

Planzeichenerklärung

gemäß § 2 PlanZV

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit Maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

§ 6 BauNVO

§ 5 (2) 2 a BauGB

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

§ 19 BauNVO

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet gem. Textteil



Fläche für Gemeinbedarf gem. Textteil

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

MI₂

III

0,6

--

a₁

SD
DN 40°-50°

Fläche für
Gemeinbedarf

II

Hmax=7,50 m

0,5

--

a₂

FD / gD
DN 0°-5°

MI₁

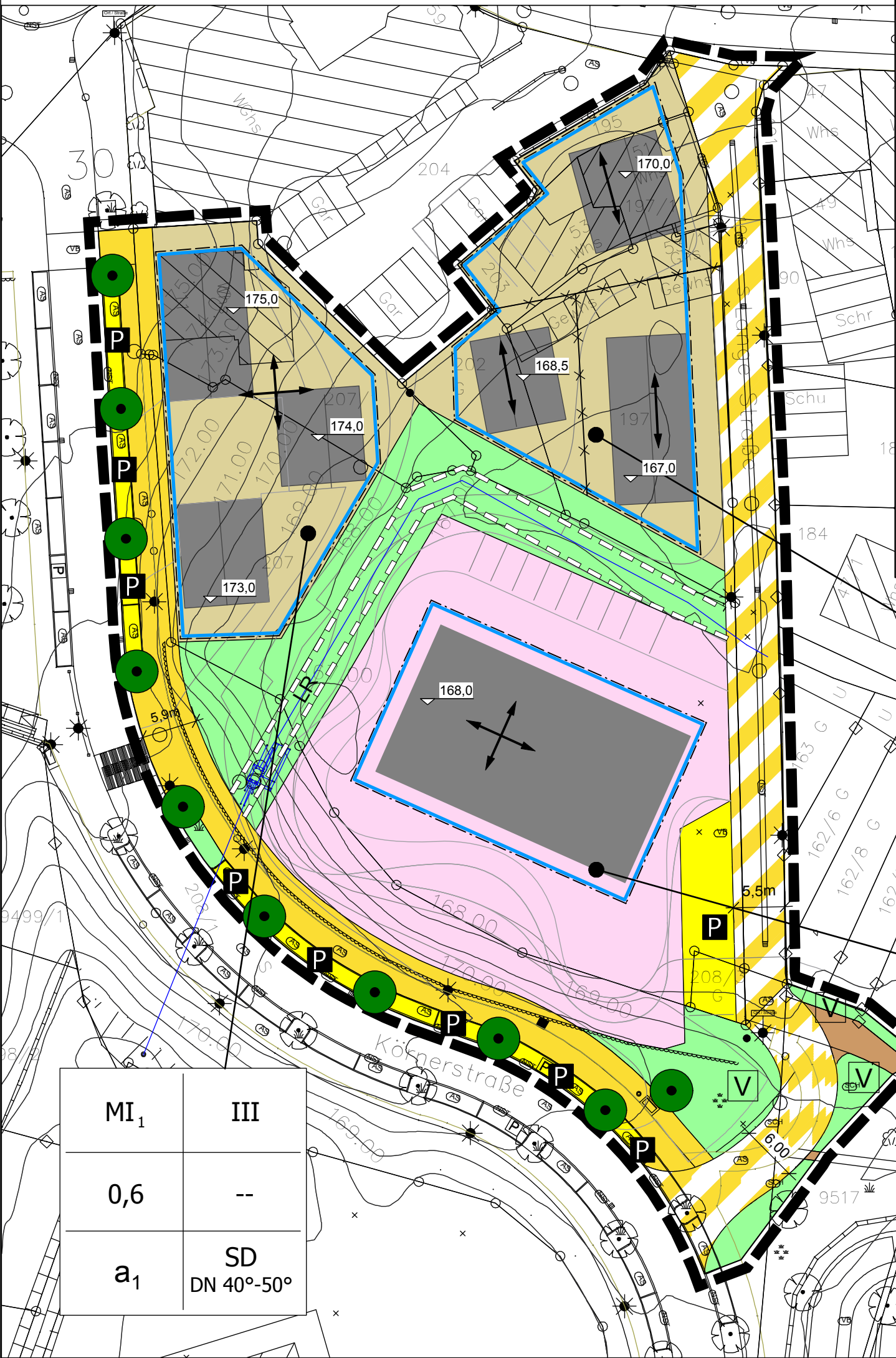
III

0,6

--

a₁

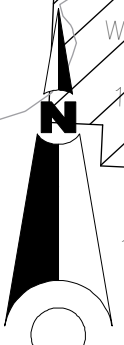
SD
DN 40°-50°



MI ₂	III
0,6	--
a ₁	SD DN 40°-50°

Fläche für Gemeinbedarf	II Hmax=7,50 m
0,5	--
a ₂	FD / gD DN 0°-5°

MI ₁	III
0,6	--
a ₁	SD DN 40°-50°



KREIS: HEILBRONN
STADT: LAUFFEN A.N.
GEMARKUNG: LAUFFEN A.N.

K M B



ENTWURF

TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Obere Lange Straße II“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Ludwigsburg, den 19.02.2014

Bearbeiter/in: Lena Flegiel



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben, mit Ausnahme der Gestaltungssatzung für die historischen Bereiche Städtle und Dorf vom 28.1.1982, der Gestaltungssatzung Sanierung Dorf vom 30.11.1990, die Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Städtle und Dorf – Bereich Regiswindiskirche“ in Lauffen a.N. vom 02.04.1984, der Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger Pkw-Stellplätze für Wohnungen in Lauffen a.N. vom 01.01.1996 sowie der Satzung über allgemeine örtliche Bauvorschriften (Allgemeine Bausatzung) vom 11.12.1980.

Die Regelungsinhalte dieser Satzungen innerhalb ihres jeweiligen Geltungsbereiches gelten unverändert weiter. Bei unterschiedlichen oder weitergehenden Regelungen gehen die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes und seiner örtlichen Bauvorschriften vor.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 *MI1/ MI2: Mischgebiet*

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlage für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (auch nicht ausnahmsweise)

A.1.2 *Fläche für Gemeinbedarf*

Gemäß § 9 (1) 5 i.V.m. § 5 (2) 2 a sind der Allgemeinheit dienende Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen und Kirchen, sowie sonstige, den kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 *GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)*

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

GRZ 0,8

A.2.2 *Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)*

Im Plan sind pro Baufenster teilweise mehrere EFH-Werte eingetragen. Für die dazwischen liegenden Gebäude ist die EFH jeweils in Bezug auf die Gebäudemitte zu interpolieren.

Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb. Die EFH gelten an der im Plan eingetragenen Stelle. Die EFH ist als Obergrenze eingetragen und bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe in m über NN (Normalnull). Eine Unterschreitung der Werte ist zulässig.

A.2.3 *Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)*

Maximale Gebäudehöhe siehe Planeintrag.

A.2.4 *Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)*

Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb



A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a₁ - abweichende Bauweise: offen, jedoch mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 18 m.

a₂ - abweichende Bauweise: offen, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m.

A.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2) BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.5 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 21a, 23 (5) BauNVO)

A.5.1 Nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen können auf dem gesamten Grundstück zugelassen werden.

A.5.2 Überdachte Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.6.1 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Belastetes Wasser ist von den wasserdurchlässigen Flächen wegzuleiten.

A.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

A.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Randeinfassungen mit Hinterbeton, Beleuchtungsmasten sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

A.9 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen siehe Planeintrag

A.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

A.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Eingrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu begrünen. Pro angefangene 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind aus der Pflanzenliste 1 auszuwählen.

A.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Dachbegrünung

Bauliche Anlagen mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach mit 0 – 10 ° (Altgrad) Dachneigung, sind ausgenommen der technischen Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke des Substrats (kulturfähig) soll mindestens 10 cm betragen. Geeignete Arten sind aus der Pflanzenliste 2 auszuwählen.



A.10.3 *Pflanzbindung (Pfb)*

Siehe Planeinschrieb

Pflanzbindung für Solitärgehölze

Die im Plan eingetragenen Einzelbäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und in gleicher Zahl zu ersetzen.

Geeignete Arten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Bestehende Gestaltungsvorschriften (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Regelungsinhalte der folgenden Satzungen innerhalb ihres jeweiligen Geltungsbereiches mit den erweiterten Genehmigungserfordernissen gelten unverändert weiter. Bei unterschiedlichen oder weitergehenden Regelungen gehen die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes und seiner örtlichen Bauvorschriften vor.

- Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Städtle und Dorf – Bereich Regiswindiskirche“ in Lauffen a.N. vom 02.04.1984
- Gestaltungssatzung für die historischen Bereiche Städtle und Dorf vom 28.1.1982
- Gestaltungssatzung Sanierung Dorf vom 30.11.1990
- Satzung über allgemeine örtliche Bauvorschriften (Allgemeine Bausatzung) vom 11.12.1980.

B.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind hinsichtlich der Werkstoffwahl, der Farbgestaltung, der Konstruktion und Gestaltung so zu gestalten, dass sie den bestehenden Baubestand der Umgebung, insbesondere dessen Maßstäblichkeit und Gestaltungsmerkmale nicht beeinträchtigen und das Stadtbild gewahrt bleibt.

B.3 Dachform und Neigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Planeinschrieb

B.4 Gestaltung von Fassaden und Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Allgemein gilt:

Grellfarbene, glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Nachstehend aufgeführte Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig:

- Metalle mit glänzender Oberfläche,
- Kunststoffe, - Asbestzement,
- Keramik
- sonstige Baustoffimitationen.

Gemauerte und betonierte Fassadenflächen sind zu verputzen. Rollladenkästen dürfen nach außen nicht sichtbar sein.

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Gebiete MI 1/MI 2:

Fenster, Haus- und Scheunentore sowie Hauseingangstüren sind in Holz auszuführen. Eine Ausnahme kann für Schaufenster in der Erdgeschoßzone bei einem neu zu errichtenden Gebäude zugelassen werden, sofern sie aus farbigen Profilen bestehen. Bei Eingängen zu gewerblich genutzten Räumen sind auch rahmenlose Glaskonstruktionen zulässig.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportion auf das Gebäude abzustimmen. Schaufenster müssen eine Brüstung oder einen Sockel von mindestens 40 cm erhalten.

Folgende Farbtöne dürfen beim Farbanstrich der Fassade nicht verwendet werden: - Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswert von 80-100), - Reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswert von 0-15). Die Farbgebung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.



Als Dächer sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 50 Grad mit rotbrauner oder ziegelroter, nicht glasierter Ziegeldeckung zulässig. Im Geltungsbereich der Gesamtanlage ist Ziegeldeckung nur mit nichtengobierten, nicht glasierten Ziegeln zulässig. Sonderformen in der Dachgestaltung sind zulässig, sofern die vorhandene Struktur nicht gestört wird.

Die Länge der Dachaufbauten darf, um eine bessere Gliederung der Dachfläche zu erreichen, max. 1/4 der Trauflänge an einem Stück betragen

Der Abstand von Dachaufbauten von der Traufe muss mindestens 1,20 m, der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m betragen.

In der der Straße zugewandten Dachfläche sind liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 1,00 qm je Dachfenster (Rahmenaußenmaß) zugelassen. Ausnahmen bei erforderlichen Rettungswegen sind zulässig.

Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind je Dachfläche gleichzeitig nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dacheinschnitte vom öffentlichen Straßenraum aus, auch von außerhalb des Geltungsbereichs, nicht einsehbar sind.

First- und Dachverglasungen sind nicht zulässig. Dachterrassen mit einer Überdachung wie für Dachgauben können ausnahmsweise zugelassen werden.

B.5 Technische Anlagen und Energiegewinnung (§ 74 (1) 1 LBO)

Allgemein gilt:

Anlagen zur Energiegewinnung wie Solarthermie, Photovoltaik, etc. dürfen nur an vom öffentlichen Verkehrsraum – auch von außerhalb des Geltungsbereiches – nicht einsehbaren Bereichen angebracht werden. Die Anlagen sind in der Farbgebung der dahinterliegenden Fläche anzugleichen und möglichst kontrastarm zu wählen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung nicht zulässig.

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Gebiete MI 1/MI 2:

Technische Geräte wie Abgas- und Entlüftungsrohre sowie Lüftungs- und Klimageräte dürfen vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können und sind aus nicht glänzenden Metallen (gebürstetes, mattiertes Stahlblech, Aluminium, etc.) herzustellen.

Aufzugschächte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

Antennenanlagen wie Satellitenanlagen und CB-Funkantennen dürfen nur an vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Bereichen angebracht werden. Die Anlagen sind in der Farbgebung der dahinterliegenden Fläche anzugleichen. Auf Dächern muss entsprechend der Farbton der Dacheindeckung aufgegriffen werden.

Kamine und Schornsteine haben sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes einzufügen. An der Fassade entlang geführte Kamine, Schornsteine oder Abgasrohre sind unzulässig. Sie müssen am First oder in dessen Nähe aus dem Dach geführt werden. Sie sind zu verputzen und dürfen nicht verkleidet werden. Bei Gebäuden mit Backsteinfassaden können die Schornsteine in naturrotem Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.

B.6 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Freiflächengestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Bodenmodellierungen, Abgrabungen und Geländeänderungen sind der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche und der natürlichen vorhandenen Geländeführungen anzupassen.

Vorgärten sowie unbebaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ständige Standorte für Abfallbehälter müssen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Einsicht abgeschirmt werden oder in das Gebäude integriert werden. Die Verwendung von polierten, glänzenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.



B.7 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungsmauern und Zäune, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m errichtet werden. Als Einfriedungen sind verputzte Mauern mit Natursteinabdeckung, Holzlattenzäune mit senkrecht stehenden Latten oder handwerklich hergestellte, schmiedeeiserne Zäune und Stahlzäune mit einem Anstrich in db 703 Eisenglimmer in einfachen Formen, vorzugsweise mit senkrechten Stäben, zulässig. Die Sockel dürfen im Mittel max. 20 cm hoch sein. Andere Ausführungen können im Einzelfall zugelassen oder verlangt werden. Zäune aus glänzenden Materialien wie Edelstahl, Drahtzäune, Drahtgeflechtzäune oder Kunststoffzäune sind nicht zulässig. Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

B.8 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B.9 Erhöhung der Anzahl von Stellplätzen (§ 74 (2) 2 LBO)

Gemäß der geltenden Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger Pkw-Stellplätze für Wohnungen in Lauffen a.N. wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Wenn bei der Berechnung der Zahl notwendiger Pkw-Stellplätze Bruchteile entstehen, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden, bei Einfamilienhäusern auf 2 Pkw-Stellplätze.

B.10 Gestaltung von Stellplätzen und Tiefgaragen (§ 74 (1) 1 LBO)

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm erhalten.

B.11 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an der der Geschäftsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig. Die Werbeanlage ist auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.

Unzulässig sind

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Lichtwerbung in grellen Farben.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander und dem Maßstab des Gebäudes abgestimmt werden.

Werbung ist nur zulässig in Form freistehender, indirekt beleuchteter oder auf die Fassade aufgemalter Schriftzüge oder Einzelbuchstaben mit max. 0,35 m Höhe oder als handwerklich gearbeitete Ausleger. Der Abstand zwischen OK Schriftzug und UK Gesims muss mindestens 0,10 m betragen.

Automaten sind unzulässig, wenn sie an der der Straße zugewandten Fassade angebracht werden, es sei denn, sie können in die Fassade integriert werden. An einem Gebäude darf maximal ein Automat angebracht werden.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Im unmittelbaren Umkreis des Plangebietes sind mehrere merowingerzeitliche Gräber und Gräberfelder sowie spätmittelalterliche und bronzezeitliche Befunde bekannt. Als 2008 das Gebäude Körnerstraße 11 abgebrochen wurde, wurde an der nördl. Grundstücksgrenze der Dorfgraben angeschnitten, an der westlichen Grenze zeigten sich Grubenbefunde in der Wand unterhalb des Gehwegs entlang der Körnerstraße.

Spätestens vier Wochen vor Baubeginn ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 200152, 73728 Esslingen a. N. zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen durchgeführt werden können.

Kontakt: Ref. 86, Frau Dr. Neth, Tel. 0711 / 904 45 243 oder andrea.neth@rps.bwl.de

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

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

C.3 Untergrundverhältnisse

Gutachterliche Stellungnahmen zum Untergrund liegen vor, wegen der wenigen Aufschlusspunkte können darin jedoch nur überschlägige Aussagen getroffen werden. Auszug: „Es überlagern jüngste und überwiegend minderwertige Aueablagerungen bzw. nicht sehr feste Deckschichten im Bereich des höherliegenden Geländeniveaus; darunter folgen Neckarkiese bzw. die Ablagerungen des Oberen Muschelkalkes.“ (Ludwig Zangl, Luststadt, 2001 und Ingenieurbüro für Geotechnik, Helmut Gruhn, 2013)

C.4 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel ist im unteren Bereich des Plangebietes wenige Dezimeter unter Geländeniveau zu erwarten. Gruben lassen sich aller Wahrscheinlichkeit nach nur im Schutze einer Grundwasserabsenkung gründen. Genauere Erkenntnisse hierzu liegen jedoch nicht vor.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.5 Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann wegen der im zweiten Weltkrieg erfolgten Bombardierung trotz erfolgter Untersuchung nicht vollständig ausgeschlossen werden.

C.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es wird aus tierökologischer Sicht empfohlen, verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und zur Beleuchtung der Freiflächen zu installieren. Diese sollen so angebracht werden, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.



C.7 Pflanzungen

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan / Pflanzplan einzureichen.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
gem. Esche
Trauben-Eiche
Sommerlinde

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Tilia platyphyllos
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Eberesche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

D.2 Pflanzenliste 2 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Geeignete Gräser

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwingel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa

KREIS: HEILBRONN
STADT: LAUFFEN AM NECKAR
GEMARKUNG: LAUFFEN AM NECKAR

K M B



ENTWURF

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Vorentwurf

„Obere Lange Straße II“

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB*

Ludwigsburg, den 19.02.2014

Bearbeiter/in: Uwe Müller

KMB

Kerker, Müller + Braunbeck

Freie Architekten

Stadtplaner und

beratende Ingenieure

Brenzstraße 21

71636 Ludwigsburg

Tel.: 07141 / 44 14 -0

Fax: 07141 / 44 14 -14



INHALT:

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	2
1. Allgemeines	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Landes- und Regionalplanung	3
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Rechtsverfahren	4
2. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
2.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
2.2 Vorhandene Nutzung	4
2.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
2.4 Möglichkeiten der Verkehrsanbindung	4
3. Planinhalt	4
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	4
3.2 Art der baulichen Nutzung	5
3.3 Maß der baulichen Nutzung	5
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.5 Verkehrserschließung	6
3.6 Ver- und Entsorgung	6
3.7 Freiraumgestaltung	6
3.8 Örtliche Bauvorschriften	6
4. Umweltbericht	8
5. Flächenbilanz	8
6. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	8
6.1 Artenschutz	8
7. PLANVERWIRKLICHUNG	8

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den südlichen Grenzverlaufs des Flurstücks 204
- Im Osten durch die Ostgrenze der Lange Straße, Flurstück 196
- Im Südosten durch Teilflächen des Flurstücks 9517
- Im Südwesten und Westen durch den östlichen Fahrbahnrand der Körnerstraße

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.



1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt am südlichen Innenstadtrand zwischen der Körnerstraße und der Lange Straße in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt („Dorf“) von Lauffen a.N. und umfasst eine Größe von rund 0,63 ha. Etwas weiter westlich oberhalb befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der Herzog- Ulrich-Grundschule. Das Gelände wurde ursprünglich von der Gärtnerei Seidel genutzt. Nachdem die Stadt das Seidelareal im Zuge der Sanierung Lauffen III erworben hatte, wurden die Gewächshäuser abgebrochen. Seitdem liegt das Gelände brach, derzeit befindet sich ein temporärer Parkplatz auf der Fläche.

Das Gelände wird im Norden durch ein siebengeschossiges Wohnhochhaus mit vorgelagerten Garagen ungünstig dominiert. Südlich des Turms aus den siebziger Jahren stand an der Körnerstraße noch ein älteres Gebäude, das in den neunziger Jahren abgerissen wurde (Körnerstraße 11). An der Langen Straße im Nordwesten befinden sich die Gebäude Lange Straße 51 und 53, die im Zuge einer Neuordnung zur Disposition gestellt werden sollen. Das Gelände war ursprünglich Teil des südlich der Altstadt vorgelagerte Grünraums, der sich von der alten Neckarschlinge über den Seegraben und alten Friedhof bis zum Neckarufer erstreckt. Dieser Bereich war vor dem Neckardurchbruch zwischen Regiswindiskirche und Insel das ursprüngliche Flussbett des Neckars, das Wohnhochhaus und in der Folge die Innenstadt stehen auf dem ehemaligen Prallhang oberhalb des einstigen Flussbetts. Durch die Ablagerungen im ehemaligen Flussbett stellt sich die Baugrundsituation heute ungünstig dar. Nach dem Neckardurchbruch vor einigen Jahrtausenden blieb anstelle des Flusses nur noch der Seegraben übrig, der das Gebiet in Form der verdolten Seegrabendole in ca. 4,0 m Tiefe durchzieht. Die Bereiche rund um den Seegraben außerhalb des Altstadtbereiches wurde in der Folgezeit gärtnerisch genutzt. Zu Anfang des 20. Jahrhunderts wurde schließlich der Straßendamm der Körnerstraße zur besseren Erschließung der Innenstadt aufgeschüttet. Durch diesen Damm wurde das Gelände vom Freiraum des Seegrabens räumlich abgeschnitten.

Die Topografie des Geländes macht eine Neuordnung der Bebauung anspruchsvoll. Der Damm der Körnerstraße steigt von Süd nach Nord um ca. 7,0 m an und wird im oberen Teil durch Stützmauern abgefangen. Nach Norden steigt das Gelände zur Innenstadt hin an. Im südlichen und östlichen Teil ist das Grundstück weitgehend eben auf ca. 167,5 N.N..

Nach Norden, insbesondere Nordwesten, steigen die Flächen stark an. In diesem Bereich weist das Gelände eine Höhe von ca. 175 m N.N.aus.

Im Vorfeld der Planung wurden die Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs untersucht. Dieser Wettbewerb hatte das Planungsziel im südlichen Bereich, Flächen zum Bau einer Kindertagesstätte auszuweisen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets soll eine Arrondierung der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung an der Körnerstraße sowie ein baulicher Übergang zum Altstadtbereich von Lauffen a. N. geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Lauffen a. N. somit, die Flächen für Gemeinbedarf zum Bau einer Kindertagesstätte inkl. der entsprechenden Zufahrtsbereiche auszuweisen. Zum Anderen soll in Form einer Mischbebauung im topografisch höher gelegenen Bereich, ein städtebaulicher Übergang zwischen der Altstadt von Lauffen a. N. und dem Wohn- und Geschäftshaus an der Körnerstraße entstehen.

1.2 Landes- und Regionalplanung

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, genehmigt am 27.06.2006, sind die Flächen als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet und als Standort für zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte enthalten.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete und regionalen Grünzüge von der Planung betroffen.



1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan Verwaltungsraums Lauffen a.N. ist das Plangebiet weitestgehend als Mischgebiet enthalten. Lediglich am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs, oberhalb der Körnerstraße (FSt.: 708/1), weist der Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche aus.

1.4 Rechtsverfahren

Wie oben bereits erwähnt, basieren sowohl das Erschließungs- als auch das Bebauungskonzept auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Das Bebauungsplanverfahren soll als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt und realisiert werden.

2. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flächen innerhalb des Plangebiets befindet sich im Besitz der Stadt Lauffen a. N.

2.2 Vorhandene Nutzung

Bei dem südlichen, tiefer liegenden Teilbereich des Plangebiets handelt es sich um Brachflächen eines ehemaligen Gärtnereibetriebs. Derzeit wird die Fläche als temporärer Parkplatz genutzt.

Auf den höher gelegenen, nördlichen Flächen befinden sich teilweise noch bebaute Grundstücke.

2.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Körnerstraße und Lange Straße enthalten. Der ehemalige Seegraben ist innerhalb des Plangebiets verdolt (Gewässer 2. Ordnung). Die unterirdisch verlaufende Seegrabendole befindet sich zwischen den geplanten Mischgebietsflächen im Norden und den südlich geplanten Flächen für Gemeinbedarf.

2.4 Möglichkeiten der Verkehrsanbindung

Zur äußeren Erschließung des Plangebiets dienen die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der Lange Straße und Körnerstraße, welche durch Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend ausgebaut bzw. erweitert werden.

3. PLANINHALT

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie oben bereits erwähnt, basiert die Bebauungsplanung auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Zielsetzung dieser Planung ist es, den sensiblen Kontext am Rande der Altstadt durch eine offene Bebauung zu ergänzen, die sich in ihrer Körnung und Morphologie an der gewachsenen Gebäudestruktur orientiert.

In den Grundstücksteilen nördlich der Seegrabendole ist in zwei Baufenstern eine Satteldachbauung in offener Bauweise vorgesehen, die sich in Art und Nutzung an die historische Altstadt anlehnen soll und einen Übergang zum siebengeschossigen Wohnhochhaus im Nordwesten des Plangebiets schaffen soll.

Mehrere Gebäude staffeln sich im geplanten Mischgebiet hier so, dass sie den Stadteingang markieren und den Altstadtrand ergänzen. Die neuen Baukörper berücksichtigen die einzuhaltende Distanz zur unterirdisch gelegenen Seegrabendole und nehmen die vorherrschende Richtung der Satteldächer auf.

Im Bereich der südlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche wird der neue kompakte Baukörper für die Kindertageseinrichtung frei in den Grünraum eingestellt. Die Stellung des Gebäudes nimmt



die prinzipielle Ausrichtung der östlich liegenden Bebauungsstrukturen auf, die bereits heute den Verlauf der Seegrabendole nachzeichnen. In diesem Bereich ist eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit Flach- oder flachgeneigtem Dach bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig.

Der Schutzstreifen rund um die Seegrabendole wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In dieser Grünfläche kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Wegeverbindung von der Körner- zur Langen Straße realisiert werden.

Somit sollen die durch Wettbewerbsergebnisse definierten, städtebaulichen Ziele durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans umgesetzt und realisiert werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Mischgebiet

Der nördliche Planteil wird in zwei Mischgebietsbereiche untergliedert.

Für beide Planbereiche (MI 1 und MI 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens und
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

3.2.2 Fläche für Gemeinbedarf

Gemäß § 5 (2) 2 a sind im südlichen Plangebiet der Allgemeinheit dienende Anlagen zur Errichtung des Gemeinbedarfs sowie Schulen und Kirchen, sowie sonstige den kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, inkl. Flächen für Sport- und Spielanlagen zulässig.

Im konkreten Fall der vorliegenden Planung sollen diese Festsetzungen den Bau einer Kindertagesstätte ermöglichen.

3.2.3 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Seegrabendole ist zur Sicherung dieses unterirdischen Leitungsverlaufs sowie zum Ausgleich des topografisch bedingten Höhenversatzes und zur inneren Durchgrünung des Gebiets, eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die später ggf. die Realisierung einer fußläufigen Wegeverbindung ermöglichen soll.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im nördlich geplanten Mischgebiet insbesondere durch die vorhandene, umgebende 2- bis 3-geschossige Bebauung mit steil geneigten Satteldächern bestimmt. Somit sollen Baukörper mit maximal 3 Vollgeschossen entstehen.

Im südlichen Teilbereich sollen die Flächen für Gemeinbedarf die Grundlage zum Bau einer Kindertagesstätte bilden. Die Planung berücksichtigt ein bereits vorhandenes städtebauliches Konzept, welches eine 2-geschossige Bebauung vorsieht, um die wichtigen Sichtbeziehungen auf den Kirchberg und den Stadtrand auch im niedrigen Bereich der Körnerstraße zu erhalten.

Gemäß der Baunutzungsverordnung ist für den Bereich des Mischgebiets eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Um im südlicheren Bereich den „Grünen“ Charakter der Seegrabendole beizubehalten, wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt.



3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Entwurfsplanung wird im Bereich des Mischgebiets eine abweichende Bauweise – offen, jedoch mit einer Gebäudelängenbeschränkung auf 18 m festgesetzt, um die städtebaulichen Strukturen und Körnigkeit der Altstadt fortzuführen. Im Bereich der tiefergelegenen Fläche für Gemeinbedarf wird die maximal zulässige Länge der Bebauung aufgrund des vorhandenen Städtebaulichen Konzepts auf 30 m beschränkt.

3.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Körnerstraße und über die vorhandene Lange Straße mit der am südlichen Ende entstehenden Verbindung zur Körnerstraße. Die Erschließung der Kindertageseinrichtung soll zukünftig von Süden her über die Körnerstraße erfolgen. Hier ist ein Umbau des Einmündungsbereiches erforderlich.

Die Lange Straße wird um ca. 1 m auf 5,5 m verbreitert und als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Am südlichen Ende der Lange Straße sind öffentliche Parkplatzflächen vorgesehen.

Zur späteren Realisierung eines Rad / Gehwegs entlang der Körnerstraße, wird die bisherige Fläche um ca. 2 m verbreitert.

Die Erschließung der Baufelder nördlich der Seegrabendole soll über die Lange bzw. Körnerstraße erfolgen.

Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

3.6 Ver- und Entsorgung

Wie oben bereits erwähnt, sind alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Körnerstraße und Lange Straße enthalten. Durch Ausbau und Erweiterung können die notwendigen Grundstücksanschlüsse an die Medientrassen angebunden werden.

3.7 Freiraumgestaltung

Im Bereich der Seegrabendole soll eine öffentliche Grünfläche die Durchgrünung des Quartiers sicherstellen. Hier soll später ggf. eine öffentliche fußläufige Wegeverbindung von der Körner- zur Lange Straße realisiert werden.

Der Bereich südlich der Seegrabendole bis zur Körnerstraße wird als Frei- und Spielbereich der Gemeinbedarfeinrichtung gärtnerisch angelegt. Die übrigen Flächen rund um die geplante Bebauung nördlich der Seegrabendole sind, sofern nicht überbaut, gärtnerisch anzulegen.

Für die Bepflanzung von Stellplatzflächen, Dachbegrünungen und vorhandene Baumstandorte sind Pflanzgebote und –bindungen mit Pflanzlisten festgelegt.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungsinhalte der folgenden Satzungen innerhalb ihres jeweiligen Geltungsbereiches mit den erweiterten Genehmigungserfordernissen gelten unverändert weiter. Bei unterschiedlichen oder weitergehenden Regelungen gehen die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes und seiner örtlichen Bauvorschriften vor.

- Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Städtle und Dorf – Bereich Regiswindiskirche“ in Lauffen a.N. vom 02.04.1984
- Gestaltungssatzung für die historischen Bereiche Städtle und Dorf vom 28.1.1982
- Gestaltungssatzung Sanierung Dorf vom 30.11.1990



- Satzung über allgemeine örtliche Bauvorschriften (Allgemeine Bausatzung) vom 11.12.1980.

3.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen sind hinsichtlich der Werkstoffwahl, der Farbgestaltung, der Konstruktion und Gestaltung so zu gestalten, dass sie den bestehenden Baubestand der Umgebung, insbesondere dessen Maßstäblichkeit und Gestaltungsmerkmale nicht beeinträchtigen und das Stadtbild gewahrt bleibt.

3.8.2 Dachform und Neigung

Die Festsetzungen der Dachform und Neigung orientieren sich im Bereich des Mischgebiets, an den angrenzenden städtebaulichen Strukturen um einen bestmöglichen Übergang zur Altstadt zu schaffen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll wegen der Sichtbeziehungen zum Kirchberg Stadtrand ein begrüntes Flach- oder flach geneigtes Dach entstehen.

3.8.3 Gestaltung von Fassaden und Dächern, Technische Anlagen und Energiegewinnung

Die hier getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die geplante Neubebauung das historische Ortsbild nicht beeinträchtigt. Besonders die vom Körnerstraßendamm aus gut einsehbare Dachlandschaft der historischen Altstadt „Dorf“ soll durch die Vorgaben in ihrer Gesamtansicht geschützt werden.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind im Bereich der Gemeinbedarfsflächen aus gestalterischen Gründen nicht zulässig, da die Dachflächen vom Straßenraum aus voll einsehbar sind (sog. fünfte Fassade). In den übrigen Bereichen sind diese Anlagen nur zulässig, wenn Sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, um das historische Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

3.8.4 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Freiflächengestaltung

Die Regelungen sollen sicherstellen, dass neben der öffentlichen Grünfläche auch die privaten Grundstücksflächen eine ansprechende Gestaltung aufweisen und zur Durchgrünung des Quartiers beitragen. Die wegen der topografischen Situation zwangsläufig zu erwartenden Geländemodellierungen, im Zuge einer Bebauung, sollen in Anlehnung an den natürlichen Geländeverlauf ausgeführt werden.

3.8.5 Stützmauergestaltung / Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen dürfen tote Einfriedungen die Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Gestalterische Vorgaben sollen sicherstellen, dass die Einfriedungen sich am historischen Ortsbild orientieren.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist aus Sicherheitsgründen ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

3.8.6 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

3.8.7 Erhöhung der Anzahl von Stellplätzen

Hier wird eine durch Satzung festgelegte Regelung für das gesamte Stadtgebiet übernommen. Hintergrund ist die gestiegene Anzahl von Fahrzeugen pro Haushalt. Eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsräume soll vermieden werden.



3.8.8 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Die gestalterischen Vorgaben sollen eine umweltverträgliche und ortsbildgerechte Ausführung der Anlagen sicherstellen.

3.8.9 Werbeanlagen und Automaten

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen ortsbildgerecht gestaltet werden und der historischen bzw. Innenstadtsituation entsprechen.

4. UMWELTBERICHT

Die Planung erfüllt die Kriterien des § 13 a BauGB und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB abgesehen. Ein Ausgleich für entstehende Eingriffe ist wegen der Wiedernutzbarmachung der Flächen nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen nicht. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.

Auf den Umweltbericht kann aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB verzichtet werden.

5. FLÄCHENBILANZ

Gesamtgebiet	ca.	0,63 ha	
abzüglich:			
- bestehende öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,10 ha	
Bruttobauland	ca.	0,53 ha	100%
abzüglich:			
- Verkehrsflächen inkl. Wege / Verkehrsgrün	ca.	0,09 ha	17%
- öffentliche Grünfläche	ca.	0,07 ha	13%
Nettobauland	ca.	0,37 ha	70%
- davon Mischgebietsfläche	ca.	0,19 ha	
- davon Fläche für Gemeinbedarf	ca.	0,18 ha	

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

6.1 Artenschutz

Für die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt führte Dipl.-Biologe Dieter Veile, im Rahmen einer Begehung am 17.01.2014, eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch.

Die Untersuchung führt zu dem Ergebnis, dass durch das Planungsvorhaben bezüglich europarechtlich geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-RP, einheimischer Vogelarten sowie national streng und besonders geschützter Arten keine Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. (Siehe Artenschutzrechtliche Prüfung Januar 2014)

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2014 durchzuführen.



Artenschutzrechtliche Prüfung

zum Bebauungsplan

„Obere Lange Straße II“

im Gebiet der

Stadt Lauffen a. N.
Landkreis Heilbronn

Auftraggeber:

Stadtverwaltung
Rathausstraße 10
74348 Lauffen a. N



Arbeitsgemeinschaft
Wasser und
Landschaftsplanung

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Januar 2014



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Zielsetzung	3
2.	Untersuchungsgebiet	3
3.	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	5
3.1	Baubedingte Wirkfaktoren	6
3.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren	6
3.3	Nutzungsbedingte Wirkfaktoren	6
4.	Bestand und Betroffenheit der geschützten Arten	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

1	Lage des Untersuchungsgebiets im Raum	3
2	Blick auf das Plangebiet aus südöstlicher Richtung	4
3	Gehölzgruppe an südöstlichen Randbereich des Plangebiets	4
4	Rindenspalte in Baum der Gehölzgruppe	4
5	Öffentlicher Parkplatz in der Mitte des Plangebiets	4
6	Blick auf die Ruderalvegetation im Zentrum des Plangebiets	4
7	Kanadische Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>), die einzige Staudenart	4

TABELLENVERZEICHNIS

1	Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie, Ausschlusskriterien für ihr Vorkommen	7
---	--	---

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung möchte die Stadt Lauffen durch den Bebauungsplan „Obere Lange Straße II“ eine brachliegende Fläche für eine Bebauung vorbereiten.

Für die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt war eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Im Rahmen einer Begehung am 17.01.2014 wurde nach Hinweisen auf Vorkommen planungsrelevanter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie nach Vogelarten gesucht und geprüft, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können. Ebenso wurde überprüft, welche Ausschlusskriterien für Vorkommen der genannten Tiergruppen im Plangebiet greifen. Die Ergebnisse und deren artenschutzrechtliche Bewertung sind im vorliegenden Bericht dargelegt.

2. UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet (**Abb. 1**, farbig, schwarz umrandet) entspricht dem Plangebiet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, die die Fauna im Umfeld des Plangebiets bereits stark beeinträchtigen, wurde auf eine weiträumigere Betrachtung über die Grenzen des Plangebiets hinaus verzichtet. Die Abb. 2 -7 sollen einen Eindruck der örtlichen Situation vermitteln.



Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebiets (farbig, schwarz umrandet) im Raum



Abb. 2: Blick auf das Plangebiet aus südöstlicher Richtung



Abb. 3: Gehölzgruppe an südöstlichen Randbereich des Plangebiets



Abb. 4: Rindenspalte in Baum der Gehölzgruppe (vgl. Abb. 3)



Abb. 5: Öffentlicher Parkplatz in der Mitte des Plangebiets



Abb. 6: Blick auf die Ruderalvegetation im Zentrum des Plangebiets



Abb. 7: Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), die einzige Staudenart

Das Untersuchungsgebiet wird von einer Brachfläche eingenommen, die durch eine Altgrasflur mit sehr wenigen Kräutern gekennzeichnet ist. Als einzige Staude kommt die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) vor. Reste von Doldenblütlern, die das Vorkommen vom Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) ermöglichen würde, sind nicht vorhanden.

Im südöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine kleine Gehölzgruppe, die aus exotischen Ziergehölzen zusammengesetzt ist. Ein hoher Baum (chinesischer Blauglockenbaum) weist eine Rindenspalte auf, die endoskopisch auf Vorkommen von Fledermäusen hin untersucht wurde. Günstige Nistgelegenheiten von Vogelarten sind im gesamten Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Der Bestand im Untersuchungsgebiet zeigt insgesamt mehrere strukturelle Defizite von tierökologischer Relevanz, die sich wie folgt zusammenstellen lassen:

- Fehlende Kleinstrukturen: Totholz am Boden, Steinblöcke oder Lesesteinhaufen mit potentieller Habitatfunktion für Reptilien und wirbellose Kleintiere fehlen
- Fehlende Habitate: bestimmte Arten/Artengruppen benötigen temporäre Kleingewässer, dauerhafte Still- oder Fließgewässer, trockenrasenartige Bereiche, Hochstaudenfluren mit tierökologisch wichtigen Kräutern oder andere spezielle Landschaftselemente als Lebensraum und können daher im Untersuchungsgebiet nicht existieren.
- Fehlende Altbäume (der vorhandene Baum erfüllt die Kriterien nicht): tierökologisch wichtige Strukturen wie Höhlen und abgestorbene Äste fehlen: sie sind für die Larvalentwicklung verschiedener xylobionter Käferarten unverzichtbar.
- Fehlende Larvalfutterpflanzen: die Larven bestimmter planungsrelevanter Tag- und Nachtfalterarten sind monophag, d. h. sie ernähren sich nur von einer speziellen Futterpflanze.

Als Vorbelastungen des Plangebiets, welche die vorhandene Fauna beeinträchtigen und in ihrer Zusammensetzung maßgeblich beeinflussen, sind zu nennen:

- Die Schadstoff- und Lärmbelastung und visuelle Beeinträchtigungen durch den nahen Kfz-Verkehr der Langen Straße
- Das Fußgängeraufkommen im Bereich der Straße und am Parkplatz verbrämt störungsempfindliche Vogelarten, soweit diese sich kurzfristig im Gebiet einfinden sollten
- Freilaufende Katzen aus dem angrenzenden Siedlungsbereich üben einen permanenten Verfolgungsdruck auf die Vogelbestände aus, indem gelegentlich Individuen (v. a. unerfahrene Jungvögel) erbeutet werden.

3. VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN

Im Fall der Umsetzung des Planungsvorhabens zeichnen sich im zeitlichen Wechsel verschiedene Wirkfaktoren ab, welche prinzipiell die planungsrelevanten europarechtlich geschützten Tierarten Vogelarten, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie), die Gegenstand der vorliegenden Untersuchung waren, erheblich und nachhaltig beeinträchtigen könnten. Streng und europarechtlich geschützte Pflanzenarten kommen aufgrund der ungeeigneten Standorteigenschaften im Untersuchungsgebiet nicht vor.

3.1 Baubedinge Wirkfaktoren

Da der Gehölzbestand unverändert bleiben wird, zeichnen sich keinerlei baubedingte Wirkungen ab.

3.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der Verluste der Freifläche führt nicht zum Verlust von Teilhabitaten von Arten nach Anhang IV der FFH-RL und national streng oder besonders geschützter Arten. Die ubiquistischen Vogelarten, die sich gelegentlich zur Nahrungssuche im Plangebiet einfinden, finden in der näheren und weiteren Umgebung ein ausreichendes Nahrungsangebot, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Vogelarten nicht eintreten kann. Quartiere für Fledermäuse oder Nistgelegenheiten für Vogelarten gehen nicht verloren.

3.3 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Durch das Planungsvorhaben wird die Zahl der menschlichen Kontakt- und damit Störungshäufigkeit der Vogelfauna gegenüber dem Status leicht ansteigen. Eine störungsbedingte Abwanderung von Vogelarten in ruhigere Bereiche ist dennoch auszuschließen, da aufgrund der derzeit bereits vorhandenen Belastungen (s. o.) der Einfluss auf die vorhandene Vogelfauna insgesamt irrelevant bleiben sollte und es sich bei den Vogelarten der Siedlungsbereiche um relativ störungsunempfindliche Kulturfolger handelt.

4. BESTAND UND BETROFFENHEIT DER GESCHÜTZTEN ARTEN

Anhand einer Reihe von Kriterien konnten potentielle Vorkommen der streng geschützten Artengruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet prinzipiell ausgeschlossen werden (vgl. Tabelle 1, S. 7). Bei der Begehung am 17.01.2014 konnte bei der Begutachtung der im Plangebiet vorhandenen Strukturen beurteilt werden, welche Kriterien für welche Tierarten dabei maßgeblich sind. Für mehrere Tierarten sind demnach sogar mehrere Ausschlusskriterien zutreffend. Weitere Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Naturraum grundsätzlich nicht vor und wurden daher in der Tabelle nicht berücksichtigt.

Nur Vorkommen von Vogelarten konnten nicht ausgeschlossen werden und standen daher bei der Begehung im Fokus. Die als Nistplatz in Betracht kommenden Gehölze wurden daher eingehend überprüft. Die Untersuchung der exotischen Gehölze blieb ergebnislos, keinerlei Nester wurden vorgefunden. Eine Intensivierung der Beeinträchtigungen und ein daraus abzuleitenden Abwanderung der Art ist daher nicht zu erwarten. Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund fehlender Nistgelegenheiten und des defizitären Nahrungsangebots in Form von Sämereien oder Kleintieren weitestgehend unattraktiv.

Tabelle 1: Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Ausschlusskriterien für ihr Vorkommen

Tierart nach Anhang IV FFH-Richtlinie	Falscher Naturraum	Falscher Habitattyp	Altbäume fehlen	Larvenfutter pflanze fehlt
GEWÄSSERGEBUNDENE ARTENGRUPPEN				
Alle Arten	-	+	-	-
ARTENGRUPPE SÄUGETIERE				
Alle Arten	-	+	+	-
ARTENGRUPPE REPTILIEN				
Alle Arten	-	+	-	-
ARTENGRUPPE AMPHIBIEN				
Alle Arten	-	+	-	-
ARTENGRUPPE KÄFER				
Alle Arten	-	+	+	+
ARTENGRUPPE SCHMETTERLINGE				
Alle Arten	-	+	-	+

Fazit: Durch das Planungsvorhaben werden bezüglich europarechtlich geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-RP, einheimischer Vogelarten sowie national streng und besonders geschützter Arten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.



Dieter Veile (Dipl.- Biol.)

Obersulm, 21.01.2014