



Große Kreisstadt

Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Klausen – 5. Änderung“

Gemarkung Obergimpeln

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 22.11.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier 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
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	7
5.	Plankonzept	7
6.	Planinhalte	8
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.4	Starkregen	14
8.	Angaben zur Planverwirklichung	14
8.1	Zeitplan	14

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Stadt Bad Rappenau plant die Neugestaltung des Kinderspielplatzes im Bereich Aktienweg/Talstraße. Zudem soll in unmittelbarer Nähe ein Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut werden. Im Zuge dessen soll zur besseren Anbindung des Spielplatzes eine Fußwegeverbindung von Osten in Richtung Spielplatz geschaffen werden. Da die Planungen in Teilen nicht den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung des Kinderspielplatzes Aktienweg/Talstraße sowie der Bebauung des rückwärtigen Teils des Grundstücks Nr. 4882 aufgrund einer konkreten Bauanfrage. Mit der Bebauung soll im Sinne der Nachverdichtung Wohnraum geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplan soll eine ortstypische städtebauliche Entwicklung im ländlich geprägten Ortsteil Obergimpern gewährleistet werden. Durch die getroffenen Regelungen soll sichergestellt werden, dass sich die geplante Wohnbebauung in die Bestandssituation harmonisch einfügt.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 417 m² 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 Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

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

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich 300 m nördlich vom Ortskern des Stadtteils Obergimpfern der Stadt Bad Rappenau.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,38 ha.



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.de, 20.05.2022)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.de, 20.05.2022)

Das Plangebiet setzt sich aus dem Kinderspielplatz Akazienweg/Talstraße, einem Teil der Fußwegeverbindung in Richtung Ortskern, sowie einem Baugrundstück, das zwischen Talstraße und Steinstraße liegt, zusammen.

Das Baugrundstück liegt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und grenzt an die Talstraße bzw. die Fußwegeverbindung sowie die Steinstraße an. Im Bereich der Steinstraße befindet sich ein umgebauter Schuppen, der als Büro genutzt wird.



Abb. 3: Blick von Südosten (Steinstraße) in Richtung Baugrundstück



Abb. 4: Blick von Nordwesten (Talstraße) in Richtung Baugrundstück

Die Fußwegeverbindung verläuft von Südwesten in Richtung Nordosten und mündet in die Talstraße.

Auf der Spielplatzfläche befinden sich diverse Spielgeräte, ein Sandkasten, ein Fußballtor, Sitzgelegenheiten und einige größere Bäume sowie Hecken und Sträucher.

Im Bereich zwischen Baugrundstück, Fußweg und Spielplatz befindet sich zudem eine Trafostation.



Abb. 5: Blick aus Nordosten von der Talstraße in Richtung Spielplatz

Topographie

Der Spielplatz fällt mit ca. 11 % mittlerem Gefälle in Richtung Fußweg ab. Der Fußweg steigt im Bereich des Plangebietes mit ca. 6 % in Richtung Norden an. Das Baugrundstück fällt von Nordosten in Richtung südlicher Mitte um rd. 17 % stark ab. Von Nordosten fällt es in Richtung südlicher Mitte um rd. 6 % ab.

Der tiefste Punkt im Plangebiet liegt bei ca. 248 m ü.NN im Süden. Der höchste Punkt bei rd. 275 m ü.NN im Osten.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Akazienweg und Talstraße bzw. Steinstraße verkehrlich erschlossen. Ein Fußweg führt von Südwesten in Richtung Nordosten und mündet in die Talstraße, wo er als Gehweg weitergeführt wird.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungsnetz in Talstraße und Steinstraße angebunden werden. Die Regenwasserableitung kann über den verdolten Eselsbach im Bereich des Fußwegs erfolgen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich direkt an der Talstraße eine Trafostation.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schafgärten" (rechtskräftig seit dem 22.04.1970) – später in Klausen umbenannt – und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Klausen – 4. Änderung" (rechtskräftig seit dem 10.11.1983).

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß Landesentwicklungsplan zählt die Große Kreisstadt Bad Rappenau zum Mittelbereich Heilbronn und liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Sie liegt im Bereich der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Sinsheim).

Nach Aussagen des Landesentwicklungsplans 2002 ist die Entwicklung des Landes am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Laut Plansatz 3.2.2 sind zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuerschöpfen.

Mit der Überbauung des Bereichs in der Ortslage wird diesem Grundsatz entsprochen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte ist ein Teil des Plangebietes „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ festgelegt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgelegt.

Gemäß 1.2.5 Grundsätze zur Siedlungsentwicklung, Grundsatz (2) soll jede Gemeinde den Wohnflächenbedarf abdecken, der sich aus dem Eigenbedarf der örtlichen Gemeinschaft ergibt. Der Wohnungsbau innerhalb der Ortslagen, z.B. unter Nutzung der Baulücken, soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand haben.

Die Planung folgt somit den Vorgaben des Regionalplans.

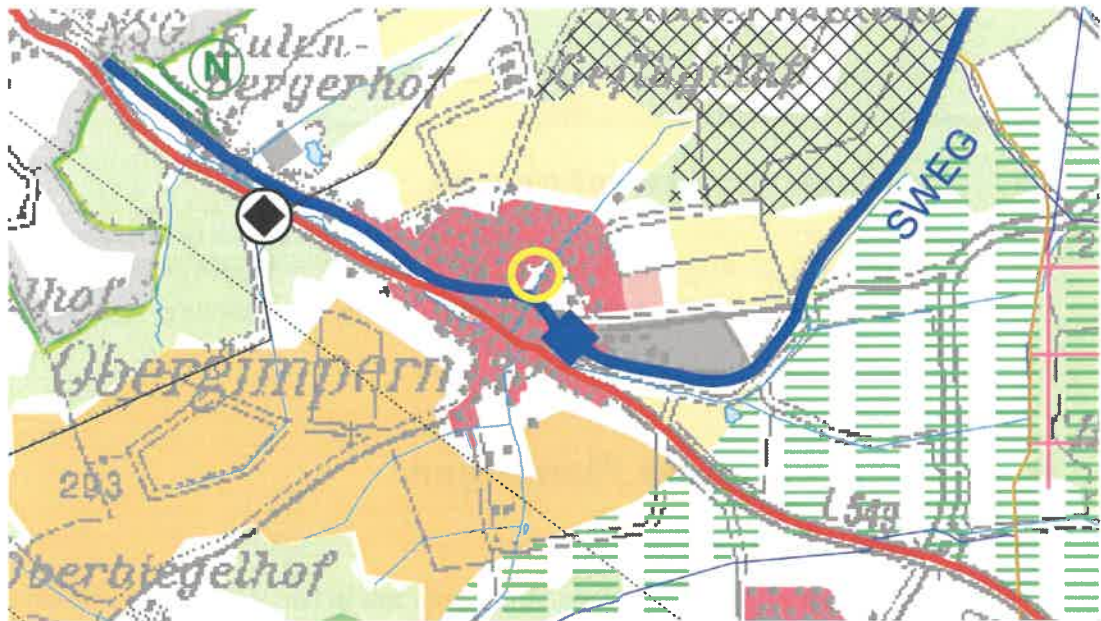


Abb. 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau-Kirchardt-Sieglersbach ist das Plangebiet als Mischbaufläche, als Grünfläche „Spielplatz“ und „Parkanlage“ sowie als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen „Umformerstation“ dargestellt.

Die Planung folgt zum Großteil dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

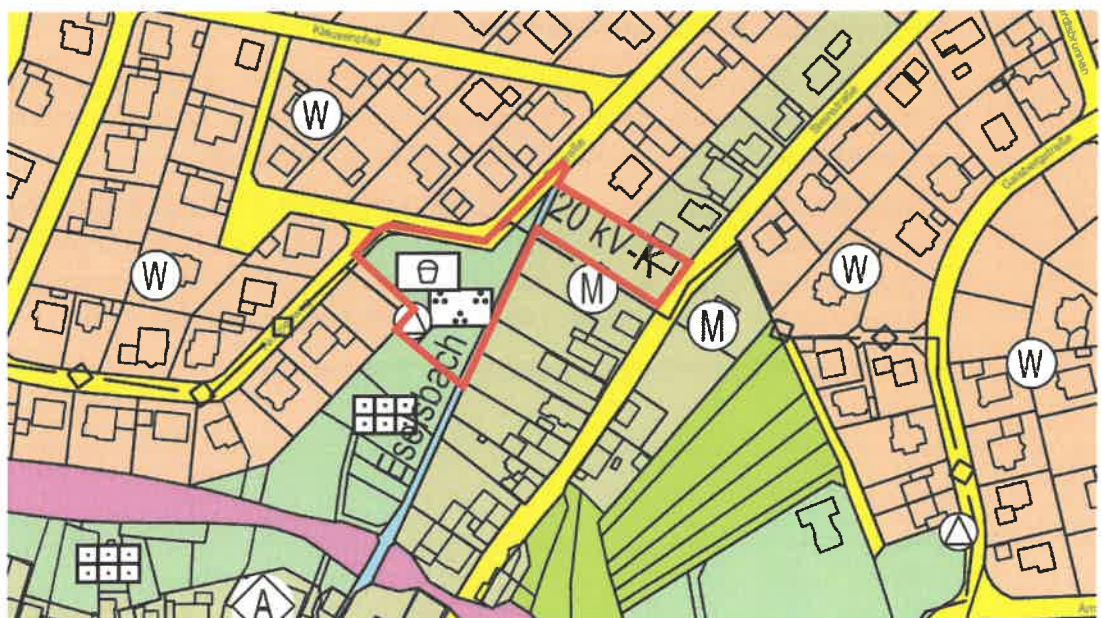


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Plankonzept

Die Planung beinhaltet im Wesentlichen ein Baugrundstück für Wohn- bzw. Mischnutzung, eine Spielplatzfläche sowie die Verkehrsflächen, die überwiegend dem Fußgängerverkehr dienen.

Auf dem Baugrundstück soll zukünftig der rückwärtige Teil (zur Talstraße orientiert) des Grundstücks mit einem Wohnhaus bebaut werden. Hier ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Baufensters vorgesehen. Ein weiteres Baufenster an der Südostseite des Baugrundstücks im Mischgebiet gewährleistet weiterhin die Möglichkeit einer Bebauung, die sich zur Steinstraße hin orientiert.

Im westlichen Plangebiet wird die gesamte Fläche als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Dabei sollen die bisher als Parkplatzfläche und als Fläche für Versorgungsanlagen sowie die als Grünfläche Parkanlage festgesetzten Bereiche ebenfalls der Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz zugeordnet werden. Für diesen Bereich ist eine Neugestaltung im Rahmen der nachgelagerten Spielplatzplanung vorgesehen. Dabei die Terrassierung des Geländes geplant, bei der auf den einzelnen Ebenen unterschiedliche Bereiche mit Spielgeräten für verschiedene Altersgruppen vorgesehen sind. Im untersten Bereich (südlich) ist dabei ein kleiner Bolzplatz vorgesehen.

Um die Erschließung zu sichern, wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zwischen Baugrundstück und Talstraße ein Anliegerweg festgesetzt, um im Bereich der Fußwegeverbindung auch eine Grundstückszufahrt für Pkw zu gewährleisten.

Eine zusätzliche 3,0 m breite Fußwegeverbindung soll am Südrand des Baugrundstückes geschaffen werden und somit eine kurze Wegeverbindung zwischen dem Bereich Steinstraße und dem Spielplatz zu schaffen.

Darüber hinaus wird entlang der Talstraße im Bereich des Spielplatzes durchgehend ein 1,5 m breiter Gehweg festgesetzt.

Das Plangebiet kann an die in der Talstraße und Steinstraße vorhandenen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Kommunikation angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dabei kann das Schmutzwasser in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden. Das Regenwasser ist in den verdolten Eselsbach einzuleiten.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

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

Wie bereits im bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, wird für den östlichen Bereich des Baugrundstückes weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt.

Entsprechend des geplanten Wohnhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich wird dort ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch sollen zudem Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Reinen Wohngebieten vermieden werden. Um Publikumsverkehr und mit den Nutzungen einhergehende Immissionen weitgehend zu vermeiden, werden zudem Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Zur größtmöglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche wird eine GRZ von 0,4 gemäß Orientierungswert der BauNVO festgesetzt.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Zur Beschränkung der Höhenausbildung der Baukörper werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese sind ab dem festgesetzten Bezugspunkt zu messen.

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

In Anlehnung an die bestehende Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur flexiblen Bebauung durch Baugrenzen festgesetzt. Die beiden durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster orientieren sich zur Steinstraße bzw. zu Talstraße und gewährleisten, dass eine Gartenzone zwischen der Bebauung freigehalten wird.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen möglichst im Bereich der Hauptgebäude zu konzentrieren und die Gartenzonen in den rückwärtigen Bereichen freizuhalten, sind sie nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlich davon

festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze zulässig. Zusätzlich werden aufgrund des zurückversetzten Baufensters im Allgemeinen Wohngebiet Flächen für Stellplätze festgesetzt, um diese in unmittelbarer Nähe der Zufahrt platzieren zu können.

Zudem werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einem Volumen von max. 40 m³ zugelassen, um eine übermäßige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten wird, angelehnt an die ländliche Struktur und zur Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens, auf max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und max. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Planeintrag festgesetzt. Die dabei dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie dient lediglich der Information über die beabsichtigte Gestaltung des Verkehrsraums.

Zudem wird im Bereich der Talstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Anliegerweg* festgesetzt, der eine Zufahrt zum Baugrundstück im Verknüpfungsbereich zwischen Gehweg und Fußweg gewährleistet. Entlang der Grundstücksgrenze wird hier aufgrund möglicher Gefahrensituationen die Breite der Ausfahrt auf 6 m beschränkt. Entlang des Fußwegs wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Im Bereich des bestehenden Fußweges sowie südlich des Baugrundstücks wird jeweils ein 3 m brutto breiter Fußweg festgesetzt, um die fußläufige Erreichbarkeit des Spielplatzes zu gewährleisten bzw. zu verbessern.

Öffentliche Grünflächen

Um eine zukünftige Neugestaltung und Erweiterung des Spielplatzes zu ermöglichen, wird eine großzügige öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Die bislang festgesetzte Versorgungsfläche und die Parkplatzfläche werden aufgegeben, da der Parkplatz nie umgesetzt wurde und die Trafostation mittlerweile an anderer Stelle steht. Die Grünfläche Parkanlage wird zugunsten der Spielplatzerweiterung umgewidmet.

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

Zur Verminderung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt sollen die Pkw-Stellplätze, Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege wasserdurchlässig ausgeführt werden. Um den Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden, werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen. Zudem ist das Dachflächenwasser direkt in den Eselsbach und somit dem Wasserkreislauf zuzuführen.

Zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und um Wärmeinseln zu vermeiden, sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Sogenannte Schottergärten werden dabei

ausgeschlossen. Zudem sind Garagen mit Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Den Naturschutz betreffende Maßnahmen wie den vorgenannten Ausschluss von Schottergärten sowie die Vorgabe einer insektenschonenden Beleuchtung dienen der Minimierung der Eingriffe in die Natur bzw. dem Artenschutz.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Verkehrsgrünfläche sowie zur Bepflanzung der Baugrundstücke getroffen. Sie dienen auch der Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Die Pflanzvorgaben sollen darüber zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse beitragen

Die erhaltenswerten Gehölze im Bereich der Grünfläche werden zudem durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gesichert.

6.2 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

In Anlehnung an die im Umfeld bestehende Dachlandschaft des Baugebiets "Klause" und den dort getroffenen Festsetzungen werden ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 20 bis 35° zugelassen. Zur Vermeidung übermäßiger Ausbildungen von Dachgauben werden Regelungen zu Dachaufbauten getroffen.

Zur Gewährleistung der Gestaltqualität werden Vorgaben für die Farbwahl von Dachdeckung und Fassaden getroffen. Die Verwendung von grellen, glänzenden und stark reflektierenden Materialien und Farben als Dachdeckung und an Fassaden ist mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unzulässig.

Werbeanlagen

Um die Beeinträchtigung von Werbeanlagen auszuschließen, werden sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgeschlossen.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsgestaltung werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung angehoben, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden und Konflikte im öffentlichen Straßenraum mit Anwohnerparken zu vermeiden.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung, Anbau- und Abrissarbeiten
- Denkmalschutz und Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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:

Mensch und Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit werden sich durch die Überplanung keine wesentlichen Beeinträchtigungen ergeben, da ein Allgemeines Wohngebiet mit einem zusätzlichen Baufeld und die Erweiterung und Neugestaltung des Spielplatzes keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut haben. Durch die Verbesserung der Fußwegeverbindung und die Neugestaltung des Kinderspielplatzes wird die Lebensqualität sogar verbessert.

Tiere und Pflanzen

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht durch die zusätzliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Baufenster und die zukünftige Bebauung größtenteils verloren. Durch die Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen als Hausgärten und die

Neugestaltung des Spielplatzes werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Artenzusammensetzung wird sich dabei jedoch verändern. Durch die Spielplatzenerweiterung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Boden und Wasser

Im Bereich der überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Die größten Eingriffe entstehen somit bei den Schutzgütern Boden und Wasser. Zur Reduzierung der Eingriffe wird eine getrennte Regenwasserableitung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers in den Eselsbach festgesetzt. Regenwasser wird somit direkt dem Wasserkreislauf zugeführt. Zudem werden Vorgaben zu wasserdurchlässigen Belägen getroffen und zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.

Luft und Klima

Durch die Bebauung des verhältnismäßig kleinen Baugrundstückes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten. Der Ausschluss von Schottergärten sowie die Pflanzvorgaben und die Dachbegrünung von Flachdachgaragen wirken sich zudem positiv auf das Mikroklima aus.

Landschaftsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.

Fazit

Insgesamt lässt sich sagen, dass sich durch die Planung zwar von den bereits zulässigen Eingriffen weitere Eingriffe ergeben können. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung und dem damit verbundenen eher geringen Umfang der Eingriffe nicht zu erwarten.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

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 Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Europäische Vogelarten

Durch den Erhalt der Bäume, der Hecke, als auch des Gebäudes, bleiben alle zur Brut geeigneten Strukturen im Gebiet erhalten. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist ebenso wenig zu erwarten, wie erhebliche Störungen der lokalen Populationen.

Um sicher zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, wird ein Hinweis zur Baufeldräumung und Gehölzrodung sowie den Umbau oder Abriss von Gebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Für Fledermäuse ist der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Beachtung des Hinweises zur Baufeldräumung und Gehölzrodung sowie den Umbau und Abriss von Gebäuden nicht zu erwarten, da die für Fledermäuse relevanten Strukturen erhalten bleiben und die überbaubaren Flächen unbedeutend sind.

Zauneidechse

Für den Bereich des Spielplatzes kann ein Vorkommen von Zauneidechsen ausgeschlossen werden. Im Bereich der Baulücke gibt es zwar für Eidechsen interessante Habitatstrukturen. Ein Vorkommen konnte jedoch nicht nachgewiesen werden und ist aufgrund der regelmäßigen Mahd und den kürzlich erfolgten Erdarbeiten nicht zu erwarten. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist damit nicht zu erwarten.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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 festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Getrennte Regenwasserableitung zur Entlastung des Kanalsystems.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Pflanzgebote auf Baugrundstücken und im Straßenraum sowie Pflanzbindungen im Spielplatzbereich, um die Frischluftbildung zu gewährleisten.
- Die Dachbegrünung bei Flachdachgaragen trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei.
- 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.

Durch die Maßnahmen werden dem Klimaschutz und der Klimaanpassung nach Einschätzung der Stadt ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Starkregen

Im Falle von Starkregen ist unter Umständen mit Überschwemmungen zu rechnen. Aufgrund der Hanglage ist zudem mit Geländeerosionen zu rechnen.

Im Bereich der Grünfläche ist Rahmen der konkreten Spielplatzplanung ist daher eine Terrassierung des Geländes durch Blocksteine vorgesehen.

Im Bereich des Baugrundstückes hat sich der Bauherr vorsorglich vor Schäden durch Überflutungen zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den ... **27. Juni 2024**

DIE GROSSE KREISSTADT :



Frei
Oberbürgermeister

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de