke auf der Erddeponie Hüffenhardt,* B-Nr.: 167202250013, umbenannt und neu abgegrenzt. Ein Feldgehölz und eine Magerwiese liegen weiter entfernt.

Die Lehmböden sind von geringer bzw. mittlerer Bedeutung. Für den Wasserhaushalt, das örtliche Klima und das Landschaftsbild besteht nur eine allgemeine Bedeutung.

Auch im vereinfachten Verfahren musste geprüft werden, ob es Eingriffe in Natur und Landschaft gibt. Festgestellt wurden Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen und Tiere, ins Schutzgut Boden und ins Landschaftsbild. Da ein Ausgleich nicht erfolgen musste (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) wurde sein Umfang nur verbal und in ungefähren Flächengrößen beschrieben. In einem Grünordnerischen Beitrag werden jetzt die Eingriffe quantifiziert und der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen errechnet. Konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vorgeschlagen. Sie werden im Bebauungsplan festgesetzt oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Gemeinde gesichert.

Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert.

Beide, Grünordnerischer Beitrag und Umweltbericht, werden im nächsten Beteiligungsschritt mit vorgelegt.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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.

Im Frühjahr / Frühsommer 2021 wurden im Plangebiet und seiner näheren Umgebung 30 Vogelarten nachgewiesen, von denen 19 Arten im Plangebiet und der näheren Umgebung brüteten.

Der Fachbeitrag empfiehlt zu Sicherung, dass Zugriffsverbote nicht ausgelöst werden Bäume, Gehölze und die Baufelder außerhalb der Brutzeit zu räumen, damit Vögel nicht getötet oder verletzt werden können. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Brutmöglichkeiten) wird durch das Aufhängen von acht Nistkästen für Höhlenbrüter gesichert.

Nach einer fachlichen Abschichtung beschränkt sich der Fachbeitrag auf eine nähere Behandlung der Artengruppe Fledermäuse und der Anhang IV-Arten Zauneidechse und Großer Feuerfalter.

Beim Feuerfalter gab es weder Nachweise des Falters noch von Eiern. Vom Stumpfblättrigen Ampfer, möglicher Eiablageplatz und Raupenfutterpflanze gab es kleine Bestände im und um das Plangebiet. Die bisherige Einschätzung, dass keine Zugriffsverbote ausgelöst werden, wird u.U. nach einer örtlichen Prüfung und den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft.

Die Fledermäuse wurden nicht gutachtlich erfasst. Die Habitatstruktur des Plangebietes machte eine Erfassung auch nicht erforderlich. Die Feststellung, dass es lediglich bei einem niedrigen Obstbaum kleine Astlöcher gibt, die sich allenfalls als Zwischenquartiere für Einzeltiere, z. B. der Zwergfledermaus, eignen, wohingegen die vielen Nistkästen an den Bäumen verschiedenen Arten und auch mehreren Tieren als Sommer-, Wochenstuben- oder Paarungsquartier dienen können, ist ausreichend für die Bewertung. Ein zeitlich begrenztes Ab- und Wiederaufhängen vermeidet Verbotstatbestände.

Ein Teil eines Jagdgebietes geht verloren. Die Störungen durch den Verlust des sicherlich nicht essentiellen Gebietes sind nicht erheblich.

Die vermutete Eignung des Gebietes für Zauneidechsen bestätigte sich durch zwei Nachweise und glaubhafte Hinweise der Gartennutzerin. Um Zugriffsverbote nicht auszulösen sind eine Vergrämung der Zauneidechsen und die Herstellung von Ersatzlebensstätten erforderlich.

Im weiteren Verfahren wird der Fachbeitrag Artenschutz überprüft und im nächsten Beteiligungsschritt mit vorgelegt.

8.3 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.
- Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Im nördlichen Bereich können weiterhin einzelne Baumbestände erhalten werden.
- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes ist möglichst zu vermeiden. Durch vorgesehenen Baumpflanzungen an der Parkfläche und aufgrund der großzügig bemessenen Baugrundstücke mit einer geringen Bebauungsdichte bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Durch den Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken werden Hitzeinseln vermieden und eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas gefördert.
- 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.

- Dachbegrünung bei Flachdachbauweise

Durch die oben genannten Maßnahmen wird aktiv der Klimaschutz gefördert. Diese mindern und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

8.4 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen.

Umgekehrt befinden sich folgende Emmissionsquellen im Umfeld des Plangebiets, welche Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung haben könnten:

- Bodenaushubdeponie „Marxtal“

  In etwa 70 m Entfernung und mit einem Höhenunterschied von etwa 9 m liegt die Bodenaushubdeponie „Marxtal“ topographisch unterhalb des Plangebietes.

  Durch das Ingenieurbüro rw bauphysik wurde eine Geräuschimmissionsprognose angefertigt, um die Immissionsverträglichkeit der geplanten Baugebietserweiterung zu prüfen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

  - Bei Zugrundelegung maximaler Betriebsbedingungen, d.h. an Tagen einer selten hohen Auslastung der Erddeponie, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Bauplätzen deutlich unterschritten und somit sicher eingehalten. Auch das ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA Lärm, nach welchem auf die Untersuchung der Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe verzichtet werden kann, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden, wird bei maximalen Betriebsbedingungen an den geplanten Wohnhäusern eingehalten. Da aber die Vorbelastung aus einer vorangegangenen Untersuchung bekannt ist, wird nachfolgend eine Aussage zur Gesamtbelastung ergänzt.
  - Die einzige ‚Vorbelastung‘ im Sinne der TA Lärm stellt eine Schießanlage dar, die südwestlich in einer Entfernung von gut 550 m zum Baugebiet entfernt liegt und vom KKS Hüffenhardt 1924 e.V. betrieben wird. Durch Schallimmissionsmessungen im Jahr 2020 wurde die maximale Geräuschbelastung im Plangebiet ‚KANTSTRASSE‘ festgestellt. Es wurde am Baufenster mit der größten Betroffenheit ein Beurteilungspegel von 52 dB(A) festgestellt. Durch energetische Addition des Immissionsbeitrags der Erddeponie in Höhe von 44 dB(A) ergibt sich keine (ganzzahlige) Pegelerhöhung, der Gesamtbeurteilungspegel verbleibt bei 52 dB(A). Die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm liegt im Plangebiet bei maximal 52 dB(A) und damit 3 dB unter dem geltenden Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet.
  - Unzulässig hohe Maximalpegel, problematischer Anlagenzielverkehr oder tieffrequente Geräuschimmissionen nach DIN 45680 sind nicht zu erwarten.

- Fazit: Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan ‚KANTSTRASSE ‘ keine Einwände. Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm sind nicht erforderlich.

- Schützenhaus KKS Hüffenhardt 1924 e.V.

  In etwa 550 m Entfernung befindet sich das örtliche Schützenhaus der KKS Hüffenhardt 1924 e.V.

  Ein Messbericht wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik angefertigt, um die Immissionsverträglichkeit der geplanten Baugebietserweiterung zu prüfen. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

  - Der maßgebliche Beurteilungsfall stellt in der Untersuchung der Samstag dar. An diesem Tag besteht die längste Öffnungszeit und nur an diesem Tag werden die großkalibrigen Waffen geschossen.
  - Bei theoretischer Maximalauslastung über 5 Stunden mit gebräuchlichen Klein- und Großkaliberwaffen wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm in Höhe von 55 dB (A) an den nächstgelegenen Baugrenzen des geplanten Wohngebietes um mehr als 3 dB (A) unterschritten und somit sicher eingehalten.
  - Fazit: Gegen die Ausweisung des Plangebiets ‚Kantstraße, Erweiterung‘ als Allgemeines Wohngebiet bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

- Landesstraße 530 (L 530)

  In etwa 85 m Entfernung befindet sich die L 530. Diese liegt ebenfalls topographisch rund 8 m unterhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Landesstraße ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Gesamtfazit: Es ist insgesamt mit keinen erheblichen Immissionen auf das geplante allgemeine Wohngebiet zu rechnen.

8.5 Verkehr

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr aus dem künftigen Wohngebiet führt zu keinen planbedingten erheblichen Auswirkungen im angrenzenden Wohngebiet, da es sich lediglich um eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Wohngebietes handelt. Der Verkehr wird, wie im gesamten angrenzenden Wohngebiet, über die „Kantstraße“ abgewickelt, die einen direkten Anschluss zur Hauptstraße (L 530) aufweist. Bei einem Bezug auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 2006: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen) ist mit etwa 100 bis 150 zusätzlichen Fahrten aus der Erweiterung des Wohngebietes zu rechnen. Die planbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens steigert sich somit um „*nicht mehr als 200 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Tag*“ (VGH München, Beschluss vom 28.11.2019 – 1 NE 19.1502). Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens liegt somit pro Tag unterhalb dieser sogenannten Bagatellgrenze.

Durch die Planung sind soweit keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten. Das bestehende Straßennetz kann den zusätzlichen planbedingten Verkehr problemlos aufnehmen.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll nach derzeitigem Stand der Planung Ende des Jahres 2025 abgeschlossen werden.

9.2 Kosten

Die Kosten für die Erschließungsplanung für das Baugebiet werden parallel zum Bebauungsplan erstellt.

Aufgestellt:

Hüffenhardt, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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