



NEUENBÜRG

mit ARNBACH · DENNACH · WALDRENNACH · ROTENBACH
Die malerische Stadt an der Enz

Bebauungsplan „Uhlandstraße“ Flst.Nr. 126/2, 126/3, 126/5. 126/6, 126/7 – Gemarkung Waldrennach -

Begründung und Umweltbericht

zur Bebauungsplanerweiterung vom 09.04.2019

Mit Datum vom 09.04.2019 beschloss der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg die Aufstellung des Bebauungsplans „Eichwald“ Flst.Nr. 126/2, 126/3, 126/5. 126/6, 126/7 nach § 13a BauGB im Ortsteil Waldrennach.

Mit Ausnahme der bebauten Flurstücke 126/2 und 126/3 brach liegenden innerörtlichen Wiesenflächen sollen einer Bebauung zugeführt werden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan ordnet die betroffenen Grundstücke einem Mischgebiet zu. Der Bauherr plant das bestehende Gebäude auf Flst. 126/2 und 126/3 an der Ecke Eichwaldstraße/Uhlandstraße einer Nutzung zuzuführen und die übrigen Flurstück zu bebauen.

Als Rechtsgrundlage für die geplante Bebauung ist die Aufstellung einer Bebauungsplanerweiterung erforderlich.

Durch die geplante Wohnbebauung wird eine zusätzliche Wohnbaufläche für drei Einzelhäuser geschaffen. Die an das Areal schon angrenzende Wohnbebauung wird somit ergänzt, und die bestehenden innerörtlichen Wiesengrundstücke einer sehr aufgelockerten Wohnnutzung zugeordnet.

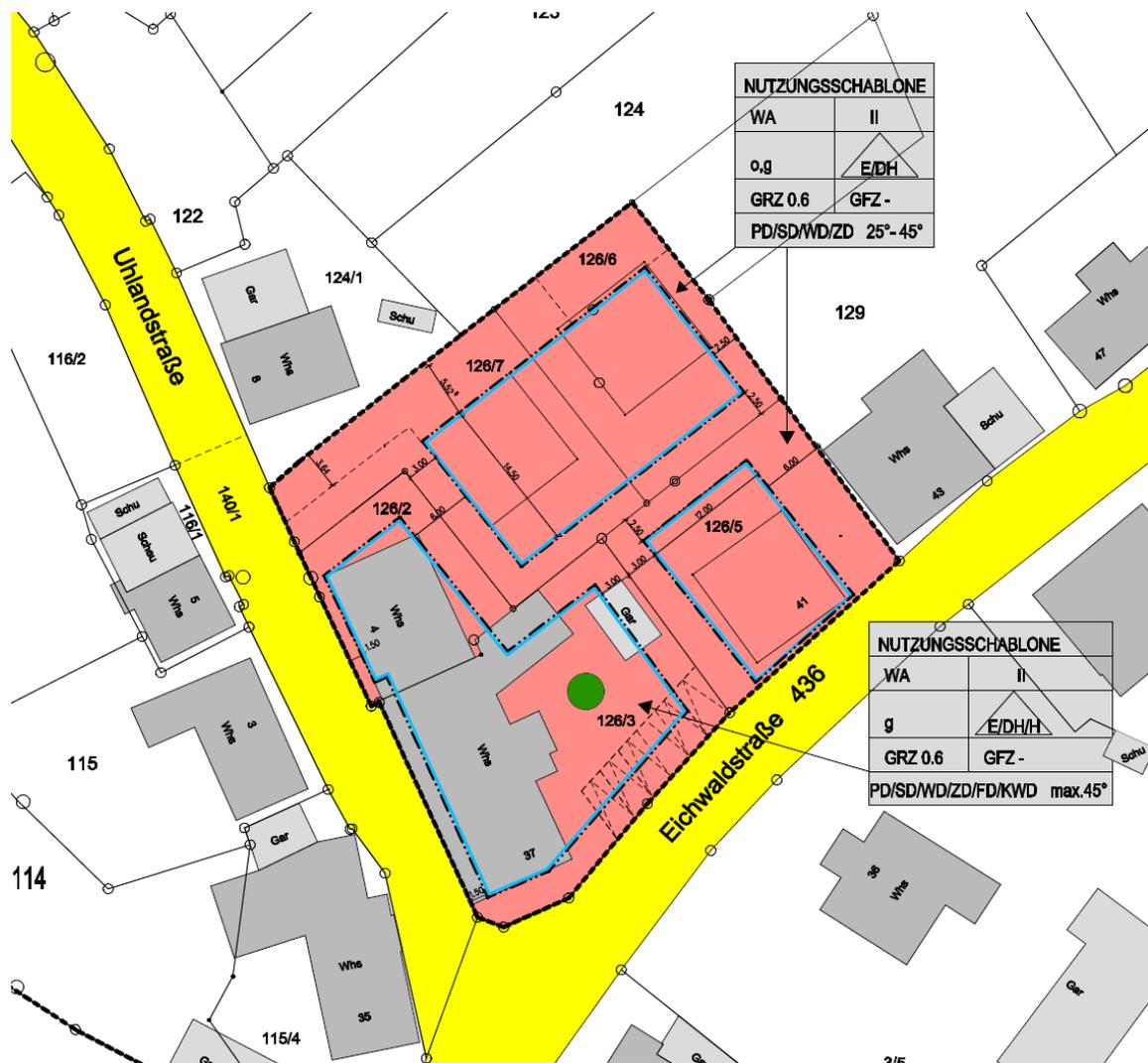
1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplans umfasst die Flurstücksnummern: 126/2, 126/3, 126/5. 126/6, 126/7 der Gemarkung Waldrennach.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem bislang weitgehend unbeplanten innerörtlichen Mischgebiet und liegt östlich der Uhlandstraße und grenzt gleichermaßen an die Eichwaldstraße.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 2.334 m²

o.M.



2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Erschließung erfolgt als allgemeines Wohngebiet.

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist die Anpassung an die bestehende Wohnbebauung und die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne innerhalb der näheren Umgebung Ausgangspunkt der Festlegungen.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von Westen über die Uhlandstraße.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser wird gedrosselt über eine Zisterne mit zusätzlichem Regenrückhaltevolumen dem öffentlichen Kanal in der Eichwaldstraße zugeführt. (siehe auch 3.1 der örtlichen Bauvorschriften)

4. Stellplatzverpflichtung

Bei der Errichtung der Wohngebäude ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz) .

5. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB.

6. Umweltbericht, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der nach dem gültigen Flächennutzungsplan festgelegten Mischgebietsfläche. Und erstreckt sich mit einer Fläche von insgesamt 2.334 m² westlich entlang der Eichwaldstraße sowie östlich der Uhlandstraße. Die durch die vorliegenden Bebauungsplanerweiterung verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt, da auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin liegt die überbaubare Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert, der eine überschlägige Prüfung erforderlich macht.

Im Vorhinein wurde durch das Ingenieurbüro Beck und Partner, Karlsruhe eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt.

Eine weiterführende schadhafte Auswirkung auf die Artengruppe Säuger und Vögel wird in der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Beck und Partner vom 25.11.19 wie folgt dargestellt (Auszug/Fazit):

„Für das Artenschutzgutachten wurden die Europäischen Vogelarten und die Reptilien untersucht. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 (1) Nrn. 1-3 BNatSchG ergab folgende Ergebnisse:

Reptilien konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für diese Artengruppe kann deshalb ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten drei Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei mit der Amsel, der Kohlmeise und der Mönchsgrasmücke (jeweils Gehölzbrüter) um zum einen häufige und verbreitet vorkommende und zum anderen Siedlungsnähe tolerierende Vogelarten.

Das weitere Untersuchungsgebiet bietet diesen Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, sodass die ökologische Funktion weiterhin gewahrt bleibt.

Das Tötungsverbot wird sicher eingehalten, wenn die Gehölze im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gerodet werden.

Auch für diese Artengruppe konnte das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Aus fachgutachterlicher Sicht kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (1) Nrn. 1-3 i.V.m. (5) BNatSchG vermieden werden, das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Der Eingriff in Boden und den Naturhaushalt nach Umsetzung des Bauvorhabens wird sich minimal auswirken. Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung positiv geringfügig geändert und fügt sich in die bestehende Bebauung ein.

Grünordnungsrechtliche Festsetzungen sind aus dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Da das betroffene Gebiet bereits im FNP als Wohnbaufläche betitelt ist wird ein Ausgleich im Bezug auf den geplanten Grünlandumbruch in Form der geplanten Eingrünung/ Pflanzgebote als Randbegrünung abgedeckt.

Die Entwässerung innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem. Die auf dem Gebiet des Bebauungsplanes anfallende Regenwässer und häusliche Abwässer werden getrennt geführt, jedoch vor dem Übergang in das öffentliche Kanalnetz in einem Revisionsschacht zusammengeführt und erst dann in das bestehende Mischkanalsystem eingeleitet. Eine Brauchwassernutzung über die Regenwasserzisterne ist zusätzlich möglich.

7. Flächen

| | | |
|--|---|----------------------|
| Gesamtfläche überplanten Gebietes | : | 2.334 m ² |
| Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster & Garage): | | 1230 m ² |
| Nicht überbaubare Grundstücksfläche & Garage: | | 1211 m ² |

8. Finanzierung

Die Finanzierung der Planungs-, Vermessungs- und Erschließungskosten werden von der Bauherrschaft getragen.

Neuenbürg, den 28.11.2019

Bürgermeister