



Gemeinde

Schwarzach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Hinter der Mühle“

Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Gemarkung Unterschwarzach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 28.11.2016

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Altlastensituation	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Schutzgebiete	4
5.	Umfang der Planänderung	5
6.	Planinhalte	5
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.2	Örtliche Bauvorschriften	7
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	7
7.	Auswirkungen der Planung	7
7.1	Umwelt- und Klimaschutz	7
7.2	Artenschutz	8
8.	Angaben zur Planverwirklichung	9

1. Anlass und Planungsziele

Der seit 1990 im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan „Hinter der Mühle“ hatte bereits zu Beginn der 1990er Jahre einen Verfahrensstand nach § 33 BauGB erreicht. Damals anstehende Einzelbauvorhaben konnten im gegliederten Gewerbegebiet auf dieser Basis genehmigt werden. Aufgrund der mittlerweile im Plangebiet realisierten „alla hopp!-Anlage“ sowie beabsichtigten Nutzungsänderung in den Bestandsgebäuden ist der bisherige Planentwurf nochmals zu ändern und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Rechtskraft geführt werden.

2. Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwarzach hat am 19.09.2007 und am 13.02.2008 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Hinter der Mühle“ zu ändern und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung fand zwischen dem 5. Mai und dem 2. Juni 2008 statt. Seitdem ruhte das Verfahren.

Die nun erforderlichen Planänderungen und -anpassungen sollen in Absprache mit dem Landratsamt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in den Planentwurf eingearbeitet werden. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 44.398 m² innerhalb des Bereichs von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wobei gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls vom Büro für Umweltplanung – Simon keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Unterschwarzach.

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

1411 (t), 1439, 1439/1, 1447, 1447/1, 1447/2, 1462 (t), 1468, 1468/1, 1468/2, 1469 (t), 1474 (t), 1500, 1500/1

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,44 ha.

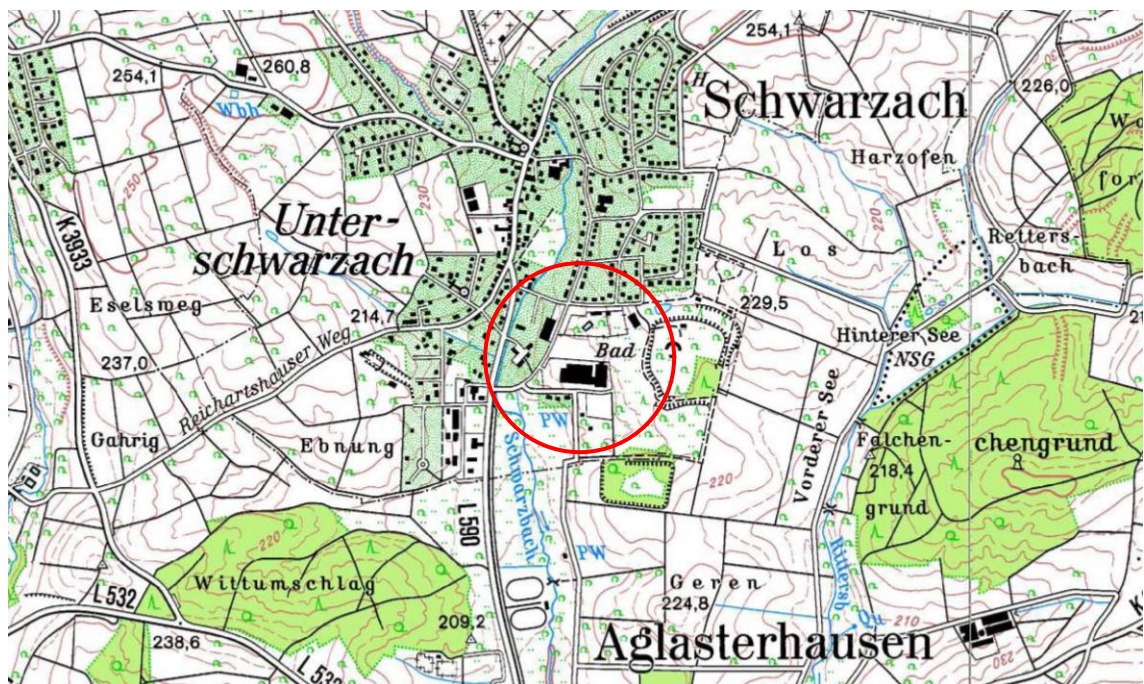


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

3.2 Altlastensituation

Im Baugebiet befindet sich in der Zone der ehemaligen Tongrube eine Altablagerungsfläche, in der unter anderem neben Erdmaterialien auch Hausmüll und Bauschutt eingebracht wurde. Diese Fläche ist im Plan kenntlich gemacht. Erweiterungen des Baubestandes in diese Fläche hinein bedingen nähere Untersuchungen im Vorplanungsstadium zu Gründungsfragen. Betroffen davon sind die Gewerbefläche mit den Stellplätzen und die Gemeinbedarfsfläche mit der bereits bestehenden "alla hopp!-Anlage".

4.2 Schutzgebiete

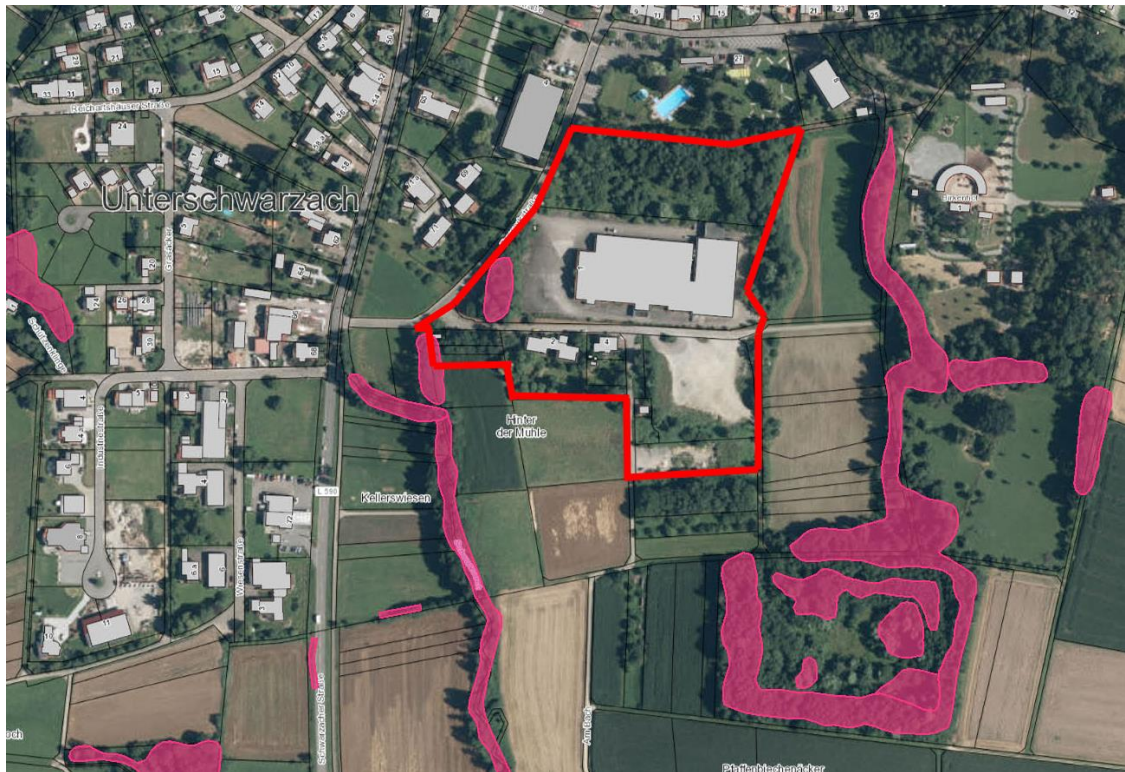


Abb. 3 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

- Feldgehölz in 'Hafengrube' südöstlich von Unterschwarzach
- Feldgehölz am südlichen Ortsrand von Unterschwarzach
- Feldgehölz 'Hinter der Mühle' südlich von Unterschwarzach
- Schwarzbach zwischen Unterschwarzach und Aglasterhausen

Wasserschutzgebiet „Brunnen I und II Aglasterhausen“

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa der Brunnen der Gemeinde Aglasterhausen. Die entsprechenden Bestimmungen von wassergefährdenden Flüssigkeiten sind zu beachten.

Wegen des unmittelbaren Angrenzens an die Wasserschutzzone II ist die Oberfläche der Stellplätze am Südrand des Baugebietes so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser aus diesen Flächen in den Untergrund eindringen kann.

5. Umfang der Änderung des bisherigen Planentwurfs

Die bisherige Planung wird wie folgt geändert:

- Das für das im Norden gelegene Flurstück Nr. 1500/1 vorgesehene Sondergebiet entfällt und wird nun in eine Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bewegungs- und Begegnungsanlage umgewandelt.
- Die bisherige Aufteilung der Gewerbeflächen in GE 1 - 5 entfällt.
- Für die Gewerbe- und Mischgebietsfläche werden zulässige und nicht zulässige Nutzungen definiert.
- Die Mischgebietsfläche im Südwesten des Plangebiets bleibt weiterhin erhalten.
- Die einst im Süden des Plangebiets geplante Sondergebietsfläche für Anlagen zur Kleintierzucht entfällt.
- Das Biotop Nr. 1-6619-225-0056, welches sich im Westen des Plangebiets befindet, wird als private Grünfläche und zum Erhalt festgesetzt.

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

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der örtlichen Strukturen und der Nähe zur Wohnbebauung werden für das Plangebiet Nutzungen zugelassen bzw. nicht zugelassen. Nicht zu gelassen werden unter anderem Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, da diese im Konflikt mit der benachbarten Wohnbebauung stehen. Zugelassen werden unter anderem Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass ausreichende Abstände mit der Bebauung zur Straße eingehalten werden.

Die Festlegung von Höhen der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Daher wird die maximale Gebäudehöhe in Form einer Firsthöhe auf 12,00 m und einer Traufhöhe bei einem Vollgeschoss auf 5,50 m und bei zwei Vollgeschossen auf 7,50 m begrenzt. Die getroffenen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen ermöglichen einen großen gestalterischen Spielraum.

Um eine ortsgerechte Einbindung sicherzustellen wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Auf der kleineren Gewerbefläche im Süden zur Landschaft hin darf nur ein Vollgeschoss errichtet werden.

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

Es wird gemäß der angestrebten städtebaulichen Konzeption im zentralen Bereich des Plangebiets aufgrund des Bestandsgebäudes eine abweichende und im südlichen Teil eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Stellung der Baukörper ist senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

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

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden und auszuschließen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Baufeldräumung nur im Winterhalbjahr
- Vergrämungsmaßnahmen auf der Baufläche
- Schutz der Lebensräume während Baumaßnahmen
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen: Herstellung eines Ersatzlebensraums

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem neuesten Stand der Technik auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, sind im nördlichen Bereich des Plangebiets Stellplätze nur in Rasengittersteinen oder als Schotterrasen oder in Form von wassergebundenen Decken zulässig.

Wegen der Lage am Rand eines Wasserschutzgebietes Zone II sind am Südrand des Plangebiets Stellplatz- und Fahrflächen so zu befestigen, dass keine Verunreinigung des Untergrundes stattfinden kann.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Umweltbelange und Ausgleich der bedingten Eingriffe werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgelegt. Dies soll zudem eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Plangebiets sicherstellen. In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücken eine geschlossene abgestufte Bepflanzung herzustellen.

Der durch die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Bewuchs darf nicht beseitigt werden und ist bei Ausfall entsprechend der ursprünglichen Bepflanzung oder artgleich zu ersetzen.

Die Biotopfläche (1-6619-225-0056) wird als private Grünfläche zum Erhalt festgesetzt. In das Biotop wird nicht eingegriffen. Ein Ausgleich ist daher nicht notwendig.

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.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhangs der einbezogenen Fläche mit der angrenzenden Bebauung wird zum Bebauungsplan eine Satzung mit ortsgestalterischen Vorschriften erlassen (örtliche Bauvorschriften). Es werden insbesondere Vorgaben zur Gestaltung von Dächern in Form von Dachneigung, Dachdeckung und Dachform getroffen. Zudem gibt es Regelungen zur Farbgebung von Fassaden und zu Einfriedungen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den bebauungsplan übernommen:

- Artenschutz
- Altlasten (siehe Kap. 3.2)
- Bodenschutz

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt- und Klimaschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

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

Da sich der Bebauungsplan stark an der Bestandssituation orientiert, werden kaum zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Umweltbelange werden deshalb nur geringfügig berührt. Um auch zukünftig eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets sicherzustellen, werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und weitgehender Versiegelung des Plangebiets werden Belange des Klimaschutzes nicht berührt. In den festgesetzten Baufeldern in der nördlichen GE-Fläche und im Mischgebiet gibt es bereits Bestandgebäude. Lediglich in der südlichen Fläche wird eine zusätzliche Bebauung als maßvolle Nachverdichtung ermög-

licht. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Maßnahmen zum Klimaschutz werden deshalb für nicht erforderlich erachtet.

7.2 Artenschutz

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung – Simon erarbeitet. Es ergaben sich folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhang IV konnten nach überschlägigen Prüfungen ausgeschlossen werden. Nur acht Fledermausarten und für die Zauneidechse sowie ggf. die Schlingnatter konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sie im Geltungsbereich vorkommen. Deshalb wurden diese besonders betrachtet.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Bei Abbruch, bzw. An- oder Umbauten während der Vegetationsperiode sind die Gebäude auf brütende Vögel durch einen Fachgutachter zu kontrollieren.
- Aufstellen von Nistkästen, Nisthöhlen, Starenhöhlen und Fledermaushöhlen im Plangebiet zeitgleich mit der Gehölzrodung. Die Vermeidungsmaßnahme wurde beim Bau der allahopp!-Anlage berücksichtigt. Die Nistkästen werden weiter unterhalten.
- In den als Lebensstätten für Reptilien gekennzeichneten Flächen (siehe Fachbeitrag Artenschutz) werden Bäume und Sträucher im Vorfeld von Bauarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar auf den Stock gesetzt, die Ruderalvegetation und Gehölzsukzession gerodet. Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben im Boden. Das Schnittgut wird abgeräumt.
- Bereits im Vorjahr einer terminierten Baumaßnahme werden die Flächen ab Anfang April regelmäßig gemäht und die habitatsaufwertenden Strukturen wie große Steine und Totholz, aber insbesondere die Stein-, Schotter-, Sand- und Erdaufschüttungen in Flst. Nr. 1469 vorsichtig von Hand abgetragen. Wurzelstöcke werden ausgegraben und entfernt.
- Zu erhaltende Lebensstätten neben Bauflächen werden während der Bauphase mit Bauzäunen vor Befahren und Betreten geschützt.

- Vorgezogene CEF-Maßnahmen durch die Errichtung von Ersatzlebensstätten im nahen Umfeld des Bebauungsplangebietes.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Das Verfahren wird im 1. Quartal 2017 abgeschlossen.

Aufgestellt:

Schwarzach, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de