



Begründung, einschließlich Umweltbericht

**zur Abrundungs-Satzung „Mühlstraße“,
Stadt Neckarbischofsheim, Ortsteil Untergimpfern**

I. Anlass der Aufstellung der Abrundungs-Satzung

Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 1264 hat den Wunsch, auf der Teilfläche des Grundstückes, welches derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist, ein Einfamilien-Wohnhaus zu errichten.

Das Vorhaben entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Neckarbischofsheim, da im Ortsteil Untergimpfern aufgrund fehlender Flächen der Bauflächenbedarf primär im Innenbereich bzw. durch kleine Abrundungs-Maßnahmen gedeckt werden soll. Dies gilt auch für den formulierten Grundsatz eines schonenden Umgangs mit der endlichen Ressource „Boden“. So muss für eine mögliche weitere Bebauung im Geltungsbereich der Satzung keine ergänzende Erschließungs-Maßnahme in Form eines Straßenbaus durchgeführt werden.

Mit diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Neckarbischofsheim sich dazu entschlossen, das gesamte Flurstück Nr. 1264 auf der Grundlage des § 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den „im Zusammenhang bebauten Ortsbereich“ einzubeziehen und für diese Fläche einzelne planungsrechtliche Festsetzungen zu formulieren. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben in die städtebauliche Struktur einfügt.

Die in der Begründung nachfolgend dargestellten Inhalte der Satzung gewährleisten eine an die Örtlichkeit angepasste maßvolle Nachverdichtung.

Mit dem Erlass der Abrundungs-Satzung wird die Bebauung entlang der „Mühlstraße“ zukünftig weiterhin auf Höhe des bestehenden Gebäudes Nr. 43 enden. Die damit formulierte Abgrenzung des Siedlungsbereiches orientiert sich an der Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Einer „fingerförmigen“ Entwicklung in die Landschaft hinein oder einer Zersiedlung der Landschaft wird mit der Aufstellung der Satzung kein Vorschub geleitet.

II. Lage der Abrundungs-Satzung

Das in die Abrundungs-Satzung einbezogene Flurstück Nr. 1264 befindet sich am süd-östlichen Ortsrand von Untergimpern.



**Auszug aus dem Ortsplan
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Abrundungs-Satzung**

III. Derzeitige Nutzung des Grundstückes, vorhandene Topographie

Das Flurstück Nr. 1264 weist in Nord-Süd-Richtung ein leichtes Gefälle auf. Das Grundstück liegt, getrennt durch eine steil abfallende Böschung, ca. 2,00 m tiefer als die Oberkante der „Mühlstraße“.

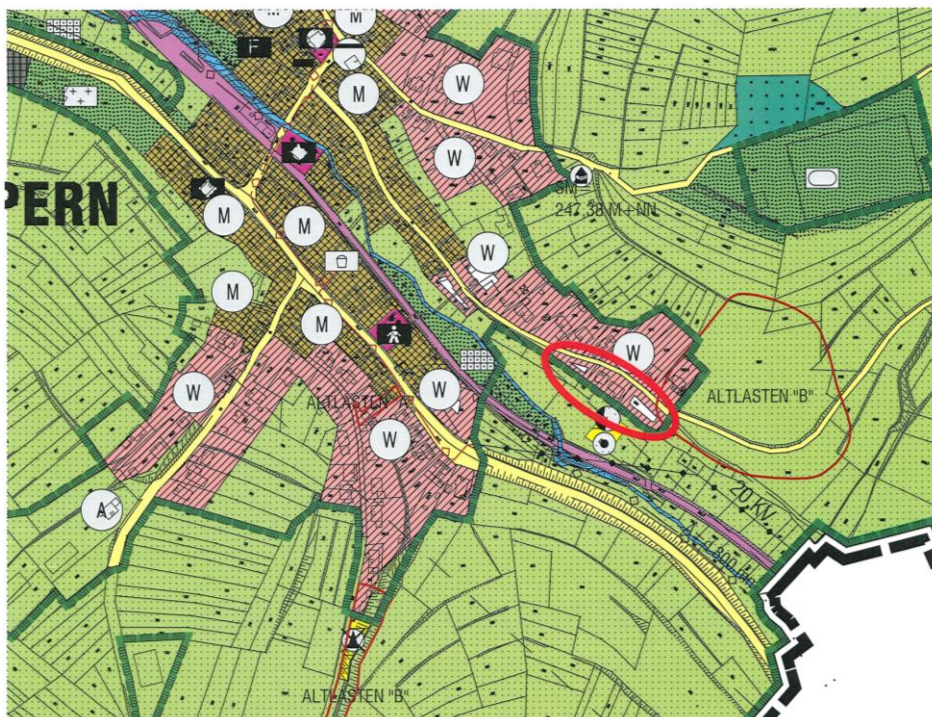
Das Grundstück ist entsprechend der Darstellung im Lageplan mit einem Wohnhaus und einem zweigeschossigen Scheunengebäude bebaut. Die stark abfallende Zufahrt erfolgt im Nord-Westen von der „Mühlstraße“ aus. Dieser Grundstücksteil ist bebaut bzw. als private Grundstücksfläche ausgestaltet und wird als Gartenfläche intensiv genutzt.

Der östliche, unbebaute Teil des Grundstückes weist einen lichten Obstbaumbestand und eine extensiv gepflegte Grünfläche auf.



IV. Rechtliche Grundlagen

Die Flächen der Abrundungs-Satzung „Mühlstraße“ sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als bereits bebaute bzw. als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Darstellung in der vorbereitenden Bauleitplanung ist ein deutlicher Hinweis dafür, dass die Einbeziehung des gesamten Grundstückes in die „bebaute Ortslage“ mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt**

Aufgestellt wird eine Einbeziehung und Ergänzungs-Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB.

Die hier im Gesetzestext unter den Nummern 2-3 genannten Voraussetzungen sind vollumfänglich erfüllt. Dieses gilt, wie oben dargestellt, für die Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan sowie für die Tatsache, dass die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des einbezogenen Grundstückes, aber auch durch die Bebauung nördlich der „Mühlstraße“ geprägt ist.

Im Bereich der Abrundungs-Satzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Daher wird von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

Für die Abrundungs-Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Aufstellung der Abrundungs-Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB unter Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

Grundlagen für die Aufstellung der Satzung sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802) die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

V. Städtebauliche Erläuterungen

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Fläche schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an, liegt derzeit jedoch im Außenbereich. Durch die vorgesehene Einbeziehung wird der Innenbereich des Ortsteiles Untergimpert ergänzt, ohne dass damit eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich verbunden ist – die Entwicklung erfolgt straßenbegleitend. Einer „fingerartigen“ Entwicklung in die freie Landschaft wird mit dieser Satzung kein Vorschub geleistet.

1. Erschließung

Das in die Satzung einbezogene Flurstück Nr. 1264 ist über die „Mühlstraße“ erschlossen. Dieses weist auf der Höhe des Geltungsbereiches eine ausgebauten Breite von ca. 4,00 m auf.



2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche gemäß § 2 des Satzungs-Textes als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Diese Vorgabe entspricht der in der unmittelbaren Nähe vorhandenen Nutzung, welche ausschließlich aus dem Wohngebäude und dessen Nebengebäude besteht.

Darüber hinaus geht die Festsetzung auf den geringen Querschnitt der „Mühlstraße“ ein, welcher kein größeres Verkehrsaufkommen, beispielsweise durch eine gewerblich geprägte Nutzung, zulässt.

Mit der ergänzenden Bebauung erfährt die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur eine sinnvolle Ergänzung.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass mit der Festsetzung der Baufläche als „Reines Wohngebiet“ die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich gewahrt bleibt.

3. Weitere planungsrechtliche Vorgaben

Die Abrundungs-Satzung formuliert für das Flurstück Nr. 1264 die zulässig überbaubare Fläche. Damit wird die Bestandbebauung planungsrechtlich gesichert sowie der Standort einer möglichen Bebauung auf den östlichen Teil des Grundstückes definiert. Dieses erfolgt unter Berücksichtigung eines einzuhaltenden Mindestabstandes von der „Mühlstraße“, aber auch von den Grundstücksgrenzen des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Neckarbischofsheimer Höhen“.

Eine damit mögliche ergänzende Bebauung darf eine maximale Größe von 15,00 m x 12,00 m aufweisen. Dieses entspricht damit der Grundfläche der vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld.

4. Maximal zulässige Gebäudekubaturen

Im Geltungsbereich der erstellten Satzung sind ausschließlich Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zugelassen.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen von der Mittelachse der „Mühlstraße“, 4,00 m. Damit wird von dem öffentlichen Straßenraum aus lediglich ein sichtbares Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede zwischen der „Mühlstraße“ und dem in die Satzung einbezogenen Grundstück wird das Unterschoss talseits als zweites sichtbares Geschoss in Erscheinung treten.

Grundsätzlich ist ergänzend das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

5. Nebengebäude, Garagen und Flächen, welche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind

Die Satzung weist nord-westlich der erweiterten Bebauungsmöglichkeit eine Fläche zur Errichtung einer Garage bzw. eines Nebengebäudes aus. Auf anderen Flächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zugelassen.

Die Festsetzung gewährleistet, dass vor einem Garagengebäude ein Stauraum verbleibt und damit die sehr schmale „Mühlstraße“ keine Beeinträchtigung durch abgestellte Fahrzeuge erfährt. Für das hier zulässige Einfamilien-Wohnhaus stehen somit ausreichende PKW-Stellplätze auf dem eigenen Privatgrundstück zur Verfügung.

Die Satzung setzt des Weiteren fest, dass auf der Höhe einer Neubebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet eine Fläche in einer Breite von 5,00 m bzw. 10,00 m von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung einer weiteren Bebauung südlich der „Mühlstraße“ kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

Während das Schmutzwasser in den in der „Mühlstraße“ vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten ist, sieht die Planung vor, das unverschmutzte Oberflächenwasser, ggf. über eine Rückhaltung und Verdunstungsmulde, in das südlich der Bebauung vorhandene Grabensystem des „Mühlgraben“ einzuleiten.

Das Entwässerungs-Konzept ist auf dieser Grundlage in der Detailausformung im Zuge eines zu stellenden Bauantrages mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

VII. Belange des Artenschutzes / Umweltbericht

Durch die Umsetzung der Abrundungs-Satzung „Mühlstraße“ sind Eingriffe in die Natur und in die Landschaft zu erwarten. Durch die Ausformulierung des Satzungs-Textes sowie die Formulierung einzelner Festsetzungen im zeichnerischen Teil werden diese minimiert oder vermieden. Zu benennen ist diesem Zusammenhang eine deutliche Begrenzung der überbaubaren Fläche, die Ausformulierung einschränkender Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Gebäudekubatur sowie die verbindliche Forderung, die unmittelbar an den Außenbereich und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Schutzgebiete

Im Süd-Westen sowie Süd-Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG „Neckarbischofsheimer Höhen“) unmittelbar an das in die Satzung aufgenommene Flurstück Nr. 1264 an.

Die Fläche selbst weist keinerlei Status, weder den eines Landschafts- und Naturschutzgebietes, noch den eines „FFH“- bzw. „NATURA 2000“-Gebietes auf. Einzelne, nach dem Bundesnaturschutzgesetz unter Schutz stehende Biotope befinden sich im näheren Umfeld, jedoch nicht auf dem unmittelbar von der Satzung betroffenen Grundstück.



Bestehende Vegetationsstruktur auf dem Flurstück Nr. 1264

Auf der noch nicht bebauten Teilfläche des Grundstückes befindet sich ein junger, in einem akkuarten Raster gesetzter Obstbaumbestand.



Dieser kann, abgesehen der mit einem „Baufenster“ versehenen Flächen, in vollem Umfang erhalten bleiben.

Gleiches gilt für den bestehenden Bewuchs an der Geländekante an der süd-westlichen Grundstücksgrenze zum unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Die hier vorhandenen Strauch- und Baumstrukturen stellen einen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen dar und gewährleistet, dass auch eine ergänzende Bebauung auf dem Flurstück Nr. 1264 keine exponierte Lage im Landschaftsbild darstellen wird.

Analyse der örtlichen Gegebenheiten und der formulierten planungsrechtlichen Vorgaben

Die vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Fläche gewährleistet, dass sich eine ergänzende Bebauung an die „Mühlstraße“ anschmiegen wird. Der vorhandene Geländeunterschied zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Geländeoberfläche des Grundstückes wird dahingehend genutzt, dass das Untergeschoss talseits in Erscheinung tritt und auch die Funktion von Wohnräumen übernehmen kann.

Auf der Hangseite werden sich bei einer Bebauung ergänzend die weniger gut belichteten und belüfteten Kellernutzräume befinden. **Die Hanglage gewährleistet, dass für die Bebauung keine oder nur wenige Erdbewegungen erforderlich sein wird** und das Grundstück damit in seiner derzeitigen Geländetopographie erhalten bleibt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Gebot der Eingriffs-Vermeidung und -Minimierung Rechnung getragen.

Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Abrundungs-Satzung und der hierin getroffenen Festsetzungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen :

- **Schutzgut „Mensch“**

Das Vorhaben hat keine spürbaren Auswirkungen auf das Wegenetz und die Schönheit der Landschaft als Naherholungsraum für die Bewohner der Stadt Neckarbischofsheim.

Der sich gegebenenfalls ergebende zusätzliche Lärm bzw. das zusätzliche Verkehrsaufkommen können weitestgehend vernachlässigt werden.

- **Schutzgut „Boden“**

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes und die auszugestaltenden und zu befestigende Freiflächen werden hoch empfindliche, bindige Böden ausgehoben, verlagert und versiegelt.

Der Boden verliert hierdurch vollumfänglich seine Funktion. Die zu erwartenden unvermeidbaren Eingriffe sind schutzgutübergreifend auszugleichen.

- **Schutzgut „Wasser“**

Von der Maßnahme sind direkt keine Oberflächengewässer betroffen. Der grundwasserführende Untergrund ist von einer sehr geringen bis nicht durchlässigen Lehmschicht überlagert. Daher fließt ein Großteil des Niederschlagswassers oberflächlich ab, und nur geringe Teile kommen in tieferen Bodenschichten zur Versickerung. Die Plangebietsfläche hat daher, nicht zuletzt auch aufgrund der geringen Größe, keine nennenswerte Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Das von den versiegelten Flächen abfließende Oberflächenwasser wird in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht bzw. wird in das an das Plangebiet angrenzende Grabensystem eingeleitet.

Für das Schutzgut „Wasser“ sind durch die Aufstellung der Satzung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

- **Schutzgut „Pflanzen und Tiere, Arten“**

Auf die bestehende Vegetationsstruktur wurde hingewiesen. Vorhandene Biotope oder wertvolle Hecken- und Strauchstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Verlorengelassene Einzelbäume werden durch Neuanpflanzungen auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück vollumfänglich kompensiert. Auf das erarbeitete Ausgleichs-Konzept wird verwiesen.

▪ **Schutzgut „Luft, Klima“**

Durch die Versiegelung der Flächen treten kleinklimatische Änderungen auf, die über die betroffene Fläche hinaus keine Auswirkungen haben werden.

Die zusätzliche Belastung der Flächen an der „Mühlstraße“ durch Hausbrand wird durch die Durchlüftung der Talaue gemindert.

Durch die Integration einer ergänzenden Bebauung in die hier intensiv durchgrünte Struktur sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ zu erwarten.

▪ **Schutzgut „Landschaftsbild“**

Die ermöglichte ergänzende Bebauung wird sich, aufgrund der getroffenen planungsrechtlichen Vorgaben und der bereits vorhandenen Eingrünung, in das Landschaftsbild einfügen.

Eine Fernwirkung des arrondierten Siedlungsrandes kann ausgeschlossen werden.

Kompensations-Maßnahmen

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Neckarbischofsheimer Höhen“ sind topographisch der Talaue des „Krebsbach“ zuzuordnen. Die Fläche wird teilweise als Wiese landwirtschaftlich genutzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Umsetzung der Satzung vor allem Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen“ zur Folge haben.

Die Planung sieht vor, hierfür auf der unmittelbar an das Grundstück Nr. 1264 angrenzenden Fläche des Flurstückes Nr. 784 Kompensations-Maßnahmen durchzuführen. Anzupflanzend sind entsprechend der Skizze in der Anlage dieser Begründung standortgerechte Hecken- und Strauchstrukturen zur Ergänzung der auf dem Flurstück Nr. 1264 vorhandenen Randbepflanzung.

Des Weiteren werden am nord-östlichen Rand dieses Grundstückes fünf Obstbäume angepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

Der überwiegende Teil des Flurstückes Nr. 784 soll als Wiese mit heimischem Saatgut eingesät, extensiv gepflegt und als Grünfläche dauerhaft erhalten bleiben. Ziel der Maßnahme ist eine ökologische Aufwertung des Grundstückes, unter Beibehaltung der hier vorhandenen Charakteristik dieser Talaue.

Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung der Satzung wurde in einer ersten Betrachtung ermittelt, ob und in welcher Weise in Folge dieser Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbote betroffen sein könnten.

Nach § 44 BNatSchG, Abs. 1, ist es verboten ...

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Aufgrund des noch sehr jungen Baumbestandes im Eingriffsbereich kann weitestgehend ausgeschlossen werden, dass Vögel diesen Gehölzbestand als Nahrungshabitat oder als Fortpflanzungsstätte nutzen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die größte Anzahl der auf dem Grundstück vorhandenen Einzelbäume erhalten bleibt – dies gilt insbesondere für die bereits älteren Obstbäume und den das Plangebiet eingrünenden Gehölzbestand.

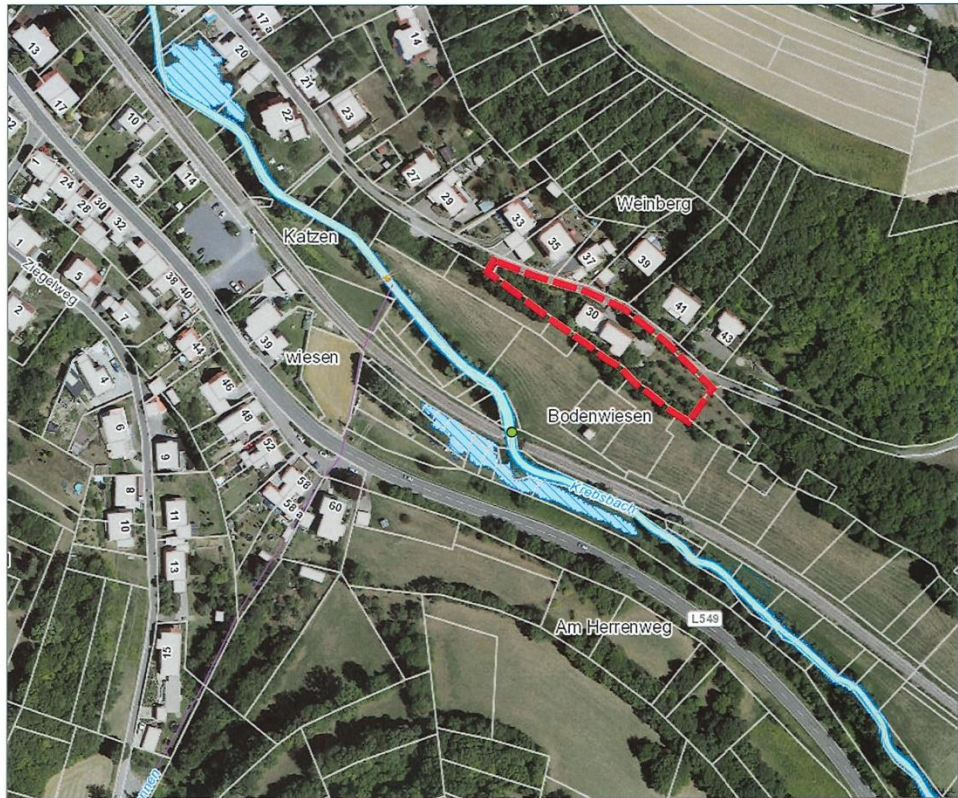
Es wird ergänzend festgesetzt, dass Bäume, die entfernt werden müssen, nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres gefällt werden dürfen.

Ist die Beseitigung von Gehölzen unvermeidbar, sind die Bestimmungen des allgemeinen Schutzes von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich einer Prüfung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen.

Von einer ergänzenden Bebauung betroffen ist eine nach Süden hin ausgerichtete Böschungfläche, unmittelbar an der „Mühlstraße“. Es ist somit nicht gänzlich auszuschließen, dass diese Fläche ein Jagdhabitat für Zauneidechsen darstellt. Im Falle einer Bebauung, sind im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Erforderlich werdende „CEF-Maßnahmen“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

VIII. Belange des Hochwasserschutzes

Das in die Abrundungs-Satzung aufgenommene Grundstück liegt außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg dargestellten überschwemmungsgefährdeten Bereiches.



IX. Flächenbilanz

Die Abrundungs-Satzung „Mühlstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m².

Aufgestellt : Sinsheim, 13.07.2021 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Thomas Seidelmann, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Stadt Neckarbischofsheim
Ortsteil Untergimpfern
Ausgleichsmaßnahmen zur
Abrundungssatzung "Mühlstraße"

29.06.2021 unmaßstäblich

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO @ STERNEMANN - GLUP .DE

