



Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Möckmühl

# Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“

Gemarkung Züttlingen

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planungsstand: 08.06.2021

KEHLE  
INGENIEURBÜRO  
GmbH

Keltergasse 5, 74861 Neudenau  
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29  
neudenau@kehle-ing.de

# INHALT

<b>1. Anlass und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1 <i>Planerfordernis</i>	3
1.2 <i>Ziel und Zweck der Planung</i>	3
<b>2. Verfahren</b>	<b>3</b>
2.1 <i>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</i>	3
<b>3. Plangebiet</b>	<b>4</b>
3.1 <i>Lage und Abgrenzung</i>	4
3.2 <i>Bestandssituation</i>	4
3.3 <i>Seitheriges Planungsrecht</i>	5
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1 <i>Landes- und Regionalplanung</i>	5
4.2 <i>Flächennutzungsplan</i>	6
4.3 <i>Schutzgebiete</i>	7
<b>5. Plankonzept</b>	<b>7</b>
5.1 <i>Städtebaulicher Entwurf</i>	7
5.2 <i>Erschließung und Technische Infrastruktur</i>	7
5.3 <i>Plandaten</i>	9
<b>6. Planinhalte</b>	<b>9</b>
6.1 <i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	9
6.2 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>	11
6.3 <i>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</i>	14
<b>7. Auswirkungen der Planungen</b>	<b>14</b>
7.1 <i>Umwelt, Natur und Landschaft</i>	14
7.2 <i>Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote</i>	16
7.3 <i>Immissionen</i>	17
7.4 <i>Verkehr</i>	17
<b>8. Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>17</b>
8.1 <i>Bodenordnung</i>	17
8.2 <i>Zeitliche Umsetzung</i>	17
8.3 <i>Geologie</i>	17

## 1. Anlass und Planungsziele

### 1.1. Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ wird durch die anhaltende Nachfrage nach Baugelände im Ortsteil Züttlingen erforderlich.

Momentan sind im Ortsteil Züttlingen für Bauwillige keine öffentlichen Baugrundstücke frei verfügbar, das letzte große Baugebiet „Züttlingen-Nord, 2. Erweiterung“ ist in kürzester Zeit bereits nahezu vollständig aufgesiedelt worden. Gleichzeitig hält die Nachfrage nach Wohnbauland unvermindert an. Auf einen rechnerischen Bedarfsnachweis wird aus diesem Grund verzichtet.

### 1.2. Ziele und Zweck der Planung

Um die Entwicklung des Stadtteils und dessen Infrastruktur zu sichern, und der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, sollen attraktive Wohnbauflächen geschaffen werden.

Hierzu soll die innerörtliche Fläche „Alte Gärtnerei“ nutzbar gemacht werden. Mit dem Baugebiet „Alte Gärtnerei“ können 8 Bauplätze ausgewiesen werden.

## 2. Verfahren

### 2.1. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges von Züttlingen. Gemäß der ab 01.01.2007 gültigen Neuregelung des BauGB ist der Bebauungsplan deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB einzustufen, bei dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden kann. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000m<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 die Planvorhaben nicht zu erwarten

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 im südlichen Ortsbereich von Möckmühl-Züttlingen.

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

- 770/1 (t)
- 775

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,613 ha.

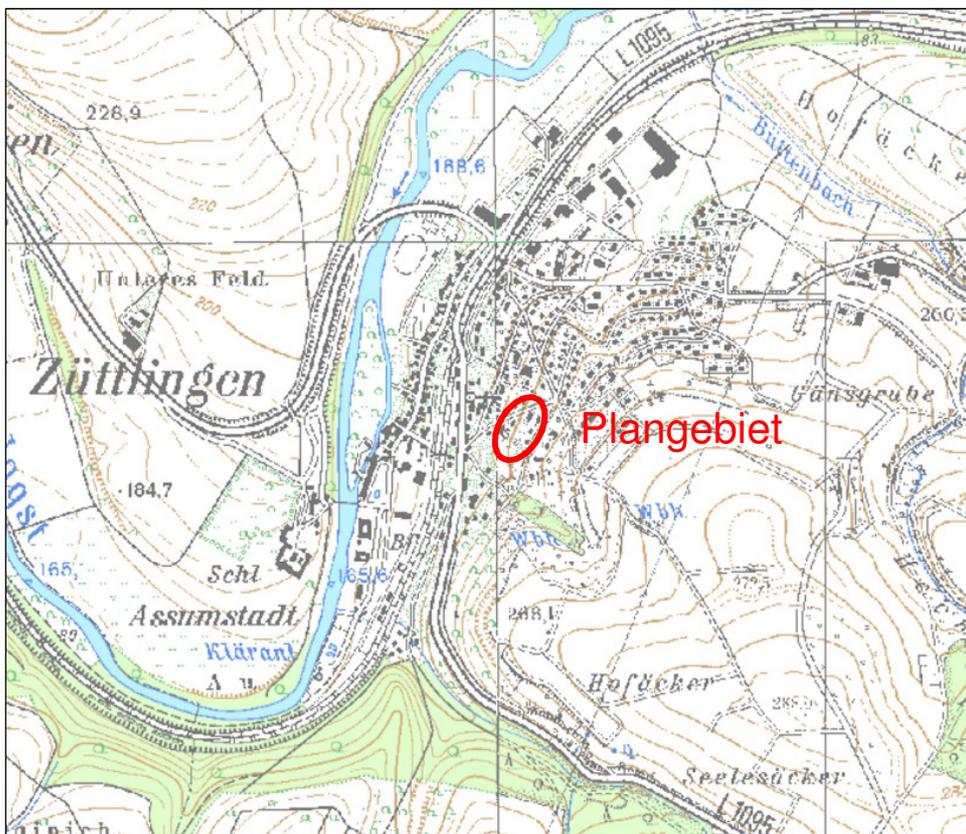


Abbildung 1: Auszug Topographische Karte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Darstellung unmaßstäblich)

#### 3.2. Bestandssituation

Innerhalb des Plangebiets befand sich eine Gärtnerei.

Nördlich schließt das Baugebiet an die Straße „Steige“ an. Östlich, westlich und südlich vom Plangebiet befindet sich bereits Wohnbebauung.

Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 194 bis 207 müNN.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW)

### 3.3. Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Es existiert bisher kein Planungsrecht.

## 4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

### 4.1. Landes- und Regionalplanung

Möckmühl ist ein Unterzentrum und liegt auf der Landesentwicklungssachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – Boxberg – Lauda-Königshofen (vgl. Strukturkarte Regionalplan der Region Heilbronn-Franken).

Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen erfolgen (Plansatz 2.4.0).

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit der Regionalplanung.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet teilweise ohne Eintrag dargestellt. Es grenzt aber in alle Richtungen an bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet.

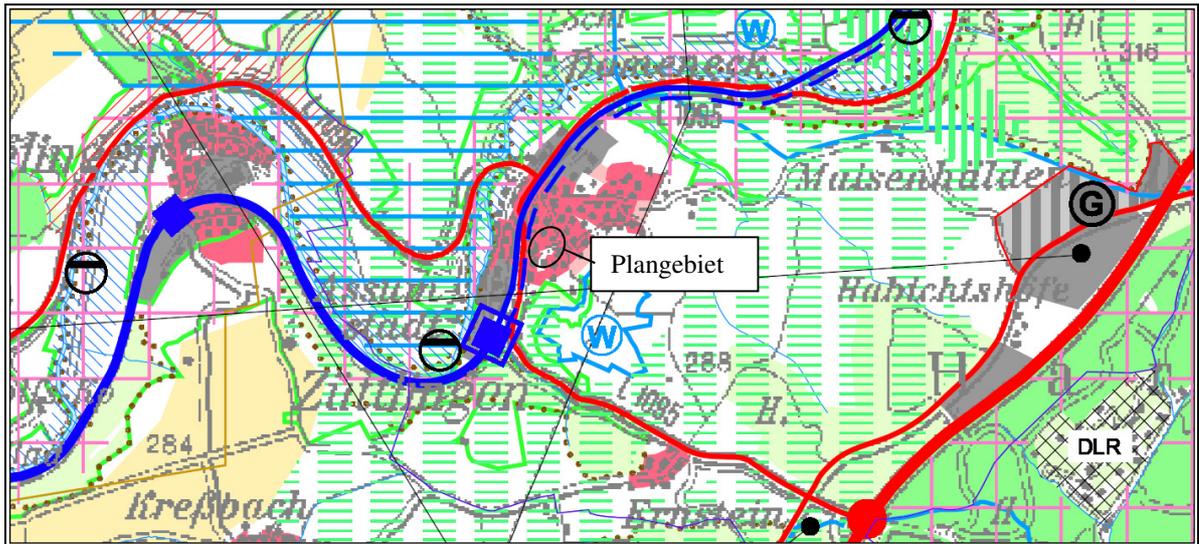


Abbildung 3: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Möckmühl verfügt über einen mit Datum vom 06. Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung, 1. Änderung.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan teils als gemischte Baufläche (MI), teils als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist demnach nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

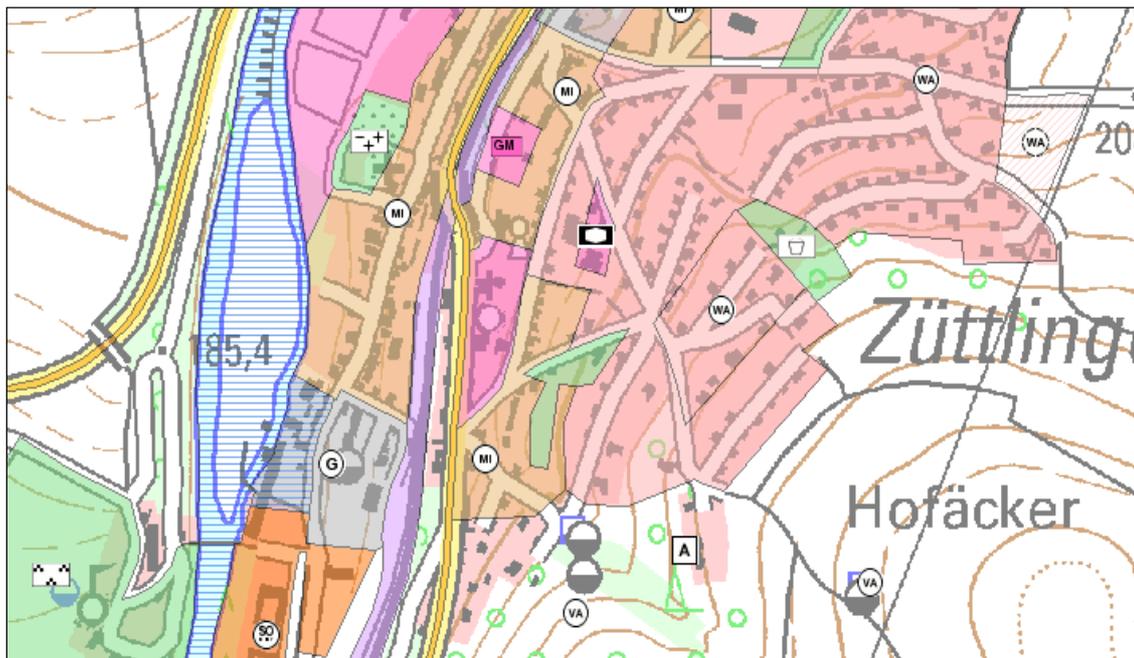


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3. Schutzgebiete

#### Schutzgebiete nach Wasserrecht

Es werden keinerlei Schutzgebiete nach Wasserrecht durch das Plangebiet tangiert.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Seit der Naturschutzgesetznovelle, die am 31.07.2020 in Kraft trat, sind Streuobstbestände ab einer Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> nach § 33a Abs. 1 NatSchG i.V.m. § 4 Abs. 7 LLG zu erhalten. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart bedarf nach Abs. 2 der Genehmigung. Sollen Streuobstbestände umgewandelt werden, sind sie nach Abs. 3 auszugleichen, vorrangig durch Neuanpflanzung. Der Ausgleich hat innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen und sollte in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Vorliegend ist ein Streuobstbestand in einer Größenordnung >1.500m<sup>2</sup> vom Vorhaben betroffen und muss umgewandelt werden.

## 5. Plankonzept

### 5.1. Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept ist die Schaffung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität und ohne Durchgangsverkehr, in dem Wohnformen des ländlichen Raumes realisiert werden können.

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der in angrenzenden Wohngebiete befindlichen Einfamilienhäuser. So sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser entstehen.

Auf den Bauquartieren BQ 1 – BQ 3 können nur Einzelhäuser realisiert werden, auf dem hintersten Bauquartier (BQ 4) können entweder zwei Doppelhaushälften mit je 2 WE oder 1 Einzelhaus mit 4 WE realisiert werden. Auf den Bauquartieren BQ 5 – BQ 8 können sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser realisiert werden.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen für Einzel-/Doppelhäuser 543 m<sup>2</sup> und für Mehrfamilienhäuser 824 m<sup>2</sup>.

### 5.2. Erschließung und Technische Infrastruktur

#### **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Steige im Norden. Die Wohnbaugrundstücke werden über eine ca. 129 m lange Stichstraße mit 5,80 m Breite und einem Wendehammer für ein 2-achsiges Müllfahrzeug erschlossen.

Die Stichstraße wird als Verkehrsfläche ohne begleitende Gehwege ausgebildet. Die Zufahrt durch ein 2-achsiges Müllfahrzeug ist möglich.

Im Bereich des Wendehammers ist auf den privaten Grundstücken eine Freihaltezone von 1,0 m ohne bauliche Anlagen, Hecken und Zäune einzuhalten.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz. Das Plangebiet soll an die bestehende Versorgung angeschlossen werden. Detailliertere Angaben werden im weiteren Beteiligungsverfahren entwickelt.

### **Wasserversorgung**

Um einen ausreichenden Druck im Baugebiet zu gewährleisten, ist die Versorgung über die Anbindung an die Mittelzone geplant. Über Einbindung der Versorgungsleitung im Hessigweg und in der Steige ist zur Vermeidung von Stagnationszonen eine Ringleitung vorgesehen.

### **Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser**

Das Schmutzwasser soll über einen neu zu legenden Schmutzwasserkanal in das vorhandene Kanalsystem in der Steige abgeleitet werden. Auch der Mischwasserkanal des oberhalb liegenden Hessigwegs soll dann an den neu verlegten Schmutzwasserkanal in der „Alten Gärtnerei“ angeschlossen werden.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Laut dem ingenieurgeologischen Gutachten ist eine Versickerung in dem geplanten Baugebiet nicht sinnvoll bis nicht möglich.

Für ein modifiziertes Trennsystem steht im Bereich des Baugebietes kein Vorfluter oder Regenwasserkanal zur Einleitung zur Verfügung. Aus diesem Grund ist im Baugebiet die Verlegung eines Regenwasserkanals vorgesehen, welcher im Süden des Baugebiets in einen bestehenden Mischwasserkanal einleitet. Dieser Mischwasserkanal soll nach und nach zum Regenwasserkanal umfunktioniert werden (deshalb erfolgt auch bereits die Abkopplung des Mischwasserkanals des Hessigwegs).

Private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) ist davon unabhängig anzustreben.

Es wird vorgeschrieben, das Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser eingesetzt werden. Die Pflicht einer Retentionszisterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

### 5.3. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>0,613 ha</b> <b>(6.134 m<sup>2</sup>)</b>	<b>100 %</b>
Nettobauland	4.624 m <sup>2</sup>	75,4 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Geh-/Fußwege, Parken)	923 m <sup>2</sup>	15,0 %
Öffentliche Grünflächen	587 m <sup>2</sup>	9,6 %

<b>Städtebauliche Kennwerte</b>		
Wohnbaugrundstücke	8	
davon: Einfamilienhäuser (EH)	7	543 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte (DHH)	2	412 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE)*	ca. 15	
Einwohner*	ca. 33	
Bruttowohndichte**	52,8 EW/ha	

\* Annahme 1,5 Wohneinheiten je EH u. 2,5 Wohneinheiten je DHH und 2,2 Einwohner je WE  
\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland

## 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

Die getroffenen Festsetzungen leiten sich eng aus dem städtebaulichen Konzept ab und sollen dessen Umsetzung sichern.

#### Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ein ruhiges Wohnumfeld bieten. Der vorgesehene Nutzungsausschluss soll dabei auch der verkehrlichen Erschließungssituation angepasste Baugebietsnutzung sicherstellen und die Entstehung von zu starkem Ziel- und Quellverkehr vermeiden.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten in anderen Wohngebieten des Ortes erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Gebäudehöhen beschränkt. Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe, welche der Wandhöhe entspricht, festgesetzt. Aufgrund der Topographie des Geländes im Plangebiet wird bei den Bauquartieren BQ 1-4 der untere Bezugspunkt der Höhen baulicher Anlagen auf den Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der talseits gerichteten Baugrenze festgesetzt.

Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopografie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Für die unterschiedlichen zugelassen Dachformen wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend differenziert festgesetzt.

Bei den Bauquartieren BQ 5-8 soll die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung der einzelnen Baukörper sicherstellen. Um ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren bei der Planung und dem Bau für Gebäude zu eröffnen, werden Abweichungen von den festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen ( $EFH_{max}$ ) nach unten für zulässig erklärt. Für die maximalen Wand- und Gebäudehöhen gelten die im Plan festgesetzten absoluten Höhen, unterer Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhen stellt der Schnittpunkt der ausgeführten EFH-Höhe mit der Gebäudenaußenwand dar.

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

Durch die ausgewiesene Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche erfolgt eine klare Gliederung des Wohngebietes.

In den Bauquartieren 1 bis 3 wird eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. In Bauquartier 4 ist auch ein Mehrfamilienhaus oder ein Doppelhaus möglich. In den Bauquartieren 5 bis 8 sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser möglich. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine weitestgehend flexible Bebauung der Grundstücke, stellen gleichzeitig jedoch auch die erforderliche städtebauliche Grundordnung her.

Bei den Baufeldern ist die Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag festgelegt.

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

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Stellplätze sind zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Somit werden ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken ermöglicht.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m, und überdachte Stellplätze nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu den Fahrbahnrändern zulässig. Somit wird sichergestellt, dass Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden. Zudem sind Garagen und überdachte Stellplätze ab der straßenabgewandten Baugrenze bis zur hinteren Grundstücksgrenze nicht zulässig, um eine ausreichende Grünzone zu sichern und dem Kleinklima (Durchlüftung) Rechnung zu tragen.

Nebenanlagen sind, sofern sie als Gebäude beabsichtigt sind, ebenfalls außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig. Es wird grundsätzlich pro Baugrundstück eine Nebenanlage für zulässig erklärt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnflächen zulässig.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird aufgrund des angestrebten moderat verdichteten Gebietscharakters überwiegend auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Lediglich im Bauquartier Nr. 4 wird ein Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) mit bis zu 4 Wohneinheiten zugelassen.

### **Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei als Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

### **Grünfläche**

Alle öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **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:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (für Stellplatzflächen, Garagenzufahrten etc.)
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidung
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Ausschluss von Steingärten und – Schüttungen zum Schutz des Kleinklimas
- Rodungen von Gehölze im Vorfeld von Baumaßnahmen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar

### **Pflanzgebote, Erhaltungsgebote**

Die vorgesehenen Pflanzgebote und Erhaltungsgebote dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes.

## **6.2. Örtliche Bauvorschriften**

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

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur einheitlichen, gestalterisch vertraglichen Ausprägung des Ortsbildes sind im neuen

Baugebiet in den Bauquartieren BQ1 bis BQ4 Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 25° und begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0°- 7° möglich.

In den Bauquartieren BQ5 bis BQ8 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von max. 25°, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 30° sowie begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0°-7° zulässig.

Für die unterschiedlichen Dachformen wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend differenziert festgesetzt.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind zur Dachdeckung Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachlandschaft dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zu Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,5 m, zum Dachfirst und zur Dachtraufe ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortslage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden, stark reflektierenden und extrem dunklen Farbtönen und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraumes sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf- Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

### **Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### **Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen**

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen nur als standortheimische Hecken oder offene Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig, Zäune müssen einen Bodenabstand von 0,15 m für die Durchlässigkeit von Kleintieren aufweisen, die Höhe von Sockelmauern wird auf 0,3 m begrenzt. Zur Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils ist zu Fahrbahnflächen im öffentlichen Verkehrsraum ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten. Die Höhenbeschränkungen sind aus Gründen eines homogenen Straßenraumes auch an den anschließenden seitlichen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von 3,0 m einzuhalten.

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier sind an sonstigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur als standortheimische Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m sowie offene Zäune bis 1,5 m zulässig, Zäune müssen einen Bodenabstand von

0,15 m für die Durchlässigkeit von Kleintieren aufweisen.

Aus gleichen Gründen sollen Abfallbehälter so angeordnet oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen verdeckt werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

Zur vertraglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Jedoch darf ein max. Höhenunterschied von 3,5 m nicht überschritten werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindesten 1,5 m betragen.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m errichtet werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Für die Bauquartiere BQ 5-8 gilt zudem Folgendes:

Eine erforderliche Erhöhung des Baugrundstücks an der unteren Grenze zum FSt. 770 und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen darf in Form einer in der Horizontalen um 1,5 m verzogenen Abtreppung / Stützmauer (es ist keine senkrechte Mauer zulässig) mit einer maximalen Höhe von 1,5 m mittels Quadersteine / Pflanzsteine erfolgen. Direkt im Anschluss an die abgetreppte Stützmauer darf eine senkrechte Stützmauer mit einer max. Höhe von 1,5 m ausgebildet werden (ohne 1,5 m Versatz zwischen den Mauersprüngen). Bei nachbarschaftlicher Einigung kann auf die Abtreppung an den seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden.

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,50 m begrenzt.

### **Stellplatzverpflichtung**

Um den hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

### **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Da im Planungsgebiet kein Vorfluter zur Verfügung steht wird die private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) angestrebt.

Es wird vorgeschrieben, das Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser eingesetzt werden. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation

darf 0,6 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche nicht überschreiten.

Die Pflicht einer Regenwasserrückhaltezysterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

### **6.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie
- Grundwasserfreilegung
- Umgang mit Wasser und Abwasser
- Kellerentwässerung
- Bodenschutz
- Herstellung des Straßenkörpers, Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen
- Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder
- Altlasten
- Geologie, Erdwärmesonden, Baugrunduntersuchungen
- Kabelschutzanweisung der Telekom
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Nisthilfen
- Grünordnerische Empfehlung
- Immissionen aus dem Bahnbetrieb
- Artenschutz
- Vogelfreundliche Fassadengestaltung
- Sonstige Hinweise

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1. Umwelt, Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB einzustufen ist, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden, nach welchem eine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht notwendig ist.

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a 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 Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

### **Mensch und Gesundheit**

Der Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ trägt zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen bei und stärkt die Innenentwicklung. Es sind keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten.

### **Tiere und Pflanzen**

Der Lebensraum der Pflanzen und Tiere wird sich durch den Wegfall der aktuellen Wiesenfläche bzw. gartenbaulichen Flächen ändern. Durch die festgesetzten Pflanzgebote werden neue Lebensräume innerhalb des Plangebiets geschaffen.

### **Boden und Wasser**

Die mögliche Bebauung greift in den natürlichen Boden- und Wasserhaushalt des Plangebiets ein. Durch die Vorgabe von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mit Regenrückhaltebecken und die Begrenzung des Versiegelungsgrads wird der Eingriff gemindert.

### **Luft und Klima**

Zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sowie zum Schutz des Kleinklimas wurden Beschränkungen von Steinschüttungen auf den Wohnbaugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung von geneigten Dächern ermöglicht zusätzlich die Anbringung von Solarkollektoren / Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien. Zusätzlich wurden verbindliche Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zudem zu einer Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bei und erfüllen ökologische Zwecke.

### **Landschaftsbild**

Durch das neue Baugebiet wird im bereits bebauten Innenbereich das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der gestalterischen Vorgaben wird eine orts- und landschaftsverträgliche Bebauung ermöglicht.

In den Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltbezogener Belange aufgenommen. Im Einzelnen wurden dabei folgende Punkte aufgegriffen:

- Pflanzgebote auf privaten Bauflächen und öffentlichen Flächen
- Getrennte Erfassung des Niederschlagwassers
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Steingärten und –schüttungen zum Schutz des Kleinklimas

Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange des Umweltschutzes in der Planung ausreichend beachtet.

## 7.2. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro TBioTel aus Stuttgart 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.

Zusammenfassend lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

### Europäische Vogelarten:

- Für die Nahrungsgäste und die Brutvögel in der Umgebung können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden
- Baufeldräumung im Winterhalbjahr

### Fledermäuse:

- Es konnte die Zwergfledermaus in mittlerer Aktivitätsdichte nachgewiesen werden
- Eine Wochenstube im Umfeld ist nicht bekannt
- Bäume und Sträucher werden gefällt, wenn sich die Tiere im Winterquartier befinden
- Ein Eintreten von Verbotstatbeständen bezüglich der Fledermäuse wird ausgeschlossen

### Zauneidechse:

- Es konnte die Zauneidechse im Eingriffsbereich nachgewiesen werden
- Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird erfüllt
- Unter Berücksichtigung der vorgesehenen FCS-Maßnahme (Anlage eines Ersatz-Habitats) sind die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erfüllt und das Vorhaben ist zulässig.

Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Die entfallenden Bäume und Sträucher sind vor dem Baubeginn in der Zeit zwischen Anfang November und Februar zu roden und zu räumen.
- FCS-Maßnahme: Anlage eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen, Flächenbedarf: 500m<sup>2</sup>, Ausgleichsfläche bestehend aus 1 Steinriegel, 3 Ast-/Reisighaufen und 1-2 Wurzelstock-Sandlinsen

Weitere Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **7.3. Immissionen**

Aufgrund der angestrebten Wohngebietsausweisung sind keine nennenswerten Emissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.

### **7.4. Verkehr**

Das Baugebiet wird komplett über die Straße „Steige“ an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Der zusätzliche gebietsbezogene Verkehr kann ohne Probleme über diese Verbindung abgewickelt werden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete ist nicht zu rechnen. Der ruhende Verkehr wird durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorwiegend auf den privaten Grundstücken organisiert und ist somit auf vertragliche Weise im Plangebiet selbst untergebracht.

## **8. Angaben zur Planverwirklichung**

### **8.1. Bodenordnung**

Die Bodenordnung des Baugebietes soll im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erfolgen.

### **8.2. Zeitliche Umsetzung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens soll im Jahr 2020/2021 abgeschlossen werden und im Anschluss die Erschließungsmaßnahme umgesetzt werden.

### **8.3. Geologie**

Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalkes, die teilweise von Junger Talfüllung der Jagst mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung überdeckt sind.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes muss gerechnet werden. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarsterscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, als Folge einer unterirdischer Kalkgesteinslösungen im Oberen Muschelkalk, sind nicht gänzlich ausgeschlossen. Mit oberflächennahen Quellen und Schwinden des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH  
Keltergasse 5  
74861 Neudenau