

Sitzung des Technischen Ausschusses am 21.06.2017

Sitzung des Gemeinderates am 30.06.2017

öffentlich

Sitzungsvorlage 94/2017**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brackenheimer Straße 21 (Betreutes Wohnen)“ gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB
Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

Anmerkung: Zu diesem Tagesordnungspunkt ist GR Willy befangen.

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 24.02.2017 wurde dem Antrag der p.b.s. Wohnbau GmbH auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Flurstücke Nummer 261, 261/1, 262/1, 262/2 und 262/3 zugestimmt.

Wie in der Anlage zur Sitzungsvorlage ersichtliche Geltungsbereich soll dieser nun mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Wichtiger Grund für die Wahl dieses Verfahrens ist auch, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB hier von der Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Da das Gelände heute schon zu 100 % überbaut ist, wird dies für entbehrlich gehalten.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nur in einem kleinen Teilbereich erforderlich. Diese unwesentliche Änderung wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.

Anlass der Planung

Der Vorhabenträger p.b.s. Wohnbau GmbH, vertreten durch Herrn Alfred Koller stellte am 19.01.2017 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Betreutes Wohnen mit höchstens 45 Wohneinheiten, Gemeinschaftsräumen, Tiefgarage und Abstellräumen“ auf dem Grundstück Flst.-Nr. 261, 261/1, 262/1, 262/2 und 262/3 in der Brackenheimer Straße 21, 74226 Nordheim.

Das vom Vorhabensträger beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht der aktuellen Rechtslage des § 34 BauGB. Es müssen deshalb neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung beziehungsweise zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen.

Beschlussvorschlag:

1. Der beigelegte Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger ausgearbeitet.
2. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Brackenheimer Straße 21“ in der Fassung vom 21.06.2017 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.06.2017 wird gebilligt und öffentlich ausgelegt.

LL



Gemarkung Nordheim

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Brackenheimer Straße 21"

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

08125074_0860_xxx.00_BV

Die Übereinstimmung des Lageplans mit
dem Liegenschaftskataster Stand 09.03.2017
bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 21.06.2017

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergsstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Entwurf gefertigt:
Bietigheim-Bissingen, den 21.06.2017/c/kah

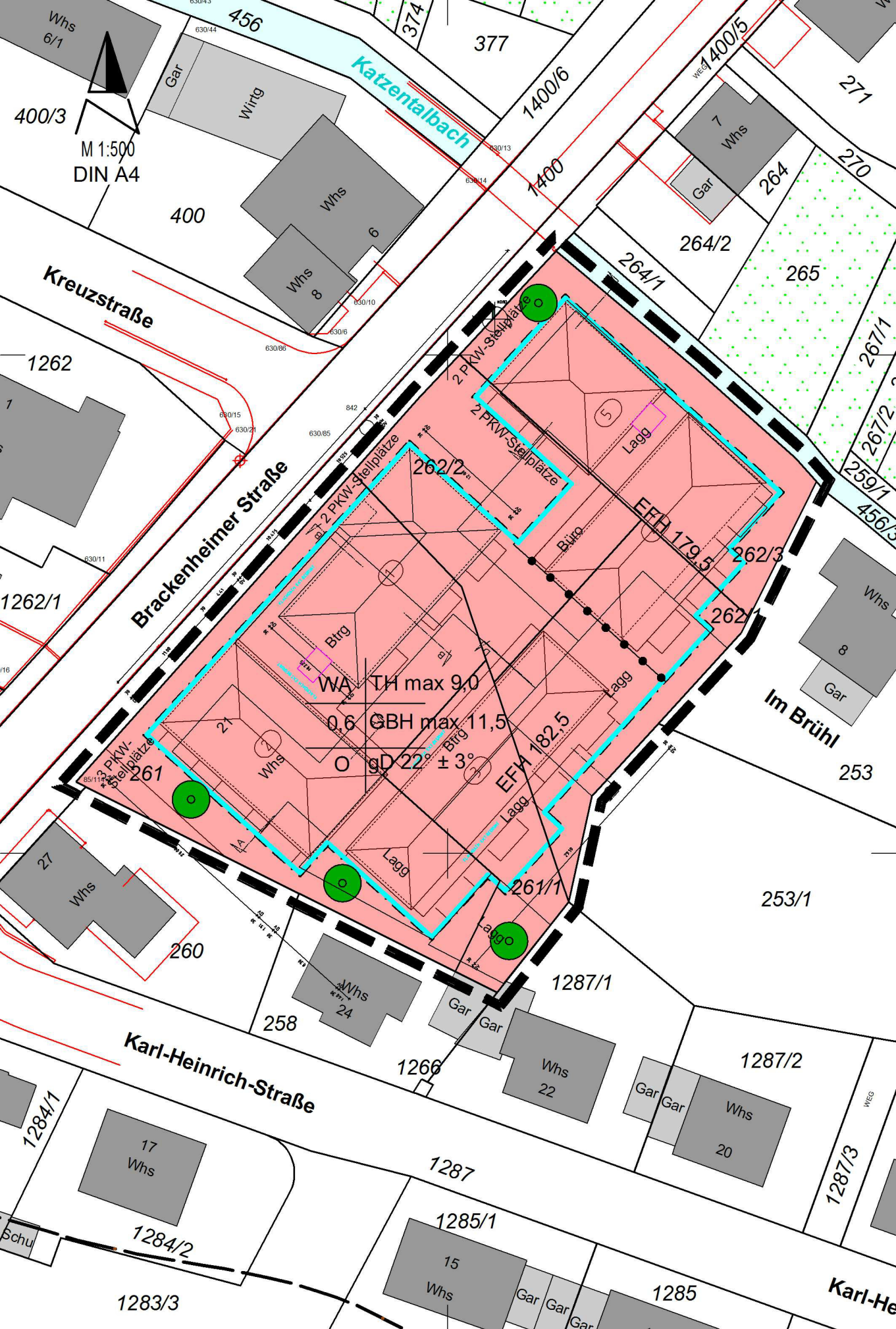
Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil
- Anlage 2 Begründung



LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
GRZ	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und -neigung



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,6 maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 9,0 m maximale Traufhöhe in Metern über EFH

z.B. GBH max. 11,5 m maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH 182,0 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum



Abgrenzung unterschiedlicher EFH

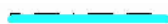
z.B. gD 22° ±3° geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 22° plus/minus 3°

BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



offene Bauweise.



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



PFLANZGEBOT

großkronige Bäume

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze, eine Überschreitung von 1 % ist zulässig.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um das Maß der Fläche von begrünten Dächern mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm überschritten werden. Auf § 17 Abs. 2 BauNVO wird zusätzlich verwiesen.
- 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und muss auf mindestens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.
- 1.3 BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- 1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Passive Lärmschutzmaßnahmen: Zum Schutz der Wohnräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr der L 1106 Brackheimer Straße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich und nachzuweisen. Diese können in Form einer geeigneten Grundrissgestaltung (lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer) und/oder den Einbau von Schallschutzfenstern mit Lüftungseinrichtungen realisiert werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder im Kenntnisgabeverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachzuweisen. Nach VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50dB(A) nachts für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung zu prüfen. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich V (71-75 dB(A) tags) zuzuordnen.

1.7 PFLANZGEBOT

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Es sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 **Dachform:** Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von $22^\circ \pm 3^\circ$ (Altgrad) zulässig.

2.1.2 **Dachdeckung:** Zur Dachdeckung sind Materialien in roten, rotbraunen, blauen, schwarzen oder grauen, auch zinkblechgrauen, Farbtönen zulässig. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sind als Dachdeckung zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.2.1 Einfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen
Lebende Einfriedungen, Mauern oder Zäune sind bis maximal 1,0 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche zulässig, wenn sie mindestens 0,5 m von der Verkehrsfläche abgerückt sind.

2.2.2 Stützmauern sind gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig.

2.2.3 Sichtschutzwände sind gegen die öffentlichen Flächen zulässig, sofern sie um das Maß der Höhe von der öffentlichen Fläche abgerückt sind. Die Abstandsflächen sind zu bepflanzen. Die Länge der Sichtschutzwände darf maximal 2/3 der Breite des Grundstücks entlang der Verkehrsfläche betragen, höchstens jedoch 8,0 m.

2.2.4 Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

2.4 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und sofern möglich dem Katzentalbach zuzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

3.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.3 BODENSCHUTZ

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

3.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

3.5 BAUGRUND

Im Plangebiet ist mit sehr unterschiedlichen Böden und aufgefülltem Gelände zu rechnen. Dies ist bei der Gründung der baulichen Anlagen zu beachten.

3.6 STRAßENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.7 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 NatSchG durchzuführen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

3.9 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, zuletzt geändert am 25.01.2012 S. 65,90) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen.

3.10 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Kellergeschosses ist möglicherweise aufgrund der vorhandenen Kanalhöhen in der Brackenheimer Straße nicht im Freispiegel möglich, hierfür ist eine Hebeanlage vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---|
| 1. Änderungs- und Unterrichtsbeschluss
sowie Offenlagebeschluss | gemäß § 2 Abs.1, § 13 und §13a BauGB
nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2
durch Gemeinderat am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
des Änderungsbeschlusses und der
Entwurfsauslegung | gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB
im Mitteilungsblatt am |
| 3. Öffentliche Auslegung
des Entwurfes mit Begründung | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom bis
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2
BauGB durch Schreiben vom
Frist zur Stellungnahme bis |
| 4. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch
Gemeinderat am |

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungs-
planes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom
zum Ausdruck kommt, überein.

Nordheim, den

Der Bürgermeister

- | | |
|--|--|
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses | gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 25
am |
| 6. In Kraft getreten | am |

Zur Beurkundung:
Nordheim, den

Der Bürgermeister



Gemarkung Nordheim

Begründung

zum

BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "Brackenheimer Straße 21"

08125074_0860_xxx.00_BG

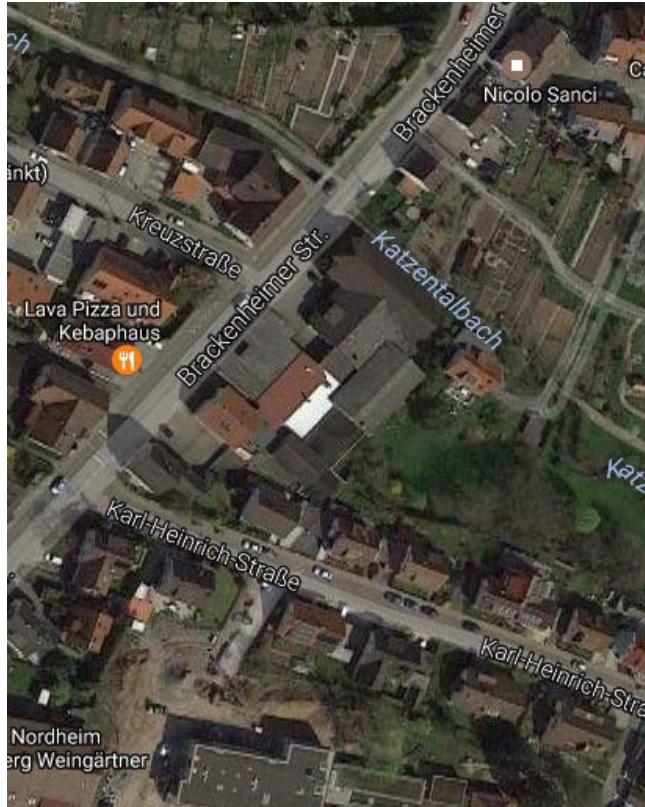
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 21.06.2017/e

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen
Stadt- und Grünplanung
Tannenbergsstraße. 43
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142/9534-0

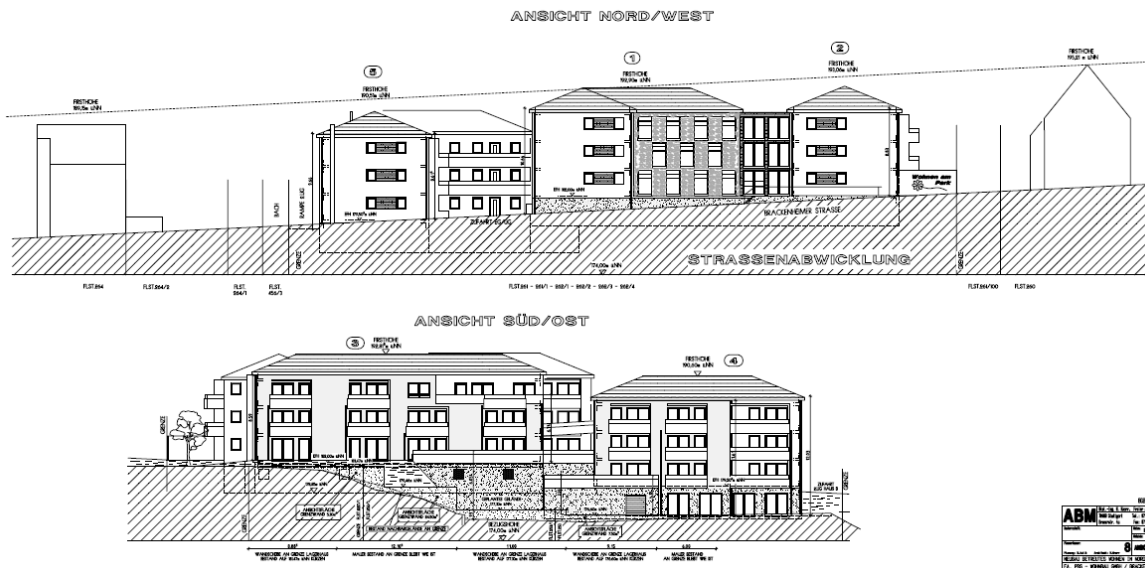
1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt östlich an der Brackenhimer Straße, zwischen der Karl-Heinrich-Straße und dem Katzenbachtal in Nordheim.



2. Ziel und Zweck der Planung

Die vorhandenen Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes sollen abgebrochen und im Rahmen der Innenentwicklung durch Mehrfamilienwohngebäude ersetzt werden. Da die Flächen bisher dem unüberplanten Innenbereich zuzurechnen war (die in alten Plänen bereits vor 1932 vorhandene Baulinie konnte nicht sicher bestimmt werden) und eine Baugenehmigung aufgrund der Dichte der Bebauung nicht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich schien, wurde ein bebauungsplanverfahren gewählt. Es soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.



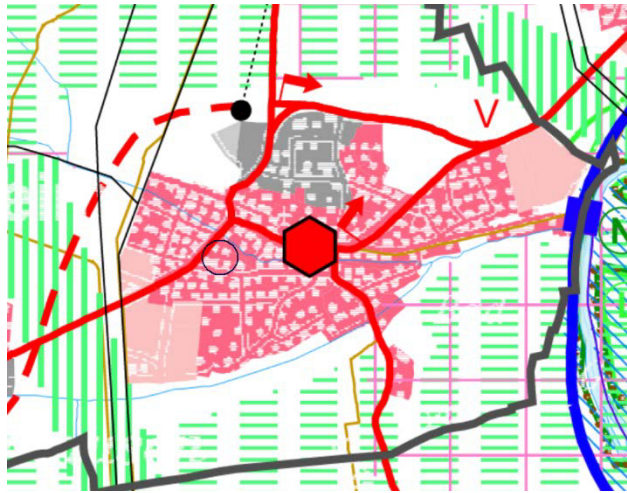
3. Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, denn die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt nur 0,27 ha. Es wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet und der Flächennutzungsplan am nordöstlichen Rand geändert.

4. Übergeordnete Festsetzungen

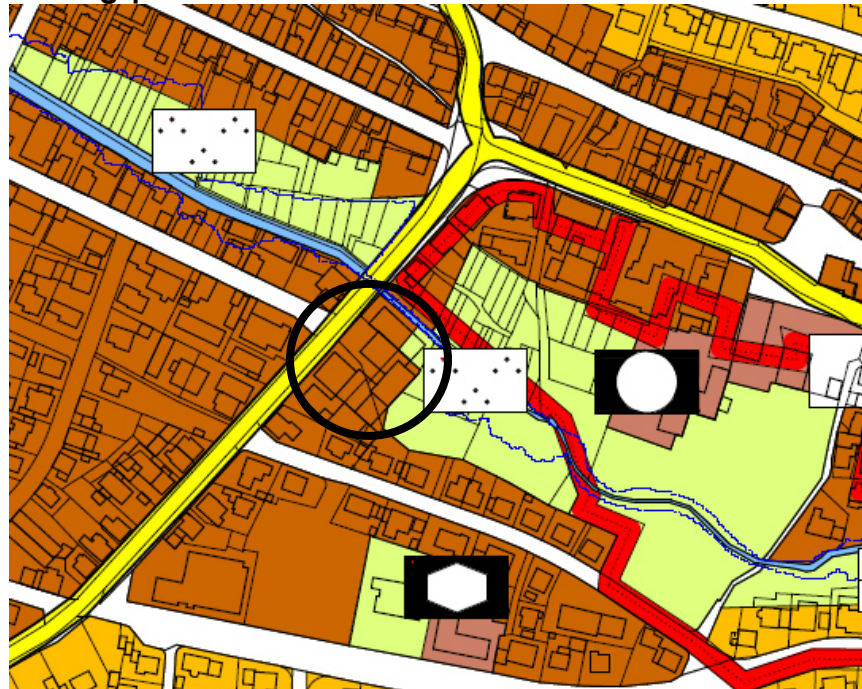
4.1 Regionalplan

Ausschnitte aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020



Das Plangebiet ist im Regionalplan vom Regionalverband Heilbronn-Franken als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

4.2. Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N. ist die Fläche weitgehend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Lediglich ein Teil des nordöstlichen Bereichs, der bereits mit der landwirtschaftlichen

Halle (und östlich davon mit einem anderen Wohngebäude) überbaut ist, ist derzeit noch als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die Flächen südlich der Karl-Heinrich-Straße sind durch einen am 08.10.1932 genehmigten Baulinienplan Nr.49 „Rathausgasse – Brackenheimer Straße“ erfasst, der weiter südlich durch die 1. Änderung Schlageter/Brackenheimerstraße (Karl-Heinrich-Straße) (Aufhebung eines Teil der ehemaligen Traubenstraße) Nr.50, genehmigt am 02.12.1970, angepasst wurde. Die ehemals hier vorhandenen Gebäude der Weingärtnergenossenschaft wurden größtenteils abgebrochen und durch einen Erweiterungsbau des Kindergartens ersetzt.

Westlich der Brackenheimer Straße existierte ein Baulinienplan „Gebiet Siedlungsweg“, vermutlich aus den 30iger Jahren, der durch den Bebauungsplan „Klausenstraße“, gefertigt am 17.09.1952 durch weitere Wohnbebauung ergänzt und am 14.01.1955 ein weiteres Mal geändert wurde.

Nördlich des Katzentalbaches sind die Flächen durch einen am 01.10.1948 genehmigten Baulinienplan Nr.46 „Brackenheimer- und Hauptstraße“ erfasst.

Für die Flächen östlich sind keine planungsrechtlichen Festsetzungen bekannt.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt und umfasst nur die Bereiche der Flurstücke, die für eine aktuelle Bebauung vorgesehen sind. Er verläuft direkt entlang der Flurstücksgrenzen.

7. Festsetzungen

Da innerhalb des neuen Gebäudes keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen sind, die ein Mischgebiet erfordern würden und auch in der Umgebung durch den Abbruch des landwirtschaftlichen Betriebes und den Rückbau der Weingärtnergenossenschaft keine Nutzungen mehr vorhanden sind, die nicht auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, konnte kein Mischgebiet mehr ausgewiesen werden. Es wurde daher ein Allgemeines Wohngebiet gewählt.

Zwar legen auch die relativ hohen Lärmemissionen des Straßenverkehrs eher eine gemischte Nutzung nahe, aber zum einen besteht die Hoffnung, dass die Umgehungsstraße in nicht zu ferner Zukunft zu einer Entlastung dieses Straßenstückes führen könnte, zum anderen besteht derzeit absolut kein Bedarf an kleingewerblichen Nutzungen, dagegen ein erhöhter Bedarf an Wohnungen. Aufgrund der sehr günstigen innerörtlichen Lage wurde trotz der deutlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen die Wohnnutzung zugelassen.

Um die erforderliche Verdichtung zu erreichen und die gewünschte Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen, musste die Grundflächenzahl erhöht werden und entspricht nun dem, wie er vorher bei einer gemischten Bebauung zulässig gewesen wäre. Von den Obergrenzen nach Abs. 1 § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll deshalb nach Abs. 2 abgesehen werden.

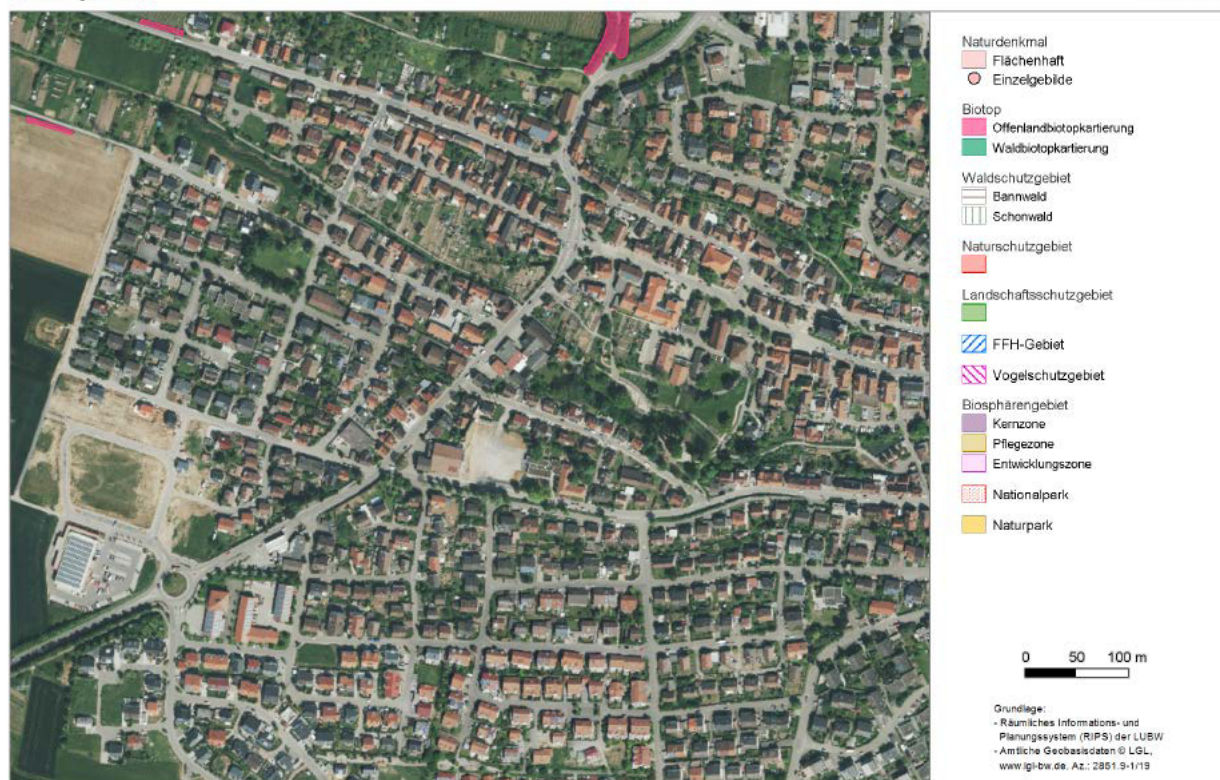
Für eine geringe Durchgrünung wurden die vier vom Architekten eingeplanten großkronigen Bäume als Festsetzung übernommen, damit diese keine Abstände nach dem Nachbarrecht einhalten müssen und daher auch städtebaulich wirksam werden können.

Eine (erhöhte) Stellplatzverpflichtung wurde nicht vorgesehen, denn es sind barrierefreie und behindertengerechte Wohnformen vorgesehen, die extra große Stellplätze erfordern und der Platz in der Tiefgarage ist begrenzt.

8. Belange der Umwelt

Schutzgebiete

LU:W



27.02.2017

Laut Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 27.02.2017 liegen im Planungsbereich und auch im weiteren Umkreis keine Schutzgebiete vor. Ebenfalls ist kein Biotopverbund verzeichnet.

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde am 06.06.2017 durchgeführt, sie ergab keine Hinweise, dass Arten betroffen sein könnten.

Die Belange des Lärmschutzes werden im Rahmen der Detailplanung beachtet.

Umgebungsärmkartierung 2012

LUBW



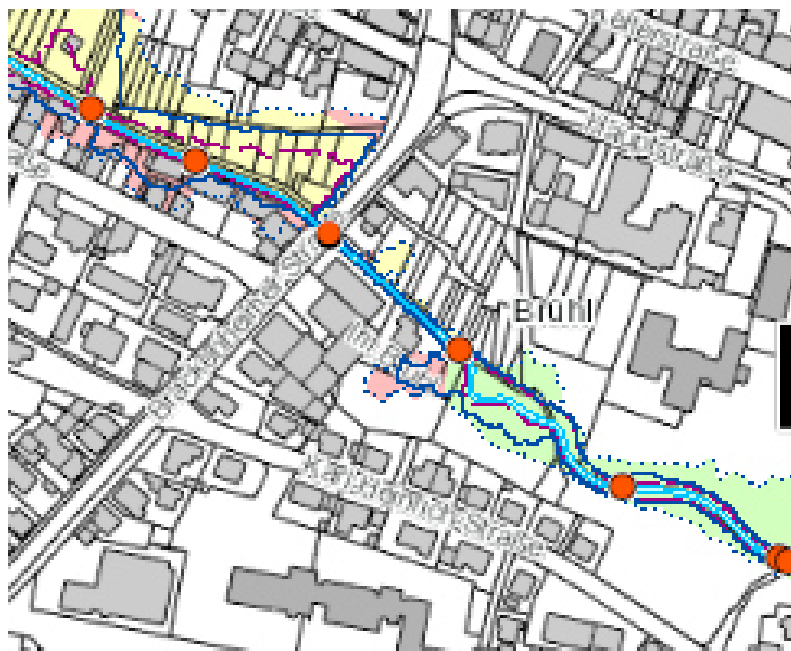
Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Abfrage vom 11.04.2017/31.01.2017

Der Boden soll hinsichtlich möglicher Altlasten nach Abbruch der Gebäude untersucht werden.

Da die Erdgeschossfußbodenhöhen in etwa denen der jetzigen Gebäude entsprechen, ist davon auszugehen, dass die Kanalhöhen der Brackenheimer Straße ausreichend sind.

Sofern die Anschlüsse durch und neben der Tiefgarage machbar sind, ist vorgesehen, die Dachflächen direkt in den Katzentalbach zu entwässern.

Die Fläche ist derzeit trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zum Katzentalbach nicht von Überschwemmungen betroffen. Da an der Höhenlage des nördlichen Gebäudes nichts wesentliches geändert wird, gilt die Einschätzung auch für die geplante Neubebauung. Die Tiefgarage befindet sich auf Erdgeschossniveau des nördlichen Gebäudes und ist daher ebenfalls nicht betroffen.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Abfrage vom 06.06.2017

9. Flächen

Fläche des Geltungsbereiches

ca. 0,27 ha

Zusätzliche Erschließungskosten (außer einen Umbau der Hausanschlussleitungen) löst die Änderung nicht aus.

Artenschutzrechtliche Begutachtung der Gebäude Brackenheimer Straße 21 (ex Kellerei Willy)



0.	INHALTSVERZEICHNIS	
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Standort des Vorhabens und derzeitige Nutzung	4
1.2	Geplante Nutzung	4
2.	ARTENSCHUTZRECHT	5
3.	BEGUTACHTUNG DER GEBÄUDE	6
3.1	Vorgehensweise	6
3.2	Ergebnisse	6
4.	PRÜFUNG DES ARTENSCHUTZES (§ 44 BNATSCHG), VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	12
5.	FAZIT	12

1. Einleitung

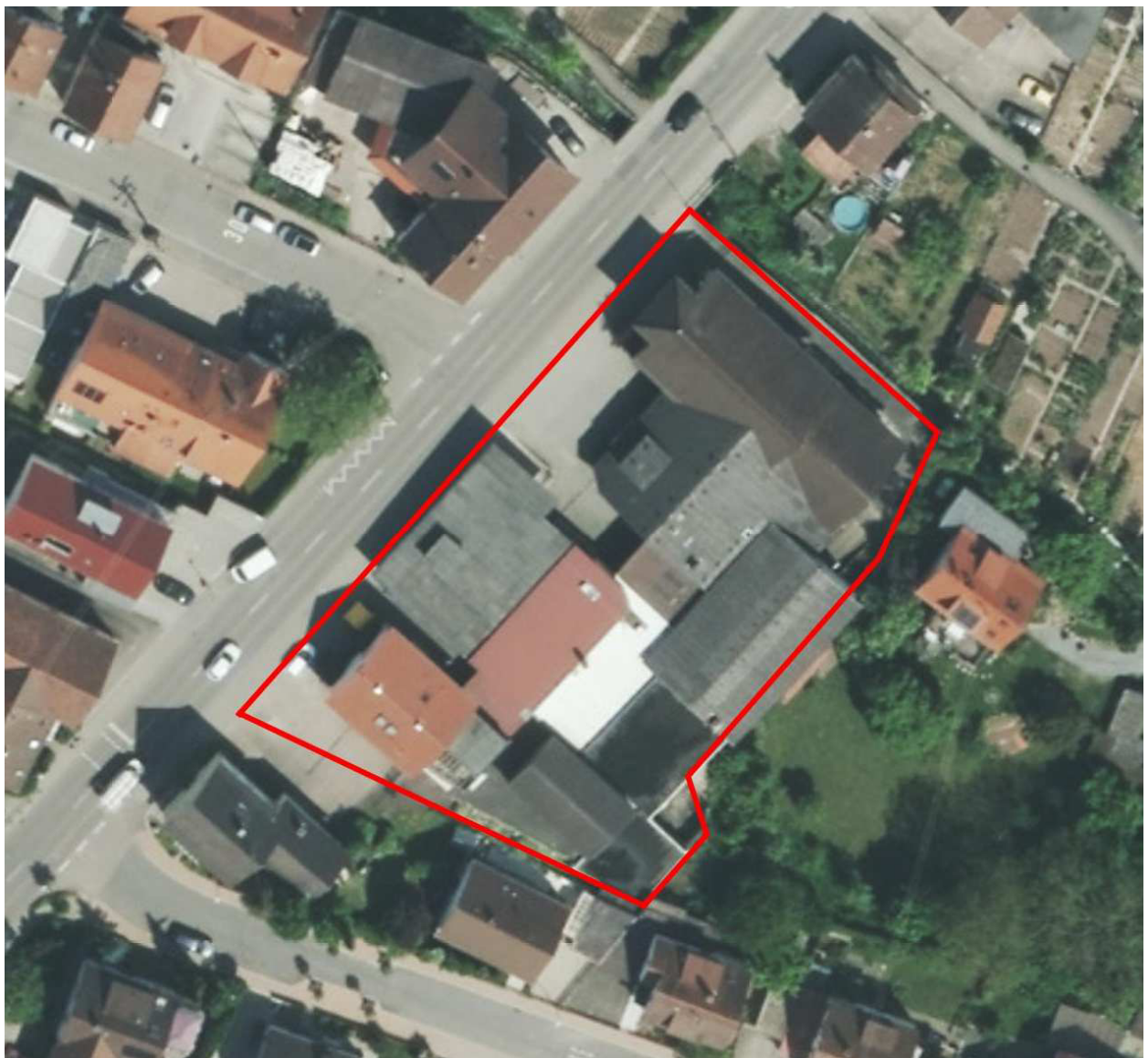
In Nordheim stehen die Gebäude Brackenheimer Straße 21 mit Nebengebäuden auf den Flurstücken 261, 261/1, 262/1, 262/2 und 262/3 zum Abbruch an.

Vor dem Abbruch ist auch das Europäische Artenschutzrecht abzuhandeln. Dies erfolgt in Form einer Ortsbesichtigung mit Habitatpotentialanalyse.

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Nordheim. Es handelt sich um die Gebäude und Anlagen der ehemaligen Weinkellerei Willy.

Abb. 1:

Lage der zu untersuchenden Gebäude im Raum (Daten- und Kartendienst der LUBW, ohne Maßstab);



1.1 Standort des Vorhabens und derzeitige Nutzung

Die zu untersuchenden Gebäude liegen zentral in der Ortsmitte von Nordheim an der Brackenheimer Straße und sind von weiterer Bebauung umgeben.

Es handelt sich um die ehemaligen Betriebsgebäude samt Wohnhaus der Weinkellerei Willy, die nach Neubau der Betriebsanlagen am Ortsrand und Umzug seit ca. 5 Jahren leer stehen.

Das Gelände ist bis auf wenige Quadratmeter durch Gebäude und Hofflächen versiegelt.

Die Gebäude präsentierten sich in einem relativ guten Bauzustand.

Die Dächer scheinen dicht, die Fenster und Türen weitgehend intakt und geschlossen.

Bäume oder andere Gehölze - v.a. solche mit artenschutzrechtlicher Relevanz - sind nicht vorhanden.

1.2 Geplante Nutzung

Nach dem Abriss der Gebäude ist eine Anlage für betreutes Wohnen geplant.

2. Artenschutzrecht

Nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot“) ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs.1 Ziff.3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ist die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten von Tieren ganzjährig untersagt, es sei denn, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt bzw. kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiterhin gewährleistet werden.

§ 44 Abs.1 Ziff. 2 BNatSchG („Verbot erheblicher Störungen“) verbietet Eingriffe, wenn erhebliche Beeinträchtigungen auf die Populationen der betroffenen Tierarten in ihren lokalen Beständen und ihrem Erhaltungszustand zu befürchten sind bzw. diese müssen durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 folgende Bestimmungen:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 (Störungsverbot) und gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Schädigungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Die ökologische Funktion kann vorab durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) gesichert werden. Entsprechendes gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 19 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten somit nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten.

3. Begutachtung der Gebäude

3.1 Vorgehensweise

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 6.6.2017 und umfasste alle Räume der Gebäude.

Als potentiell relevante Artengruppen waren v.a. Brutvögel und Fledermäuse in Betracht zu ziehen.

Unter dieser Prämisse erfolgte dann eine intensive Besichtigung der Gebäude von außen und innen vom Keller bis zum Dachboden - immer soweit dies ohne Gefahr für Leib und Leben möglich war und die Räumlichkeiten zugänglich waren.

Bei der Besichtigung wurde auf Hinweise für das Vorkommen der oben genannten Artengruppen geachtet, als da sind Vogelnester, Horste, Gewölle von Greif- und Eulenvögeln, Kot von Vögeln oder Fledermäusen oder Urinspuren.

3.2 Ergebnisse

An den Fassaden wurden keine mehrjährig nutzbaren Nester wie bspw. Nester der Mehlschwalbe - festgestellt.

Das Wohnhaus war bis vor kurzem noch bewohnt und ist daher noch gut abgedichtet.

Einfluglöcher für Vögel oder Fledermäuse sind nicht vorhanden. Die Dächer sind dicht und weisen keine Löcher auf.

Hinweise auf eine Besiedelung durch Vögel oder Fledermäuse wurden ebenfalls nicht gefunden.

Auffällig war, dass nicht einmal ein Sperlingsnest zu finden war.

Wahrscheinlich ist die Störkulisse im Ortszentrum (Verkehr auf der Brackenheimer Straße) sogar für ubiquitäre Arten zu groß.

Dasselbe gilt für die Nebengebäude.

Die Nebengebäude sind von der Bausubstanz her sowieso noch so intakt, dass kaum Besiedlungsmöglichkeiten bestehen.

Abb. 2:
Raum im Kellereigebäude



Abb. 3:
Lagerraum



Abb. 4:
ehemalige Traubenannahme



Abb. 5:
Lagerraum



Abb. 6:
Waschraum



Abb. 7:
Fassade



Abb. 8:
Außenbereich



Abb. 9:
Nebengebäude



Abb. 10:
Dachlandschaft



4. Prüfung des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG), Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nach **§ 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG** („Tötungsverbot“) ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

In und an den Gebäuden wurden keine Nist- und Ruhestätten für Brutvögel gefunden, so dass beim Abbruch kein Eintreten des Verbotstatbestands zu erwarten ist.

Nach **§ 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG** („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ist die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten von Tieren ganzjährig untersagt, es sei denn, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt bzw. kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiterhin gewährleistet werden.

Mehrjährig nutzbare Niststätten kommen an den Gebäuden nicht vor.

§ 44 Abs. 1, Ziff. 2 BNatSchG („Verbot erheblicher Störungen“) verbietet Eingriffe, wenn erhebliche Beeinträchtigungen auf die Populationen der betroffenen Tierarten in ihren lokalen Beständen und ihrem Erhaltungszustand zu befürchten sind bzw. diese müssen durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Mangels Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten ist kein Eintreten des Verbotstatbestands zu erwarten.

5. Fazit

Bei einer Überbauung des Geländes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

CEF - Maßnahmen sind nicht erforderlich.