Landkreis:	Heilbronn
Stadt:	Möckmühl
Gemarkung	Züttlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Obere Panoramastraße, FlSt.Nr. 726/6“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Züttlingen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand: 14.12.2022

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 6

C Planerische Grundlagen 6

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

D Festsetzungen des Bebauungsplans 13

1. Plankonzept 13
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 13
3. Örtliche Bauvorschriften.....15
4. Nachrichtliche Übernahmen.....16

E Regelungen im Durchführungsvertrag 17

F Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen 17

G Auswirkungen der Planung 18

H Bodenordnung 19

I Angaben zur Planverwirklichung.....20

I. BEGRÜNDUNG

A Allgemeines

1. Planungsanlass

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 726/6 in Möckmühl-Züttlingen beabsichtigen auf diesem Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Baugebiet „Rädle III“, derzeit außerhalb von Baulinien und Baugrenzen in einer ausgewiesenen Grünfläche.

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

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Errichten eines Einfamilienhauses 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 „Obere Panoramastraße, FlSt.Nr. 726/6“ soll auf dem genannten Flurstück Baurecht entstehen und eine Zufahrt über das FlSt. Nr. 726 ermöglicht werden.

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 am Südostrand von Möckmühl-Züttlingen.

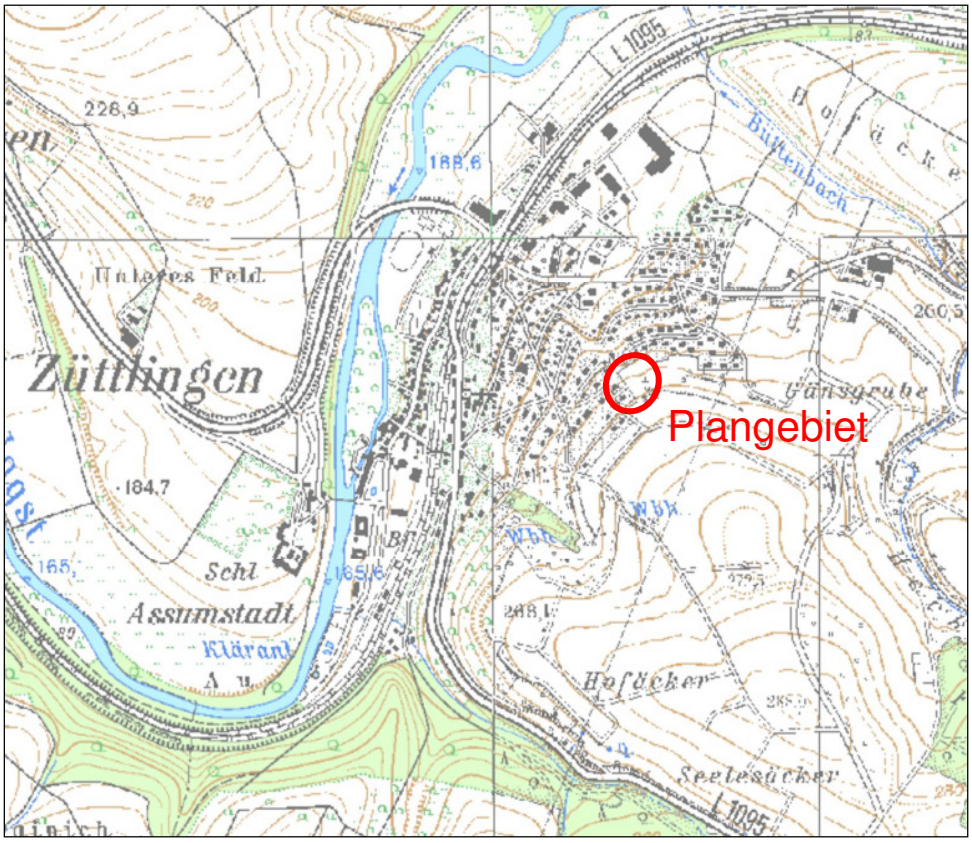

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Obere Panoramastraße, FlSt.Nr. 726/6“ in Möckmühl-Züttlingen (Kartengrundlage: Auszug Topographische Karte, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Darstellung unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden und Osten von dem Flurstück Nr. 726
- Im Süden von den Flurstücken Nr. 778/16 und der angrenzenden „Obere Panoramastraße“
- Im Westen von den Flurstücken Nr. 778/5 und 727

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:

- 726/6
- 726 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 738 m².

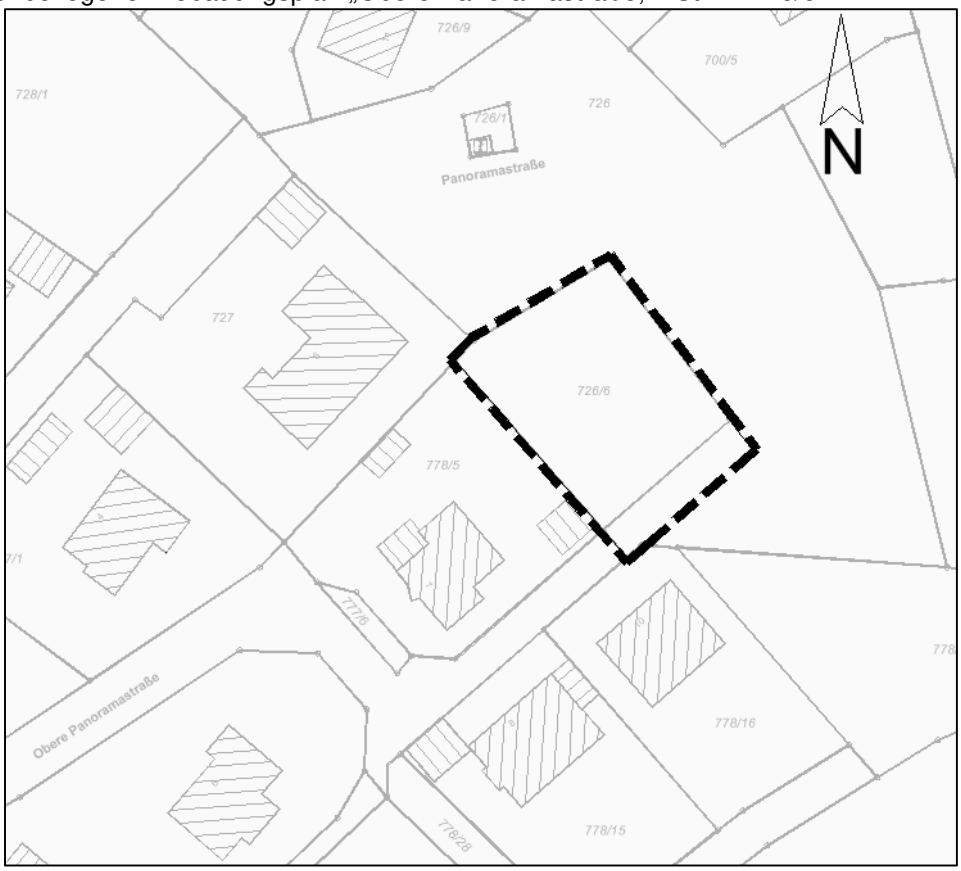

Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Obere Panoramastraße, FlSt. Nr. 726/6", IB Kehle GmbH

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit hauptsächlich gärtnerisch angelegt und genutzt.

Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW)

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist durch die Obere Panoramastraße erschlossen. Die Stichstraße wird entlang des Grundstückes 726/6 verlängert.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.

Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind in der angrenzenden Oberen Panoramastraße vorhanden. Detailliertere Angaben werden im weiteren Beteiligungsverfahren entwickelt.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Obere Panoramastraße, FlSt. Nr. 726/6“ 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.
Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 dargestellten Weißfläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen und grenzt an eine nachrichtlich dargestellte geplante Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet an.

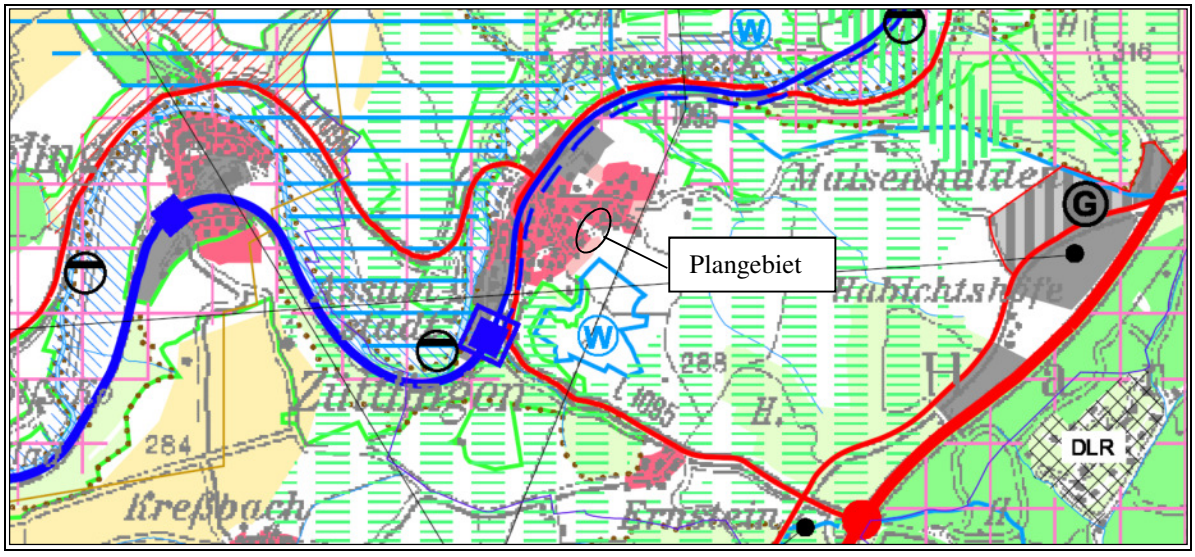

Abbildung 4: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

2. Flächennutzungsplan

Die Stadt Möckmühl verfügt über einen mit Datum vom 06. Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung, 1. Änderung.
In diesem Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs als Grünfläche mit einem Spielplatz ausgewiesen.

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

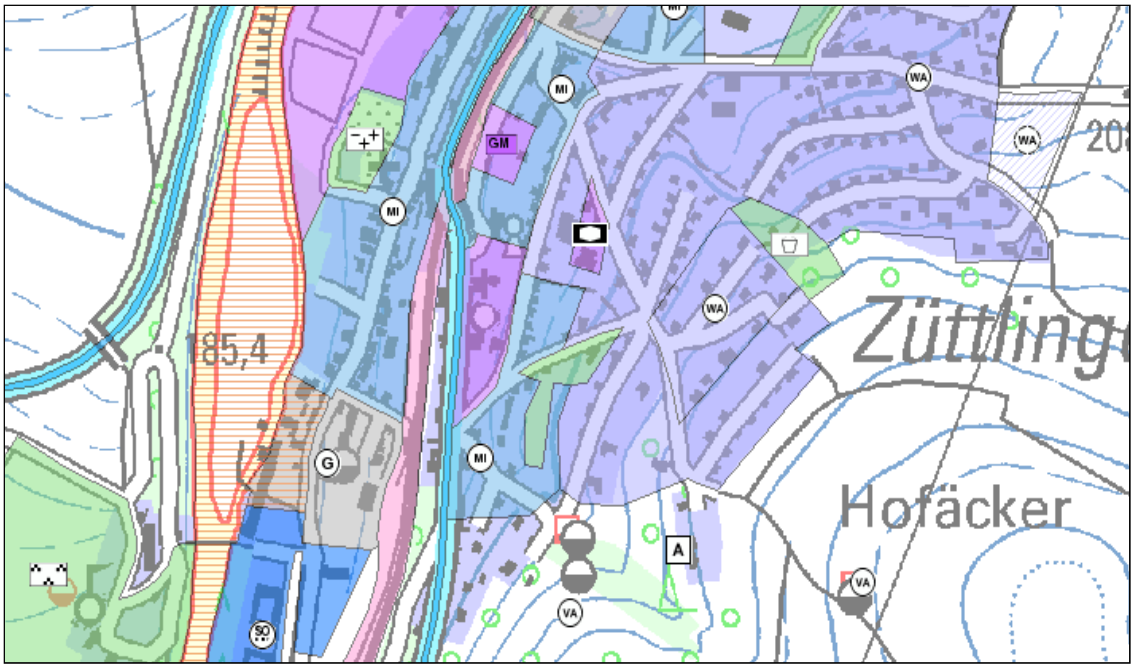

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

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 „Rädle III“ von 1973.

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, Starkregen

Es werden keinerlei Schutzgebiete nach Wasserrecht durch das Plangebiet tangiert.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Jagst.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsbereich nach HQ_{100} oder HQ_{extrem}.

Mit Beeinträchtigungen durch Hochwasser ist deshalb nicht zu rechnen.

Das auf den Oberflächen anfallende Niederschlagswasser 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.

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. Die Pflicht einer Retentionszisterne pro Gebäude entfällt bei begrünten

Flachdächern.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, versickerungsfähiger Beläge, sowie des Ausschlusses von Schottergärten kann ein Großteil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in der privaten Grundstücksfläche versickern. Zudem werden für Flachdächer extensive Begrünungen festgesetzt.

Aufgrund der Geländetopographie können im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Die Stadt Möckmühl hat derzeit für das Plangebiet noch keine Starkregengefahrenkarten. Zur Beurteilung der Hochwassergefährdung des Plangebiets infolge Starkregen kann auf Grundlage des vorhandenen digitalen Geländemodells über entsprechende GIS-Anwendungen eine Fließweganalyse durchgeführt werden. Durch geeignete Darstellung und Klassifikation der Ergebnisse (Farbgebung etc.) lässt sich mittels einer Fließweganalyse anschaulich darstellen, in welcher Richtung das Wasser abfließt. Durch die Visualisierung der Ergebnisse ist es möglich, kritische Bereiche mit erhöhtem Gefährdungspotential zu lokalisieren. Auch wenn die Fließweganalyse keine Informationen zu tatsächlich eintretenden Überflutungen (Überflutungsausdehnung, Wassertiefe, Fließgeschwindigkeiten) liefert und somit Überflutungsberechnungen mittels hydraulischer Fließgewässermodelle (1D/2D) auch nicht vollständig ersetzen kann, liefert sie dennoch ein generelles Bild der Strömungssituation bei Starkregen.

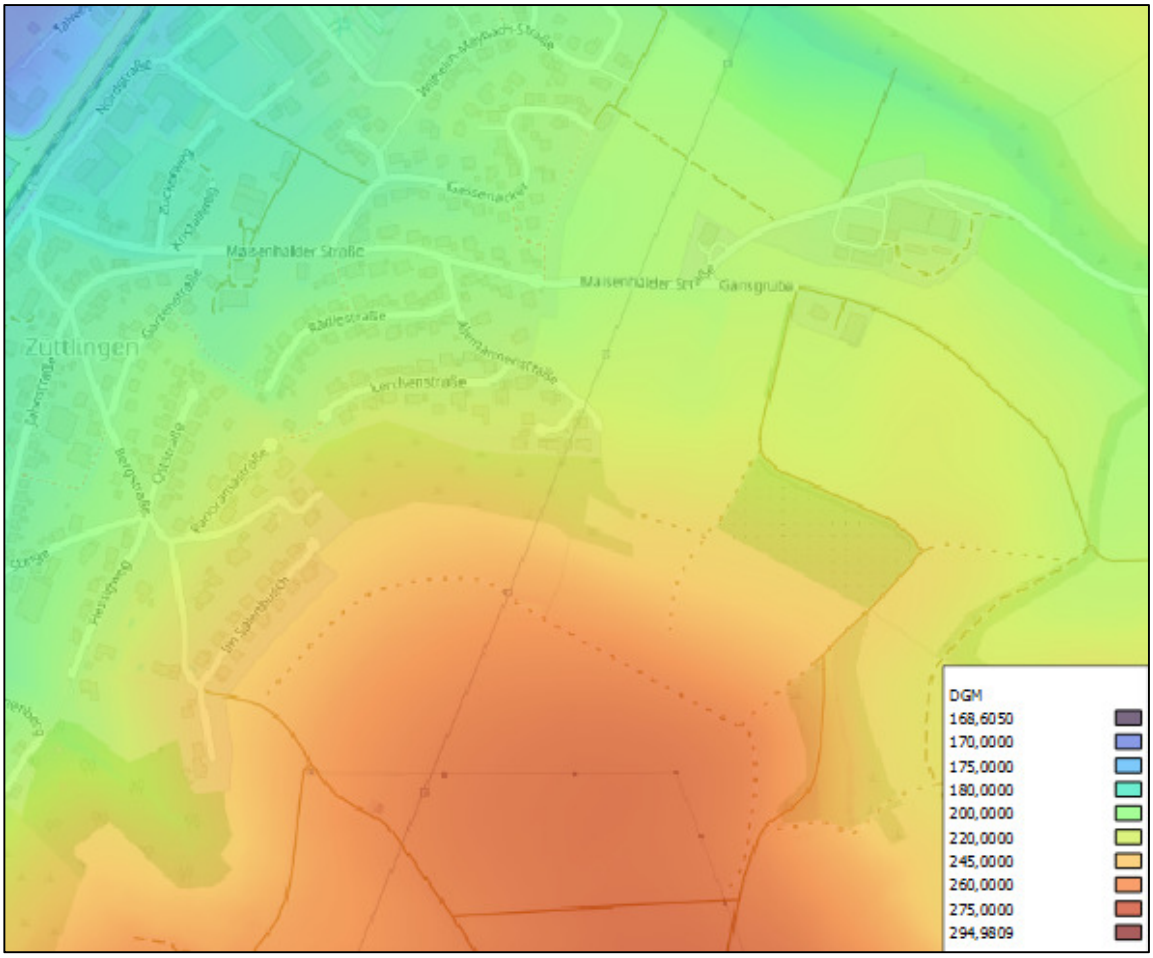

Abbildung 6: Darstellung der Höhen, Grundlage digitales Geländemodell

Aus dem Digitalen Geländemodell (DGM) wurden mit einem GIS-gestützten Verfahren die Fließwege berechnet, welche die Fließrichtungen für jede Rasterzelle aufzeigen.
Die Fließwege zeigen den Entwässerungsverlauf von den Flächen ohne Fließhindernisse (Gebäude usw.) an und sind immer nur so breit wie eine Rasterzelle.

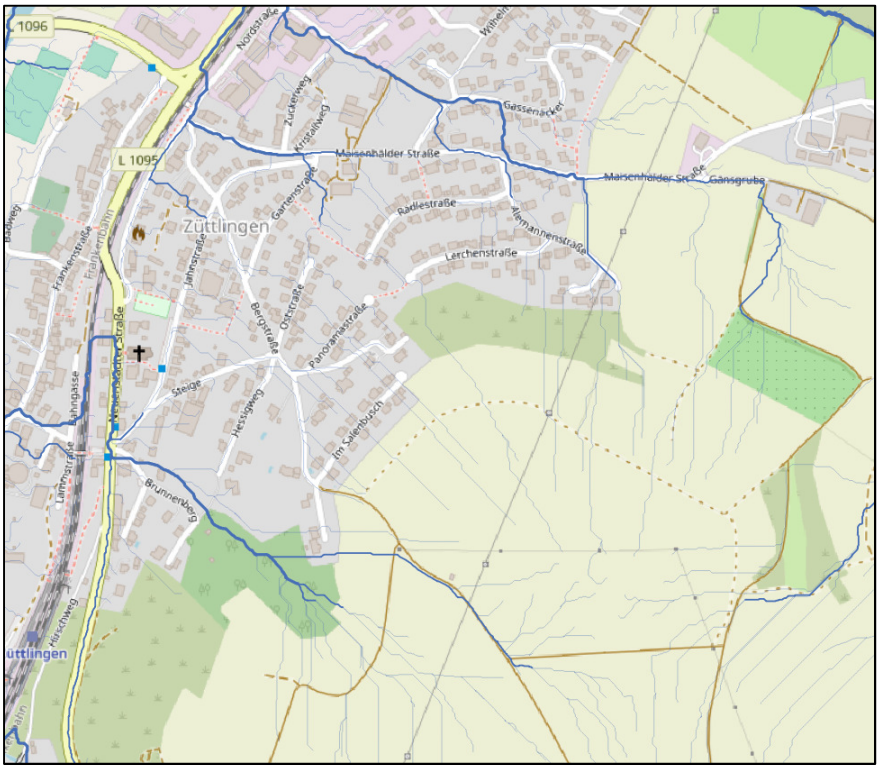

Abbildung 7: Darstellung der Fließwege, Übersicht Züttlingen

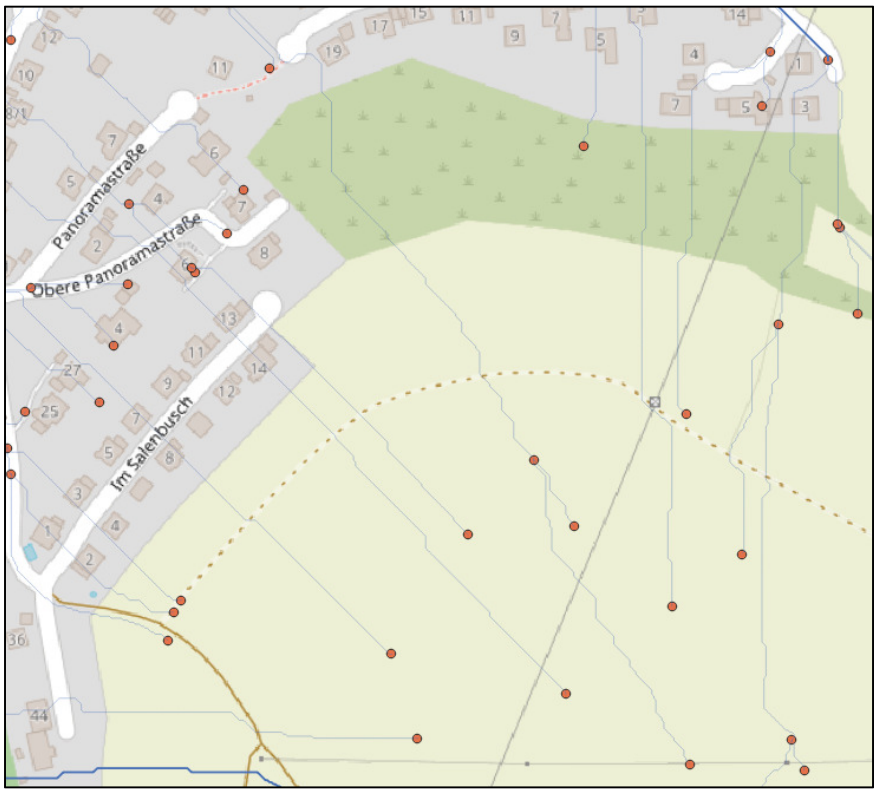

Abbildung 8: Darstellung der Fließwege, Ausschnitt Planbereich

Der Fließweg des Oberflächenwassers verläuft (entsprechend der durchgeführten Fließwegeanalyse) in Richtung Nordosten - von südöstlich kommend - am Plangebiet vorbei.

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 Einfamilienhauses auf der bislang als Grünfläche 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.

Direkt angrenzend im Südosten des Plangebietes befindet sich das geschützte Offenlandbiotop „Gehölzbestände im Gewann ‚Rädle‘ am O-Rand von Züttlingen“.

Abbildung 9: Schutzgebiete, Quelle: LUBW

Eingriffe in das angrenzende geschützte Biotop sowie in den angrenzenden Streuobstbestand sind zu vermeiden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

„Es ist verboten,

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören;
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Im März 2022 fanden zwischen der Kehle Ingenieurbüro GmbH und der Unteren Naturschutzbehörde Vorabstimmungen zum Artenschutz statt.

Dabei wurde vereinbart, dass mangels entsprechender Habitatpotentiale auf dem Flurstück auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet werden kann. Dennoch soll im Folgenden eine kurze Abhandlung zum Artenschutz erfolgen. Sollte sich im Zuge der weiteren Planungen gegenteilige Anhaltspunkte ergeben, sind diese – unter Einbeziehung eines Fachbüros für Artenschutz – abzuarbeiten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden zum derzeitigen Planungsstand nicht ausgelöst, weil zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen folgende allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe zu beachten sind:

- Um eine zusätzliche Belastung der angrenzenden Flächen (geschütztes Offenlandbiotop und angrenzender Streuobstbestand) auszuschließen, sind die Auswirkungen der Bautätigkeit auf den eigentlichen Eingriffsraum zu konzentrieren.
- Um Einzelbäume innerhalb der bauzeitlich beanspruchten Flächen zu erhalten, sind diese vor Bodenverdichtung im Wurzelbereich und vor Stammverletzungen zu schützen.
- Rückschnitt, Fällungen und Rodungen von Gehölzen sind nur im Winterhalbjahr und außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, zulässig.
- Die Beseitigung der Bodenvegetation im künftigen Baufeld ist vom Beginn der Vegetationsperiode alle 2 Wochen durchzuführen, um Bodenbruten zu vermeiden.
- Größtmöglicher Abstand der geplanten Bebauung zu dem geschützten Offenland-Biotop und dem angrenzenden Streuobstbestand, deshalb wird direkt angrenzend an das geschützte Biotop eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, sodass der Baubereich klar abgegrenzt ist.
- Absperrung dieser Abstandsflächen (vor allem der festgesetzten Grünfläche) während

der Bauphase, insbesondere während Brutzeiten. Die Lagerung von Baumaterial und das Aufstellen von Baukränen sind in diesem Bereich unzulässig. Kranausleger dürfen während Brutzeiten nicht über die Gehölzstrukturen schwenken.

- Erforderliche Straßen- und Sicherheitsbeleuchtung soll mittels insektenfreundlichen LED-Lampen ausgeführt werden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.
- Barrieren- und Fallenvermeidung: Barrieren (z.B. Mauern), die für Reptilien- und Amphibienarten Wanderkorridore versperren, und Fallen (z.B. Lichtschächte) sind zu vermeiden
- Vermeidung von Vogelschlag durch Verwendung von Vogelschutzglas

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

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

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Obere Panoramastraße“.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung von Wohnraum erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Das Plangebiet 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.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten in anderen Wohngebieten des Ortes und um gleichzeitig wasserhaushaltsbezogenen Zielen gerecht zu werden, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

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

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen und ermöglichen eine flexible Bebauung des Wohnbaugrundstückes.

Bei dem Baufeld ist die Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag festgelegt, um zum einen städtebaulich geordnete Bebauungsstruktur zu gewährleisten und zum anderen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu ermöglichen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise in

den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit werden ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Privatgrundstück ermöglicht.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m, und überdachte Stellplätze nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnrändern zulässig. Somit wird sichergestellt, dass Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden.

Nebenanlagen sind – soweit es sich um Gebäude handelt – ebenfalls auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 40 m³ umbauter Raum zulässig. Pro Baugrundstück wird eine Nebenanlage für zulässig erklärt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnflächen 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, auch bei Nebenanlagen, 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.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten wird –vor allem aufgrund der angrenzenden Strukturen - für Glasflächen und – fassaden, die größer als 3 m² sind, die Verwendung von Vogelschutzglas der Kategorie A festgesetzt.

Um nicht gegen das Tötungsverbot zu verstoßen werden geeignete Abdeckungen potenzieller Tierfallen festgesetzt.

Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugrundstückes, sowie dem Biotop- und Artenschutz.

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

Zur einheitlichen, gestalterisch vertraglichen Ausprägung des Ortsbildes sind in dem Plangebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 25°, geneigte Dächer (Pultdächer und versetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 10°-25° sowie begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0°-7° zulässig.

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, auch bei Nebenanlagen, sind extensiv zu begrünen. Begrünte Flachdächer haben zudem positive Effekte auf Retention und Wärmeregulation im Plangebiet. Die Anbringung von Solaranlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie ist dabei generell zulässig. Das Ziel ist hier eine vollwertige Kombination von Dachbegrünung und Nutzung von solarer Energie mit Synergieeffekten wie z.B. effiziente Energieerzeugung durch Nutzung der Kühleigenschaften der Begrünung zu ermöglichen.

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachlandschaft dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zu Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,5 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 sowie des nordöstlich angrenzenden Landschaftsraumes sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

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

Einfriedungen, Stützmauern und Geländeveränderungen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und zu Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters sind nur standortheimische Hecken oder offene Zäune als Einfriedungen zulässig. Einfriedungen zum Außenbereich sind als Hecken anzulegen oder mit Hecken zu ergänzen, um eine Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Entlang von Verkehrsflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Zurücknahme um 0,5 m festgesetzt.

Zäune müssen einen Bodenabstand von 0,15 m für die Durchlässigkeit von Kleintieren

aufweisen.

Abfallbehälter sollen 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.

Zur Vermeidung zu starker Geländeveränderungen 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 für Wohnungen über 50 m² 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 m² Dachfläche nicht überschreiten.

Die Pflicht einer Regenwasserrückhaltezisterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

4. Nachrichtliche Übernahmen

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
- Kabelschutzanweisung der Telekom
- Grünordnerische Empfehlung
- Artenschutz
- Vogelfreundliche Fassadengestaltung
- Geologie, Erdwärmesonden, Baugrunduntersuchungen
- Baufeldräumung und Gehölzrückschnitte und –rodung
- Immissionen aus dem Bahnbetrieb
- Immissionen und Erschütterungen durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.
- Starkregen
- Objektschutzmaßnahmen
- Photovoltaikpflicht

E REGELUNGEN IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

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

Der Bebauungsplan wird 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.

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

- Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzen und einer öffentlichen Grünfläche als Abgrenzung zwischen Offenlandbiotop und Bebauung
- Gehölzrodung und Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Festsetzung der GRZ auf 0,3 (Vermeidung der Flächenbeanspruchung)
- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers bei Oberflächenbefestigungen
- Festsetzungen zur Rückhaltung von Regenwasser der Dachflächen (Regenwasserrückhaltezisterne)

- 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 versiegelt. Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht durch das Vorhaben zunächst vollständig verloren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. In geringem Umfang werden so wieder Lebensräume für Pflanzen und Tiere 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 und die Begrenzung des Versiegelungsgrads wird der Eingriff gemindert.

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

Oberflächengewässer oder Quellen kommen im Plangebiet nicht vor. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Luft und Klima

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgelegt:

- Dachflächen sind bei Flachdächern extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Ausschluss von Schottergärten auf den Baugrundstücken sowie Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Vermeidung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Etwaigen negativen Auswirkungen durch die Umnutzung des Plangebietes zum Wohngebiet kann somit entgegengewirkt werden. Durch die Maßnahmen wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ausreichend Rechnung getragen.

Landschaftsbild

Durch die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der gestalterischen Vorgaben wird eine orts- und landschaftsverträgliche Bebauung am Siedlungsrand Züttlingens ermöglicht.

Durch die festgesetzten Pflanzgebote und das Erhaltungsgebot der Grünfläche wird das Plangebiet eingegrünt, um einen harmonischen Übergang zur umliegenden Landschaft zu schaffen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Pflanzgebote vermindert.

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

- Pflanz- und Erhaltungsgebote auf privater Baufläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallische 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.

H BODENORDNUUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

I ANGABEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

1. Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll Anfang 2023 abgeschlossen 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)