

Stadt Neckarsteinach



Begründung

Bebauungsplan  
Nr. 17 „Am Leimenbuckel“, 4. Änderung  
- Satzungsfassung -

18.06.2019



**GROSSER-SEEGER**  
**& PARTNER**

Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b  
90419 Nürnberg  
Tel. 0911-310427-10  
Fax 0911-310427-61  
[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)

## INHALT

<b>I.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>3</b>
A	Allgemeines .....	3
1.	Planungsanlass und Verfahren .....	3
2.	Lage des Plangebiets.....	3
3.	Hauptplanungsziele.....	4
B	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche .....	5
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen .....	5
2.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	5
C	Planerische Grundlagen .....	6
1.	Ziele der Raumordnung .....	6
2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	7
3.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen ..	7
4.	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	8
5.	Immissionsschutz.....	8
6.	Altlasten .....	8
7.	Denkmalschutz.....	8
8.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz .....	9
9.	Biotopschutz / Artenschutz .....	9
10.	Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete .....	11
D	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	12
1.	Plankonzept .....	12
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
E	Vermeidungs- und Verminderungsmassnahmen .....	16
F	Auswirkungen der Planung .....	16
G	Bodenordnung.....	17

# I. BEGRÜNDUNG

## A ALLGEMEINES

### 1. Planungsanlass und Verfahren

Südöstlich der Altstadt Neckarsteinach befindet sich östlich der Bahnflächen ein Wohngebiet, das mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Leimenbuckel“ überplant ist. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es ein unbebautes Grundstück, für das die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Stand der 1. Änderung gelten. Der Eigentümer wünscht die Teilung des Grundstücks und die Bebauung mit zwei anstatt nur einem Gebäude. Da dies den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans widerspricht, soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung, vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Durch die vierte Änderung des Bebauungsplans „Am Leimenbuckel“ werden 772 m<sup>21</sup> Grundfläche festgesetzt. Da ein räumlicher Zusammenhang zur dritten Änderung des Bebauungsplans besteht, sind die Grundflächen beider Verfahren zu betrachten. Die Grundfläche der dritten Änderung betrug 2.104 m<sup>2</sup>. Damit liegen beide Verfahren zusammen genommen mit 2.876 m<sup>2</sup> deutlich unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche. Damit ist eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben.

Des Weiteren ist es nicht vorgesehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung nach dem UVPG durchzuführen ist. Die entsprechenden Vorhaben sind im Anhang 1 zum UVPG aufgelistet. Das Vorhaben wäre von seiner Art her unter Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erfasst: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da jedoch weder die Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung (Städtebauprojekt, 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup>, vgl. 18.7.2 Anhang 1 UVPG) noch für eine UVP-Prüfung (Städtebauprojekt, 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr m<sup>2</sup> Grundfläche, vgl. 18.7.1 Anhang 1 UVPG) erreicht werden, besteht keine Prüfpflicht gem. UVPG.

Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b (NATURA 2000-Gebiete) betroffen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Unabhängig von der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs getroffen.

### 2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt von Neckarsteinach und wird wie folgt umgrenzt:

---

<sup>1</sup> Die zulässige Grundfläche der 4. Änderung errechnet sich aus einer Baufläche von ca. 1.930 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4 und beträgt damit 772 m<sup>2</sup>.

- Im Nordosten von der Fahrbahnmitte der Goethestraße
- Im Südosten vom Flurstück 258/9
- Im Südwesten von den Flst. Nrn. 260/4, 261/6, 263/12 und 264/4
- Im Nordwesten von den Flst. Nrn. 197/11 und 264/4

Das Plangebiet umfasst die Flst. Nr. 197/4, 197/5, 197/13, 539/118 (tlw.) und 545/40 (tlw.) in der Flur 2 der Gemarkung Neckarsteinach und befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Leimenbuckel“. Das Plangebiet ist ca. 2.440 m<sup>2</sup> groß.

Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

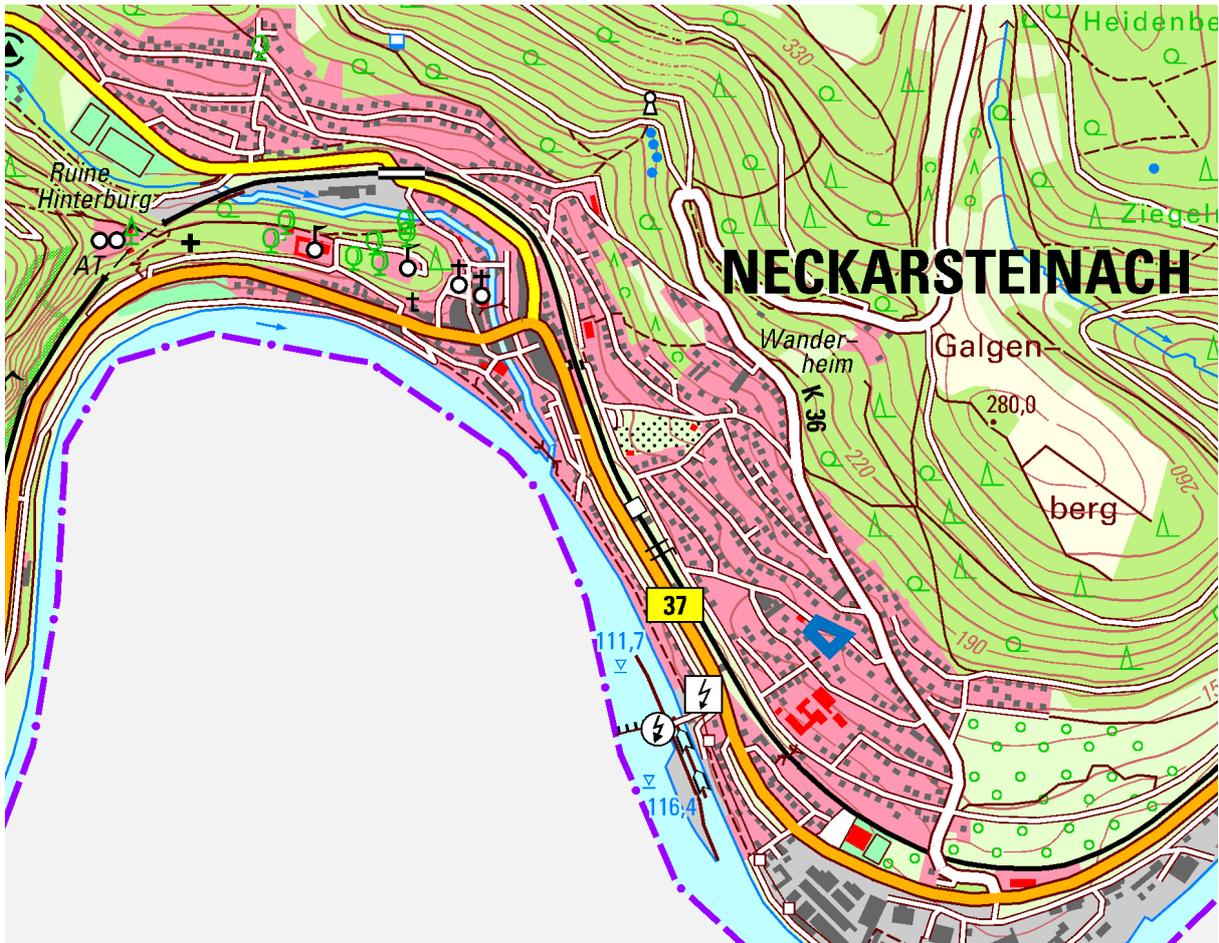


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Bereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Leimenbuckel“ (Geltungsbereich blau umrandet) (Kartengrundlage © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

### 3. Hautplanungsziele

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Leimenbuckel“ werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zur Bauweise
- Gestalterische Festsetzungen zu Dachformen

## B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

### 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist derzeit mit einem Wohngebäude mit Nebenanlagen bebaut. Der südöstliche Teil ist derzeit unbebaut, gärtnerisch gestaltet und mit verschiedenen Obst- und Nadelbäumen bepflanzt. Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten ab.



Blick von Süden



Blick von Norden



Erschließung im Osten, Blick nach Nordosten



Goethestraße im Norden des Plangebiets, Blick nach Osten

**Abbildung 2: Bestandssituation im Geltungsbereich (eigene Aufnahmen, 06.11.2018)**

### 2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist im Norden über die Goethestraße erschlossen. Im Osten ist das Plangebiet über den Hopfengartenweg erschlossen, der fußläufig über eine Treppe an die Goethestraße angeschlossen ist.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist über die vorhandenen städtischen Leitungen sichergestellt. Der städtische Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert um das zusätzlich anfallende Wasser aufzunehmen. Derzeit wird der Hopfengartenweg rückwärts von den Abfallsammelfahrzeugen angefahren, was eine Entsorgung ermöglicht. Das zuständige Entsorgungsunternehmen prüft aktuell, ob dies weiterhin so beibehalten werden kann. Sollte diese Prüfung zu einem negativen Ergebnis kommen, werden im Anschluss daran Aufstellorte bestimmt, die z.B. im Norden an der Goethestraße angeordnet werden könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen hydrogeologisch ungünstigen Bereich handelt. Im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens für die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist mit einer Tiefenbeschränkung für eine Bohrung zu rechnen.

## **C PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **1. Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) festgelegt. Der aktuelle LEP ist am 13. September 2000 in Kraft getreten und seither dreimal geändert worden. Für Neckarsteinach sind keine gesonderten Aussagen im LEP zu finden. Im LEP finden sich folgende Punkte, die die Planung betreffen: Neckarsteinach wird dem Ordnungsraum (verdichteter Raum) gemäß Z 3.2 zugeordnet. Das Stadtgebiet ist aber gleichzeitig auch Kernraum des Biotopverbundes und forstlicher Vorzugsraum.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Südhessen 2010 (genehmigt am 17.06.2011, bekannt gemacht 17.10.2011). Neckarsteinach gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und damit zum Geltungsbereich des Staatsvertrages zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Ein einheitlicher Regionalplan für diese Region wurde am 27.09.2013 bereits als Satzung beschlossen. In diesem werden aber die Aussagen des Regionalplans Südhessen berücksichtigt.

Der Regionalplan Südhessen weist Neckarsteinach als Kleinzentrum (Z 3.2.3.-9) im Ordnungsraum aus. Außerdem liegt Neckarsteinach an einer Regionalachse Richtung Heidelberg (Z 3.3-4). Für den Geltungsbereich weist der Regionalplan ein Vorranggebiet „Siedlung – Bestand“ aus. Angrenzend sind die S-Bahn-Strecke und eine Fernverkehrsstrecke dargestellt.

Im Regionalplan Südhessen werden im Ziel Z 3.4.1-9 auch Dichtevorgaben für Bruttowohnbauland formuliert, die im Rahmen der Bauleitplanung sowohl in ihren Unter- als auch Obergrenzen für die verschiedenen Siedlungstypen einzuhalten sind.

Im Ziel Z 3.4.1-9 ist formuliert, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Neckarsteinach, wo die S-Bahn hält, wäre im vorliegenden Bebauungsplan der dritte Punkt maßgeblich (45 bis 60 Wohneinheiten je ha). Laut einem Urteil des Hessischen VGH vom 29.06.2016, 4C 1440/14.N, sind die Obergrenzen als Ziele der Regionalplanung anzusehen, die Untergrenzen haben jedoch lediglich einen Grundsatzcharakter und sind somit prinzipiell der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Hinsichtlich der Bezugsgröße wird auf das Prüfschema des Regierungspräsidiums Darmstadt Bezug genommen, wo ausgeführt wird, dass ein eigenständiger Charakter bei einer Gebietsgröße ab ca. 5 ha angenommen wird und dass ansonsten das Umfeld einzubeziehen wäre. Dies wäre im vorliegenden Fall anzuwenden, da das Plangebiet lediglich eine Größe von ca. 2.400 m<sup>2</sup> hat.

Die Planung sieht vor das bestehende Baurecht um eine Baugrenze für ein weiteres Wohngebäude und damit um ein bis zwei Wohneinheiten zu ergänzen. Die umgebende Bebauung ist, abgesehen von der Wohnanlage Ecke Schillerstraße/Goethestraße und des im Zuge der dritten Änderung des Bebauungsplans geschaffenen Baurechts für ein Altenpflegeheim, sehr

locker bebaut. Die Dichte der Wohneinheiten ist damit entsprechend gering. Durch die Neuschaffung von Baurecht für ein weiteres Wohngebäude im Plangebiet, kann davon ausgegangen werden, dass die Obergrenzen der Dichtevorgaben, aufgrund der geringen Dichte der Bestandsbebauung und dem Umgriff des Plangebiets von nur 0,24 ha keinesfalls überschritten werden.

Bei zusammenfassender Betrachtung aller oben genannten Punkte ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

## 2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neckarsteinach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den Darstellungen des FNP. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach (Bereich des Bebauungsplanes ist mit blau gestrichelter Linie gekennzeichnet)

## 3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen bereits überplanten Bereich. Mit der Bebauungsplanänderung soll eine höhere Nutzungsdichte als bisher planungsrechtlich ermöglicht werden. Dabei handelt es sich also um Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung und der Innenentwicklung.

Landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

#### **4. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Der Planbereich ist derzeit durch einen Bebauungsplan überplant. Die Rechtskraft erfolgte am 03.10.1970. Dieser Bebauungsplan wurde bereits dreimal geändert, wobei der Stand der ersten Änderung maßgeblich für den Geltungsbereich der vierten Änderung ist.

Der erste Nachtrag des Bebauungsplans „Am Leimenbuckel“ setzt im Plangebiet bisher ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO fest, die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,7. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet als Baufenster auf mehreren Grundstücken vorgesehen. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 – 30° festgesetzt.

Die drei Änderungsbereiche der zweiten Änderung (Goethestraße/Schillerstraße, Goethestraße/Friedrich-Ebert-Str., sowie im Süden an Friedrich-Ebert-Str.) wurden bereits als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Änderungsbereiche betreffen das Plangebiet jedoch nicht. Die dritte Änderung setzt die Zulässigkeit von Pflegeheimen, sowie Wohnnutzung, Räume für freie Berufe und die jeweils zugehörigen Neben- und Außenanlagen fest.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Geltungsbereich somit nach § 30 BauGB. Die Nutzungskataloge der BauNVO werden nicht durch konkretisierende textliche Festsetzungen eingeschränkt.

#### **5. Immissionsschutz**

Westlich des Plangebiets verläuft, in über 150 m Entfernung die Bahnlinie Heidelberg-Eberbach, in ca. 200 m Entfernung verläuft die Bundesstraße B 45. Jenseits der Bahnlinie sind Gewerbebetriebe (Autohaus, Kfz-Handel und Werkstatt) angesiedelt. Aufgrund der relativ großen Entfernungen zum Plangebiet und der schallabschirmenden Wirkung der dazwischenliegenden Bestandsbebauung wird eine schalltechnische Untersuchung für nicht erforderlich erachtet.

#### **6. Altlasten**

Im Geltungsbereich ist ein Eintrag in der Altflächendatei ALTIS vorhanden. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 1 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein sehr geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Grundwasserverunreinigungen sind keine bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### **7. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, des Weiteren sind keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt.

Wenn bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen,

Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

## 8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Neckars oder von überflutungsgefährdeten Flächen.

Im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Leimenbuckel“ wurde ein Bodengutachten (HPC AG Stuttgart, 21.09.2016) erstellt. Aufgrund der räumlichen Nähe, ist es wahrscheinlich, dass die Bodenverhältnisse im Bereich der vierten Änderung ähnlich sind. Daher ist davon auszugehen, dass auch im Bereich der vierten Änderung eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in geringem Umfang möglich ist. Der konkrete Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist im Rahmen des Bauvorhabens genauer zu untersuchen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist und dass es sich hierbei um Wasser handelt, das oftmals keine Trinkwasserqualität hat.

## 9. Biotopschutz / Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich intensiv genutzte Gärten, die teilweise mit überwiegend jungem (Obst)Baumbestand bewachsen sind. Im östlichen Plangebiet steht ein älterer Kirschbaum, in dem sich jedoch keine Baumhöhlen befinden und damit keine Brutmöglichkeit für Höhlenbrüter bietet. Im restlichen Teil des Plangebiets sind Stech-Fichten und Eiben vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen sind insbesondere aufgrund der Pflege als Scherrasen als gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, als innerstädtisches Straßenbegleitgrün und als sehr stark oder völlig versiegelte Flächen einzustufen (vgl. Biotop-/Nutzungstypen nach KV). Die vorhandenen Gebäude sind als unbegrünte Dachflächen einzuordnen.

Für Gebäudebrüter oder Fledermäuse finden sich (mit Ausnahme des Bestandsgebäudes) keine geeigneten Lebensräume. Die Äskulapnatter (*Zamenis longissimus*) kommt generell auch im Siedlungsbereich von Neckarsteinach vor, ein dauerhaftes Vorkommen dieser Schlangenart im Planbereich wird aber ausgeschlossen. Es befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine essentiellen Strukturen für die Art (wie z.B. Eiablageplätze oder Versteckmöglichkeiten) und die Eignung als Nahrungshabitat ist aufgrund der intensiven Gartenutzung sehr gering. Der Garten hat auch keinen Anschluss an von der Art häufig genutzte Bereiche (wie z.B. die Bahntrasse weiter im Süden oder den Waldrand weiter im Norden).

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht und es konnten auch keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG festgestellt werden. Das Plangebiet ist umgeben von Gebäuden und intensiv genutzten Privatgärten, womit ein Anschluss an naturnahe Lebensräume nicht gegeben ist. Wuchsorte seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.



Baumbestand im Osten des Plangebiets



Kirschbaum im Südosten des Plangebiets

**Abbildung 3: Bestandssituation im Geltungsbereich (eigene Aufnahmen, 06.11.2018)**

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich. Es wurde daher vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Grundsätzlich ist im Geltungsbereich mit Fledermaus- und (Brut-) Vogelvorkommen zu rechnen. Bei den Vögeln handelt es sich um die ökologischen Gilden der Hecken- und Baumbrüter und der Gebäudebrüter.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist i.d.R. nicht zu erwarten, da keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind. Es könnte aber zum Beispiel relevant sein bei Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude, in denen Fledermausvorkommen (v.a. Wochenstuben) wären.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Dies wurde auch verbindlich festgesetzt. Ein dezidiertes Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäusen kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten kommt für den östlichen Teil des Geltungsbereiches zu dem Ergebnis, dass hier keine Verbotstatbestände eintreten. Für das Bestandsgebäude kann dies abschließend erst auf Vorhabenebene entschieden werden, nicht schon zum jetzigen Zeitpunkt. Aktuell stehen dort auch keine Baumaßnahmen an. Gerade bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. energetische Sanierungen) sind

Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften des Naturschutzrechts (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Bei einer Betroffenheit von Tierarten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten) festzulegen. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte dann von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Durchführung der baulichen Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. bei Zerstörung von Lebensstätten), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) kann auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

## **10. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) (FFH-Gebiete) oder „Europäische Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Odenwald bei Hirschhorn“, sowie das Europäische Vogelschutzgebiet 6519-450 „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ liegen außerhalb des Siedlungsbereichs von Neckarsteinach und sind somit ausreichend vom Geltungsbereich entfernt. Für beide Gebiete erfolgte 2008 in Hessen mit der NATURA 2000-VO die förmliche Schutzklärung. Diese Verordnung wurde ersetzt durch die „Verordnung über die NATURA 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ vom 20. Oktober 2016 in der auch die Erhaltungsziele ergänzt und aktualisiert wurden.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“ und des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 6519-450 „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es konnten keine funktionalen Beziehungen zum Geltungsbereich erkannt werden.

## **D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **1. Plankonzept**

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, wie bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen. Über das Bestandsgebäude hinaus soll Baurecht für zwei weitere Gebäude geschaffen werden, wobei derzeit schon Baurecht für ein weiteres Gebäude bestünde.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandene Goethestraße im Norden und den Hopfengartenweg im Süden.

Der ruhende Verkehr soll ebenerdig in Stellplätzen, Garagen oder Carports untergebracht werden. In Neckarsteinach gibt es eine Stellplatzsatzung, die dem Stellplatznachweis zu Grunde gelegt wird.

### **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zum Vergleich des bestehenden Baurechts mit der Planung erfolgte ein Vergleich der Festsetzungen im bisher noch gültigen Bebauungsplan mit den zukünftig geplanten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Gegenüberstellung der rechtskräftigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (hier: Stand 1. Änderung) und den geplanten Festsetzungen**

<b>Festsetzungen</b>	<b>alt</b>	<b>neu</b>	<b>Obergrenzen gem. § 17 BauNVO</b>
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>			
Art der baulichen Nutzung	reines Wohngebiet (WR) (nach BauNVO 1962 <u>allgemein zulässig</u> : Wohngebäude, <u>ausnahmsweise zulässig</u> : Läden, nicht störende Handwerks- betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs, kleine Beherber- gungsbetriebe)	Allgem. Wohngebiet (WA) ( <u>allgemein zulässig</u> : Wohngebäude, der Ver- sorgung des Gebiets die- nende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbe- triebe <u>ausnahmsweise zulässig</u> : Beherbergungsbetriebe, sonstiges nicht störendes Gewerbe, Anlagen für Ver- waltungen)	-
GRZ	0,4	0,4	0,4
GFZ	0,7	0,7	1,2
max. Zahl der Vollgeschosse	II	II	
Max. Firsthöhe	-	11 m	-
<b>Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten</b>			
Max. Zahl der WE	-	2 je 340 m <sup>2</sup>	-
<b>Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen</b>			
Stellplätze	-	auf gesamter Baufläche zulässig	-
Carports	-	auf gesamter Baufläche zulässig	-
Garagen	räumlich verortet	auf gesamter Baufläche zulässig	-
Zufahrten	räumlich verortet	auf gesamter Baufläche zulässig	-
Nebenanlagen	-	bis zu 10 m <sup>2</sup>	-
<b>Grünordnung</b>			
Begrünung von Frei- flächen	-	Rasen- oder Wiesenfläche	-
Baumpflanzungen	-	1 Baum je 400 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	-
Stellplätze mit wasser- durchlässigem Belag	-	Festsetzung vorhanden	-
Versickerung von Nie- derschlagswasser	-	soweit technisch möglich	-
Dachbegrünung	-	Garagen- und Carportdächer, sofern als Flachdach ausgeführt	
Rodungsmaßnahmen	-	Zeitlich beschränkt	
<b>Örtliche Bauvorschriften</b>			
Bauweise	offen	offen	
Dachform	Satteldach	Satteldach, Walmdach, bei Ga/CP auch Flachdach	
Dachneigung	25° - 30°	20° - 42°	

Dachaufbauten	unzulässig	zulässig	
Farbe der Dacheindeckung	rot, braun, schwarz	Rottöne, Brauntöne	
Einfriedungen	-	bis 1,2 m Höhe, ohne durchlaufende Sockel	

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend davon werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen, da diese dem gewünschten Gebietstyp nicht entsprechen würden und unerwünschte Lärmquellen darstellen würden. Mit dem allgemeinen Wohngebiet wird ein anderer Gebietstyp als im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, da zur Durchmischung des Gebietes auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein sollen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Weiter wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Damit werden die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Außerdem wird die maximal zulässige Firsthöhe über dem Hopfengartenweg auf 11 m begrenzt. Als Bezugslinie für die Höhenlage der Gebäude wird der Hopfengartenweg im Osten herangezogen. Der Fertigfußboden Erdgeschoss darf im Mittelpunkt des Gebäudes max. 0,3 m über einer gedachten Linie orthogonal zum Niveau des Hopfengartenwegs liegen. Damit wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in die natürliche Topographie des Geländes, sowie in die Bestandsbebauung einfügt. Das Bestandsgebäude wird dadurch nicht benachteiligt.

### Bauweise

Es wird, entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans, eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der Bebauung sind somit Grenzabstände einzuhalten.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Es werden drei Baufenster festgesetzt, jeweils eines für jedes geplante Gebäude. Die Baufenster weichen dabei von dem Baufenster des Urplans ab. Die Standorte der geplanten Gebäude werden relativ eng gefasst und jedem Gebäude ein Baufenster zugeordnet.

### Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Diese Festsetzung wird klarstellend aufgenommen, da im Urplan zwar Festsetzungen für Garagen vorhanden sind, jedoch nicht im Bereich des Plangebiets der vierten Änderung.

Hinsichtlich der Nebenanlagen wird bestimmt, dass diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> je Grundstück allgemein zulässig sind. Hinsichtlich der baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können ist § 6 Abs. 9 und Abs. 10 HBO einschlägig.

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Je 340 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, sowie die Erschließung ausreichend sind. Mit dem Bezug der Wohneinheiten auf die Grundstücksfläche und nicht auf die einzelnen Gebäude, wird außerdem berücksichtigt, dass das Bestandsgebäude größer ist und damit mehr Wohneinheiten aufnehmen kann als es die Baugrenzen im Osten des Plangebietes erlauben würden.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Im Nordosten und Südwesten des Plangebiets werden die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan sind hier ebenfalls Verkehrsflächen vorgesehen.

### Straßenbegleitgrün

Im Nordosten des Plangebiets zwischen Baufläche und öffentlicher Verkehrsfläche verläuft entlang der Goethestraße eine Fläche für Straßenbegleitgrün. Hiermit soll die bestehende Böschung zwischen Straße und Baugrundstück gesichert werden.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im östlichen Teil des Plangebiets ist eine Treppe vorhanden, die den Hopfengartenweg mit der Goethestraße verbindet. Diese fußläufige Verbindung soll planungsrechtlich gesichert werden und wird aus diesem Grund als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

### Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen sind im ursprünglichen Plan keine vorhanden und werden nun zur Verminderung des Eingriffs und aus Gründen des Ortsbildes ergänzt.

Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzempfehlung mit mindestens 20-25 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3mal verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wobei erhaltenswerte Bestandsbäume angerechnet werden können. Mit diesen Festsetzungen soll dazu beigetragen werden, dass ein durchgrüntes Gebiet mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf zu minimieren wird festgesetzt, dass Stellplätze aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind und dass Niederschlagswasser seitlich zur Versickerung zu bringen ist, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Sollte dies, z. B. aufgrund der Bodenbeschaffenheit, nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Dieser Kanal ist ausreichend dimensioniert. Zur Rückhaltung von Regenwasser wird festgesetzt, dass Dächer von Garagen oder Carports, die als Flachdach ausgeführt sind, extensiv zu begrünen sind.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Rodungen von Bäumen für Baumaßnahmen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar stattfinden dürfen.

### Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, wobei durchlaufende Sockel unzulässig sind. Um den Durchgang von Kleinstlebewesen zu ermöglichen ist ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaun und Geländeoberfläche einzuhalten. Davon ausgenommen sind aufgrund der Hanglage eventuell notwendige Stützmauern.

Hinsichtlich der Dachform wird festgesetzt, dass Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 42° zulässig sind. Damit wird die ursprüngliche Festsetzung der Dachneigung erweitert, so dass auch flachere und steilere Dächer errichtet werden können. Bei Garagen oder Carports sind auch Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig. Hinsichtlich der Dacheindeckung wird, festgesetzt, dass Rot- und Brauntöne zulässig sind. Damit wird die ursprüngliche Festsetzung (rot, braun und schwarz) geändert. Schwarz wird aufgrund der Sichtbarkeit der Dachflächen vom gegenüberliegenden Neckarufer aus ausgeschlossen und dafür Rot und Braun auf die verschiedenen Farbabstufungen von Rot und Braun erweitert.

Dachaufbauten werden entgegen den Festsetzungen der ersten Änderung zugelassen, da in der Umgebung des Plangebiets bereits mehrere Gebäude mit Dachgauben vorhanden sind.

## **E VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMASSNAHMEN**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Damit entfällt die Pflicht, einen Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen, vgl. § 13a Abs. 2 S.1 Nr. 4 BauGB. Weiterhin besteht aber das Erfordernis, Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. zu minimieren, vgl. § 1a Abs. 2 BauGB.

Ganz grundsätzlich ist anzuführen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Ein bereits beplanter und erschlossener Bereich, der von Bebauung umgeben ist, wird überplant und eine moderat intensivere Nutzung durch die Teilung eines übergroßen Grundstücks ermöglicht. Damit wird die vorhandene Erschließung des Plangebiets effizienter genutzt.

Da der grundsätzliche Eingriff aus Gründen der Innenentwicklung und somit der städtebaulichen Nachhaltigkeit nicht zu vermeiden ist, wurden folgende Verminderungsmaßnahmen getroffen:

- Festsetzung der Begrünung von nicht befestigten Freiflächen
- Festsetzung der Herstellung von Stellplätzen aus wasserdurchlässigem Belag
- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser
- Begrünung von Flachdächern bei Garagen oder Carports

## **F AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Mit der vierten Änderung des Bebauungsplanes „Am Leimenbuckel“ soll ein bislang unbebautes Grundstück innerhalb eines bestehenden Wohngebiets einer intensiveren Nutzung, als dies bislang möglich ist, zugeführt werden. Zur Realisierung der Planung muss teilweise auf dem Grundstück vorhandener Gehölzbestand (Obstbäume, Nadelgehölze, Ziergehölze) entfernt werden. Dies ist, wenn auch in geringerem Umfang, bereits für die Realisierung des

bestehenden Baurechts der 1. Änderung des Bebauungsplans notwendig. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung können vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Nachhaltig negative Auswirkungen der Planung werden daher nicht gesehen.

## **G BODENORDNUNG**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Es ist vom Eigentümer vorgesehen eine Grundstücksteilung vorzunehmen. Hierfür wäre kein Umlegungsverfahren gemäß BauGB notwendig.