



Gemeinde

Binau

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung „Sauäcker“ – 2. Änderung

Gemarkung Binau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 10.10.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage, Abgrenzung und Bestandssituation	1
3.2	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	Flächennutzungsplan	2
5.	Umfang der Planänderung	2
6.	Auswirkungen der Planung	3
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	3
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	5
7.	Angaben zur Planverwirklichung	5
7.1	Zeitplan	5

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Nachdem die Gemeinde Binau auf einer Spielplatzfläche einen Interimskindergarten errichtet hat, ist in diesem Bereich eine zukünftige Lösung in Modulbauweise geplant.

Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausweist, wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Planung orientiert sich an den bestehenden Anforderungen an die soziale Infrastruktur und dient deren langfristiger Sicherung.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 350 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Abgrenzung und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich rund 250 m nordöstlich des Ortskerns.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,9 ha.

Das Plangebiet wurde bislang als Spielplatzfläche genutzt. An der östlichen Grenze befand sich eine ausgeprägte Hecke und im Süden ein größerer Baum. Im Zuge der Baumaßnahme für den Interimskindergarten (Containerbau) wurden das Plangebiet sowie

die südlich angrenzende, mit weiteren Bäumen bewachsene Fläche geräumt. Das Plangebiet ist mittlerweile größtenteils durch den Containerbau bebaut. Eine Haselnushecke an der westlichen Grenze des Plangebiets konnte erhalten werden.

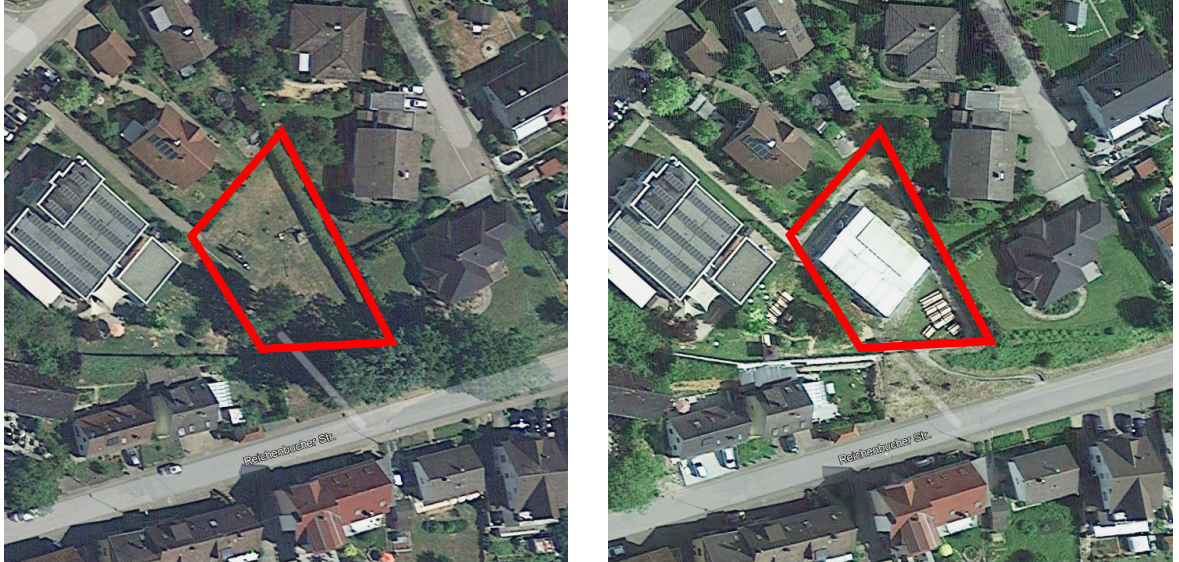


Abb. 1: Luftbilder Juli 2018 / Mai 2022 (Quelle: Google Earth)

3.2 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bebauungsplans "Sauäcker" (1970) mit der im Jahr 1985 vorgenommenen *Änderung im Bereich des Kirchengrundstücks*.

4. Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die Planung entspricht somit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Nachgang im Wege der Berichtigung ohne formelles Parallelverfahren.

5. Umfang der Planänderung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden im Bereich der Grünfläche eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten und ein an die Planung angepasstes Baufenster mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Festsetzung Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz wird somit im Rahmen der Bebauungsplanänderung gestrichen.

Die bestehenden Haselnusssträucher werden zum Erhalt festgesetzt.

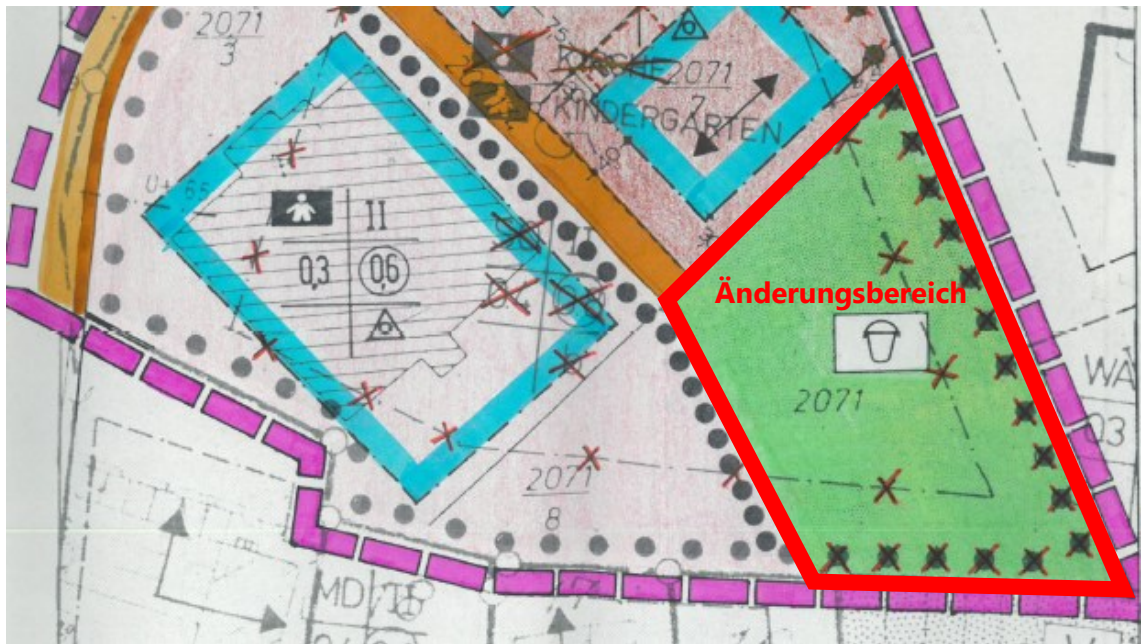


Abb. 2: Änderung des Bebauungsplans "Sauäcker" – 1985 (Quelle: Gemeinde Binau)

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Mit der jetzigen Bebauungsplanänderung ist im Geltungsbereich die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindergarten“ geplant. Für den Bereich des Kindergartenneubaus wird ein an das Vorhaben angepasstes Baufenster festgesetzt. Um der Gemeinde ausreichenden Spielraum bei der Ausgestaltung der Fläche zu bieten, werden keine weiteren Festsetzungen für das Areal getroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die unbebauten Flächen - abgesehen von Zuwegungen - größtenteils als (bepflanzte) Spielflächen ausgestaltet werden. Darüber hinaus werden die bestehenden Haselnusssträucher zum Erhalt festgesetzt.

Mensch und Gesundheit

Das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird durch die geplante Bebauung aufgrund der kleinen Plangebietsgröße nicht wesentlich beeinträchtigt. Das bisher als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Areal dient zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf der Unterbringung eines Kindergartens und somit dem Wohle der Allgemeinheit.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war bislang nahezu unversiegelt und wurde als Spielplatzfläche genutzt. Durch den derzeit bestehenden Interimskindergarten sowie den geplanten Kindergartenneubau an dessen Stelle gehen die Lebensräume von Pflanzen und Tieren im Bereich des Baukörpers sowie der befestigten Flächen dauerhaft verloren. Da für den Kindergartenneubau auch wieder Spielflächen mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern geplant sind, ist zumindest teilweise mit einer Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere zu rechnen.

Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet war bislang unverändert. Durch die Errichtung und Erschließung des Interimskindergarten sowie den geplanten Kindergartenneubau ergeben sich Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser.

Durch Geländemodellierung und Verdichtung sowie durch Überbauung wurde die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser und den Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und die damit einhergehende Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen. Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) verringert wird und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet werden muss.

Durch die festgesetzte wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen, Stellplätzen usw., dem Ausschluss der Verwendung von Folien oder Vlies sowie die landschaftsgärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen kann der oberflächennahe Wasserabfluss vermindert und der Eingriff in das Schutzgut verringert werden.

Luft und Klima

Das Plangebiet spielt aufgrund der Kleinflächigkeit eine untergeordnete Rolle in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und (Klein-)Klima. Die bisher bestehenden Gehölze und Wiesenfläche trugen zwar zur Frischluftbildung bei, durch den Verlust sind jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Landschaftsbild

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und dem Umfang der Planung als gering einzuschätzen. Es gehen keine einzigartigen oder das Landschaftsbild prägende Strukturen verloren.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Die Fläche ist bereits nahezu vollständig durch den Containerbau überbaut. Bei der späteren Errichtung des geplanten Kindergartenneubaus sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des § 44 BNatSchG unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Mit Blick auf das mögliche Anbringen von Nisthilfen für geschützte Arten sollte die geplante Bepflanzung der Außenspielflächen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung lässt sich festhalten, dass eine bislang als Spielplatz genutzte Grünfläche mit ihrem (geringen) Gehölzbestand durch den Kindergartenneubau verloren geht bzw. ging. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der eher untergeordneten Bedeutung für die Frischluftbildung ist zu erwarten, dass der Verlust nicht wesentlich ins Gewicht fällt. Die Gemeinde hat bereits südlich, außerhalb des Plangebiets, Pflanzungen vorgenommen, die den Verlust der Gehölze kompensieren sollen. Ergänzend wurde in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, dass versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen zu verwenden sind, und es wurden Vorgaben zur Ausgestaltung der unbebaute Grundstücksflächen getroffen, die zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas beitragen.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Binau, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de