

# GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN



Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, Juni 2018

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

„HAUPTSTRAÙE II IM OT NECKARHAUSEN – TEILÄNDERUNGSPLAN VIII“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

(Stand: 14.04.2021)



**STADTPLANUNG+  
ARCHITEKTUR  
FISCHER**

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.de

## VERFAHRENSABLAUF

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Öffentliche Bekanntmachung** \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

(Planauslegung) \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)** \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten** \_\_\_\_\_

**Erstellt von:**



**STADTPLANUNG+**  
**ARCHITEKTUR**  
**FISCHER**

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.de



## **INHALTSVERZEICHNIS**

I	Einleitung.....	1
	1. Anlass und Ziel der Planung.....	1
	2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
	3. Verfahren.....	3
II	Planungsvorgaben.....	5
	1. Formelle Planungsvorgaben.....	5
	1.1 Übergeordnete Planung (Landesplanung und Regionalplanung).....	5
	1.2 Flächennutzungsplan.....	5
	1.3 Bebauungspläne.....	6
	1.4 Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben.....	6
	1.4.1. Natura 2000-Gebiete.....	6
	1.5 Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG.....	7
	1.6 Wasserschutzgebiete.....	7
	1.7 Hochwasserschutz.....	7
	1.8 Artenschutz nach § 44 BNatSchG.....	8
	1.9 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege.....	8
	1.10 Altlasten.....	8
	1.11 Immissionen.....	9
	2. Informelle Planungsvorgaben.....	9
	3. Schlussfolgerung.....	9
III	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	10
	1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen.....	10
	2. Gegenwärtige Nutzungen.....	10
	3. Schlussfolgerung.....	11
IV	Planungsvorhaben.....	12
	1. Grundzüge der Planung.....	12
	2. Städtebauliches Konzept.....	12
	2.1 Baulich-räumliches Konzept.....	12
	2.2 Erschließungskonzept.....	13
	2.2.1. Verkehrliche Erschließung.....	13



2.2.2. Technische Erschließung .....	14
3. Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....	14
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
3.1.1. Besondere Wohngebiete   WB1, WB2, WB3 und WB4 .....	14
3.1.2. Grundflächenzahl (GRZ) .....	15
3.1.3. Geschossflächenzahl (GFZ).....	16
3.1.4. Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen .....	16
3.2 Bauweise .....	16
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
3.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	17
3.5 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	17
3.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	18
3.8 Örtliche Bauvorschriften .....	18
3.8.1. Gestaltung der baulichen Anlagen .....	18
3.8.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke .....	19
V Darstellung und Abwägung der Möglichen Auswirkungen .....	20
1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	20
2. Schutzgut Boden/Fläche .....	20
3. Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer).....	20
4. Schutzgut Klima und Luft .....	21
5. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	21
6. Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	21
7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	22
9. Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	22



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage des Katasters) .....	3
Abb. 2: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 07.07.2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (graue Umrandung) .....	5
Abb. 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße II Im Ortsteil Neckarhausen“ Teilplan West aus dem Jahr 1981 (Geltungsbereich rote Umrandung) .....	6
Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg .....	10
Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplanes „Hauptstraße II im OT Neckarhausen – Teiländerungsplan VIII“ ....	13



## **I EINLEITUNG**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Mit der vorgesehenen Planung soll im Bereich der Hauptstraße 415 Edingen-Neckarhausen eine Entwicklung mit maßvoller baulicher Verdichtung, für Wohnen und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung, ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage an der Hauptstraße von Neckarhausen. Die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur ist geprägt durch Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Hauptstraße und Nebengebäuden, zum Teil mit landwirtschaftlicher Nutzung im rückwärtigen Bereich. Der Strukturwandel in den letzten Jahrzehnten hat dazu geführt, dass mit nur wenigen Ausnahmen die Landwirtschaft aus den Ortslagen verschwunden ist und die Zahl der Geschäfte innerhalb der Ortslagen zurückgeht.

Aktueller Anlass ist der Bauwunsch des Erwerbers der Grundstücke der ehemaligen VOBA Ladenburg, einer den heutigen Ansprüchen angemessenen Nutzung zuzuführen und zusätzlich ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich zu errichten.

Gleichzeitig möchte der auf dem Grundstück Hauptstraße 417 ansässige Landwirt in dem Scheunbereich eine Wohnung für den Hofnachfolger einrichten können.

Ziel der Gemeinde ist es, die Nutzungen zur Versorgung der Bevölkerung innerhalb der Ortslagen beizubehalten und zu stärken und gleichzeitig die Wohnnutzung in Innerortslagen attraktiv zu machen. Zudem soll der Landwirt eine Bleibeperspektive erhalten und damit auch die Wohnnutzung in der Scheunzone ermöglicht werden.

Der im Bebauungsplanbereich vorhandene Landwirt ist in die geänderten Nutzungen im Umfeld eingewachsen. Dennoch soll die Hofstelle langfristig gesichert werden. Dazu sollen die gewünschten Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich auch im Rahmen der Landwirtschaft ermöglicht werden. Langfristig sollte auch eine Wohnbebauung i.S. der Innenentwicklung, durch Umnutzungen in der Scheunzone, wie sie im Umfeld bereits geschehen sind, möglich sein.

Mit der Planung soll für den Bereich der Hauptstraße die ortsbildprägende Bausubstanz entlang der Hauptstraße erhalten oder in vergleichbarem Maß ersetzt werden. Die rückwärtigen Bereiche können auch einer neuen zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Die heutige Bebauung entlang der Hauptstraße grenzt direkt an die Verkehrsfläche und ist an der Nachbarbebauung angebaut. Beim Ersatz der heute eingeschossigen Bebauung ist ein Gebäude vorzusehen, welches sich in der Höhe als auch in der Stellung und Dachform an das Ortsbild entlang der Straße anpasst.

Grundsätzlich sollte in dem Gebäude an der Hauptstraße Haus-Nrn. 413 und 415 eine Einzelhandelsnutzung angestrebt werden. Um diese Entwicklung zu erleichtern, darf dann auch das Grundstück für die Einzelhandelsnutzung vollständig überbaut werden. Damit soll die Versorgungsstruktur innerhalb der Ortslage stabilisiert oder verbessert werden.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1981, aufbauend auf der seinerzeitigen Nutzung als Bankgebäude, lässt eine Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht zu. Unzulässig ist auch eine Wohnnutzung in 2 Reihe im Bereich des landwirtschaftlichen Hofes. Um dennoch die vorliegende Planung umsetzen zu können, ist der Bebauungsplan zu ändern.

Durch die Neuordnung entsteht neuer Wohnraum im Innenbereich, wodurch eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden wird. Mit der Überplanung wird die Nutzung innerörtlicher Ressourcen vorangetrieben und so dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung erschlossener Siedlungsräume nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hauptstraße II im OT Neckarhausen – Teiländerungsplan VIII“ gefasst. Dieser Bereich wurde im Laufe des Verfahrens um das nördlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle Flurstück Nr. 165 erweitert.

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 165, 166, 167, 168, 169, 173, 173/1, 174, 175 und 178 der Gemarkung Neckarhausen. Der Geltungsbereich liegt zentral im Ortsteil Neckarhausen, westlich der Hauptstraße und östlich der Eduard-Mörke-Straße. Das Areal des Bebauungsplanes weist eine Größe von etwa 0,2 ha auf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch das angrenzende Grundstück Hauptstraße 419, Flst. -Nr. 164,
- im Osten durch die Hauptstraße Flst.-Nr. 12,
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flst. -Nr. 170, 171, 172, 176, 177 und 182 sowie
- im Westen durch die Gärten der Grundstücke Flst.-Nr. 207 (teils) und 208.

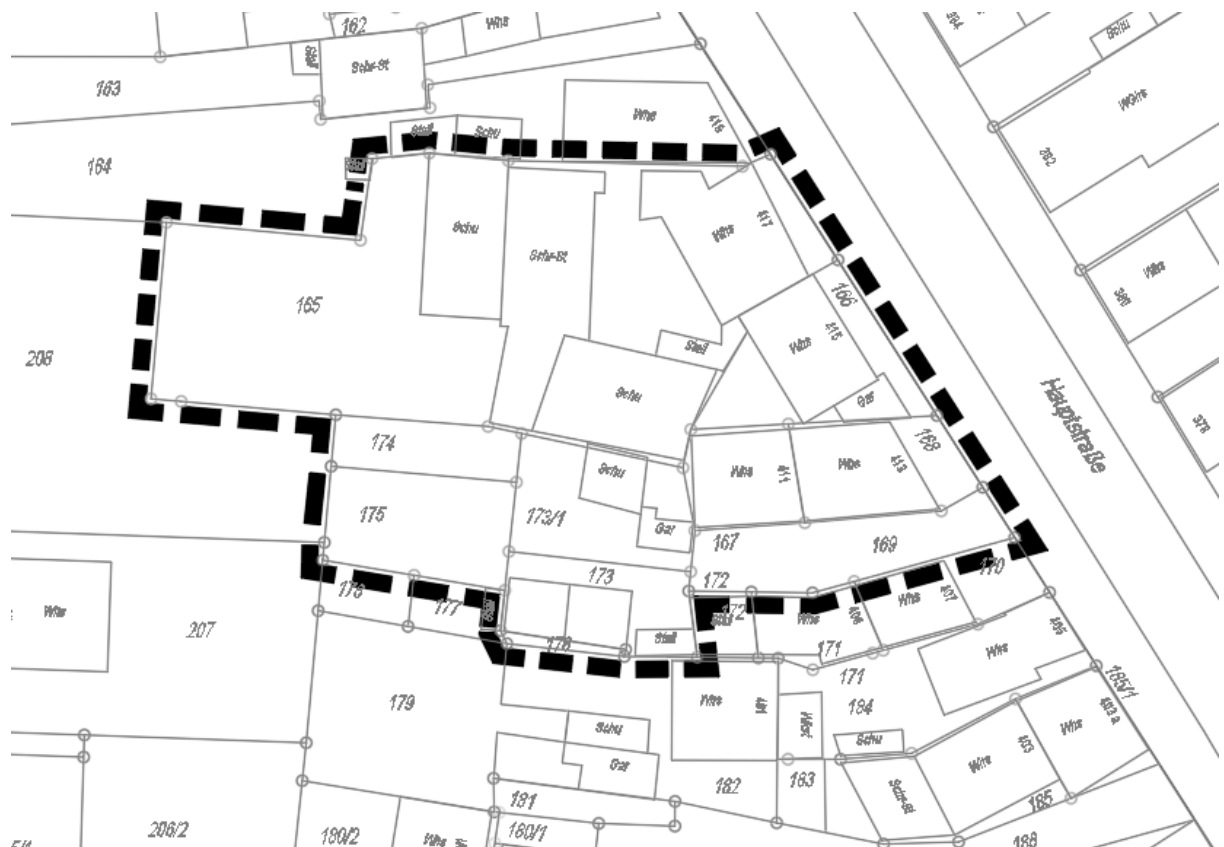


Abb. 1: **Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**  
(Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage des Katasters)

### 3. Verfahren

Es ist vorgesehen das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sowie anderen Maßnahmen der Innentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ausschließlich der Innenbereich überplant. Der Bereich des Plangebietes ist bereits zum größten Teil bebaut und wird allseits von Bebauung umschlossen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass es sich hier um eine Nachverdichtung der Fläche i.S. des § 13a BauGB handelt, wodurch die Anwendung des Verfahrens begründet wird.

Weitere Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens sind:

- wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls),



- wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht hervorrufen sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Wie bereits zuvor erläutert, liegt das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Situation in einem Bereich, in dem es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste eine Gesamtfläche von ca. 2.396 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines nationalen Schutzgebietes noch innerhalb eines FFH- oder europäischen Vogelschutzgebietes, wodurch keine Beeinträchtigungen gegeben sind. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG vor.

Das Vorhaben erfüllt demnach die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB.

Nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Da das Plangebiet diesen Schwellenwert deutlich unterschreitet, sind keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Dennoch gilt der Grundsatz, mit den Schutzgütern von Natur und Landschaft schonend und sparsam umzugehen.

Das beschleunigte Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für Satzungsbeschluss
3. Satzungsbeschluss

## II PLANUNGSVORGABEN

### 1. Formelle Planungsvorgaben

#### 1.1 Übergeordnete Planung (Landesplanung und Regionalplanung)

Das Vorhaben (Wiedernutzbarmachung/Nachverdichtung von dörflichem Siedlungsraum) steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

#### 1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die angestrebte Änderung stimmt daher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

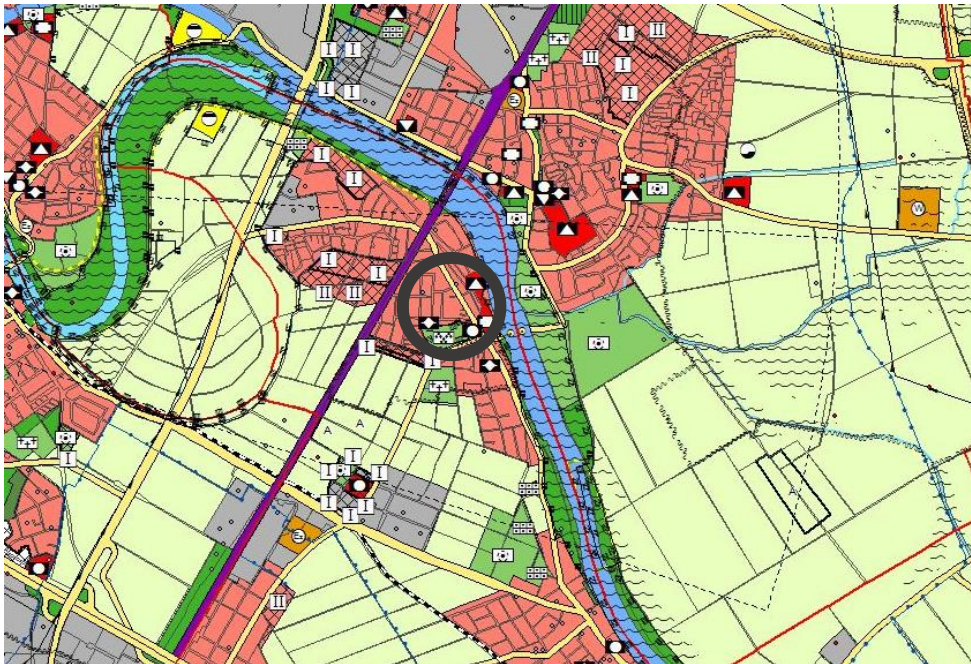
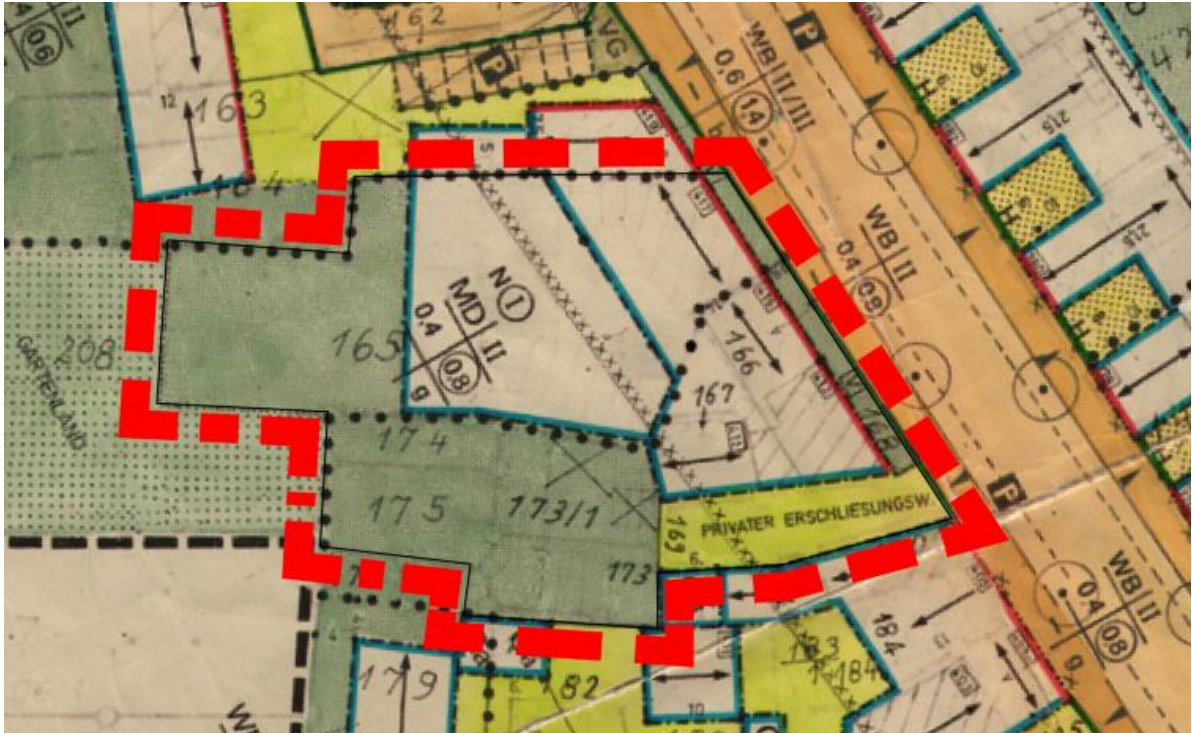


Abb. 2: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 07.07.2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (graue Umrandung)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vgl. <http://www.nachbarschaftsverband.de/fnp/web/Grafiken/fnp.pdf>; Zugriff 07.04.2021

### 1.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße II Im Ortsteil Neckarhausen“ Teilplan West. Die zu überplanende Fläche ist dabei zum Teil als Grünfläche und zum Teil als Wohnbaufläche festgesetzt.



**Abb. 3:** Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße II Im Ortsteil Neckarhausen“ Teilplan West aus dem Jahr 1981 (Geltungsbereich rote Umrandung)

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der entsprechende Teilbereich vollständig überplant. Aus der Überplanung folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere).

### 1.4 Natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben

#### 1.4.1. Natura 2000-Gebiete

Von der Planung sind keine Vogelschutzgebiete betroffen, wodurch negative Auswirkungen infolge der Planung ausgeschlossen werden können. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 4,8 km in östlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um das VSG-6518401

„Bergstraße Dossenheim-Schriesheim“, welches aus Weinbergen, Wiesen und Streuobst mit Trockenmauern und Kleingärten sowie aus Gebüsch und lichten Hangwäldern besteht.<sup>2</sup>

Ebenso sind von der Planung auch keine FFH-Gebiete betroffen. Negative Auswirkungen sind demnach ebenfalls nicht zu erwarten. In nördlicher Richtung und einer Entfernung von etwa 620 m befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet (FFH-6517341) „Unterer Neckar Heidelberg – Mannheim“, einem Flora-Fauna-Habitat mit Auen und Vorländern.<sup>3</sup>

### **1.5 Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG**

Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope vorhanden. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Südöstlich des Geltungsbereichs, etwa 220 m entfernt, liegt das geschützte Biotop „Neckarufer-Gemarkung Ladenburg und Edingen-Neckarhausen“. Hierbei handelt es sich um ein „aus schmalblättrigen Weiden gebildetes, meist schmales Uferweiden-Gebüsch und von teils alten und hochwüchsigen Silber-Weiden und deren Hybriden geprägter, meist einreihiger, teils lückiger, teils dichter und fragmentarisch ausgebildeter Silberweiden-Auwald mit Brennnesseln und anderen Nitrophyten, zum Teil Brombeere und Kratzbeere im Unterwuchs“.<sup>4</sup>

### **1.6 Wasserschutzgebiete**

Im Plangebiet selbst liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene befindet sich in nördlicher Richtung ca. 200 m entfernt. Es handelt sich um das Wasserschutzgebiet „Brunnen Neckarhausen“ (WSG-Nr. 226.223) der Zone III und III A.

Negative Auswirkungen, welche mit der Planung verbunden sind, sind nicht zu erwarten.<sup>5</sup>

### **1.7 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserschutzgebieten und außerhalb des Bereichs für HQ<sub>100</sub>.

In östlicher Richtung und in einer Entfernung von rund 130 m befindet sich das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Neckars.

Negative Auswirkungen sind mit der Planung allerdings nicht verbunden<sup>6</sup>.

---

<sup>2</sup> Vgl. <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/download/index.xhtml?file=rep1595684140062577166.pdf&mimetype=application%2Fpdf&print-name=Datenauswertebogen>; Zugriff 06/2018

<sup>3</sup> Vgl. <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/download/index.xhtml?file=rep6199655944183252228.pdf&mimetype=application%2Fpdf&print-name=Datenauswertebogen>; Zugriff 06/2018

<sup>4</sup> Vgl. <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/download/index.xhtml?file=rep7203186645264555694.pdf&mimetype=application%2Fpdf&print-name=Biotop-Erhebungsbogen>; Zugriff 06/2018

<sup>5</sup> Vgl. <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>; Zugriff 06/2018

<sup>6</sup> Vgl. ebenda

## **1.8 Artenschutz nach § 44 BNatSchG**

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für Bebauungspläne bis zu 20.000 m<sup>2</sup> aus. Dies ändert jedoch nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen. Auf der Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Bereits im Vorfeld der Planung ist zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Neckarhausen. Die umliegenden Bereiche werden bereits baulich genutzt. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Hauptstraße. Aufgrund der starken Beanspruchung des Innenbereichs durch den Menschen sowie der Vorbelastung durch den Verkehrslärm, können sich Habitaträume für seltene Tier- und Pflanzenarten nur sehr eingeschränkt entwickeln. Darüber hinaus gibt es nur sehr geringe oder zum größten Teil gar keine Nutzungsmerkmale, die seltenen Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen. Aufgrund der starken anthropogenen Überformen des Innenbereichs und der dadurch kaum vorhandenen Habitaträume für Tiere und Pflanzen, sind unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung besonders geschützter Arten infolge der Planung ist demnach auszuschließen.

## **1.9 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege**

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Angaben zu archäologischen Fundstellen vor. Dennoch ist bei Baumaßnahmen in historischen Ortskernen grundsätzlich mit archäologischen Spuren aus den mittelalterlichen und neuzeitlichen Siedlungsphasen zu rechnen. Darüber hinaus kamen in der Vergangenheit bei der Bebauung des südwestlich liegenden Edi - Geländes neben frühneuzeitlichen Gräbern zahlreiche vorgeschichtliche Siedlungsbefunde zutage. Aus den bisherigen Beobachtungen ist zu schließen, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans - insbesondere auf den bislang unbebauten Gartengrundstücken - mit der Existenz archäologischer Befunde zu rechnen ist. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale im Sinne § 2 DSchG. Gemäß § 7-8 DSchG bedürfen Eingriffe in die Denkmalsubstanz einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe kann einer Bebauung des Geländes und der damit einhergehenden Zerstörung der genannten Siedlungsbefunde nur zugestimmt werden, wenn die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt wird. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

## **1.10 Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten bekannt. Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf

eine Altablagerung deuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die entsprechenden Behörden zu informieren.

### **1.11 Immissionen**

Bei einer Neubebauung können besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sein. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist deshalb nachzuweisen, dass die Anforderungen an Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau“) erfüllt werden.

Des Weiteren befindet sich im Gebiet noch ein landwirtschaftlicher Betrieb, aufgrund dessen sich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen nicht vollständig ausschließen lassen. Die Richtwerte der TA-Lärm sind jedoch weiterhin von diesem einzuhalten.

## **2. Informelle Planungsvorgaben**

Informelle – nicht rechtsverbindliche Planungen – liegen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zugrunde.

## **3. Schlussfolgerung**

Aus den genannten Darstellungen des Sachverhaltes kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Planung keine absehbaren erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen.



### III BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES

#### 1. Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das betroffene Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Rechtliche Belastungen, welche für die Planung relevant wären, liegen nicht vor.

#### 2. Gegenwärtige Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral im Ortsteil von Neckarhausen, westlich der Hauptstraße und östlich der Eduard-Mörrike-Straße.

Das Plangebiet ist, ausgenommen von der östlich angrenzenden Hauptstraße, allseits von Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung umgeben.

Der Großteil der Fläche innerhalb des Plangebietes ist bereits bebaut und versiegelt. Lediglich der südwestliche Bereich, welcher auch im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gartenfläche ausgewiesen ist, ist unbebaut. Die Fläche ist weitestgehend eben und liegt auf etwa 100 m ü. NHN.



Abb. 4: Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>)

### **3. Schlussfolgerung**

Anhand der lokalen Gegebenheiten geht hervor, dass erhebliche Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind. Durch die umliegenden, zum größten Teil wohnbaulich genutzten Gebäude, passt sich die geplante bauliche Nutzung an dieser Stelle an die Umgebungsstruktur an.



## **IV PLANUNGSVORHABEN**

### **1. Grundzüge der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Ortskern der Gemarkung Neckarhausen ein neues Baugrundstück zu Wohnbauzwecken sowie die Errichtung eines Ladens mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geschaffen werden. Es soll auch die landwirtschaftliche Hofstelle gesichert werden und eine Wohnnutzung im rückwärtigen Scheunenbereich ermöglicht werden. Die umgebende Wohnnutzung soll bei Nutzungsänderungen nicht mehr als das, was heute zulässig ist, belastet werden.

Ziel ist somit die Nachverdichtung zur Förderung der Innenentwicklung, die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum sowie die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Nutzungen.

### **2. Städtebauliches Konzept**

#### **2.1 Baulich-räumliches Konzept**

Auf dem Grundstück der ehemaligen Voba Ladenburg soll das bestehende Wohnhaus (Hausnr. 411) zurückgebaut und im Erdgeschoss ein Laden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in darüberliegendes Geschossen Wohnnutzungen errichtet werden. Das dahinterliegende Grundstück soll zur innerörtlichen Nachverdichtung genutzt und ein freistehendes Wohnhaus mit insgesamt 2 Wohneinheiten realisiert werden. Darüber hinaus werden sechs neue Stellplätze geschaffen. Sofern es zu Änderungen im Teilbereich 1 kommen sollte, sind die zulässigen Nutzungen zwingend mit zwei Vollgeschossen zu realisieren, um die Straßenansicht zu komplettieren. Sowohl Dachform als auch Dachneigung werden festgesetzt, um das Einfügen in die nähere Umgebung zu gewährleisten.



Abb. 5: Entwurf des Bebauungsplanes „Hauptstraße II im OT Neckarhausen – Teiländerungsplan VIII“

## 2.2 Erschließungskonzept

### 2.2.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße und im südlichen Bereich den daran anschließenden Gemeinschaftsweg. „Hierbei richten sich die Rechtsverhältnisse nach altem badischen Landesrecht. Dies bedeutet, um die rückwärtigen Grundstücke im WB2 (auch nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens) zu bebauen, ist eine Baulastenerklärung der weiteren Miteigentümer des Gemeinschaftsweges erforderlich: Das Baugenehmigungsverfahren steht hierbei nicht entgegen. Da der Eigentümer der rückwärtigen Grundstücke Miteigentümer des Gemeinschaftsweges ist,

hat er nach den §§ 743 Abs. 2, 745 Abs. 2 BGB einen Anspruch dahingehend, diesen privaten Erschließungsweg auch als Zufahrtweg zu nutzen“<sup>7</sup>. Um dies zu sichern, wird der Gemeinschaftsweg im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Der Planbereich ist über eine relativ kurze Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz (L 597 - A656) angebunden. Fußläufige Anbindungen bestehen über die straßenbegleitenden Gehwege. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle (Linie 42, 46) liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 140 m. Von hier aus bestehen Verbindungen nach Edingen, Neu-Edingen sowie Mannheim-Seckenheim und Mannheim-Friedrichsfeld.

### **2.2.2. Technische Erschließung**

Die für die bauliche Nutzung erforderlichen Leitungen zur technischen Versorgung sind in den angrenzenden öffentlichen Straßen bereits vorhanden. Somit ist der Anschluss an die Netze der Gas-, Wasser-, und Stromversorgung sowie an die Telekommunikation jederzeit problemlos möglich. Das Regenwasser sollte, sofern möglich, innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden.

## **3. Begründung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.1.1. Besondere Wohngebiete | WB1, WB2, WB3 und WB4**

Entsprechend der städtebaulichen Ziele wird ein besonderes Wohngebiet (WB1, WB2, WB3 und WB4) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt und in die Teilbereiche. (WB1, WB2, WB3 und WB4) gegliedert Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen dabei im Wesentlichen dem Nutzungskatalog der BauNVO. Allerdings wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit unzulässig sind.

Zudem sind entlang der Hauptstraße, d.h. WB1 und WB 3, Läden, Schank, Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, während sie in den rückwärtigen Bereichen, d.s. WB2 und WB4 ausgeschlossen werden. Dies begründet sich darin, dass die genannten Nutzungen typischerweise mit Immissionen und Störpotentialen wie Lärm, Geruch, Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden sind und zu einer Beeinträchtigung des Plangebietes und dessen Umgebung (Gartenzone der überwiegenden Wohnbebauung) führen würden. Hierzu zählt beispielsweise der vermehrte Suchverkehr, gerade im Hinblick auf die längeren Öffnungszeiten und den einzuhaltenden Ruhezeiten sowie einen höheren Flächenverbrauch. Des Weiteren wird festgesetzt, dass im

---

<sup>7</sup> Auszug aus der Sitzungsvorlage der Verwaltung Edingen-Neckarhausen; Stand März 2018

WB1 auf der Teilfläche mit maximal einem (I) Vollgeschoss ausschließlich Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Hiermit soll ein Anreiz geschaffen werden, um die innerörtliche Versorgung der Bevölkerung zu stärken. Dafür wird eine größere Versiegelung in Kauf genommen Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Bestimmung des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der zulässigen Geschossflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

### 3.1.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für die Bereiche differenziert und wie folgt festgesetzt:

Für **WB1** von 0,6,

für **WB2** von 0,3,

für **WB3** von 0,6 und

für **WB4** von 0,4

Die Festsetzungen resultieren aus der Bestandssituation, wobei die Bereiche an der Hauptstraße aufgrund des Standortes direkt an der Verkehrsfläche und der relativ geschlossenen Bebauung eine von vorn herein dichtere Bebauung ergeben. Die rückwärtigen Bereiche mit den zugeordneten Gartenflächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen lassen eine geringere GRZ zu.

Mit dieser Festlegung werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen der GRZ für die besonderen Wohngebiete von 0,6 in eingehalten bzw. teilweise unterschritten

Abweichend davon gilt in WB1, dass bei Ansiedelung von Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mind. 200 m<sup>2</sup> die zulässige GRZ auf 1,0 erhöht werden darf. Das Maß der zulässigen Dichte ist dabei für die zentrale Lage städtebaulich erforderlich, damit auf dem relativ schmalen und kleinen Grundstück die Bebauung für die Nutzung eines Ladens zur Versorgung der Bevölkerung optimiert und realisiert werden kann. Dieser Nutzung wird damit Vorrang eingeräumt gegenüber der Freihaltung.

Die Neuplanung mit den festgesetzten Baudichten unterscheidet sich in WB 1, WB 3 und WB4 nicht wesentlich von der bisherigen Bestandsituation. Zusätzlich wird lediglich In WB2 eine zusätzliche Bebauung in Form eines freistehenden Einzelhauses, in einem bisherigen Gartenbereich, ermöglicht. Diese Bauform ist auch in den unmittelbar südlich liegenden Bereichen vorhanden und bildet den Übergang zu der nördlichen Scheunenbebauung. Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,3 wird eine maßvolle Verdichtung im Innenbereich erreicht.

Die mit dem Planungsziel sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung in verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenem Gebiet, verhindert die bauliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen. Damit wird der Grundsatz gemäß

§ 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

### **3.1.3. Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird für die Bereiche wie folgt festgesetzt:

- für **WB1** von 1,2
- für **WB2** von 0,6,
- für **WB3** von 1,4 und
- für **WB4** von 0,8

Im Wesentlichen folgt die differenzierte Festlegung den Zielen, die bei der Festsetzung der GRZ maßgeblich waren, und die zulässigen Vollgeschosse berücksichtigen.

Bei der Festlegung der GFZ werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die besonderen Wohngebiete von 1,6 in WB1 und WB2 eingehalten und zum Teil unterschritten.

Abweichend davon gilt in WB1 zudem, dass bei Ansiedelung von Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mind. 200 m<sup>2</sup> die zulässige GFZ auf 1,6 erhöht werden darf, was aber immer noch in der entsprechenden Obergrenze von 1,6 liegt.

Das Maß der zulässigen Dichte ist auch hierbei für die zentrale Lage städtebaulich erforderlich, um eine optimierte Bebauung im Innenbereich realisieren zu können, aber auch um die Verdichtung der Bebauung und Nutzungen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

### **3.1.4. Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

Auf Grundlage eines städtebaulichen Planungskonzeptes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Zur Erzeugung eines höhenhomogenen Siedlungsbildes werden maximale Wand- und Gebäudehöhen (Oberer Gebäudeabschluss -First) sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen gemäß Planeintrag festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhen ist dabei die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmittelpunkt. Bei der Wahl der Geschosshöhe wurde berücksichtigt, dass die Bestandsbebauungen, einem Ensemble aus Wohngebäuden und Scheunengebäuden, das Ortsbild dominieren. Diese Bestandshöhen finden bei Neubauten, Umbauten und ggf. Erweiterungen Berücksichtigung, um das vorhandene Ortsbild zu sichern und weiterzuentwickeln.

## **3.2 Bauweise**

Die unterschiedlichen Festsetzungen zur Bauweise ergeben sich zum einen aufgrund der Bestandsituation, zum anderen durch die angestrebte städtebauliche Konzeption und den damit verbundenen Gebäudetypologien.

Als Bauweise im Besonderen Wohngebiet (WB1) ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier finden sich Grenzbebauungen im Bestand entlang der Hauptstraße, welche auch zukünftig in geschlossener Bauweise errichtet werden sollen, um den ursprünglich vorhandenen Charakter des Straßenzuges zu erhalten. Als Bauweise im Besonderen Wohngebiet (WB2) ist die offene Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich soll dadurch eine aufgelockerte Bebauung erfolgen. Als Bauweise im Besonderen Wohngebiet (WB3) ist die besondere Bauweise b1 festgesetzt, d.i. die einseitige Grenzbebauung an der Südseite wird aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen. Als Bauweise im Besonderen Wohngebiet (WB4) ist die besondere Bauweise b2 festgesetzt, d.i. die Grenzbebauung an der Nord- oder Südseite. Damit darf entsprechend dem Bestand auch an der Nord- oder Südseite oder nur an einer Seite angebaut werden.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Diese wurden so festgelegt, dass die städtebaulichen und nutzungstechnischen Ziele realisiert werden können. Dabei wird durch die Baulinie entlang der Straße das geschlossene erscheinende Ortsbild durch die Bebauung ohne Vorgärten gesichert.

Nach § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze für Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von 6 m zugelassen werden. Dies eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, die nur im rückwärtigen Bereich zum Tragen kommen können.

### **3.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Um eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten, sind die Stellplätze und überdachten Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind im gesamten Gebiet, sofern nicht anders geregelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung soll vor allem die Anordnung von Stellplätzen und Garagengebäuden in den ruhigeren rückwärtigen zusammenhängenden Gartenbereichen verhindert werden.

### **3.5 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Für die Bereiche mit Bestandsbebauung regelt sich neben der Nutzungsart auch die Nutzungsdichte durch die Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück.

Um die mit Planungskonzept vorgesehene Nutzungsdichte im Bereich der Gärten des Einzelhauses zu gewährleisten und den damit städtebaulich gewünschten Charakter innerhalb des Plangebietes zu erhalten, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit maximal 2 festgesetzt.

### **3.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Grünfläche im Gebiet zu erhöhen, werden eine flächengebundene und nutzungsgebundene Bepflanzung sowie eine unzulässige flächenhafte Errichtung von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten festgesetzt. Zudem sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit offenem und bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Maßnahmen wirken sich auch positiv auf den Wasserhaushalt und Lufthygiene im Gebiet sowie die örtliche Temperatur aus. Um eine komplette Versiegelung entgegenzuwirken, sind nicht überdachte Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag herzustellen (z.B. Fugenpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine), wodurch sich der Oberflächenabfluss verringert. Außerdem sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Garagen und Carports zu begrünen.

### **3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Für die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Wie bereits in Kapitel IV 2.2.1 erläutert, richten sich die Rechtsverhältnisse bei diesem Grundstück nach altem badischen Landesrecht. Um ein Anspruch für die rückwärtigen Grundstücke zu sichern, ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes notwendig.

### **3.8 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.8.1. Gestaltung der baulichen Anlagen**

Es gilt die Bau- und Gestaltungssatzung Edingen-Neckarhausen (Ortsteil Neckarhausen) vom 02.03.1984 allgemein, sofern diese nicht durch eine andere Festsetzung von Teil C 2 bis 4 ersetzt wird. Die Dachform und Dachneigung wird hierbei so festgesetzt, dass im gesamten WB nur symmetrische Satteldächer zulässig sind. Die differenziert festgesetzten Dachneigungen mit 35° - 50°(WB1), 30° - 45° (WB2) und WB 3 sowie 35° - 50° (WB4) zulässig sind. Die Dachneigungen orientieren sich an der Bestandssituation, wobei bei Veränderungen und Neubebauungen darauf geachtet wird, dass sich diese in die Dachlandschaft einfügen.

Dachaufbauten (Dachgauben) werden in einem allgemeinen Rahmen festgesetzt, dass die Summe der Gesamtbreite aller Gauben auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Wandlänge des Hauptgebäudes betragen darf, um sich gestalterisch in die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung einzufügen.

Durch die begrenzende Festsetzung von Dachform und -neigung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewahrt bleiben.

### **3.8.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu mindern, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist zudem mindestens ein Baum heimischer Arten mit einer bestimmten Pflanzqualität zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Im Besonderen Wohngebiet (WB1 und WB2) wird die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO) auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht, so dass bei einer Neubebauung des Plangebietes genügend Stellplätze für künftige Bewohner vorhanden sind.



## **V DARSTELLUNG UND ABWÄGUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN**

### **1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Neckarhausen. Durch die zentrale Lage ist der Geltungsbereich durch hohe Versiegelungsraten und Emissionen des Straßenverkehrs vorbelastet. Hinzu kommt, dass bereits ein Großteil der Fläche bebaut ist. Auf der Fläche ist ein Baum zu verorten, die sonstigen Freiflächen sind Gartenflächen. Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG sowie nationale Schutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld. Aufgrund der Bestandssituation ist die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche als gering einzustufen, da keine naturnahen Strukturen anzutreffen sind. Aufgrund der anthropogenen Überformungen hat sich keine artenreiche Flora gebildet. Eine weitergehende Sukzession kann aufgrund des geringen zeitlichen Abstandes zur Realisierung des neuen Planvorhabens ausgeschlossen werden. Es sind zum jetzigen Zeitpunkt der Planung keine Kenntnisse über im Gebiet vorhandene und ggf. durch die Planung beeinträchtigte Lebensräume besonders oder streng geschützter Arten bekannt. Der mit der Planung verbundene Eingriff und die dadurch entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt lässt sich insgesamt als gering beurteilen.

### **2. Schutzgut Boden/Fläche**

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der Grundstücke, werden zu einem eher geringen Teil ungenutzte Flächen, innerhalb des bebauten Ortsquartiers, versiegelt. Damit einher geht der Totalverlust aller Bodenfunktionen (Speicher-, Regler- und Pufferfunktion). Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung und des anthropogen überprägten Siedlungsbereiches besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung, wodurch die Böden ihre Funktion als Bestandteil im Naturhaushalt und als Lebensraum größtenteils verloren haben. Die durch die Planung vorgesehene zusätzliche Versiegelung nimmt dabei nur noch einen verhältnismäßig geringen Anteil ein. Baubedingte Beeinträchtigungen, wie Verfestigung und Verdichtung, Überlagerung des natürlich gewachsenen Bodens mit Baumaterial und Bodenaushub, sind nur temporär bedingt und sind mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Bei sachgemäßem Umgang mit dem Boden sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur maximalen Grundflächenzahl oder den gestalterischen Vorgaben von nicht befestigten Flächen kann der Eingriff für das Schutzgut zudem minimiert werden.

### **3. Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer)**

Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene, noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Wasserschutz- und/

oder Überschwemmungsgebiete. Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Da ein Großteil der Fläche bereits versiegelt ist und nur ein geringer Teil einer Neuversiegelung unterliegt, sind keine negativen Beeinträchtigungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Durch eine angepasste Freiflächengestaltung kann der Eingriff zudem verringert werden.

#### **4. Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der zentralen Lage des Untersuchungsgebietes ist dort keine für die Umgebungsbebauung relevante klimaökologische Wertigkeit vorhanden. Die zusätzliche Versiegelung ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur GRZ gering, wodurch keine wesentlichen siedlungsklimatischen Veränderungen zu erwarten sind, die aus der Neubebauung resultieren. Hinzu kommt, dass der Geltungsbereich im Westen und Süden zum Teil an offene Gartenflächen angrenzt, die eine ausgleichende Funktion übernehmen.

Demnach kommt es infolge des geplanten Vorhabens weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung zu einer Veränderung des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus, wodurch folglich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten sind.

#### **5. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Im Zuge der Bebauung werden die vorhandenen Freiflächen wegfallen und teilweise durch Wohngebäude, Zugangswege, Terrassen und Stellplätze ersetzt. Auch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen während der Bauphase werden das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen. Dennoch erfolgt durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im beplanten Innenbereich kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch unverhältnismäßige bzw. wesensfremde Kubaturen. Die mit dem Vorhaben verbundenen planerischen Absichten führen demnach zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### **6. Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes können temporäre Störungen, infolge von Baulärm, Staub- oder Baustellenverkehr, auftreten. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Allerdings sind diese Störwirkungen auf die Menschen in der umliegenden Nachbarschaft

zeitlich auf die Bauphase beschränkt. Des Weiteren befinden sich zur Hauptstraße hin Bestandsgebäude, welche neu überplant werden und bei denen bei einer Neubebauung oder Nutzungsänderung eventuell besondere bauliche Vorkehrungen gegen mögliche Immissionen erforderlich sind. Darüber hinaus sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

## **7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine geschützten Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler, nach derzeitigem Kenntnisstand direkt betroffen, wodurch folglich auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

Da jedoch Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern in der näheren Umgebung vorkommen, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten, welche im Bebauungsplan durch einen entsprechenden Hinweis aufgenommen sind.

## **8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Nach den Vorgaben des BauGB sind die unterschiedlichen Schutzgüter zu betrachten, da sie sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen können. Zu betrachten sind dabei die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten sowie komplexe Wirkungszusammenhänge.

Mit der Realisierung der Planung wird ein bereits größtenteils baulich genutzter Bereich einer neuen baulichen Nutzung unterzogen sowie ein geringer, bisher unversiegelter Teil, neu in Anspruch genommen. Infolge der zusätzlichen Bodenversiegelung kommt es zu einem höheren Oberflächenabfluss, was zugleich die Versickerung minimiert und die Grundwasserneubildungsrate geringfügig reduziert. Nach dem Grundsatz, zunächst Baulücken und Flächen mit aufgegebener baulicher Nutzung einer neuen baulichen Nutzung zu unterziehen, sind die aufgeführten Auswirkungen auf die Schutzgüter als gering und zugleich hinnehmbar zu bewerten. Gleichwohl wird durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche eine partielle Aufwertung erzielt, die darüber hinaus positive Effekte für die Schutzgüter Mensch, Orts- und Landschaftsbild sowie für die Kultur- und sonstigen Sachgüter hervorruft.

## **9. Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Eine Wiedernutzbarmachung und zugleich Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Insofern ist das bauliche Vorhaben mit

geringeren Eingriffen in die Belange der Schutzgüter verbunden, als mit einer Bebauung im Außenbereich. Es entstehen daher in der Summe keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, welche durch eine Innenentwicklung nicht vereinbar bzw. vertretbar wären.