



## **Bebauungsplan**

# **„ES : 4.2 Bühl-Wanne - 2.Änderung“**

Gemarkung Eschelbach

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 11.06.2018

**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](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://www.ifk-mosbach.de)



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
2.1	Lage und Abgrenzung	1
2.2	Bestandssituation	2
2.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung	3
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Schutzgebiete	6
<b>4.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>6</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	6
4.2	Verkehrliche Erschließung	7
4.3	Technische Infrastruktur	8
4.4	Plandaten	8
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	10
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
6.4	Immissionen	15
6.5	Verkehr	15
6.6	Finanzielle Auswirkungen	15

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtteil Eschelbach. Im Sinne der gesetzlich geforderten Innenentwicklung strebt die Stadt Sinsheim deshalb die Aktivierung einer innerörtlichen Grün- und Brachfläche und deren Umwandlung zu Wohnbauland an.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Bereitstellung von Wohnbauplätzen für den örtlichen Bedarf in ortskernnaher Lage mit guter Anbindung an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen. Ziel ist somit die Stärkung des Dorfkerns als Wohnstandort.

Des Weiteren verfolgt die Planung das Ziel, einer flächenschonenden Baulandentwicklung ohne zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten Flächen des Naturraums bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen.

# 2. Verfahren

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Eschelbach und hat die Nachverdichtung des baulichen Bestandes im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Ziel. Gemäß den gesetzlichen Regelungen wird der Bebauungsplan deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplanes beträgt insgesamt rund 1.940 m<sup>2</sup> (s. tabellarische Aufstellung unter Kapitel 4.4) und unterschreitet damit weit den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Mit der Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demgemäß wird von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

## 2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der nordwestlichen Ortslage von Eschelbach zwischen dem historischen Ortskern und dem Wohnbaugelände "Bühl-Wanne" unmittelbar nördlich des Friedhofs.

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

364/3 (t), 1329/4, 1349 (t), 1380 (t), 7097, 7097/1, 7098, 7099, 7100, 7101, 7102 (t), 7103, 7104, 7105, 7106, 7148 (t), 7175 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,94 ha.



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

## 2.2 Bestandssituation

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden und Süden wannenartig zum Kirchgrund hin ab, welcher wiederum in Richtung Ortsmitte leicht nach Osten abfällt. Dementsprechend ergibt sich am Nord- bzw. Südrand mit jeweils etwa 20 % die stärkste Hangneigung, während das Gelände in der Gebietsmitte nur eine Neigung von 5-10 % besitzt.

Das Plangebiet weist hinsichtlich seiner Nutzung momentan ein sehr heterogenes Bild auf: Es setzt sich aus Pferdewiesen, einer Obstwiese, Kleingärten, einer Brachfläche und dem geschotterten Friedhofsparkplatz zusammen.

Der asphaltierte Fußweg "Im Kirchgrund" durchläuft das Plangebiet mittig in West-Ost-Richtung und verbindet das bestehende Wohngebiet "Bühl-Wanne" mit der Ortsmitte. An weiteren Wegeverbindungen sind der Fußweg zum Friedhof am östlichen Gebietsrand sowie der geschotterte Wirtschaftsweg in Verlängerung der "Bühlstraße" am nördlichen Gebietsrand zu nennen.

Entsprechend der heterogenen Nutzungsstrukturen existieren sehr viele Gehölzstrukturen mit Obstbäumen, Walnussbäumen und Sträuchern. Der Schwerpunkt des Bewuchses findet sich dabei entlang des Nordrandes und im Süden zwischen Friedhof und dem bestehenden Wohngebiet. Auf der Brachfläche des ehemaligen Betriebes auf Grundstück 7097 und 7097/1 hat sich mittlerweile eine Ruderalvegetation entwickelt.



Abb. 2 Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation (Quelle: LUBW)

Aufgrund des Brandereignisses von 2012 ist im Bereich der Grundstücke 7097 und 7097/1 mit Altlasten zu rechnen. Es wurden deshalb altlastenbezogene Untersuchungen auf der Fläche vorgenommen. Das Bodengutachten wird als Anlage Teil der Bebauungsunterlagen. Um die uneingeschränkte Nutzung der zukünftigen Baugrundstücke zu gewährleisten wird gemäß den Empfehlungen des Bodengutachtens ein Bodenabtrag durchgeführt.

### 2.3 Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bühl-Wanne". Lediglich das Grundstück 1329/4 im südlichen Planbereich ist noch dem unbepannten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Durch die nun erfolgende 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bühl-Wanne" werden die bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes komplett ersetzt bzw. das Grundstück 1329/4 in das Plangebiet einbezogen.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

## **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Sinsheim als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt an der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim – Heilbronn und ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet.

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

Gemäß Plansatz 2.4.1 (Grundsatz) soll der ländliche Raum als Lebens- und Wirtschaftsstandort mit eigenständiger Bedeutung gestärkt werden.

Die Planung stärkt den Stadtteil Eschelbach als Wohnstandort. Die Baulandbereitstellung erfolgt durch die Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale unter Schonung des Naturhaushaltes und der Landwirtschaft. Die Planung entspricht daher den o. g. landesplanerischen Vorgaben.

## **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „sonstige Flächen“ dargestellt. Es sind keine restriktiv wirkenden regionalplanerischen freiraumbezogenen Ausweisungen für den Planbereich existent. Die Planung setzt insbesondere die folgenden regionalplanerischen Ziele zur Wohnbauflächenentwicklung um:

- Gemäß Plansatz 1.4.12 (Grundsatz) soll sich die Wohnbauflächenentwicklung an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren und unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen.
- Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

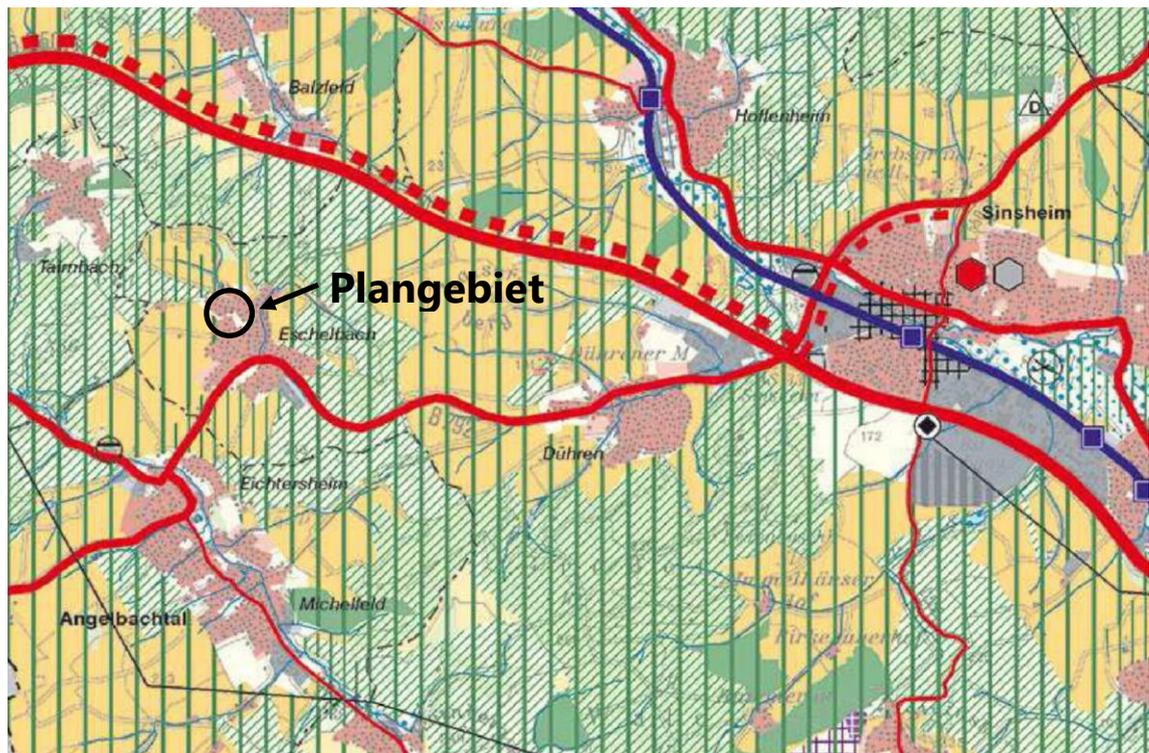


Abb. 3 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Sinsheim hat mit den Nachbargemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen die Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen vereinbart.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan wurde im Jahre 2006 (Rechtskraft 06.07.2006) neu gefasst, da zu diesem Zeitpunkt nahezu alle geplanten Flächen aufgebraucht waren. Zudem sind verschiedene kleinere Fortschreibungen erforderlich geworden, die Grundzüge des Flächennutzungsplanes sollen jedoch bis voraussichtlich 2020 beibehalten werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Bereich der Grundstücke 7097 und 7097/1 als Wohnbauflächen, im Bereich des Grundstücks 7102 (Friedhofparkplatz) als Parkplatzfläche und ansonsten als Grünflächen (Kleingärten) dargestellt. Die Planung folgt somit überwiegend nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

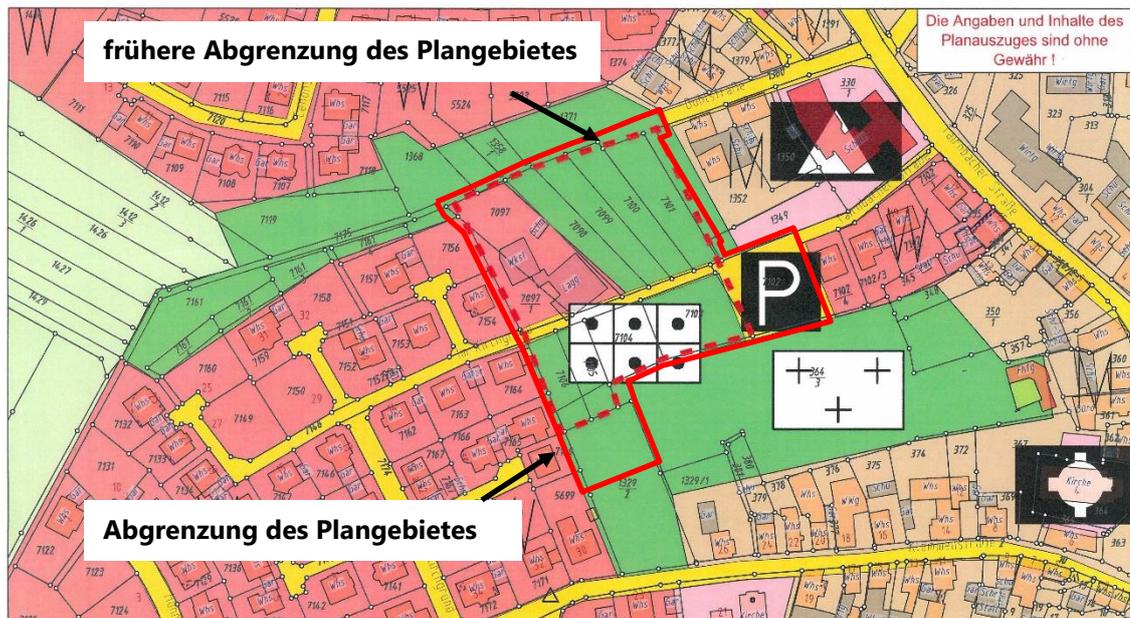


Abb. 4 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadtplanungsamt Sinsheim)

### 3.3 Schutzgebiete

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind im Planbereich keine Schutzgebiete vorhanden. Des Weiteren finden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Biotope.

## 4. Plankonzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption sieht die strukturelle Fortführung des bestehenden, westlich angrenzenden Wohngebietes "Bühl-Wanne" vor. Es wird gemäß dieser Zielsetzung eine Einzelhausbebauung auf 4,5 - 8,0 ar großen Baugrundstücken geplant. Es ergibt sich damit eine lockere, an die ländliche Umgebungsbebauung angepasste Baustruktur. Insgesamt sind 12 Bauplätze vorgesehen.

Auch die gewählte Erschließungsform orientiert sich mit der Weiterführung der Straße "Im Kirchgrund" und den daran angeschlossenen kurzen Wohnstichen am benachbarten Wohngebiet. Zusätzlich werden über eine kurze Verlängerung der "Bühlstraße" um 30 m am nördlichen Gebietsrand mit relativ geringem Erschließungsaufwand 2 Baumöglichkeiten geschaffen.

Der im östlichen Bereich befindliche sich momentan als geschotterte, ungegliederte Fläche darstellende Friedhofsparkplatz wird neu geordnet und gestalterisch aufgewertet. Das Konzept sieht die Anordnung von 19 Schrägparkständen entlang einer U-förmigen Fahrgasse vor. Aufgrund ihrer Bedeutung für den Artenschutz wird dabei die Grünanlage um den bestehenden Fußweg zum Friedhof für die Parkplatzneuordnung nicht in Anspruch genommen.

Neben der Erhaltung der Grünanlage am Friedhof werden die bestehenden Grünstrukturen und Bäume entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der "Bühlstraße" erhalten. Damit wird das Grünkonzept des benachbarten Wohngebietes fortgeführt und eine wirksame Randeingrünung geschaffen.



Abb. 5 Städtebaulicher Entwurf zur Bebauungsplanänderung

## 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Verknüpfung mit dem unmittelbar angrenzenden Straßennetz. Das gebietsinterne Straßennetz wird dabei komplett als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne Gehwege in flächenschonender und verkehrsberuhigender Weise ausgestaltet.

Die Haupteerschließung wird über die Verlängerung der Straße "Im Kirchgrund" gebildet. Der bisherige Fußweg aus dem Wohngebiet "Bühl-Wanne" zur "Tairnbacher Straße" wird hierzu auf 5,0 m verbreitert und als West-Ost-Achse durch das Plangebiet geführt. Ergänzend werden über zwei kurze Stichwege in Richtung Norden und Süden die Bauplätze in zweiter Reihe erschlossen.

Die Verlängerung der Bühlstraße um ca. 30 m wird ebenfalls mit einer Gesamtbreite von 5,0 m ausgebildet.

Über den südlichen Stichweg wird zudem weiterhin die Andienung des Friedhofs zur Unterhaltung sichergestellt.

#### 4.3 Technische Infrastruktur

Die technisch, leitungsgebundene Erschließung mit Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationslinien kann ohne besondere Aufwendungen über eine Verlängerung des umliegenden Bestandsnetzes erfolgen. Die Details des Ausbaus der Leitungsnetze werden im weiteren Verfahren mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt.

Für die Entwässerung müssen die bestehenden Mischwasserkanäle in der Achse Tairnbacher Straße - Im Kirchgrund und Bühlstraße nur geringfügig ergänzt bzw. erweitert werden. Da die überplante Fläche im neuen AKP der Stadt Sinsheim von 2012 als nicht abflusswirksam dargestellt ist, wird für die Baugrundstücke die Errichtung sogenannter Retentionszisternen mit selbstentleerendem Retentionsanteil verbindlich vorgegeben. Das Retentionsvolumen wurde dabei für eine Jährlichkeit von  $n = 5$  bemessen.

#### 4.4 Plandaten

Die geplanten Ausweisungen ergeben folgende Flächenbilanz:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebietes	9.406 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland	6.750 m <sup>2</sup>	71,8 %
Verkehrsflächen	1.945 m <sup>2</sup>	20,7 %
davon: Straßenverkehrsfläche	1.076 m <sup>2</sup>	11,4 %
Flächen für Parken	583 m <sup>2</sup>	6,2 %
Wirtschaftsweg	158 m <sup>2</sup>	1,7 %
Verkehrsgrün	128 m <sup>2</sup>	1,4 %
Grünflächen	711 m <sup>2</sup>	7,6 %

## 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

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der übergeordneten Zielsetzung der Stärkung der Innerortslage als Wohnstandort durch Ausweisung eines Wohnbaugebietes erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Die ansonsten gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen

werden im geplanten Baugebiet nicht zugelassen, um zum einen eine möglichst mit der Umgebungsbebauung konfliktfreie Nutzung sicherzustellen und zum anderen einen zu hohen Ziel- und Quellverkehr für den sparsam dimensionierten Verkehrsraum zu vermeiden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Um eine ausreichende Durchgrünung der Bauflächen zu gewährleisten und eine zu hohe bauliche Verdichtung zu vermeiden wird überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt und das gemäß Baunutzungsverordnung maximal mögliche Maß für Wohngebiete aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen bewusst nicht ausgeschöpft.

Für das südlichste Baugrundstück westlich des Friedhofes erfolgt eine Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,2 um auf dem sehr großen Baugrundstück eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden und hier maximale Gebäudegrößen zu gewährleisten, die denen der bestehenden Wohnhäuser des benachbarten Wohngebietes entsprechen.

### **Gebäudehöhe und Höhenlage der Gebäude**

Die maximalen Traufhöhen von 5,0 m und maximalen Firsthöhen von 9,0 m sowie die maximale Zahl von 2 Vollgeschossen wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Es wird damit ein harmonischer Übergang zwischen Neubaugebiet und dem bestehenden Wohngebiet gewährleistet und ein harmonischer Übergang zur gewachsenen Innerortslage hergestellt.

Zur einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes und Gewährleistung einer an das bestehende Gelände orientierten Bebauung wird die Höhenlage der Wohngebäude durch die Festsetzung einer maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt. Die pro Baugrundstück festgesetzten Höhenwerte ermöglichen auf den Baugrundstücken bergseitig den Bezug der Wohnebene auf das bestehende Gelände und talseits die Ausbildung einer UG-Zone oberhalb des Geländeneiveaus. Die Werte liegen etwa 0,30 - 0,50m oberhalb des bestehenden bzw. geplanten Straßenniveaus.

### **Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Die 12-13 m tiefen Baufelder ermöglichen eine ausreichende Flexibilität in der individuellen Bebauung der Grundstücke.

Die Baufelder werden parallel zur Haupteerschließungsstraße in Ost-West-Richtung ausgewiesen mit einem einheitlichen Abstand zu den Erschließungsstraßen von 3,0 m bzw. 7,5 m. Es ergibt sich damit eine einheitliche, attraktive Straßenraumsituation und gleichzeitig wird die Bebauungsstruktur des bestehenden Wohngebietes fortgeführt, was durch die zwingende Vorgabe einer Ost-West-gerichteten Gebäudestellung städtebaulich unterstützt wird. Zudem wird damit eine optimale Nutzung von Solarenergie ermöglicht.

### **Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Um eine unerwünschte Durchschneidung der öffentlichen Grünflächen mit Pflanzehaltungsgeboten am nördlichen Gebietsrand zu vermeiden, wird entlang des anschließenden Wirtschaftsweges ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

### **Fahrrecht am Friedhof**

Zur Unterhaltung des Friedhofareals wird ausgehend vom südlichen Stichweg entlang der Friedhofseinfriedigung ein 3,5 m breites Fahrrecht zugunsten der Stadt Sinsheim festgesetzt.

### **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Entlang des Friedhofes wird abgeleitet vom Bestattungsgesetz eine von der Bebauung freizuhaltende Zone von 10 m festgesetzt, um die Ruhe und Würde des Friedhofes nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Die Baufelder wurden entsprechend vom Friedhofareal abgerückt.

### **Grünordnerische und ökologische Maßnahmen und Festsetzungen**

Die Festsetzungen und Maßnahmen werden im Einzelnen in Kapitel 6 erläutert und begründet.

## **5.2 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.

Die folgenden vorgesehenen Bauvorschriften beschränken sich auf das erforderliche Mindestmaß zur Integration der Neubebauung in die gewachsene Dorfstruktur und zur Sicherstellung einer gestalterischen Mindestqualität:

- Regelungen zur Dachform, -neigung und zur Ausbildung von Dachgauben

Es werden für Wohngebäude zur Anpassung an die umgebende Dachlandschaft des Ortskerns nur mehrseitig geneigte Dächer (Satteldächer, zweiseitig geneigte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 20°-45° zugelassen. Es ergeben sich damit noch ausreichend große Spielräume für eine individuelle Gestaltung.

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachzonen dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten; ein Mindestabstand von je 1,0 m zu den Giebelwänden, zum Dachfirst und zur Dachtraufe sind einzuhalten.

- Regelungen zu Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenbilds werden beleuchtete Werbeanlagen und Fremdwerbungen nicht zugelassen.

- Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern

Zur Gewährleistung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier sind Einfriedigungen generell nur als Hecken oder offene Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig. Zur Wahrung eines einheitlichen gestalteten Straßenraumcharakters und zur ausreichenden Beachtung der Verkehrssicherheit dürfen Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

- Verbot von Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

- Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wird Gebrauch gemacht, um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden. Da zusätzlich das Straßenprofil in verkehrsberuhigter Erschließungsform nicht geeignet ist ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich. Der Stellplatzschlüssel wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

- Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung

Zur Vermeidung einer Überlastung des bestehenden Kanalnetzes werden für die Baugrundstücke Retentionszisternen verbindlich vorgeschrieben (s. im Detail Kapitel 4.3).

### **5.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Altlasten
- Duldungspflichten bei Herstellung des Straßenkörpers
- Duldungspflicht bei Haltevorrichtungen und Leitungen der Straßenbeleuchtung
- Zisternennutzung zu Brauchwasserzwecken
- Verbindungsverbot von Trinkwasser- und Regenwasseranlagen
- Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Das Planvorhaben wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (s. Kapitel 2). Im weiteren

Verfahren wird deshalb gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

### **Vereinfachte Eingriffsbilanzierung**

Auf eine vollumfängliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann zwar verzichtet werden, da gemäß § 13a Abs. 2 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig sind. Allerdings wird zur Darstellung der planbedingten Auswirkungen auf die Umwelt nachfolgende eine vereinfachte Eingriffsbilanzierung vorgenommen:

#### *Schutzgüter Pflanzen und Tiere*

In den neuen Baugrundstücken werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes rd. 1.940 m<sup>2</sup> überbaubar sein. Überwiegend handelt es sich dabei um derzeit als (Obst-)Wiesen, Kleingärten und Pferdeweide genutzte Flächen. Nur auf dem Gelände der ehemaligen Schreinerei (Flst. Nrn. 7097 und 7097/1) wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zum aktuellen Zustand verringern. Für den Neubau von Stichstraßen werden zusätzlich zu den bestehenden rd. 1.100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche weitere rd. 700 m<sup>2</sup> versiegelt. Die überbaubaren Flächen und die Flächen, die für Straßen etc. versiegelt werden, gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke werden zu Hausgärten und damit zu geringerwertigen Biotoptypen. Auf insgesamt rd. 700 m<sup>2</sup> bleiben eine Baumreihe und die Grünfläche am Friedhofsparkplatz weitgehend unverändert erhalten.

#### *Schutzgut Boden*

In den überbaubaren Flächen und in den versiegelten Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen auf Dauer verloren, in den übrigen Flächen können sie, mit Ausnahme der Erhaltungsflächen, durch Abtrag, Überdeckung und Befahren umgestaltet und beeinträchtigt werden.

#### *Schutzgut Grundwasser*

Die überbauten und versiegelten Flächen gehen auch für die Grundwasserneubildung verloren, der Anteil dieser Flächen im Plangebiet erhöht sich auf rd. 38 %.

#### *Schutzgut Klima und Luft*

Die unversiegelten Flächen des Plangebiets sind klimatische Ausgleichsflächen für die umliegenden Siedlungsbereiche. Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung verringert sich die ausgleichende Wirkung. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Änderung ist der Eingriff als nicht erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft innerhalb des Naturhaushaltes zu werten.

#### *Landschaftsbild*

Auch das Landschaftsbild wird sich verändern: das bisher von Grünflächen dominierte Plangebiet inmitten von Siedlungsflächen wird überwiegend zu Baugrundstücken und Verkehrsflächen.

#### *Zusammenfassende Bewertung*

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Grundwasser. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild werden nicht als erheblich bewertet.

**Bei Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in die Schutzgüter als bereits erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit keine erheblichen Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetz!**

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Unabhängig von dem Vorgehen nach dem beschleunigten Verfahren und dem Verzicht auf eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu berücksichtigen. Es werden deshalb für das Plangebiet folgende ökologisch wirksame Festsetzungen getroffen:

- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Stellplatz- und Hofflächen versickerungsfähig zu befestigen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.
- Zur Durchgrünung und Verbesserung des Kleinklimas sind pro Wohnbaugrundstück mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und mindestens 5 % der Baugrundstücke mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Zur Erhaltung wertvoller Grünstrukturen erfolgt die Ausweisung von Erhaltungsgebieten entlang des nördlichen Gebietsrandes und am Zugang zum Friedhof (s. im Detail dazu Kapitel 5.1).

Es wird davon ausgegangen, dass mit diesen ökologisch wirksamen Maßnahmen eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange und der wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) 7a BauGB erfolgt. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird der angestrebten Nachverdichtung im Innenbereich und dem damit verbundenen Verzicht einer Flächeninanspruchnahme „nach außen“ daher Vorrang eingeräumt. Der Bebauungsplan folgt somit bewusst dem gesetzlich verankerten Leitbild der Innenentwicklung als zentralem Oberziel der Bauleitplanung.

## **6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde geprüft, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes bei der Planungsdurchführung berührt werden. Es wurde deshalb zur Planung durch das Büro für Umweltplanung - Simon eine Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

Nach den dort vorgenommenen Erhebungen und Bewertungen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG im Plangebiet ausgeschlossen werden, wenn folgende Punkte in der Planung berücksichtigt werden:

- Hinweis zur zeitlichen Befristung für Gehölzrodungen und Baufeldräumungen, sowie zur regelmäßigen Mahd der Flächen.

- Hinweis zur Durchführung von Bauarbeiten in der Nähe der zur Erhaltung festgesetzten Grünflächen sowie zum Schutz von Reptilien in deren Lebensstätten.
- Erhaltungsgebot für die Grünflächen im Norden sowie am Südrand und im Osten des Friedhofsparkplatzes zur Sicherung als Lebensstätte für die Zauneidechse.
- Umsetzung vorgezogener CEF-Maßnahmen in den Erhaltungsflächen zur Verbesserung der bestehenden Lebensstätten für die Zauneidechse sowie durch Anlage neuer Ersatzlebensstätten in der Nähe des Geltungsbereiches

Die Maßnahmen und Hinweise werden gemäß den Ergebnissen des Fachbeitrages in den Planentwurf übernommen. Der Fachbeitrag zum Artenschutz wird als Anlage Teil der Bauungsunterlagen.

### **6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommen in der bauleitplanerischen Abwägung generell kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Dessen Gewicht ist umso größer, je stärker die konkrete Örtlichkeit betroffen ist. Der Klimaschutz ist in erster Linie Gegenstand von Fachgesetzen. Unmittelbare Anforderungen an die Bauleitplanung werden durch das Energiefachrecht nicht gestellt. Die Bauleitplanung kann jedoch die Realisierung der fachgesetzlichen Anforderungen fördern oder unterstützen.

Im vorliegenden Fall ist die Planung als solche bereits als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, einzustufen. Im Gegensatz zu einer weiteren Siedlungsentwicklung an der Peripherie werden mit dem gewählten Ansatz einer innerörtlichen Bebauung und Nachverdichtung in der Tendenz das quartiersbezogene Verkehrsaufkommen durch kurze Wege minimiert und damit der CO<sup>2</sup>-Ausstoß geringgehalten.

Durch die beabsichtigten klimagerechten Festsetzungen zur Bauweise, Bebauungsdichte und Gebäudehöhe, welche eine lockere ländliche und durchgrünte Quartiersbebauung sichern, erfolgt eine ausreichende Beachtung der örtlichen klimatischen Situation und somit eine „klimagerechte“ Bebauungsplanung. Darüberhinausgehende spezifische städtebauliche Maßnahmen, die in besonderem Maße geeignet sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken, als auch aktive Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden für nicht erforderlich erachtet.

Eine gebäudebezogene aktive Nutzung von regenerativer Energie – etwa durch Photovoltaik oder Solarthermie - lässt sich bereits mit den bestehenden Festsetzungen zur Gebäudestellung bzw. überbaubaren Grundstücksflächen realisieren, ohne dabei allerdings andere städtebauliche Belange, wie etwa die Raumbildung und Dachgestaltung zu vernachlässigen. Weitergehende Vorgaben werden im vorliegenden Fall für nicht erforderlich erachtet. Dies umso mehr, als dass auf der Ebene der konkreten Bauplanung ohnehin immer höhere energiefachrechtliche Anforderungen an die Realisierung baulicher Anlagen gestellt werden.

#### **6.4 Immissionen**

Durch die beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten. Umgekehrt ist mit keinen wesentlich beeinträchtigenden Immissionen aus der Umgebungsnutzung für das Plangebiet zu rechnen.

#### **6.5 Verkehr**

Die Verkehrsabwicklung zu und aus dem Plangebiet zu den 12 Wohnbaugrundstücken erfolgt überwiegend über die Achse "Im Kirchgrund" - "Tairnbacher Straße" und zum geringen Umfang über die "Bühlstraße". Das bestehende Straßennetz ist für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert. Eine erhebliche Mehrbelastung oder gar verkehrliche Konflikte bei der Verkehrsabwicklung sind nicht zu erwarten.

#### **6.6 Finanzielle Auswirkungen**

Neben den Verwaltungskosten entstehen durch das Bebauungsplanverfahren Planungs- und Gutachterkosten.

Für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes werden Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Umgestaltung des Friedhofparkplatzes erforderlich. Durch die Unterhaltung und Pflege dieser Anlagen entstehen zusätzlich laufende Folgekosten.

Aufgestellt:

Sinsheim, den

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

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