



Gemeinde

Hardheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„An den Sandwegen I - 1.Änderung“

im Bereich der Flst. Nr. 12174, 12175 und 12176

Gemarkung Hardheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 25.05.2018

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
2.	Verfahren	1
3.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
4.	Übergeordnete Planungen	2
4.1	Vorgaben der Raumordnung	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Umfang der Änderung	4
6.	Auswirkungen der Planung	7
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	8
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
7.	Erschließung und Zeitablauf	9

1. Anlass und Planungsziele

Die Flurstücke 12174, 12175 und 12176 befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „An den Sandwegen I“ und sind darin als öffentliche Grünfläche – Spielplatz ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche wird aktuell nicht mehr als Spielplatz genutzt. Durch diese Bebauungsplanänderung soll ein weiteres Wohnbaugrundstück zur Deckung des örtlichen Bedarfs nach Wohnbauland geschaffen werden. Hierfür wird die Aufgabe eines Teils der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) erforderlich. Ziel ist somit die Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung sowie die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Wohnnutzung.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 591 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 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. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Hardheim.

Der Änderungsbereich liegt südlich der Odenwaldstraße und am nördlichen Ende des Spessartwegs und umfasst die Flurstücke 12174, 12175 und 12176. Die Flurstücke befinden sich am westlichen Rand des Wohngebiets. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,26 ha.

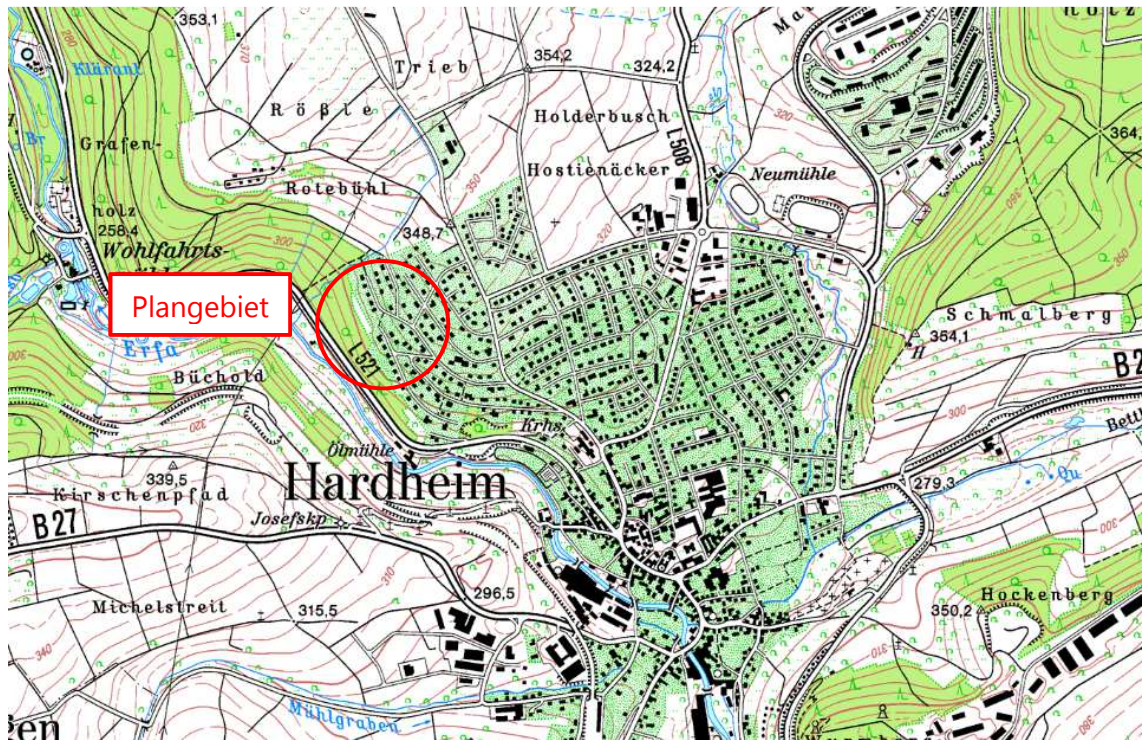


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002 und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Hardheim zählt zum ländlichen Raum und ist zusammen mit Walldürn als Unterzentrum (Doppelzentrum) an der großräumigen Entwicklungsachse Heidelberg - Mosbach - Buchen - Tauberbischofsheim ausgewiesen. Nach den Vorgaben des Regionalplans ist auf Hardheim als Teil einer Entwicklungsachse und aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion die weitere Siedlungsentwicklung zu lenken, soweit dies der Landschaft zuträglich ist.

In Bezug auf die Wohnbauentwicklung ist als wesentliches regionalplanerisches Ziel die Ausweisung Hardheims gemäß Plansatz 1.4.2.2 als "Siedlungsbereich Wohnen" zu nennen. Damit sollen in Hardheim die Ausweisung zusätzlicher, über den Eigenbedarf hinaus gehender Wohnbauflächen, konzentriert werden.

Das Plangebiet selbst ist als bestehende "Siedlungsfläche Wohnen" im Regionalplan dargestellt. Restriktive, freiraumbezogene regionalplanerische Ausweisungen stehen der Planung nicht entgegen.

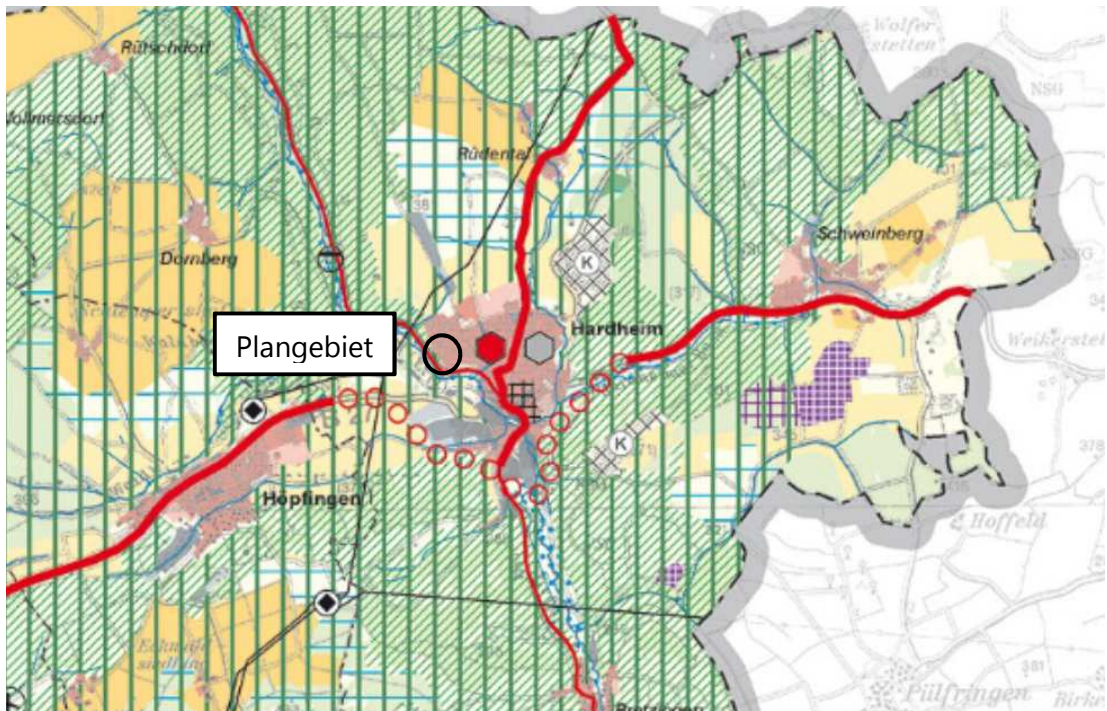


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

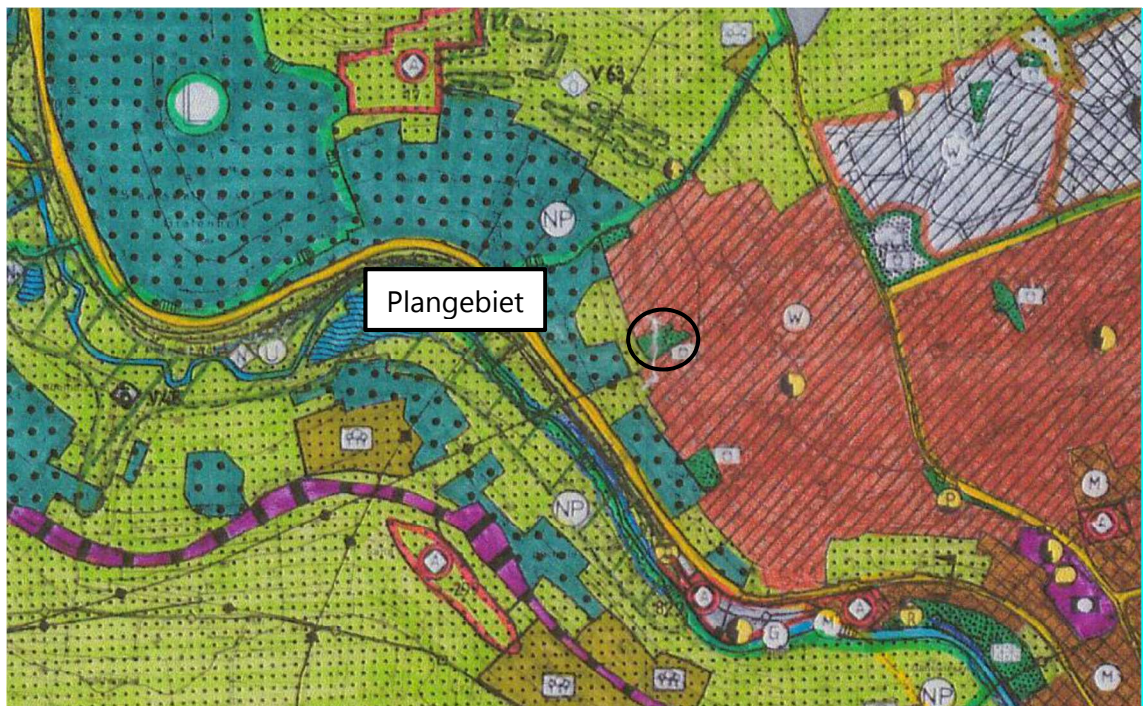


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Hardheim bildet zusammen mit den Gemeinden Walldürn und Hөpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, der Träger der Flächennutzungsplanung ist.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche für einen Spielplatz dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Da der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

4.3 Schutzgebiete



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

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

FFH-Gebiet „Odenwald und Bauland Hardheim“

Im Abstand von ca. 15 m befindet sich südwestlich des Plangebiets das FFH-Gebiet „Odenwald und Bauland Hardheim“.

5. Umfang der Änderung

Die Flurstücke Nr. 12174 (teilweise), 12175 und 12176 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der Planänderung orientieren sich weitestgehend am Bebauungsplan „An den Sandwegen I“ und werden im Bereich der Planänderung an die aktuellen Standards bei Bebauungsplänen angepasst.

Anstelle des vorhandenen Wegs, der sich von Nordosten nach Südosten durch das Plangebiet erstreckt, ist ein neuer Fußweg geplant. Dieser grenzt östlich an eine öffentliche Grünfläche im Bereich des Flurstücks 12174 an.

Folgende Ergänzungen werden für den Bereich der Planänderung vorgenommen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Bebauungsplan „An den Sandwegen I“ übernommen.

- Maß der baulichen Nutzung

Angelegen an die umliegende Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Wie in den angrenzenden Bereichen wird die Grundflächenzahl auf 0,3 sowie die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgelegt.

- Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte maximale Gebäude-, Trauf- beziehungsweise Firsthöhe bestimmt und stellt eine ortsgerechte Einbindung des Baukörpers in die Bestandssituation sicher. Die Gebäude bzw. Firsthöhe ermöglicht auf der Talseite eine zweigeschossige Bebauung und auf der Hangseite eine eingeschossige Bebauung.

- Garagen und Nebenanlagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen allgemein zulässig. Um ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück sicherzustellen und einen weiteren Stellplatz auf dem Grundstück zu generieren, ist vor der Garage ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Sonstige Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig.

- Begrenzung der Wohneinheiten

Zur Vermeidung einer zu hohen baulichen Verdichtung ist die maximale Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt.

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

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads sind wasserdurchlässige Beläge für Grundstückszugänge, Zufahrten zu den Garagen, Stellplatzflächen, Terrassen und Fußwegen zu verwenden. Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist eine insektenschonende Beleuchtung zu verwenden und private Dauerbeleuchtungen zu unterlassen. Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sowie Fassadenverkleidungen nicht zugelassen.

- Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets.

- Leitungsrechte

Auf dem Wohnbaugrundstück werden gemäß Planeintrag diverse Leitungsrechte für Wasserversorgungsleitungen, Stromleitungen und Abwasserleitungen festgesetzt. Innerhalb der Leitungstrassen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend der umgebenden Bestandbebauung festgelegt, um eine verträgliche Einbindung des Baukörpers in das bestehende Wohngebiet zu gewährleisten.

- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es sind alle Dachformen bis zu einer Dachneigung von 40° zulässig. Entsprechend der Farbgebung der Dacheindeckung im Bestandsgebiet werden die Farben ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun und dunkelgrau sowie anthrazit zugelassen.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben für die Dacheindeckung bzw. die Fassadenverkleidung nicht zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, um alternative Energieformen zu fördern.

- Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sowie Fremdwerbung ausgeschlossen.

- Einfriedigungen und Stützmauern

Zur Integration in die Bestandssituation des Wohngebiets dürfen Einfriedigungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,0 m und zum Außenbereich nicht höher als 1,50 m sein. Die Höhe von Einfriedigungen richtet sich ansonsten nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

- Verwendung von Außenantennen

Um Verunstaltungen durch eine Vielzahl von Antennen oder Satellitenempfangsanlagen zu vermeiden, ist lediglich eine Anlage pro Gebäude zulässig.

- Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität innerhalb des Wohnquartiers und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

- Stellplatzverpflichtung

Um den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Wohngebiet zu reduzieren und zu ordnen sind pro Wohnung 2 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 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

Die geplante Bebauungsplanänderung dient dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung. Die zukünftige Bebauung fügt sich durch ihre Bauweise in die Bestandsbebauung ein. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe auch Kap. 6.2).

Boden und Wasser

Da ein großer Teil des Planbereichs derzeit als Spielplatzfläche unversiegelt ist, wird es durch die Bebauungsplanänderungen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen kommen. Ein Teil der Fläche wird durch ein Wohnhaus mit Garage bebaut. Aufgrund der gewählten GRZ von 0,3 und den entstehenden Gartenflächen wird der Eingriff in das Schutzgut vermindert. Die Schaffung von Wohnraum wird allerdings deutlich höher gewichtet und die Beeinträchtigung des Schutzguts in Kauf genommen.

Luft und Klima

Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Trotzdem werden Maßnahmen getroffen, welche zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz dienen (siehe auch Kap. 6.3).

Landschaftsbild

Durch die Neuausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen im bebauten Innenstadtbereich wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Das Plangebiet hat für die Umweltschutzgüter nur eine untergeordnete Bedeutung. Es ist lediglich mit geringen Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Schutzgüter zu

rechnen. Mit den Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung, zu Außenbeleuchtungen und zum Artenschutz werden die verschiedenen Schutzgüter ausreichend gewürdigt.

6.2 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:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

6.3 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. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Wegen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der überwiegenden Einzelhausbauweise wird eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung des Gebiets gewährleistet.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

7. Zeitablauf

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende des Jahres 2018 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Hardheim, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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