

Die Stadt Neckarsteinach erlässt

aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 21.12.2006 in Verbindung mit Art. 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15.05.2002 die folgende

1. Änderung des

Bebauungsplans 42 'Im Unterfeld' Neckarhausen als Satzung

Für den Geltungsbereich der 1.Änderung im Baugebiet 42 'Im Unterfeld' Neckarhausen gilt das von Büro Grosser-Seeger, Großweidenmühlstraße 28a-b, 90419 Nürnberg, am 10.05.2007 erstellte und zuletzt am 09.07.2007 geänderte Planblatt, das zusammen mit dieser Satzung den Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan bildet.

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) Es gilt die im Planblatt ausgewiesene Grundfläche GR, soweit sich aus den festgesetzten Baufenstern keine engeren Grenzen ergeben.

(2) Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

§ 3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Es gilt die im Planblatt ausgewiesene Grundfläche GF, soweit sich aus den festgesetzten Baufenstern und Gebäudehöhen keine engeren Grenzen ergeben.

§ 4 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

(1) Die zulässige Firsthöhe FH beträgt 10 m. Bezugshöhe ist die Mitte der straßenseitigen Außenwand im Schnitt mit der Geländeoberkante.

(2) Die im Traufhöhe TH = 3,50 m bezieht sich auf den Schnittpunkt der aufsteigenden Wand (außen) mit der Dachhaut (außen) bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Außenwand.

Bauweise

§ 5 Bauweise (§ 22 Bau NVO)

Es gilt die offene Bauweise.

§ 6 Hausform (§ 22 BauNVO)

Es sind entsprechend der Eintragung im Planblatt nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 7 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

- (1) Die im Planblatt festgesetzten Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.
- (2) Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster sowie auf den im Plan hierfür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

§ 8 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die Hauptfistrichtung muss parallel zur Längsseite des Gebäudes liegen.
- (2) Von der zulässigen Gebäudestellung können für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten Abweichungen zugelassen werden.

Grünflächen

§ 9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.
- (2) Die Hausgärten sind extensiv zu nutzen. Intensive Nutzungen wie Sitzbereiche und Nutzgärten dürfen einen maximalen Flächenanteil von ca. 30% der Freifläche einnehmen.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 10 Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Für die Ausgleichsmaßnahmen ist das Kapitel 7.7 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans (grünordnerischer Landschaftsplan) verbindlich.
- (2) Für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen festgesetzt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Diese Flächen werden den Eingriffsflächen zugeordnet.

Brennstoffe

§ 11 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Verwendung von Schweröl, Altöl und Abfällen sowie von nicht luftgetrocknetem Holz als Brennstoff ist nicht zulässig. Dasselbe gilt für die Verbrennung von Abfällen zum Zwecke der Beseitigung.

Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung

§ 12 Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Auf den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte Gehölze (siehe Pflanzempfehlung) zu pflanzen.
- (2) Je volle 50 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Baum (siehe Pflanzempfehlung) als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende erhaltenswerte Bäume werden angerechnet.

(3) Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 20% des Gehölzbestands auf dem Grundstück umfassen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 13 Dachgestaltung (§ 81 HBO)

- (1) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 42°.
- (2) Dachaufbauten und -einschnitte dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.
- (3) Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom Ortgang, First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Sie sind mindestens 1 m von der Hausfront zurückzusetzen.
- (4) Die Dächer sind in gedeckten, dunklen Erdfarben zu decken. Die Verwendung glänzender und reflektierender Materialien ist nur bei Solarkollektoren zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

§ 14 Einfriedungen (§ 81 HBO)

- (1) Einfriedungen sind als sockellose Holzlatten- oder Drahtzäune zu errichten.
- (2) Der Bodenabstand oder der seitliche Abstand der Zaunelemente soll eine Breite von mindestens 10 cm betragen.

§ 15 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern (§ 81 HBO)

- (1) Bei Doppelhäusern müssen sich die beiden Doppelhaushälften in Höhe und Breite angleichen (deckungsgleicher Anbau). Nach der Errichtung der ersten Doppelhaushälfte ist dies auf dem Nachbargrundstück durch Baulast zu sichern.
- (2) Die Fassadengestaltung muss sich in der Gesimshöhe, der Tür- und Fenstergestaltung sowie in der Wahl der Putze, Farben und Verkleidungen untereinander anpassen und angleichen, um einen möglichst einheitlichen und architektonisch ansprechenden Baukörper zu erhalten.

Immissionsschutz

§16 Schallschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Türen, Fenster, Dächer) ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 heranzuziehen. Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße bilden die im Planblatt eingetragenen Lärmpegelbereiche.

Stadt Neckarsteinach



BEGRÜNDUNG ZUR

**1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 42
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**IM UNTERFELD
NECKARHAUSEN**

09.07.2007

**Grosser-Seeger
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner**

**Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg**



Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSANLASS UND VERFAHREN	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4	BESTANDSBESCHREIBUNG	3
5	GEPLANTE ÄNDERUNGEN	4
5.1	WENDEHAMMER AM SCHULWEG	4
5.2	BAUFENSTER AUF FL.NR. 55/10	4
5.3	GARTENFLÄCHE UND FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN ODENWALDSTRAßE 4	5
6	IMMISSIONSSCHUTZ.....	5
6.1	VERKEHRSLÄRM	5
6.2	BRENNSTOFFE	7
7	GRÜNORDNERISCHER LANDSCHAFTSPLAN.....	8
7.1	ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	8
7.2	BODEN.....	8
7.3	WASSER	9
7.4	KLIMA UND LUFT.....	9
7.5	LANDSCHAFTSBILD	9
7.6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG	9
7.7	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH	10
8	PFLANZEMPFEHLUNG	13

1 Planungsanlass und Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach hat am 26.02.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 42 für das Gebiet „Im Unterfeld“ Gemarkung Neckarhausen, zu ändern. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am2007.

Die Änderung ist erforderlich, um die Planung an die mittlerweile vertiefte Erschließungsplanung sowie Wünsche der Grundstückseigentümer anzupassen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die 7. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es bestehen weder Anhaltspunkte für Auswirkungen auf Europäische Schutzgebiete noch werden UVP-pflichtige Vorhaben zugelassen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, abgesehen. Im Kapitel Landschaftsplan werden die wesentlichen umweltrelevanten Aspekte der Planung dargestellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Im Unterfeld“ liegt im Stadtteil Neckarhausen, nördlich der Bundesstraße 37/45 und der parallel dazu verlaufenden Bahntrasse, im Westen des Ortsteils „Oberdorf“.

Der Änderungsbereich liegt im Westen des Baugebiets, zwischen der Schulstraße und der Odenwaldstraße.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Parzellen 52/2 (tlw.), 55/7 (tlw.), 55/10 und 63/17 (tlw.) in Flur 1 der Gemarkung Neckarhausen. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,21 ha.

3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach von 2006 ist das Planungsgebiet anteilig als Wohnbaufläche, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich liegt in Südhanglage im Neckartal, zwischen der Neckartalbahn und den bewaldeten Hanglagen. Der bereits ausgebaute Abschnitt des Schulwegs ist bislang nicht an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Von der Odenwaldstraße aus führt ein Fußweg zum Schulweg und zum Gemeindehaus. Östlich des Weges liegen unbebaute Grundstücke, die in den Bebauungsplan Unterfeld einbezogen sind.

5 Geplante Änderungen

5.1 Wendehammer am Schulweg

In Zusammenhang mit dem geplanten Durchbau des Schulwegs an die Waldstraße soll eine Wendemöglichkeit angelegt werden. Die im Bebauungsplan bisher vorgesehene Wendeanlage greift teilweise in das Grundstück Fl.Nr. 55/10 ein und wäre aufgrund der Topografie sehr aufwändig zu errichten.

Anhand einer zwischenzeitlich erfolgten Geländevermessung wird alternativ dazu die Wendepalte weiter westlich, auf das Grundstück des Gemeindehauses verlegt. Der Radius der neuen Anlage beträgt 6 m, was einem Wendekreis für PKW entspricht. Größere Fahrzeuge können durch Zurückstoßen wenden. Die bisher vorgesehenen Parkplätze am Wendehammer entfallen, da im Westen des Gemeindehauses ausreichend Parkfläche zur Verfügung steht.

Der Schulweg ist als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der Ausbau erfolgt niveaugleich nach dem Prinzip der „weichen Trennung“ der Verkehrsarten.

5.2 Baufenster auf Fl.Nr. 55/10

Aufgrund der geänderten Straßenplanung ist es nicht mehr erforderlich, die überbaubare Fläche in den Süden des Grundstücks zu legen. Das Baufenster wird daher in die Flucht der östlich angrenzenden Gebäude gelegt, sowie in der Tiefe erweitert.

Damit wird die Grundstücksfläche besser nutzbar, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung gelten weiterhin:

- Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) definiert. Weiterhin wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die im Planblatt eingetragenen Baugrenzen und die Firsthöhe geregelt. Aufgrund der Hanglage der Grundstücke werden entlang des Schulwegs die maximal zulässigen Traufhöhen mit 3,50 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der aufsteigenden Wand (außen) mit der Dachhaut. Weiterhin wird für das Gebiet eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist jeweils die Mitte der straßenseitigen Außenwand im Schnitt mit der Geländekante.
- Entsprechend des Gebietscharakters sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Hauptfirstrichtung soll parallel zur Längsseite der Baukörper verlaufen. Die Dachneigung orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Doppelhaushälften sind aus gestalterischen Gründen aneinander anzugleichen.
- Die Dachdeckung soll – dem Ortsbild entsprechend – in gedeckten, dunklen Farben erfolgen. Energetisch und ökologisch vorteilhafte Bauweisen, wie Solarkollektoren und Dachbegrünungen werden begrüßt.

Das Baufenster rückt mit der Änderung näher an den bestehenden Waldrand und damit in den Einwirkungsbereich der nordwestlich angrenzenden Waldbäume. Allerdings liegen die angrenzend bestehenden Bauten und Baufenster gleichfalls innerhalb des vom Forstamt Wald-Michelbach empfohlenen Abstands von 35 m zum Waldrand. Gegebenenfalls sind aufgrund der Nähe zum Wald zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (z.B. statische Ausgleichsmaßnahmen gegen Lasteinwirkung Baumfall, keine Aufenthaltsräume im Dachgeschoss etc.) sinnvoll.

Bei Unterschreiten des Sicherheitsabstands können Gefahren durch umstürzende Bäume entstehen, die sowohl Personen- als auch Sachschäden verursachen. Der benachbarte Waldbesitzer hat bei Unterschreiten des Sicherheitsabstands zusätzlich zu den erforderlichen Kontrollen Wirtschaftsschwernisse (erhöhte Aufwendungen bei der

Holzernte, erhöhter Aufwand für die Verkehrssicherung) zu tragen. Diese werden im Hinblick auf den vorhandenen Gebäudebestand und die Nutzbarkeit der verbleibenden Baugrundstücke in Kauf genommen. Der Verlauf der Waldabstandslinie ist dem Planblatt zu entnehmen.

5.3 Gartenfläche Odenwaldstraße 4

Westlich angrenzend an Fl.Nr. 55/6 soll die Möglichkeit zur Gartenerweiterung und einer Zufahrt geschaffen werden. Auf einem Streifen von 6 m Breite wird private Grünfläche festgesetzt.

Die bisher geplante Straßenaufweitung an der Odenwaldstraße entfällt zugunsten der Gartenfläche, der Verlängerung des Fußwegs und einer öffentlichen Grünfläche.

6 Immissionsschutz¹

6.1 Verkehrslärm

Aufgrund der Südhanglage im engen Neckartal ist mit Immissionen durch den Straßenverkehr auf der unterhalb liegenden B 37/45 und den Zug- und S-Bahnverkehr auf der Neckartalbahn zu rechnen. Die Bundesstraße mit einer Verkehrsbelastung von ca. 13.000 Kfz/d und die Bahnlinie mit ca. 80 Zügen tagsüber (6-22 Uhr) und 30 Zügen nachts (22-6 Uhr) erfordern eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes. Ein IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTEN wurde im Jahr 1994 durch das Büro Dr. Gruschka, Bensheim erstellt. Darin heißt es:

"[Es] können zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die beiden Verkehrswege keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Wälle oder Wände in Betracht gezogen werden, da kaum eine Abschirmwirkung durch diese Maßnahmen bei realistischer Wall- oder Wandhöhe zu erreichen ist."

Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) sind für das Gebiet "Im Unterfeld" nicht einzuhalten, zumal sich diese bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen beziehen. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 kann in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehender Bebauung und/oder bestehenden Verkehrswegen von den Orientierungswerten abgewichen werden, wenn in der Abwägung andere Belange überwiegen.

Der Ortsteil Neckarhausen verfügt aufgrund der topographischen Situation über keine von Verkehrslärm "unbelasteten" Flächen, so dass eine anderweitige Siedlungsentwicklung nicht möglich ist. Gleichwohl besteht im Gebiet "Im Unterfeld" bereits zu Teilen eine Bebauung, die einer städtebaulichen Neuordnung – insbesondere der Erschließungssituation – bedarf. Die Eignung des Plangebiets ergibt sich weiterhin aus der Nähe zum Ortsbereich und dem guten Anschluss an Bahn und Bundesstraße. Die erhöhte Immissionsbelastung wird daher zugunsten der Schaffung von Wohnbauland für die Eigenentwicklung des Ortsteils in Kauf genommen.

Voraussetzung für die Abweichung ist, dass ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert wird. Hierfür sind die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes bei der Baugestaltung zu nutzen. Aufgrund der Südorientierung der Bauten zu den Verkehrswegen hin, sind auch die Spielräume für die Grundrissgestaltung (schallabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen) begrenzt. Die Maßnahmen werden

¹ Unverändert übernommen aus der Begründung zu BP 42

sich diese in erster Linie auf die schalldämmende Auslegung von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Dächer, Türen) erstrecken.

Bei der Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die baurechtlich verbindliche Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von November 1989 heranzuziehen. Im Planblatt sind die im Gutachten des Büro Dr. Gruschka ermittelten Lärmpegelbereiche, getrennt nach Fassadenorientierung, eingetragen. Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche wurden die berechneten Tagpegel für das ungünstigste Geschoss, das Dachgeschoss, zugrunde gelegt.

Die Lärmpegelbereiche sind der Ermittlung des erforderlichen baulichen Schallschutzmaßes zugrunde zu legen. Die Angabe eines konkreten Schalldämmmaßes auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht sinnvoll, da dieses von der objektbezogenen Planung (Situierung, Größe und Verwendungszweck der Räume) abhängig ist.

In Tabelle 8 der DIN 4109 sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – aufgeführt.

Spalte	1	2	3	4	5
Raumarten					
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Bürräume und ähnliches ¹⁾
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Fenster in Spaltluftstellung erreichen nur ein bewertetes Schalldämmmaß von ca. 15 dB. Diese Lüftungsart ist somit für schutzbedürftige Räume nur bei Außengeräuschpegeln bis 50 dB(A) zu verwenden. Da im Plangebiet ein höherer Außengeräuschpegel, insbesondere bedingt durch den Straßen- und Bahnverkehrslärm einwirkt, ist nach VDI 2719 eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Diese ist wenigstens für Schlafräume vorzusehen.

6.2 Brennstoffe

In der Tallage können sich stabile Luftmassen und lokale Inversionslagen bilden, die zu einer erhöhten Belastung mit Luftschadstoffen führen. Die Verbrennung von stark emittierenden Materialien, wie Schwer- und Altöl, Abfall und nicht abgelagertem und luftgetrocknetem Holz wird daher nicht zugelassen.

7 Grünordnerischer Landschaftsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Eingriffe durch die geplante Bebauung zu erfassen, zu bewerten und Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans. Es wird daher nicht die derzeitige Situation als teilweise Brachfläche sondern die rechtskräftige Planung als Ausgangszustand angesetzt.

Der Änderungsbereich ist bereits zum vorherigen Planstand als Wohngebiet festgesetzt. Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich leichte Verschiebungen der Flächenanteile. So erhöht sich die überbaubare Fläche ebenso wie die Fläche für Nebenanlagen. Gleichzeitig wird jedoch die voll versiegelte Verkehrsfläche reduziert.

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich durch die Änderung folgende zusätzliche Auswirkungen:

7.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Der grundsätzliche Nutzungstyp bleibt unverändert. Der Anteil an Sekundärbiotopfläche (Gärten und Grünflächen) erhöht sich gegenüber der bisherigen Planung. Eine Buche im Osten des Gemeindehauses muss für die Wendeanlage entfallen.

Das Plangebiet ist vor allem für Reptilien von Bedeutung. Im Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplans wurden folgende gefährdete und geschützte Arten nachgewiesen:

wissenschaftlicher Artnamen	deutscher Artnamen	Rote Liste-Status			BArtschV /Anhang FFH	Vorkommen im Stadt- gebiet Neckarsteinach
		D	Hessen	RP DA		
Reptilia	Reptilien					
<i>Anguis fragilis</i>	Blindschleiche	-	V	.	§ / -	häufig
<i>Elaphe longissima</i>	Äskulapnatter	1	R!	.	§ / IV	in kleinem Areal vor- kommend, westliche Arealgrenze eines Relikt- vorkommens
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	3	.	§ / IV	mäßig häufig
<i>Zootoca vivipara</i>	Waldeidechse	-	V	.	§ / -	vermutlich häufig, aber nicht oft nachgewiesen

Konkrete Quartiere oder Verstecke der genannten Arten sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Die beabsichtigten Änderungen gegenüber der bisherigen Planung sind für die Lebensraumsituation dieser Arten unerheblich.

7.2 Boden

Trotz der Zunahme an überbaubarer Fläche und Fläche für Nebenanlagen wird die Versiegelung insgesamt geringer ausfallen, da die Straßenverkehrsfläche deutlich reduziert wird. Die Bebauung führt zu Einschränkungen der Bodenfunktionen, jedoch in geringerem Ausmaß als die bisherige Planung.

Die geänderte Planung des Wendehammers passt sich besser an die topographischen Gegebenheiten an und bedingt damit geringere Eingriffe durch Abböschung, Aufschüttungen oder Stützwände.

Es liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Geltungsbereich vor.

7.3 Wasser

Durch die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird die Grundwasserneubildung verringert. Da die versiegelte Fläche insgesamt reduziert wird, sind mit der Änderung eher Verbesserungen zu erwarten.

Keller- und Fundamentbauten können darüber hinaus die natürlichen Fließrichtungen behindern und den Wasserspiegel absenken. Zudem besteht eine erhöhte Gefahr bei Schadstoffeinträgen. Hier ergibt sich jedoch keine wesentliche Änderung gegenüber der vorherigen Plansituation.

7.4 Klima und Luft

Der Änderungsbereich verfügt in der bisherigen Planung über keine besonderen klimatischen Funktionen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung oder auch Verbesserung des lokalen Klimas ist aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung nicht zu erwarten.

7.5 Landschaftsbild

Die neue Lage des Wendehammers macht die Entfernung einer für das Ortsbild bedeutsamen Buche neben dem Gemeindehaus erforderlich. Aufgrund der Lage am Waldrand wird dieser Abgang jedoch als vertretbar angesehen, da im Gegenzug die landschaftliche Einbindung der Straßenbaumaßnahme deutlich verbessert werden kann. So sind gegenüber der bisherigen Planung keine oder nur noch minimale Stützmauern erforderlich, die als technisches Bauwerk störend wirken könnten. Ein Ersatzbaum soll in der neu entstehenden öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden.

Die Verschiebung und Erweiterung des Baufensters ist als unerheblich anzusehen, da sie sich an die vorhandene Bebauung und Planung weiter östlich angleicht. Die Rücknahme der Straßenfläche der Odenwaldstraße wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

7.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Auch wenn aufgrund der Planänderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, gelten die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen des bisherigen Bebauungsplans fort:

- Die Festsetzungen zur maximal überbaubaren Grundfläche dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung. Nach Möglichkeit sollen Nebenanlagen wie Zufahrten und Stellplätze mit durchlässigen Belägen ausgestattet sein. Zur Begrenzung der Beeinträchtigungen soll der abgetragene Boden nach Ober- und Unterboden getrennt werden, so dass der Mutterboden später wieder aufgetragen werden kann.
- Regenwasser sollte aufgefangen und zur Gartenbewässerung verwendet oder zur Versickerung gebracht werden.
- Durch die Begrenzung der Traufhöhen auf ein entsprechendes Maß wird vermieden, dass die Bebauung einen Abflussriegel für Frisch- und Kaltluftströme darstellt.
- Zur Verminderung der Luftbelastung werden besonders emissionsträchtige Brennstoffe ausgeschlossen. Die optimale Anbindung des Baugebiets an die Bahnlinie (Rhein-Neckar S-Bahn) trägt zur Vermeidung von Kfz-Verkehr bei.
- Die Gehölze im westlichen Böschungsbereich sollen erhalten werden. Eine optische Einbindung der Baukörper wird durch die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet.
- In der Pflanzempfehlung im Anhang sind heimische, standortgerechte Gehölze aufgeführt, die insbesondere als Vogelnähr- und -nistgehölze von Bedeutung sind. Aufgrund der Nähe zum

Waldrand werden für am Boden lebende Kleintiere überwindbare Zäune festgesetzt, die keine Barrieren für diese Arten darstellen.

- Die neuen Siedlungsflächen sollen eine weitgehende Durchgrünung erfahren. Weiterhin sorgen die Beschränkung der baulichen Nutzung, sowie die Festsetzungen zur Dachform und -farbe und zu den Nebenanlagen für eine mit dem Ortsbild verträgliche Baugestaltung.

7.7 Maßnahmen zum Ausgleich

Als innergebietlicher Ausgleich für die entfallende Buche im Osten des Gemeindehauses wird südlich des Schulwegs eine Baumpflanzung (z.B. Ahorn, Esskastanie) in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Allerdings kann diese Neupflanzung erst im Laufe der Jahre einen adäquaten Ersatz für den abgehenden Baum darstellen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung (in diesem Fall der Bebauungsplanänderung) zulässig waren.

Die flächenmäßige Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung (KV vom 1. Sept. 2005) erfolgt daher in der Gegenüberstellung der Plansituation aus dem Bebauungsplan Nr. 42 und 1. Änderung.

Standardnutzungstyp BP 42	WP je m ²	m ² gesamt	Wertpunkte
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	200	5.400
04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	31	257	7.967
10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3	647	1.941
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3	258	774
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen (öffentliche Grünanlagen, arten- und strukturarme Hausgärten)	14	1040	14.560
Summe		2202	30.642

Standardnutzungstyp 1. Änd BP 42	WP je m ²	m ² gesamt	Wertpunkte
02.400 Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	209	5.643
04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	31	8	248
10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche	3	513	1.539
10.710 Dachfläche, nicht begrünt	3	258	774
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen (öffentliche Grünanlagen, arten- und strukturarme Hausgärten)	14	1159	16.226
Summe		1938	24.430

Bestand 30.642
Differenz 6.212

Es ergibt sich für den Planungszustand ein Defizit von

$$24.430 - 30.642 = - 6.212$$

Wertpunkten. Für dieses Defizit ist eine Kompensation durch eine naturschutzfachliche Aufwertung an anderer Stelle, in 2. Geltungsbereich, erforderlich.

Im Neckartal ist auf städtischen Grundstücken bereits eine Ausgleichsfläche für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Im Hofgut“ festgesetzt. Östlich angrenzend soll die Kompensation für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Unterfeld“ erfolgen.

Externe Ausgleichsfläche Bestand	WP je m ²	m ² gesamt	Wertpunkte
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	1232	19.712

Externe Ausgleichsfläche Planung	WP je m ²	m ² gesamt	Wertpunkte
06.930 Naturnahe Grünlandeinsaat	21	930	19.530
03.120 Streuobstwiese (neu angelegt)	23	302	6.946

Summe 1232 26.476
Bestand 19.712
Differenz **6.764**

Die Fl.Nrn. 79/3 und 79/4 in der Flur 3 der Gemarkung Neckarsteinach liegen ca. 2 km entfernt vom Eingriffsort, teilweise im Überschwemmungsgebiet des Neckar, und werden derzeit ackerbaulich genutzt. Nach Westen grenzt eine alte Streuobstwiese an. Um den Ausgleich zu erreichen, wird ein Streifen von 15,0 m Breite als 2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zugeordnet.

Durch die Umwandlung von ufernahem Ackerland werden die Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers reduziert. Die Pflanzmaßnahmen dienen der Erhaltung des kleinstrukturierten Neckartals.

Mit der Erweiterung der Streuobstwiese wird ein funktionaler Ausgleich für die durch die Planung entfallenden Baumpflanzungen geschaffen. Zusammen mit der benachbarten Wiese ergibt sich eine günstige Altersstaffelung. Da angrenzend bereits eine Obstwiese besteht, kann von einem geeigneten Standort für die Baumpflanzungen ausgegangen werden.

Maßnahmenkatalog für die extensive Streuobstwiese:

- Höchstens 2-schürige Mahd, frühester Mahdtermin Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes;
- Gänzlicher Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz;
- Neupflanzung von 2 Hochstamm-Obstbäumen (Abstand ca. 10 m) regionaltypischer Sorten;
- Erhaltung und extensive Pflege der Obstbäume;
- Belassen von Totholz am Baum (abgestorbene Äste) bzw. im Gebiet als Totholzhaufen;

- Bei Abgang von Bäumen Ersatzpflanzung mit regionaltypischen Sorten.

Innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Neckars ist eine Neupflanzung von Bäumen unzulässig. Daher wird in diesem Bereich eine extensive Wiesennutzung angestrebt. Die Ackerflächen sind tiefgründig zu lockern und zu eggen. Eine erneute Verdichtung soll vermeiden werden. Im Überschwemmungsbereich ist der offene Boden möglichst schnell wieder zu begrünen.

Maßnahmenkatalog für Grünland:

- Mähgutausbringung aus benachbart gelegenen Wiesenflächen: Hierzu werden die potenziellen Spenderflächen zu einem günstigen Zeitpunkt gemäht, bei dem ein Großteil der Pflanzenarten sich im abblühenden Zustand bis zum Ausstreuen der Samen befindet (Anfang Juli). Das frische Mähgut wird sofort abtransportiert und auf der Empfängerfläche in einer 2 – 5 cm dicken, lockeren und lichtdurchlässigen Schicht aufgebracht.
- Alternativ kommt auch die Einsaat mit gebietsheimischen Saatgut in Frage. Hierfür sind Wildpflanzenmischungen mit einem hohen Kräuteranteil (min. 30%) zu wählen. Günstige Aussaatzeiten sind April/Mai oder September.
- Höchstens 2-schürige Mahd, frühester Mahdtermin Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes
- Gänzlicher Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Keine Beweidung der Grünlandflächen

Mit der Realisierung der oben beschriebenen Maßnahmen wird eine Aufwertung um 6.380 Wertpunkten erreicht werden. Damit kann der Eingriff als kompensiert angesehen werden.

8 Pflanzempfehlung

Laubbäume auf den privaten und öffentlichen Grünflächen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

Obstbäume

Malus domestica	Apfel
z.B. 'Brettacher'	
'Jakob Lebel'	
'Winterrambour'	
'Schafsnase'	
Pyrus communis	Birne
z.B. 'Gute Graue'	
'Stuttgarter Geishirtle'	
Prunus domestica	Hauszwetschge
z.B. 'Purpurgold'	
'Schüfer'	

Sträucher für private Grundstücksflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cytisus scoparius	Besenginster
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen

Stammumfang 18-20

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, 1 Stück pro m²