Landkreis: Heilbronn
Stadt: Möckmühl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Nachtigallenweg, FlSt.Nr. 2613/1“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Möckmühl

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 08.07.2022

KEHLE
INGENIEURBÜRO
GmbH

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

INHALT

I. Begründung 3

A Allgemeines 3

1. Planungsanlass 3
2. Ziele und Zweck der Planung 3
3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB 3
4. Lage des Plangebiets 4

B Beschreibung des Plangebiets.....5

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen.....5
2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung 8

C Planerische Grundlagen 8

1. Landes- und Regionalplanung 8
2. Flächennutzungsplan 9
3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen 9
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation 9
5. Emissionssituation 9
6. Altlasten 10
7. Denkmalschutz 10
8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz 10
9. Umwelt, Natur und Landschaft 10
10. Biotopschutz / Artenschutz 11

D Festsetzungen des Bebauungsplans 11

1. Plankonzept 11
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 11
3. Örtliche Bauvorschriften 13
4. Nachrichtliche Übernahmen 13

E Regelungen im Durchführungsvertrag 13

F Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen 14

G Auswirkungen der Planung 14

H Bodenordnung 16

I Angaben zur Planverwirklichung 16

I. BEGRÜNDUNG

A Allgemeines

1. Planungsanlass

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 2613/1 in Möckmühl beabsichtigt die Errichtung eines Carports. Der eingereichte Bauantrag konnte jedoch nicht genehmigt werden, da sich das geplante Vorhaben in einem Bauverbotsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes befindet.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die Rahmenbedingungen einer zukünftigen Bebauung auf dem betreffenden Baugrundstück zunächst ermöglicht, festgelegt und planungsrechtlich gesichert werden.

Durch den Bebauungsplan soll das Anlegen von Stellplätzen und das Errichten eines Carports, welches sich in die Umgebungsbebauung einfügt, ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.v. § 12 BauGB aufgestellt. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens wurde bei der Stadt Möckmühl gestellt und am 29.03.2022 wurde von der Stadt Möckmühl der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Es wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

2. Ziele und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nachtigallenweg, FlSt.Nr. 2613/1“ soll das bestehende Bauverbot auf dem Flurstück teilweise aufgehoben werden, sodass auch das Errichten von Stellplätzen und einem Carport zugelassen werden können.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche bleibt 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 Schutzzweckes 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.

4. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kernstadt Möckmühl.

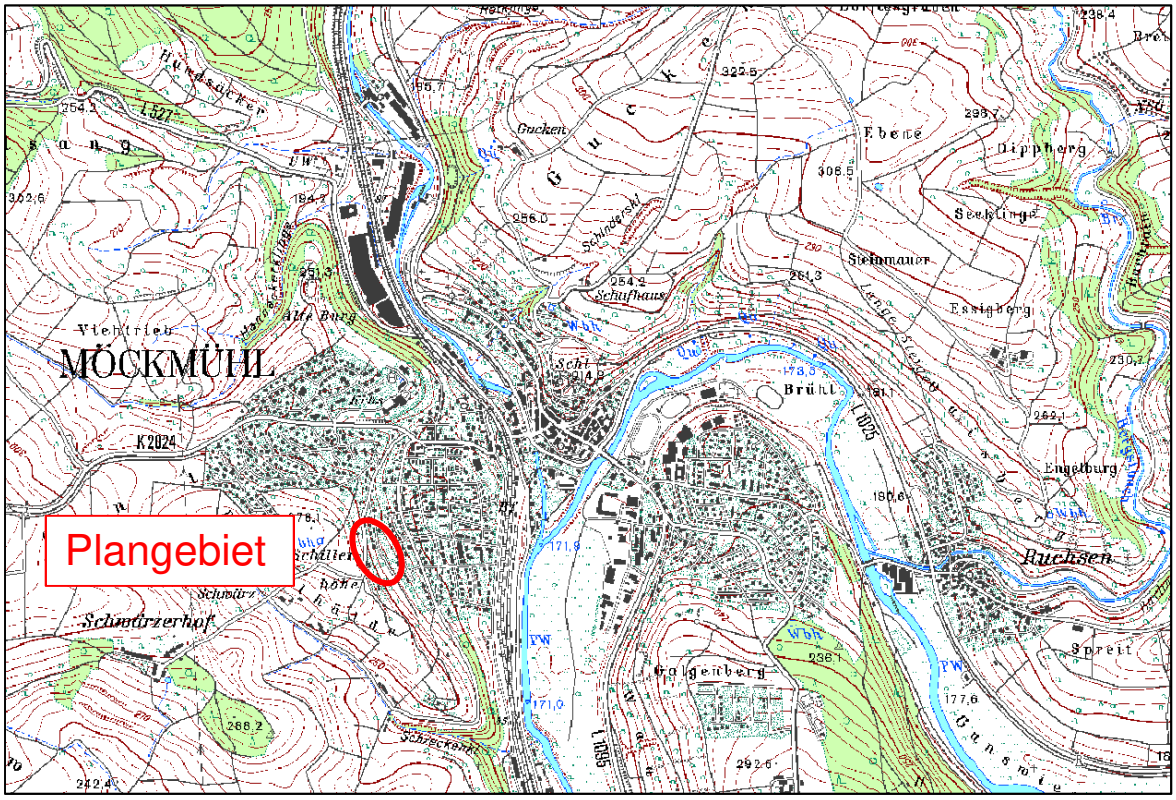

Abbildung 1: *Übersichtslageplan des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nachtigallenweg, FlSt.Nr. 2613/1“ in Möckmühl (Kartengrundlage: Auszug Topographische Karte, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Darstellung unmaßstäblich)*

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von dem Flurstück Nr. 2612
- Im Osten von den Flurstücken Nr. 2615/3 und 2615/1
- Im Süden von den Flurstück Nr. 2613/2
- Im Westen von dem angrenzenden Nachtigallenweg

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit der FlSt. Nr. 2613/1 der Gemarkung Möckmühl.

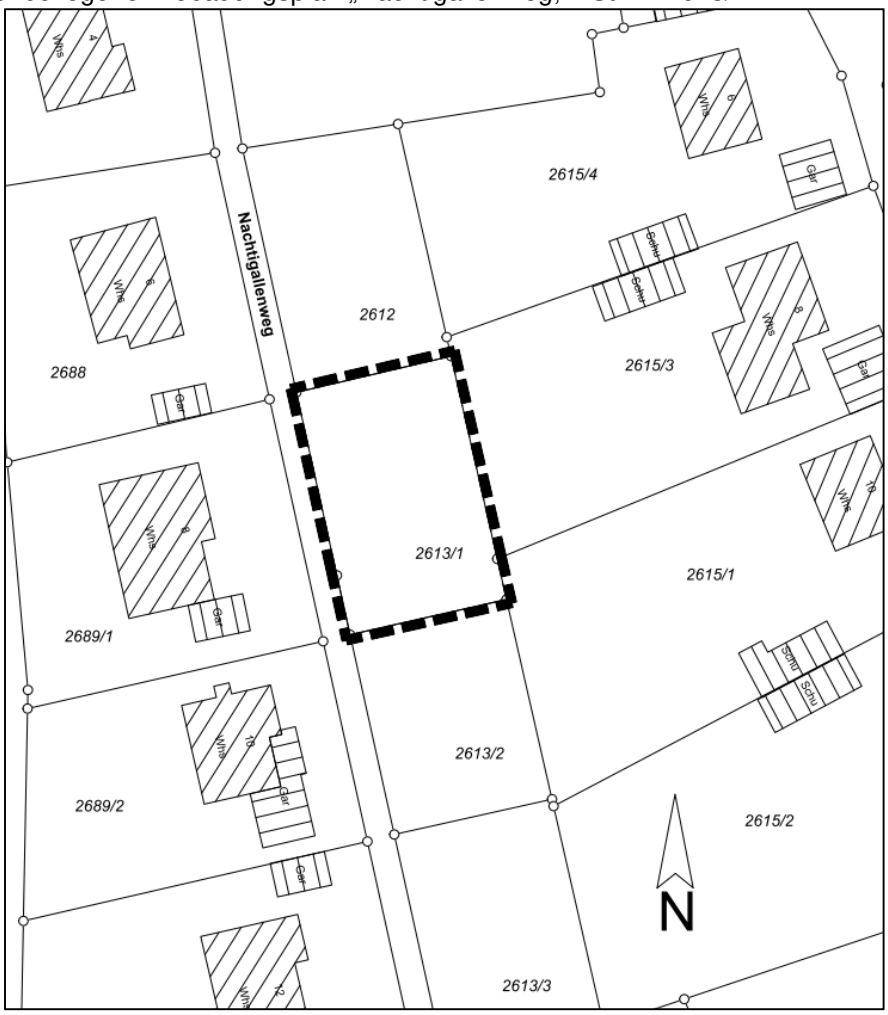

Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nachtigallenweg, FlSt. Nr. 2613/1", IB Kehle GmbH

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit hauptsächlich gärtnerisch angelegt und genutzt. Im westlichen Teil des Plangebiets im Anschluss an den Nachtigallenweg bestehen bereits eine Pflasterfläche für Stellplätze, sowie ein provisorischer Unterstand für einen PKW-Anhänger und eine Überdachung für einen Holzstapel. Im östlichen und südlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Baumbestand.

Abbildung 3: *Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW)*

Abbildung 4: *vorhandene gepflasterte Stellplatzfläche und Überdachung des Holzstapels*

Abbildung 5: *vorhandener Unterstand für PKW-Anhänger*

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist durch den Nachtigallenweg erschlossen.

Eine Versorgung mit Elektrizität, Trink- und Löschwasser, sowie die Abwasserentsorgung sind nicht vorgesehen.

Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind im angrenzenden Nachtigallenweg vorhanden.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nachtigallenweg, FlSt. Nr. 2613/1“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

1. Landes- und Regionalplanung

Möckmühl ist ein Unterzentrum und liegt auf der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim (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.

Nachrichtlich ist der Siedlungskörper von Möckmühl zudem als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Mit dieser Darstellung sind keine regionalplanerische Zielaussagen verbunden.

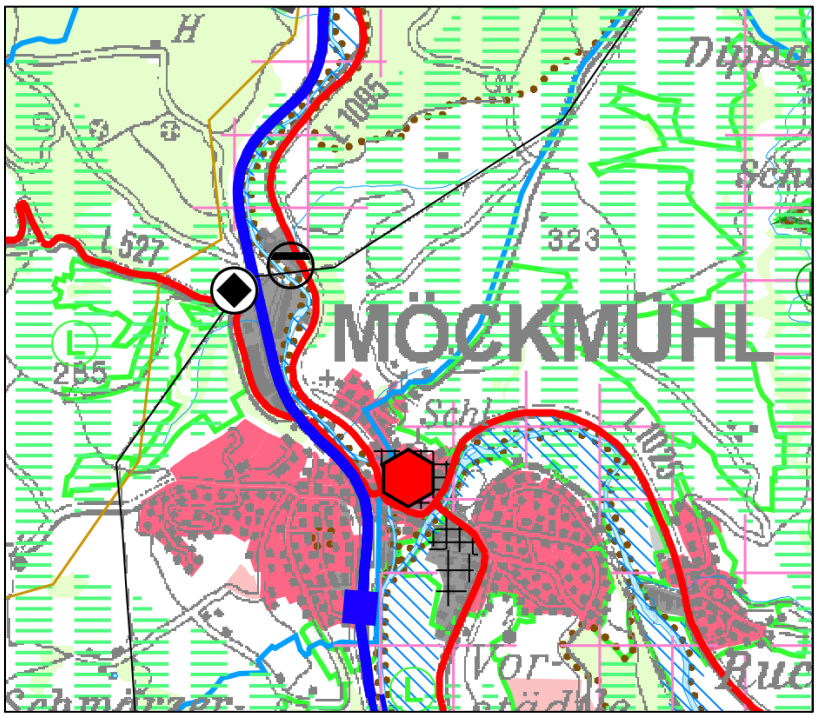

Abbildung 6: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

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 als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

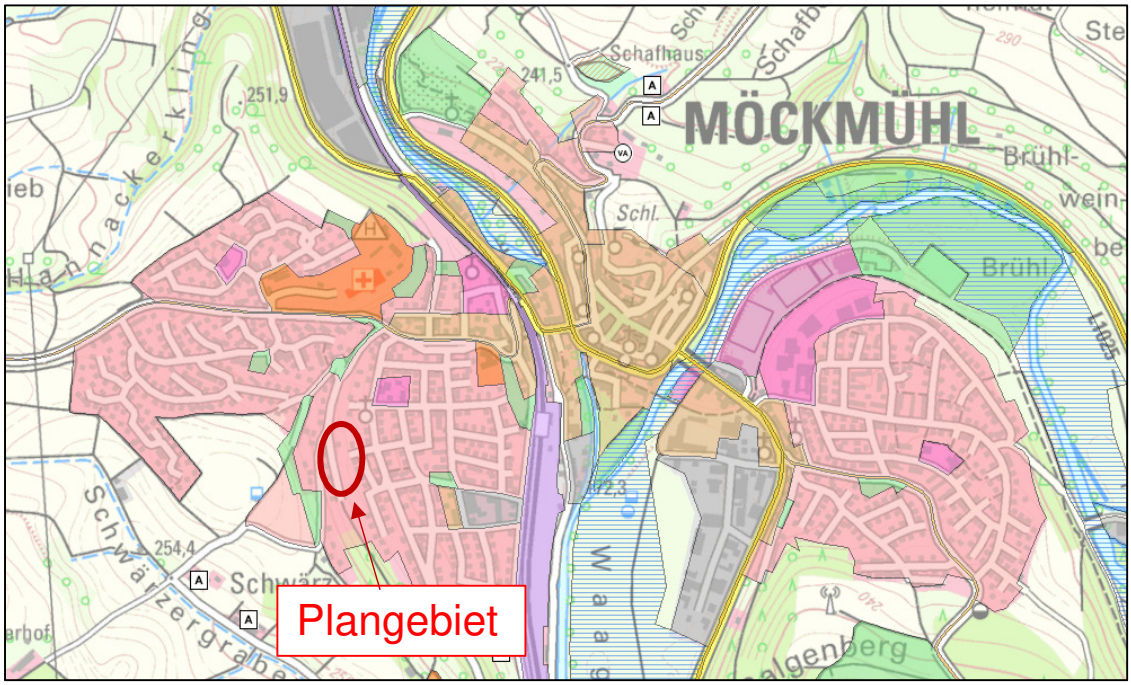

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Das Plangebiet gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Möckmühl.

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans „Schwärz- und Pappelhäldenweg“ von 1957.

5. Emissionssituation

Bezüglich möglicher Lärmemissionen auf benachbarte Grundstücke aus dem Plangebiet sind keine zusätzlichen Lärmemissionen zur bisherigen Situation zu erwarten.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind – nach derzeitigem Kenntnisstand - keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das zuständige Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

7. Denkmalschutz

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 DSchG), sofern die Denkmalschutzbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Es werden keinerlei Schutzgebiete nach Wasserrecht durch das Plangebiet tangiert.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Jagst.

Das auf den Oberflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere auf neu versiegelten Flächen für Stellplätze, soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst verwendet oder aber ortsnah versickert, verrieselt oder auf kurzem Wege einem Gewässer zugeführt werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

9. Umwelt, Natur und Landschaft

Da der vorhabenbezogene 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 § 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 Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit zum Erstellen eines Carports und befestigten Stellplätzen auf der bislang als Bauverbot festgesetzten Fläche geschaffen werden.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im Kapitel G verbal-argumentativ beschrieben.

10. Biotopschutz / Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutzrecht.

Aufgrund der kleinflächigen Versiegelung durch den Bau des Carports (Stellplätze sind bereits vorhanden, und an der Stelle wo der Carport gebaut werden soll, ist bereits der provisorische Unterstand) kommt es zu keinem nennenswerten Eingriff in bestehende Lebensräume oder Lebensraumstrukturen. Aus diesem Grund wird auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere der Bau eines Carports planungsrechtlich ermöglicht werden.

Auch die anderen vorhandenen Stellplätze sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Erschließung erfolgt über bestehende Zufahrt vom Nachtigallenweg.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, ist man hinsichtlich der Festsetzungen nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden, vgl. § 12 Abs. 3 BauGB. Im vorliegenden Fall werden insbesondere bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die vom Vorhabenträger geplanten Nutzungen gesichert. Auf die Ausweisung eines Gebietstyps gemäß BauNVO wird verzichtet. Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird in den textlichen Festsetzungen beschrieben und festgelegt. Danach sind im Geltungsbereich folgende Nutzungen zulässig:

- 1 Carport mit einer Grundfläche von 30 m² (5,0 m x 6,0 m)
- Stellplätze
- 1 Nebenanlage bis max. 40 m³ umbauter Raum

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am Bestand und der Hangsituation.

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

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. festgesetzten Flächen für Carport und Stellplätze orientieren sich eng an dem geplanten Vorhaben.

Carports und Stellplätze sowie Flächen für Nebenanlagen

Carports und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig. Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage zulässig.

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst verwendet oder aber ortsnah versickert, verrieselt oder auf kurzem Wege einem Gewässer zugeführt werden. Bei einer geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies dient der Wasserrückhaltung und der Verbesserung des Umgebungsklimas. Eine Dachbegrünung schafft zudem als ökologische Ausgleichsfläche Lebensraum für Tiere und filtert zudem Luftschadstoffe.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, sind private Dauerbeleuchtungen unzulässig.

Der Ausschluss von Schottergärten und –schüttungen erfolgt aufgrund des Verlustes von Lebensräumen für Tiere und Insekten, von Hitzebildung sowie der Verschlechterung der Versickerung von Oberflächenwasser.

Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben zur Bepflanzung und Erhaltung von Baumbeständen dienen der Durchgrünung des Baugrundstückes.

Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Hinsichtlich der Anlage der Stellplätze und des Carports wird angeregt, die Sichtfelder von Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten, sodass die Sichtbeziehungen zur Fahrbahn beim Ein- und Ausparken uneingeschränkt gegeben sind.

3. 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

Entsprechend dem geplanten Vorhaben werden Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig, um Blendwirkungen zu vermeiden.

Um Nutzungskonflikte mit den benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden, sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie
- Grundwasserfreilegung
- Umgang mit Wasser und Abwasser
- Bodenschutz
- Herstellung des Straßenkörpers, Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen
- Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder
- Altlasten
- Artenschutz
- Geologie, Baugrunduntersuchungen
- Immisionen durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.
- Starkregen

E REGELUNGEN IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Es wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Möckmühl und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der Bebauungsplan und die Entwurfspläne zu dem geplanten Vorhaben (Carport) werden Anlage zum städtebaulichen Vertrag.

Hinsichtlich eines möglichen Investorenwechsels verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Es wird klarstellend festgehalten, dass die Weitergabe der Pflichten und Bindungen dieses Vertrages an einen Rechtsnachfolger der schriftlichen Zustimmung der Stadt Möckmühl bedarf. Diese Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden. Ein wichtiger Grund für Verweigerung der Zustimmung seitens der Stadt liegt bspw. insbesondere dann vor, wenn der in Aussicht genommene Rechtsnachfolger nicht die Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung und Erfüllung des Vertrages bietet.

F VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Weiterhin besteht das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

Ganz grundsätzlich ist anzuführen, dass es sich um ein Vorhaben handelt, bei welchem bereits bestehende Provisorien durch einen Neubau eines Carports beseitigt werden. Der Bereich ist bereits großteils erschlossen und es wird nur eine kleine Fläche neu in Anspruch genommen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert werden:

- Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzen
- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers bei den Stellplätzen
- Nutzung bestehender Erschließungsstraßen und -wege

G AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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.

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Im Zuge des Baus wird es zu geringfügigen Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf. Während der Nutzungsphase wird es zu keinen Belastungen kommen, die über das Maß der bereits angrenzenden Siedlungsgebiete und der bestehenden Straßen hinausgehen.

Für Mensch und Gesundheit entstehen somit durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.

Tiere und Pflanzen

Durch das geplante Vorhaben wird das Plangebiet kleinflächig versiegelt (die Stellplätze sind bereits vorhanden und an der Stelle wo der Carport gebaut werden soll, ist bereits ein provisorischer Unterstand).

Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht durch das Vorhaben zunächst vollständig verloren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt bzw. der bestehende Baumbestand wird erhalten. In geringem Umfang werden so wieder Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Das Schutzgut wird somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Boden und Wasser

Ein Teil der Flächen des geplanten Vorhabens ist bereits versiegelt. Dazu zählt die bereits bestehende Stellplatzfläche und der bisherige provisorische Unterstand. In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen bereits gestört bzw. zerstört.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld nicht bekannt.

Die zulässige überbaubare Fläche wird auf ein Mindestmaß beschränkt.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Boden kann aufgrund der bereits versiegelten Stellplatzfläche und dem bisherigen provisorischen Unterstand zum Großteil als gering angesehen werden.

Oberflächengewässer oder Quellen kommen im Plangebiet nicht vor.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt auch nicht im Überschwemmungsbereich der Jagst.

Durch die Ableitung von Niederschlagswasser von den bisher bereits befestigten Dach- und Stellplätzen ist die natürliche Versickerung bereits jetzt gestört.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser ist gering.

Luft und Klima

Durch das geplante Vorhaben wird das Plangebiet kleinflächig versiegelt.

Durch den Ausschluss von Schottergärten/-schüttungen sollen negative Auswirkungen auf das Mikroklima vermindert werden.

Die Bedeutung des Plangebiets ist aufgrund seiner geringen Größe für das Schutzgut Klima/Luft nur gering.

Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen zu Gebäudehöhe und zur Gestaltung der Bebauung entsteht eine für das Landschafts- bzw. Stadtbild verträgliche Bebauung. Zudem bleiben die Gehölze bzw. der alte Baumbestand im Osten und Süden des Plangebiets bestehen und dienen zusätzlich als Eingrünung.

Die Bedeutung des Plangebiets ist für das Schutzgut Landschaftsbild dementsprechend als gering einzustufen.

Im Einzelnen werden für das Plangebiet folgende ökologisch wirksame Festsetzungen getroffen:

- Um den Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden, werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind private Dauerbeleuchtungen unzulässig.

- Zur Durchgrünung und zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Freiflächen gärtnerisch anzulegen und Flachdächer zu begrünen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit diesen ökologisch wirksamen Maßnahmen eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange und der wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7a BauGB erfolgt. Die ermittelten, mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

H BODENORDNUUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

I Angaben zur Planverwirklichung

1. Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll im Jahr 2022 abgeschlossen werden. Sobald das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist, soll mit dem Bau des Carports begonnen werden.

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH
Keltergasse 5
74861 Neudenau
Tel.: (06264) 9282-0
E-Mail: neudenau@kehle-ing.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss

des Gemeinderates vom _____ überein.

Möckmühl, den _____

Der Bürgermeister:

_____
(Siegel)