



Landkreis Heilbronn

**Stadt Lauffen am Neckar**

## **C. Begründung**

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**§ 12 BauGB**

**„Südöstliche Mühltorstraße“**

**und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Stand: 15.11.2023 ENTWURF**

### **Anlage:**

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bauvorhaben auf Flst.-Nr. 329, erstellt durch AWL, Dipl. Biol. Dieter Veile, Obersulm, September 2021.
2. Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens „Mühltorstraße“ in Lauffen am Neckar, erstellt von BS-Ingenieure, Ludwigsburg Juni 2022, Aktualisierung November 2023.
3. Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens Mühltorstraße mit Anhänge/Pläne, erstellt von BS-Ingenieure, Ludwigsburg, Juni 2022. Aktualisierung November 2023.
4. Schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 03.08.2022 mit Aktualisierung und Ergänzung vom 20.12.2022 (A 6587) weitere Ergänzung 14.11.2023.
5. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahme / Luftbildauswertung, erstellt durch Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart, 03. September 2021.
6. Ingenieurgeologisches Gutachten, erstellt durch Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, 1. Oktober 2007.
7. Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung/Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, erstellt von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 15.11.2023.
8. Grünordnungsplan – Anlage 5 zum Umweltbericht – erstellt von Pustal Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner, Pfullingen, 15.11.2023.

9. Lageplan Versickerung und Erschließung, erstellt von Büro Ippich, Brackenheim, 25.04.2023, Ergänzung 13.11.2023. Erläuterungsbericht Entwässerung mit Anhänge, erstellt von Büro Ippich, Brackenheim, 20.06.2022, Ergänzung vom 24.04.2023.
10. Stellungnahme zum Starkregenrisikomanagement für das Bauvorhaben Mühltorstraße in Lauffen, erstellt von Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, 24.04.2023.
11. Bericht zur Versickerung der Oberfläche, erstellt von Dr. Weigand, Würzburg, 16.11.2022.
12. Bodengutachten statische Werte, erstellt von Dr. Weigand, Würzburg, 22.03.2023.

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Lauffen am Neckar Rechnung zu tragen, unterstützt die Stadt Lauffen am Neckar Maßnahmen, die in innerörtlichen Bereichen der Innenentwicklung dienen. Hierbei wird besondere Rücksicht auf das raumplanerische Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wie auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gelegt. Zur Sicherung einer stabilen Einwohnerstruktur werden daher verträgliche Nachverdichtungslösungen im Stadtgebiet herangezogen. Ein bisher baulich von einer Gärtnerei genutztes Gelände zwischen Mühltorstraße und B 27 bietet Raum für eine Nachverdichtung mit einem Wohnbauprojekt.

Die Fläche ist im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Lauffen 2035 ist diese innerstädtische Fläche teils als gemischte Baufläche, teils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Für einen nun konkret vorliegenden städtebaulichen Planungsentwurf sollen mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung geschaffen werden.

## **2. Verfahrenswahl**

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 und § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Es wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

### 3. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Nordhang des Neckartals. Eingefasst ist ein bisher mit einem Gartenbaubetrieb belegtes Grundstück (Flst. 329) der Gemarkung Lauffen am Neckar.

Das Grundstück wurde als ehemalige Anbaufläche einer Gärtnerei genutzt, das kontinuierlich gefräst wurde, um das Aufkommen von Vegetation und damit eine mögliche nachfolgende Besiedlung durch Tiere zu unterbinden, die durch das Vorhaben geschädigt werden.

Zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt im Zuge eines Genehmigungsverfahrens ist eine artenschutz-rechtliche Prüfung erforderlich, die im Jahr 2021 durchgeführt wurde.

Bereits im Jahre 2007 wurde In einem geotechnischen Gutachten der Baugrund untersucht.

Entsprechende Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen sind in die Bebauungsplanung im weiteren Verfahren eingeflossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,93 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück Nr. 329 der Gemarkung Lauffen am Neckar.

Das Gebiet ist eingebettet zwischen der Mühltorstraße mit vorhandener Bebauung im Osten, Westen und Norden und der Bundesstraße B 27 im Süden.

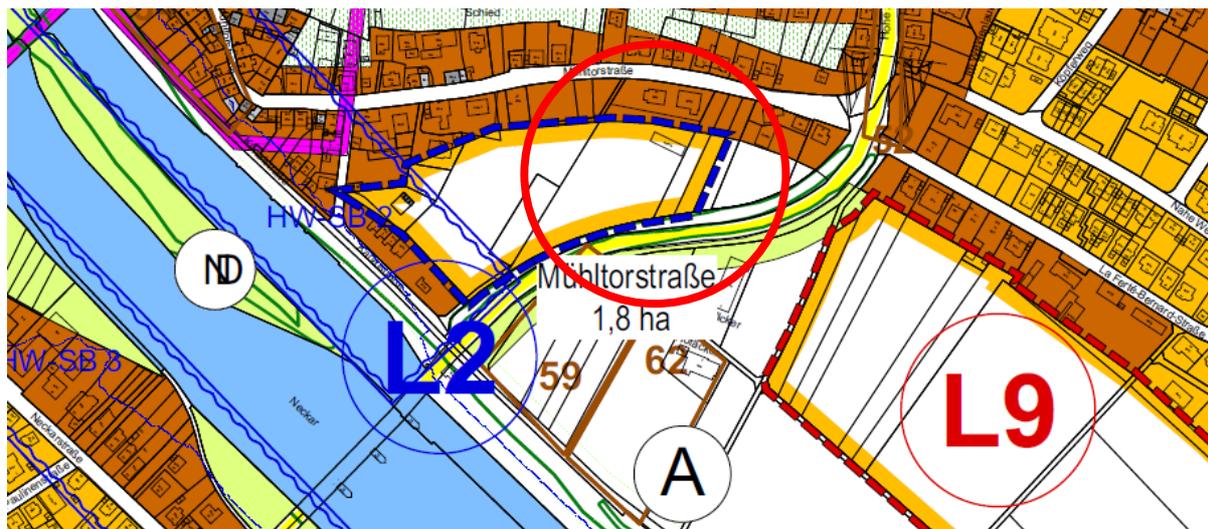


Quelle: LUBW, Kartendienst

### 4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

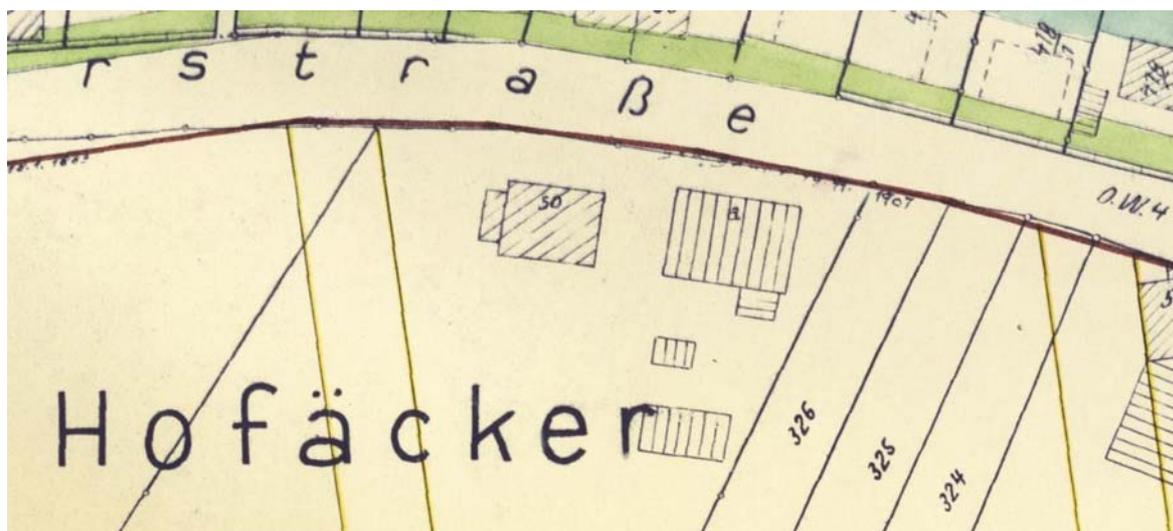
Der Planbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als teils als gemischte Baufläche, teils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Bereits im Rahmen der Bedarfsrechnung des Flächennutzungsplans wurden neben geplanten Wohnbauflächen auch Wohnbauflächenpotenziale im Bestand berücksichtigt. Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur Realisierung der Potenzialflächen.

Aufgrund der Ausweisung als gemischte Baufläche bzw. geplante Wohnbaufläche ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: Stadt Lauffen a.N.

Entlang der Mühltorstraße besteht bereits Baurecht für eine Bauzeile /vorhandene Baulinie vom 18.01.1882. Für das dahinterliegende Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.



Quelle: Stadt Lauffen a.N.

## 5. Ziele der Planung, Städtebauliches Konzept

Die bisher als Gärtnerei genutzten Grundstücke an der oberen Mühltorstraße wurden Anfang 2013 zur Auflösung einer Erbengemeinschaft zwangsversteigert. Der Erwerber ließ die leerstehenden Wohngebäude an der Mühltorstraße sowie die Gewächshäuser danach abbrechen. Seitdem liegt das Gelände angrenzenden an den städtischen Spielplatz brach.

Weiter unterhalb wurden von der Stadt in den Jahren 2012 – 2014 in der ersten Baureihe an der Mühltorstraße mehrere trauf- und giebelständige Wohngebäude auf der Grundlage von §34 BauGB genehmigt, die sich in die Umgebung einfügen.

Da von Seiten der Verwaltung die Erforderlichkeit einer qualifizierten städtebaulichen Grundlagenplanung zur angestrebten Entwicklung des Plangebiets gesehen wurde, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 02.12.2020 der Beauftragung von drei geeigneten städtebaulichen Planungsbüros zur Entwicklung von städtebaulichen Konzepten zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Einsetzung eines mobilen Gestaltungsbeirats zur qualifizierten fachlichen Beurteilung der Bebauungsvorschläge beschlossen.

Der mobile Gestaltungsbeirat hat in seiner Sitzung am 03.03.2021 die von den drei Planungsbüros anonym eingereichten städtebaulichen Konzepte bewertet und eine Empfehlung für den Gemeinderat erarbeitet. Das Büro Zoll Architekten Stadtplaner GmbH, Stuttgart, das die Arbeit mit dem ersten Rang gefertigt hat, wurde mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Entwurfsplanung als nächsten Planungsschritt beauftragt.

Mit der Aufstellung des städtebaulichen Entwurfs wurde die Planung nochmals präzisiert und mit dem Investor abgestimmt. Außerdem wurden die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats eingearbeitet

Die Planung sieht vor, in dem bestehenden Quartier eine verdichtete Wohnbebauung mit acht Einzelhäusern als Mehrfamilienhäuser mit reinen Mietswohnungen auszuführen (siehe Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

Die Gebäudetypologien sind den raumordnerischen Zielen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet.

Durch eine gemeinschaftliche Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück erfolgt die Unterbringung der privaten Parkierung sowie auf Stellplätzen innerhalb des Baugrundstücks.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich sowohl der Topografie, dem bestehenden Straßenniveau der Mühltorstraße als auch der Umgebungsbebauung einerseits anpassen, gleichwohl andererseits dem Nachverdichtungsgedanken Rechnung tragen.



Wettbewerb Zoll Architekten Stadtplaner, 2021



Städtebaulicher Entwurf Zoll Architekten Stadtplaner, 2021

## **6. Erschließung**

### **6.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist über das bestehende öffentliche Straßennetz gegeben. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Mühltorstraße aus. Alle Geh- und Fahrflächen im Planbereich sind private Flächen.

Der private, ruhende Verkehr im Planbereich soll vollständig auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Geplant ist eine für alle Gebäude erreichbare Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze.

In einem Verkehrsgutachten wurde untersucht, inwieweit der aus dem Plangebiet kommende Verkehr in die Mühltorstraße aufgenommen werden kann. Am Knotenpunkt 01 (Neckarbrücke/Seestraße/Uferstraße) kann aus Sicht der Gutachter auf eine Um- bzw. Ausbaumaßnahme an diesem Knotenpunkt durch das Mehraufkommen durch das Plangebiet verzichtet werden. Am Knotenpunkt 02 (Neckarbrücke/Rathausstraße/Mühltorstraße) wie auch am Knotenpunkt 03 (B 27/Mühltorstraße) und Knotenpunkt 04 (L 1105/La-Ferté-Bernard-Straße) ist der Bestand ebenfalls ausreichend.

Der Knotenpunkt 05 (Heilbronner Straße (B 27)/Ilsfelder Straße (L 1105)) kann bereits heute nicht leistungsfähig betrieben werden. Dies ist demzufolge nicht auf das Vorhaben zurückzuführen. An diesem Knotenpunkt ergibt sich also schon heute Handlungsbedarf.

Ebenso kann der Knotenpunkt 06 (Hohe Straße (B 27)/Heilbronner Straße) wie der Knotenpunkt 05 bereits heute als nicht leistungsfähig betrieben werden und der Knotenpunkt 06 ist in die möglichen Ausbauüberlegungen am Knotenpunkt 05 mit einzubeziehen.

Die Prüfung der Mühltorstraße hat ergeben, dass das Bauvorhaben als mit der vorhandenen Umgebung verkehrlich verträglich eingestuft werden kann.

Siehe auch Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens Mühltorstraße mit Anhängen/Pläne, erstellt von BS-Ingenieure, Ludwigsburg, Juni 2022. Aktualisierung November 2023.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahe gelegene Citybus-Haltestelle „Spielplatz“ (zwischen den Gebäuden Mühltorstraße Nr. 53 und 57) direkt gegenüber des Planbereichs gegeben. Die Linie 652 stellt die Anbindung an die Lauffener Innenstadt und den Bahnhof sicher.

Die Anbindung des Fuß- und Radverkehrs ist über die bestehende Mühltorstraße gewährleistet. Im Zuge eines B 27 – Neckarbrückenneubaus ist eine „Radwegespindel“ am Ende der Neckarbrücke (aus Richtung Stuttgart kommend) – in südwestlicher Richtung des Plangebietes - geplant. Mit dieser „Radwegespindel“ soll dann zukünftig über die Neckarbrücke eine direkte Verbindung beider Stadtteile über den Neckar für Fuß- und Radverkehr möglich sein.

## **6.2. Technische Ver- und Entsorgung**

### Entwässerung

In der Mühltorstraße ist eine Mischwasserkanalisation aus Betonrohren DN 500 vorhanden. Aufgrund der Höhenentwicklung des Erschließungsgeländes soll hier aber kein Anschluss erfolgen bzw. realisiert werden. In der südlich verlaufenden Kanalstraße sind ein Schmutzwasserkanal aus PVC-Rohren DN 200 sowie eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Bei der Schmutzwasserkanalisation handelt es sich um eine Ersthaltung, die allerdings keine zusätzlichen fremde Wässer mehr aufnehmen kann.

Zur Abführung der Mischwässer dient ein Stahlbeton-Rechteckkanal im Format 2.000 \* 900 mm, der die Wässer über ein im weiteren Verlauf vorhandenes Abschlagsbauwerk zur Behandlung in der Kläranlage transportiert. Nach Vorgabe der Stadt Lauffen am Neckar sind sämtliche Wässer (Schmutzwasser) aus der Erschließungsfläche hier einzuleiten.

### Regenwasserkonzept

Im gesamten Wohngebiet wird als Entwässerungskonzept ein Trennsystem vorgesehen. Die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwässer (Fahrbahn-, Wege und Dachflächen) werden einer unterirdischen Versickerungsanlage (Boxenrigole) zugeführt. Als Zuleitungen zum Rigolenkörper dienen PP-Rohre, die je nach innerer Erschließung im Zuge der Ausführungsplanung noch dimensioniert werden. Das Oberflächenwasser der nordseitigen Lärmschutzwandfläche wird zuvor über eine begrünte Entwässerungsmulde gesammelt und zur Versickerung geleitet.

### Versickerungsanlage

Um die Versickerung sämtlicher Oberflächenwässer zu gewährleisten, ist der Bau einer unterirdischen Versickerungsanlage geplant. Die mit einem Vlies umhüllten Boxenrigolen sind in die vorhandenen Neckarkieschichten eingebunden bzw. werden im süd-westlichen Bereich auf einer wasserdurchlässigen Tragschicht (Kies o.glw.) gegründet, die bis zu den vorhandenen Neckarkiesen reicht (Bodenaustausch). Es wird ein Mindestvolumen innerhalb der Boxen von mind. ca. 380 m<sup>3</sup> zur Verfügung gestellt, um ausreichend Volumen für ein 100-jähriges Regenereignis zur Verfügung stellen zu können. Berücksichtigt ist hierbei auch die Rückhaltungsmenge aus der Überflutungsprüfung.

Das Oberflächenwasser der nordseitigen Böschung des geplanten Lärmschutzwalles entlang der Bundesstraße B 27 wird mittels einer begrünten Erdmulde aufgefangen und ebenfalls der Versickerungsanlage zugeführt (Muldeneinläufe), sofern die Wässer nicht innerhalb der Mulde versickern bzw. verdunsten. Sämtliche Zu- und Ablaufbereiche werden mit Wasserbausteinen umpflastert, ansonsten sind keine weiteren Befestigungen geplant. Der Anschluss an die Leitungslinien für Strom und Telekommunikation wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

## **6.3. Starkregenereignisse**

Bei Starkregenereignisse handelt es sich um unvorhersehbare und extreme Niederschläge – überwiegend in den hitzigen Sommermonaten. Für die Entwässerungssysteme stellen diese Niederschläge besondere Herausforderungen dar. Im weiteren Verfahren wurde das

Fließverhalten bei einem Starkregenereignis simuliert und die entsprechenden Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen in das Entwässerungskonzept eingearbeitet.

Es wurde daher vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH in Stuttgart eine Stellungnahme zum Starkregenrisikomanagement für das Bauvorhaben abgegeben. In der Bewertung der Überflutungsgefährdung wurde festgestellt, dass keine nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens für die Unter- und Oberlieger zu erwarten sind. Für das Bauvorhaben selbst sind bei der Ausführungsplanung Schutzmaßnahmen wie z.B. Schutz der Tiefgarage vor Überflutung, Ableitung von Hangwasser entlang der Ost- und Westseite etc. zu prüfen und einzuplanen.

#### **6.4. Energiekonzept**

PV-Anlagen überwiegend auf den Süddächern in Verbindung u.a. mit einem Biogas BHKW. Das BHKW versorgt zentral die Wohnhäuser mit Wärme und Strom. Grundwärmebedarf wird durch den Einsatz von zusätzlichen Luft/Wasser-Wärmepumpen gedeckt. Ein Mieterstromkonzept soll vor Ort eingeführt werden für einen kostengünstigen Grünstrom für die Mieter. Der Energieverbrauch der Gebäude entspricht max. 40% der gesetzlichen Vorgaben. In der Tiefgarage sind Ladesäulen und Wallboxanschlüsse für eine nachhaltige E-Mobilität vorgesehen.

Das Energiekonzept wurde im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert und im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt (siehe auch Anlage Energiekonzept zum VEP).

#### **6.5. Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde im Jahre 2021 eine Luftbildauswertung im Zuge der Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind, um eventuell vorhandene Blindgänger zu erkunden. Diese werde im Zuge des Vorhabens durchgeführt.

#### **6.6. Archäologie**

Das überplante Gebiet ist vollständig als Kulturdenkmal gem. §2 DSchG ausgewiesen. Es sind archäologische Untersuchungen notwendig, die - bei Durchführung durch eine archäologische Fachfirma - einer Genehmigung durch das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) bedürfen. Diese werde im Zuge des Vorhabens durchgeführt.

### **7. Umweltbelange**

#### **7.1. Umweltbericht**

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Südöstliche Mühltorstraße" im Regelverfahren durchgeführt wird, wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht wurde das Plangebiet detailliert analysiert sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt.

Im Einzelnen sind dies:

Umweltbelang Fläche:

Die Fläche des Planbereichs ist aktuell unversiegelt und frei von Bewuchs. Sie wurde vormals als Gärtnerei genutzt. Dem Umweltbelang kommt eine mittlere Bedeutung zu.

Umweltbelang Landwirtschaft:

Die Fläche ist nicht in der Flurbilanz 2022 enthalten. Dem Umweltbelang kommt mittlere Bedeutung zu.

Umweltbelang Geologie/Boden (Altlasten)

Im Plangebiet handelt es sich um holozäne Abschwemmmassen, die in Richtung Norden in lössführende Fließerde und in Richtung Süden in Auelehme übergehen. Der Boden ist ein tiefes, z.T. kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Umweltbelang Wasser:

Grundwasser:

Als Hydrogeologische Einheit steht im Plangebiet Oberer Muschelkalk an, welcher als Grundwassergeringleiter gilt. Darüber befinden sich als Deckschicht Verschwemmungssedimente, welche eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit sowie mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit aufweisen. Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Oberflächenwasser:

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es bestehen keine Vorbelastungen. Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Flora/Fauna/Biologische Vielfalt:

Die Fläche besteht aus einer Brachfläche mit Ruderalvegetation auf überwiegend natürlichen Standorten. Im Süden befindet sich eine Feldhecke, welche aus gepflanzten, meist einheimischen Bäumen und Sträuchern besteht. Dominante Arten sind Feldahorn sowie Obstbäume und die Heckenrose. Dem Umweltbelang kommt eine mittlere Bedeutung zu.

Klima/Lufthygiene:

Das Plangebiet ist durch den zeitweise offenen Boden der Brachfläche bereits klimatisch belastet. (Aufheizung tagsüber). Es sind keine Immissionsschutzflächen vorhanden. Im Plangebiet bestehen durch die angrenzende B 27 sowie das 300m (Luftlinie) entfernt liegende Zementwerk lufthygienische Vorbelastungen. Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Erneuerbare Energien, Energieeffizienz:

Keine Relevanz, dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Keine Relevanz, dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Landschaftsbild und Erholung:

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets weist durch die ehemalige Gärtnereinzugung und die aktuelle Brachfläche eine Vorbelastung auf. Eine besondere Eigenart oder Vielfalt des Landschaftsbildes ist nicht gegeben. In der Umgebung sind eine Wohnbebauung, eine Baumschule, Weinanbauflächen sowie der Neckar als Wasserfläche vorhanden. Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Emissionen/Immissionen:

Akustische Belastungen oder Belastungen durch Schadstoffe sind in der direkten Umgebung durch die B 27 sowie ein Zementwerk, welche ca. 180 m nördlich des Plangebietes liegt, gegeben. Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Mensch und Kultur:

Das Plangebiet ist vollständig als als Kultudenkmal gem. § 2 DSchG ausgewiesen. Es ist daher eine archäologische Untersuchung erforderlich. Dem Umweltbelang kommt eine hohe Bedeutung zu.

Hingewiesen wird auf die historische Altstadt mit der denkmalgeschützten Stadtmauer, die besondere Lage im Vorfeld dieser Stadtmauer mit Blickbeziehungen zu den städtischen Höhenlagen, zum Beispiel Katharinenstraße.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz:

Durch den Eingriff ergibt sich ein Defizit von 71.680 ÖP beim Schutzgut Boden und von 16.330 ÖP beim Schutzgut Pflanzen/Tiere, in Summe 88.010 ÖP.

Zur Kompensation der Eingriffe sind planexterne Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Dies ist im Einzelnen:

*A 1: Entwicklung von artenreichem Grünland*

*AZ 226.02.016*

*Gemarkung Sinsheim*

*Zugeordneter Umfang: 88.010 ÖP*

Durch die planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird aus baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht eine vollständige Kompensation erreicht. Im Weiteren wird auf den Umweltbericht verwiesen

## 7.2. Artenschutz

Im Plangebiet befanden sich vormals eine Anbaufläche einer Gärtnerei, die eine intensive Nutzung aufwies. Der umgebende Wirkraum des Plangebietes weist einen Kinderspielplatz (mit regelmäßig gemähtem Grünland) und eine Ackerfläche auf, die zum Spargelanbau genutzt wird. Im Osten des Plangebietes befinden sich zum Teil alte Gehölze, nordwestlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Der südliche Wirkraum direkt angrenzend an das Plangebiet wird von Straßenbegleitgehölz der Bundesstraße 27 gebildet. Diese ist gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG als geschütztes Biotop ausgewiesen, das durch tierökologisch wichtiges Gehölz geprägt ist. (Hohlweg “Feldhecke Hofäcker” Nr. 169201250570)

Die Bedeutung des Plangebiets für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt wurde insgesamt untersucht. In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Ergebnisse wie folgt in Ziff. 7 des Gutachtens zusammengefasst:

Untersuchungsinhalt und –methodik für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln, der Haselmaus sowie europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter) untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet.

### Vögel:

Insgesamt wurden bei den Begehungen im Untersuchungsgebiet 14 Brutvogelarten nachgewiesen, die mit 21 Brutpaaren vertreten waren. Alle Arten sind allgemein verbreitet, überwiegend auch in innerörtlichen Gärten und Gehölzgruppen anzutreffen und relativ wenig störungsempfindlich. Alle Brutvorkommen lagen außerhalb des Plangebiets. Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten i. S. v. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG in Form von Bruthöhlen werden im Untersuchungsgebiet durch das Vorhaben nicht geschädigt. Durch das Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

### Haselmaus:

Zum Nachweis der Haselmaus wurden insgesamt 7 Nesttubes eingesetzt, doch konnte hierdurch kein Vorkommensnachweis der Art erbracht werden. Daher wird die Folgerung gezogen, dass durch das Vorhaben bzgl. der Art keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

### Reptilien:

Besonders im nordwestlichen Untersuchungsgebiet in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet wurde im Bereich von Mauern von Privatgärten eine extrem hohe Individuendichte der Mauereidechse angetroffen. Zur Vermeidung späterer Tötungen möglicherweise in das Plangebiet einwandernder Individuen der Mauereidechse wird folgende Empfehlung

gegeben: Einrichtung einer reptilienabweisenden Zäunung als Einwanderungsbarriere zum geplanten Baufeld, vor dessen Errichtung zu überprüfen und zu beachten ist, dass sich im Baufeld noch keine Sukzessionsvegetation entwickelt hat. Dies wird am Besten dadurch gewährleistet, dass der Reptilienzaun eingerichtet wird, wenn das Plangebiet weiterhin vegetationsfrei gehalten wird.

#### Schmetterlinge:

An fünf Geländeterminen wurde nach Individuen (Eier, Larven, Adulttiere) des Nachtkerzenschwärmers (*Pro-serpinus proserpina*) und des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) gesucht. Dabei konnte kein Nachweis erbracht werden.

Die Vermeidungsmaßnahme für Reptilien liegt außerhalb des Planbereichs und wird daher im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgehalten.

### **7.3. Lärm**

Das Plangebiet ist im Süden und Osten dem Einfluss der Bundesstraße 27 und im Norden der Mühltorstraße ausgesetzt. Nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - beträgt der Orientierungswert für das Schutzniveau Allgemeines Wohngebiet (WA) für Straßenverkehrsgeräusche im Zeitbereich tags 55 dB(A) und im Zeitbereich nachts 45 dB(A). Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen.

Ohne aktiven Schallschutz ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel an den südlichen überbaubaren Flächen an der zur B 27 benachbarten Südfassade. Sie betragen für den ungünstigsten Fall im 2. OG im Zeitbereich tags bis zu 66 dB(A) und im Zeitbereich nachts bis zu 59 dB(A). Sie liegen somit im Zeitbereich tags bis zu 11 dB(A) und im Zeitbereich nachts bis zu 14 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Zur Verbesserung der schalltechnischen Situation wird als aktive Lärmschutzmaßnahme zwischen der südlichen Bebauung und der B 27 ein Lärmschutzwall vorgesehen. Nach Abwägung mehrerer Varianten ist dieser mit einer Höhe der Wallkrone von 2,25 bis 3,25 m über der Fahrbahnoberfläche der B 27 vorgesehen (vgl. Anhang Teil A4, Schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 14.11.2023). An den Südfassaden der südlichen Bauflächen verringern sich dadurch die Beurteilungspegel um 1,1 bis 5,5 dB(A) im Dachgeschoss, um 1,5 bis 9,5 dB(A) im 1. OG und um 1,7 bis über 10 dB(A) im Erdgeschoss.

Wo im Weiteren im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise so

anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Bettenräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die ermittelten Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Siehe auch Schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 03.08.2022 mit Aktualisierung und Ergänzung vom 20.12.2022 (A 6587) weitere Ergänzung 14.11.2023.

## **8. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der ablesbaren Nutzungsstruktur in der Umgebung befindet sich das Plangebiet inmitten bestehender Wohnbauflächen. Daher ist im Plangebiet eine Wohnnutzung mit reinen Mietwohnungen vorgesehen - siehe Vorhaben- und Erschließungsplan. In einer Wohnung ist eine Großtagespflege vorgesehen. Auch dies ist mit der Umgebungsnutzung vereinbar.

Die Großtagespflege ist ein eigenständiges Betreuungsangebot der Kindertagespflege. Sie basiert auf dem Kinderbetreuungsausbaugesetz und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Arbeit und Soziales (VwV vom 18.02.2009).

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausführungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt mit Darstellung der maximalen Gebäude- und Traufhöhen.

Die Festsetzung zur Höhe der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert sich am Straßenniveau des Zugangs, dem raumordnerischen Ziel der Innenverdichtung wie auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### **8.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Die Baugrenzen sind aus dem städtebaulichen Entwurf (siehe Ziffer 5) abgeleitet.

#### **8.4. Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäude**

Die Hauptgebäudeorientierungen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf (siehe Ziffer 5) festgesetzt.

#### **8.5. Private Verkehrsfläche**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche.

#### **8.6. Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze**

Der private Stellplatzbedarf wird hauptsächlich in einer Tiefgarage gedeckt. Laut Vorgaben der Stadt Lauffen am Neckar „Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger Pkw-Stellplätze für Wohnungen in Lauffen a.N.“ vom 1.1.1996 werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit benötigt. Aufgrund der Anregungen aus der Bevölkerung wird der Stellplatzschlüssel auf 1,75 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Insgesamt werden 118 Stellplätze in der Tiefgarage hergestellt. Stellplätze, die nicht in der Tiefgarage untergebracht werden, sind oberirdisch in speziell ausgewiesenen Flächen herzustellen (insgesamt 13 Stück). Damit wird die Anfahrt zu den Stellplätzen konzentriert und die privaten rückwertigen Flächen der Gebäude sind geschützt und dienen ganz der Erholung.

### **9. Freiflächen und Grünordnung**

Zur Aufwertung des Erscheinungsbildes und zur ökologischen Aufwertung sind im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Diese reichen von der Dachbegrünung bis hin zur Anlage von Einzelbäumen und Flächen für Sträucher.

Die gärtnerisch anzulegenden Grünflächen zwischen den Gebäuden und in den Gartenbereichen tragen zu einer Durchgrünung des Baugebietes bei. Mit der festgesetzten Dachbegrünung von Flachdächern der Tiefgaragenzufahrt werden ökologische Qualitäten auch auf die Dachgestaltung übertragen und gleichzeitig ein Beitrag für den Bodenschutz geleistet.

Im Westteil des Plangebietes ist außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Öffentliche Grünfläche mit dem Zweck Spielanlagen ausgewiesen um ein Angebot für die Kinderspielplatz zu schaffen.

### **10. Flächen für temporäre Festsetzungen**

Im Südwesten des Plangebietes ist eine temporäre Fläche ausgewiesen. Diese wird im Rahmen einer Straßenbaumaßnahme/Brückenbau als Baustelleneinrichtung benötigt und ist nur bis zur Durchführung dieser Maßnahme zeitlich festgesetzt. Im zeitlichen Anschluss wird auf dieser Fläche das festgesetzte flächenhafte Pflanzgebot realisiert.

## 11. Gestalterische Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften

Die gestalterische Ausführung des Vorhabens ist im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. In der Satzung über Örtliche Bauvorschriften ist die Zulässigkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen auf Dächer gesichert, damit die Energiegewinnung auf dem Grundstück optimal genutzt werden kann.

Mit der Dachbegrünung wird eine Retentionsfläche für Regenwasser geschaffen und damit durch die Speicherung und Wiederverdunstung das Mikroklima verbessert werden.

## 12. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Punkte festgesetzt:

- 12.1 Dachform und Dachneigung
- 12.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 12.3 Dacheindeckung
- 12.4 Fassadengestaltung
- 12.5 Stützmauern
- 12.6 Gestaltung der unbebauten Flächen
- 12.7 Stellplatzverpflichtung

## 13. Verwirklichung der Planung

Das ehemalige Gärtnergrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Entwicklung durch die Eigentümer ist in Abstimmung mit der Stadt Lauffen am Neckar vorgesehen. Die Durchführung der Planung ist gesichert.

## 14. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Vorhaben- und Erschließungsplan		
Plangebiet mit acht Einzelhäusern (Wohnnutzung)	9.149 m <sup>2</sup>	94,1%
Grundfläche Hauptbaukörper	2.577 m <sup>2</sup>	
befestigte Flächen:		
Hoffläche, Zufahrt TG, Private Erschließungsstraße. Wegeflächen	1.442 m <sup>2</sup>	

Private Grünflächen	5.081m <sup>2</sup>	
Außenfläche Großtagespflege	50 m <sup>2</sup>	
Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Grünfläche	571,5 m <sup>2</sup>	5,9 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>9.720,6 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Aufgestellt:

Stuttgart, den 15.11.2023 / 28.08.2023

**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH  
MARKLSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART  
FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711870512-10  
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE