



Stadt

Niedernhall

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Bahnhofstraße/Warrweg“

Gemarkung Niedernhall

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Planstand: 27.01.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner



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

INHALT

1.	Aufgaben und Ziele des Bebauungsplans	1
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen	3
4.	Geprüfte Planungsalternativen	3

1. Aufgaben und Ziele des Bebauungsplans

Zentrales Planungsziel ist die Bereitstellung von zusätzlichem altersgerechtem Wohnraum, der den anhaltend wachsenden Bedarf innerhalb der Stadt Niedernhall mittel- und langfristig decken soll. Im Plangebiet soll dieser Bedarf dabei durch die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in zentrumsnaher Lage unmittelbar südlich der Altstadt gedeckt werden. Ergänzend soll im Bereich der Bahnhofstraße auch die Umsetzung weiterer Wohngebäude ermöglicht werden.

Zudem kann das Plangebiet auch dem Thema Parken in Zentrumsnähe für eine verbesserte Verkehrsführung im Bereich des Warrwegs Rechnung tragen. Ziel ist es, dass die innerstädtischen Quartiere vom Autoverkehr befreit werden und die für die Sicherung der Altstadt als Wohnstandort und belebter Mittelpunkt der Stadt dringend benötigten Parkierungsflächen geschaffen werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet und ist Bestandteil der Begründung.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann durch die Festsetzung der Pflanzung von Baumreihen im Sondergebiet und dem südlichen Allgemeinen Wohngebiet, der Einsaat und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche, des Wohn-, Misch- und Sondergebiets sowie der Verkehrsgrünflächen teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt dennoch ein Kompensationsdefizit von 31.985 Ökopunkten.

Beim Schutzgut Boden sind die Möglichkeiten einer Vermeidung und Verminderung gering. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 39.123 Ökopunkten.

Der Eingriff ins Landschaftsbild entsteht vor allem durch den Bau des Seniorenzentrums und der zwei Gebäude für betreutes Wohnen im südlichen Wohngebiet. Das Landschaftsbild wird durch die Bepflanzung der Baugrundstücke, die Pflanzung der zwei Baumreihen sowie die Gestaltung der Grünflächen landschaftsgerecht wiederhergestellt. Der Eingriff wird damit ausgeglichen.

Es verbleibt ein Defizit von insgesamt 71.108 Ökopunkten. Der Ausgleich erfolgt durch die in Kapitel 6.2.3 des Grünordnerischen Beitrags aufgeführte Maßnahme.

Die Eingriffe im Schutzgut Pflanzen und Tiere werden durch die Bepflanzung der Baugrundstücke nur teilweise innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Es entsteht ein Defizit von 31.985 Ökopunkten. Auch beim Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von 39.123 ÖP.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die landschaftsgerechte Neugestaltung der Baugrundstücke ausgeglichen.

Das Kompensationsdefizit von 71.108 Ökopunkten muss außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt über die Zuordnung eines entsprechenden Ökopunkteanteils der Maßnahme Nr. 2 „Renaturierung des Forellenbachs im Zuge des Baugebiets Bachwiesen“ aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt. Die Maßnahmenbeschreibung der insgesamt 108.070 Ökopunkte umfassende Maßnahme ist angehängt.

Artenschutz

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Arten des Anhangs IV Eiern können zu Schaden kommen, wenn Lebensräume zerstört werden.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen: 8 Nistkästen
- Kontrolle von abzureisenden Gebäuden im Sommerhalbjahr auf Fledermäuse
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen: 4 Fledermaus-Flachkästen, 2 Fledermaushöhlen
- Vorgaben zur Baufeldräumung innerhalb des Lebensraums der Zauneidechse und der Haselmaus

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung keine Stellungnahmen ein.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung Anregungen und Hinweise zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu Dachformen, zu örtlichen Bauvorschriften, zum Immissionsschutz, zum Denkmalschutz, zum Naturschutz, zur Wasserwirtschaft, zur Raumordnung, zur Denkmalpflege, zur Geotechnik, zur Stromversorgung, zu bestehenden Leitungen, zur Grünordnung, zum Biotopschutz und zum Artenschutz vorgebracht.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und in die Planunterlagen übernommen. Die geplanten Bauflächen wurden deutlich reduziert und die Begründung sowie der Umweltbericht umfangreich ergänzt. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der jeweiligen Behandlungsübersicht entnommen werden.

4. Geprüfte Planungsalternativen

Die Bebauungsplanänderung umfasst Flächen eines zum Teil bereits bebauten und vollständig erschlossenen Bereichs. Mit dem Bebauungsplan wird der Bereich an einer bestehenden Erschließungsstraße überplant, um eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen. Planungsalternativen bestehen damit nicht.