

Gemeinde Mönshheim

Bebauungsplan

„BUIGENRAIN- STRAßE/ WEISSA- CHER STRAßE“

vom 20.01.2022

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Mönshheim ist bestrebt, ihre Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Insbesondere das innerörtliche Wohnen bildet einen wichtigen Baustein einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung.

Die im geplanten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buigenrainstraße/ Weissacher Straße“ liegenden Grundstücke können mit der teilweise schon bestehenden als auch mit einer zukünftig geplanten Bebauung durch Anbau oder Neubau den nach § 4 Absatz 3 Landesbauordnung (LBO) vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Waldabstand von 30 Metern nicht einhalten. Festsetzungen eines Bebauungsplans gibt es in diesem Bereich nicht. Für den Bereich der Buigenrainstraße gibt es lediglich abschnittsweise einen „Baulinienplan Buigenrainstraße“ vom 19.04.1901 / 21.05.1926, der eine Baulinie bei einzelnen Grundstücken zur Straße hin festsetzt. Dieser ist zeitlich überholt. Somit gibt es für den geplanten räumlichen Geltungsbereich keine Bebauungsplanfestsetzungen und keine örtlichen Bauvorschriften. Bauvorhaben werden somit nach § 34 Baugesetzbuch bauplanungsrechtlich beurteilt.

Anlass bzw. Auslöser für dieses Bebauungsplanverfahren ist der Wunsch verschiedener Eigentümer vorhandene Gebäude abzureißen und Neubauten zu errichten oder vorhandene Baulücken zu bebauen. Im Rahmen der vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünschten Nachverdichtung von Grundstücken soll es auch zukünftig möglich sein, Neubauten zu errichten oder vorhandene Gebäude in angemessenem Umfang in Richtung Gemeindewald Laihen durch einen Anbau zu erweitern. Die Gemeinde Mönshheim möchte den vorhandenen Ortsteil auch zukünftig erhalten und den Eigentümern Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung ermöglichen. Die Zulassung einer Ausnahme hinsichtlich der Unterschreitung des Waldabstandes bei zukünftigen einzelnen Bauvorhaben ist jedoch nicht möglich.

Aufgrund dessen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll mittels eines sogenannten „einfachen“ Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch erfolgen. Dabei ist geplant, lediglich die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen; die übrigen Kriterien sind dann weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Um nicht in das angrenzenden FFH – Gebiet einzugreifen, wurde das Plangebiet in drei Teilbereiche unterteilt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Zielsetzung, eine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen und somit den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Städtebaulich ist eine dichtere Bebauung des Flurstücks vertretbar und im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu befürworten.

Der Gemeinderat hat daher am 22.04.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Buigenrainstraße/ Weissacher Straße“ gefasst. Das Plangebiet ist in drei Teilbereiche gegliedert, die eine Gesamtgröße von ca. 1,15 ha haben.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB:

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist damit gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan hat eine Größe von insgesamt 1,15 ha und liegt somit innerhalb der Größenordnung für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“. Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da das FFH-Gebiet im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt ist und kein Eingriff in die Flächen vorgesehen ist. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind dann von Bauherren erforderlichenfalls zu beauftragen, sobald die Untersuchung des Bauvorhabens konkret geplant wird.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

6. Verfahrensvereinfachungen nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

7. Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 (Berichtigung des FNP's)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

8. Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Nordschwarzwald, genehmigt am 03.03.2005, ist die Gemeinde als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion festgelegt und befindet sich in der Randzone des Verdichtungsraumes Pforzheim.

Ihre Aufgabe ist die örtliche Grundversorgung zu gewährleisten und für einen großen Teil der Bevölkerung der Region Wohnort zu sein.

In der Raumnutzungskarte ist für den Planbereich Siedlung Bestand festgelegt. Für einen sehr kleinen und bereits bebauten und daher zu vernachlässigen Teil im Norden ist keine Nutzung bzw. „Erholung und Tourismus“ festgelegt. Große Teile des Planbereichs liegen im 300m-Radius eines regionalbedeutsamen landwirtschaftlichen Betriebes. Diese Höfe sollen in ihrer wirtschaftlichen Existenz und Entwicklung gesichert werden. Zur Vermeidung von Einschränkungen der Bewirtschaftung dieser Höfe sollen konflikträchtige Nutzungen in einem Radius von 300m vermieden werden. Da durch die vorliegende Planung keine weitere Wohnbebauung an die Betriebe heranrückt, sondern nur eine weitere Wohnbebauung hinzukommt, ist eine Verschärfung eines möglichen Konfliktes nicht zu erwarten.

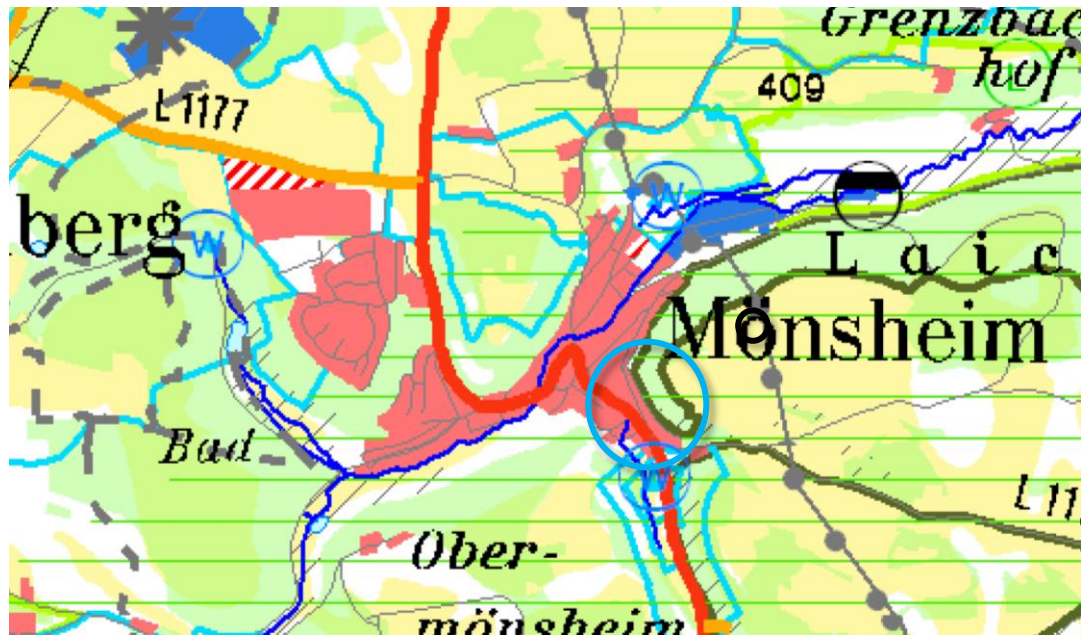


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan 2015, Regionalverband Nordschwarzwald (genehmigt 23.03.2017), Standort des Plangebietes in blau

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu von 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012) ist das Planungsgebiet als Wohnfläche W, Gemischte Baufläche M sowie eine kleine Teilfläche im Süden als Waldfläche dargestellt.

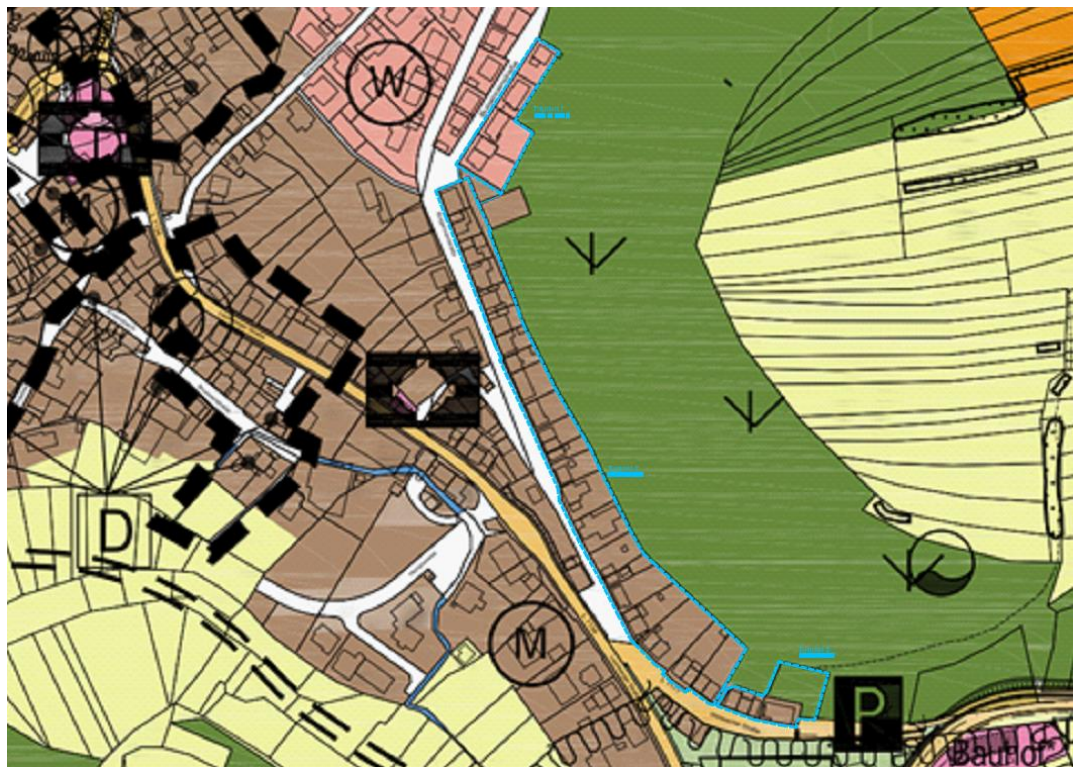


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 des „GVV Heckengäu“, vom 24.07.2012, Standort des Plangebietes in blau

3.3 Bebauungspläne

Festsetzungen eines Bebauungsplans gibt es für das Gebiet nicht. Für den Bereich der Buigenrainstraße gibt es lediglich abschnittsweise einen „Baulinienplan Buigenrainstraße“ vom 19.04.1901 / 21.05.1926, der eine Baulinie bei einzelnen Grundstücken zur Straße hin festsetzt. Dieser ist zeitlich überholt. Somit gibt es für den geplanten räumlichen Geltungsbereich keine Bebauungsplanfestsetzungen und keine örtlichen Bauvorschriften. Bauvorhaben werden somit nach § 34 Bau-gesetzbuch bauplanungsrechtlich beurteilt.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumli-chen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Mönshheim liegt in der Region Nordschwarzwald am östlichen Rand des Enzkreises, inmitten des Heckengäus.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde durch die Autobahnanschlüsse „Heimsheim“ und „Pforzheim Süd“ sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz (A8 Stuttgart - Karlsruhe) angeschlossen. Die Landesstraße L 1177 stellt in Richtung Westen die Verbindung nach Wurmberg und Pforzheim und nach Osten in Richtung Weiss-ach und Ditzingen dar. Nach Norden führt die Landesstraße L1134 in Richtung Wiernsheim und Mühlacker und nach Süden in Richtung Autobahn und Heims-heim.

Der Siedlungsbereich der Gemeinde gliedert sich in zwei Bereiche. Der histori-sche Siedlungskern liegt im Grenzbachtal, dessen Erweiterungen sich in die Sei-tentäler erstrecken. Im Tal verläuft die K 4568 welche nach Iptingen bzw. Wims-heim führt. Auf dem Appenberg entstand ab dem Jahr 1974 eine neue Wohnsied-lung, welche durch das Baugebiet „Gödelmann“ und später durch das Baugebiet „Gödelmann II“ erweitert wurde.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich vom Ortskern, entlang der Buigenstraße.



Abbildung 3: Lage im Siedlungsraum, Standort des Plangebietes in blau

4.2 Naturräumliche Lagebedingung

Mönsheim befindet sich im Osten des Enzkreises und naturräumlich am südwestlichen Rand des Neckarbeckens. Die 16,78 qkm große Gemarkung dehnt sich in das Heckengäu aus, dessen Unterlage aus Hauptmuschelkalk sich durch bodenarme, verkarstete und vor allem im Westen bewaldete Höhen auszeichnet. Hauptgewässer ist der Grenzbach, der als Vorfluter der Enz das Gebiet von Südwesten nach Nordosten durchfließt, wo er an der Grenze zu Wiernsheim auf etwa 314 m NN den niedrigsten Punkt des Geländes beschreibt. Das Höhenmaximum wird im Südwesten auf dem Geißberg auf rd. 509 m NN erreicht.

(Quelle: LEO-BW, landeskundliches Informationssystem Baden-Württemberg)

4.3 Schutzgebiete

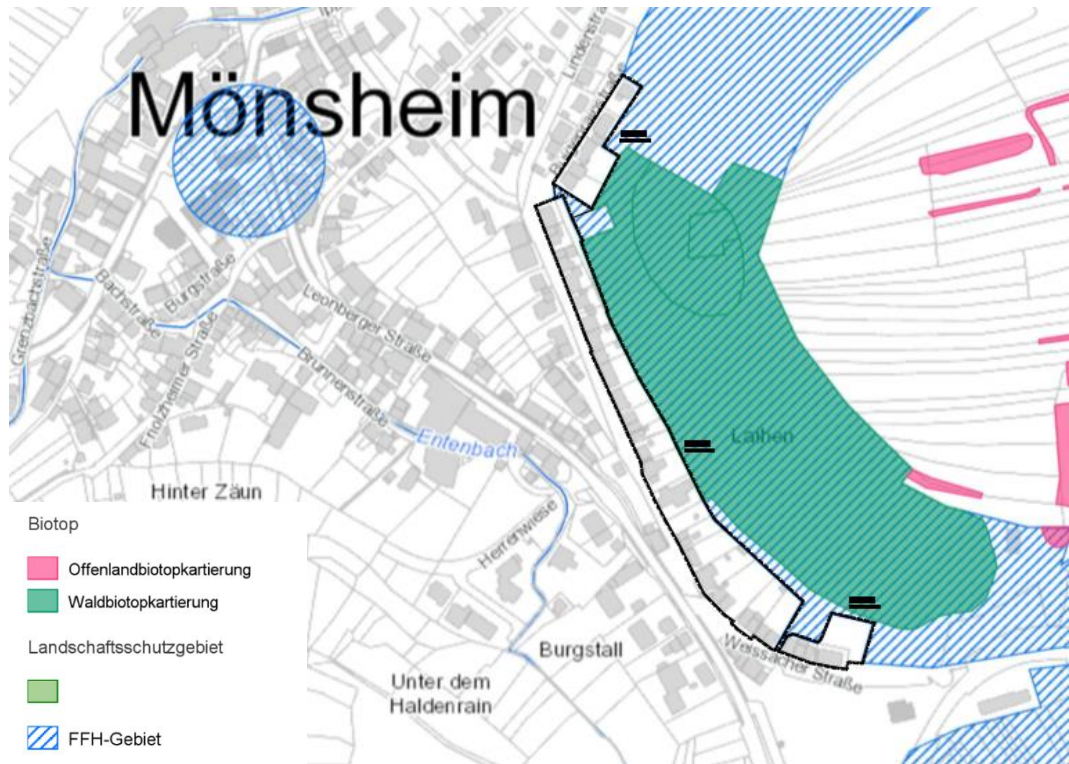


Abbildung 4: Übersicht Schutzgebiete, Quelle: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, abgerufen am 09.09.2021, Standort des Plangebietes in schwarz

FFH-Gebiet 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“:

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“. Das FFH – Gebiet verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze und hat eine Größe von ca. 2.460 ha.

Im FFH – Gebiet befinden sich 2 Höhlen. Das FFH-Gebiet stellt sich als vielgestaltige Landschaft des westlichen Neckarbeckens und bewaldete östliche Ausläufer des Heckengäus, der Talaue der Enz und ihrer Zuflüsse mit Restaue und steilen Prallhängen, Weinberge an südexponierten Talhängen dar. Sowie ausgeprägte kleinparzellierte Komplexe von extensiver Ackernutzung, Magerrasen und Mageren-Flachlandmähwiesen im Südosten des Gebietes.

Das FFH – Gebiet ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Ein Eingriff in die Fläche ist nicht vorgesehen. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind dann von Bauherren erforderlichenfalls zu beauftragen, sobald die Untersuchung des Bauvorhabens konkret geplant wird.

Waldbiotop Blaugras-Buchenwald Buigen O Mönsheim (Biotopnummer: 271192365539):

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Waldbiotop „Blaugras-Buchenwald Buigen O Mönsheim“ (Biotopnummer: 271192365539) mit einer Größe von ca. 0,44 ha. Bei dem Biotop handelt es sich um einen kleinflächig ausgebildeter Blaugras-Buchenwald an einem steilen, west- bis südwestexponierten Muschelkalk-Hang.

Da sich die Biotopfläche außerhalb des Plangebietes befindet, ist keine Beeinträchtigung absehbar.

Weitere geschützte Landschaftsbestandteile wie Naturdenkmale, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Wildtierkorridore gibt es im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht.

4.4 Waldabstand

Auf dem östlich angrenzenden Nachbarflurstück befindet sich Wald. Zum Wald ist nach § 4 (3) LBO mit Gebäuden ein Abstand von min. 30,0 m einzuhalten. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke können mit der bestehenden als auch mit einer zukünftig geplanten Bebauung durch Anbau oder Neubau den geforderten Abstand von 30,0 m nicht einhalten. Festsetzungen eines Bebauungsplanes gibt es nicht. Bauvorhaben werden somit nach § 34 BauGB beurteilt. Im Falle eines Abbruches und Neuerrichtung geht der Bestandsschutz verloren.

In der Vergangenheit sind schon verschiedene Eigentümer auf die Gemeinde zugekommen mit dem Wunsch bestehende Gebäude abzureißen und neue zu errichten. Dies ist zurzeit nicht möglich. Die Gemeinde möchte den vorhandenen Ortsteil auch zukünftig erhalten und den Eigentümern Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung ermöglichen.

Entsprechend des § 4 (3) LBO gilt der Waldabstand von 30,0m jedoch nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem geringeren Abstand zulässigen sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen.

Aufgrund dessen hat sich die Gemeinde Mönshheim entschlossen den Bebauungsplan „Buigenrainstraße/ Weissacher Straße“ aufzustellen und damit eine zukünftige Nachverdichtung durch Neubauten und Anbauten zu ermöglichen.

Die Gemeinde ist Eigentümer des angrenzenden Waldes. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erfolgt vom Gemeindeforst bei Notwendigkeit ein entsprechender Rückschnitt am Waldrand.

4.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4.6 Hochwasserschutz

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, liegt das Plangebiet außerhalb der dargestellten Überflutungsbereiche.

4.7 Starkregen

Gemäß Starkregengefahrenkarte (SRGK) wird das Plangebiet bei Starkregen in Teilbereichen überflutet. Es wird empfohlen bei der Bebauung bauliche Vorkehrung bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Auf die Ergebnisse des Gutachtens: „Durchführung einer Gefährdungs- und Risikoanalyse sowie Entwicklung eines Handlungskonzeptes zu Starkregenbedingten Überflutungen im Bereich Ortslage Mönshheim“ Wald und Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, 20.09.2019“, wird verwiesen.

4.8 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

4.9 Bestehende Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes wird westlich vorwiegend von Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Wohngebäuden und Nebengebäuden bebaut und weist weitere versiegelte Flächen auf. Die Gebäude sind entlang der Straße angeordnet, die Gartenbereiche orientieren sich vorwiegend nach Westen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein unbefestigter Weg, an diesen grenzt unmittelbar der Wald an.



Abbildung 5: Bestehende Nutzung, Abgrenzung Plangebiet in blau

4.10 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke 85/1, 91, 91/1 - 91/3, 92, 92/1, 93, 93/1, 93/2, 94, 94/1 – 94/3, 95, 95/1, 96, 96/1, 99, 99/1, 6351/3, 6351/5 – 6351/8, 6351/12 – 6351/14, 6351/16, 6351/18, 6351/20.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,15 ha.

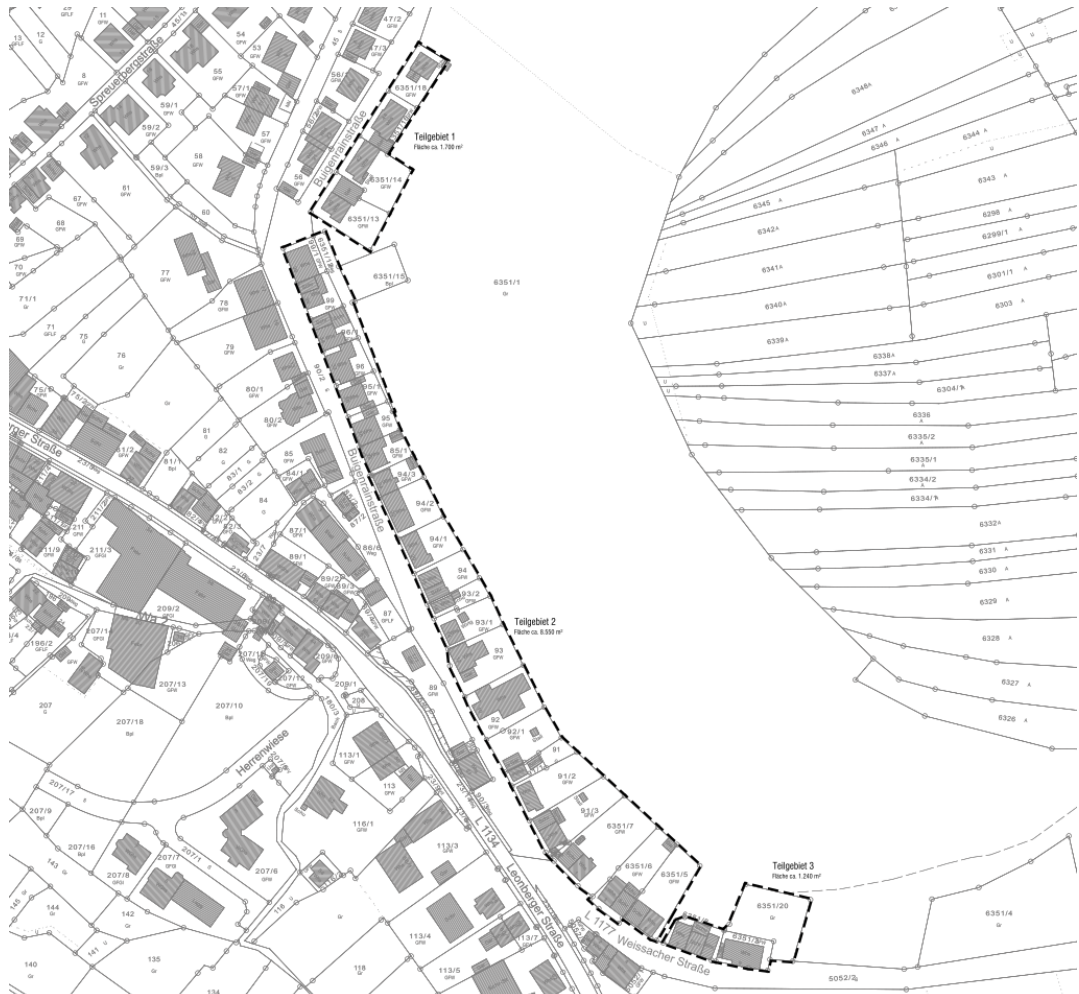


Abbildung 6: Abgrenzung des Geltungsbereiches in schwarz

5 Städtebauliches Konzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet, das schon vollständig bebaut ist.

Die Nachverdichtung im Bestand soll über die vereinzelt bestehenden Baulücken und den Umbau, Anbau bzw. Abbruch der alten Gebäude erfolgen. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke können mit der schon bestehenden als auch mit einer zukünftig geplanten Bebauung durch Anbau oder Neubau den nach § 4 (3) LBO vorgeschriebenen Waldabstand von 30,0m nicht einhalten.

Über den Bebauungsplan soll nur die überbaubare Grundstücksfläche geregelt werden. Ziel der Festsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan ist im bestehenden Waldabstand dies zu ermöglichen. Die übrige Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich gem. § 34 BauGB. Der bestehende Siedlungscharakter kann erhalten werden und eine verträgliche Nachverdichtung des Gebietes erfolgen.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Buigenrainstraßen und die Weissacher Straße.

6 Ver- und Entsorgung

In den bestehenden Straßen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) vorhanden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

7 Untersuchungen

• Artenschutz

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Habitatpotentialanalyse wird verwiesen: „Gemeinde Mönsheim, Einfacher Bebauungsplan Buigenrainstraße/ Weissacher Straße, Habitatpotenzialanalyse, Planungsbüro Beck und Partner, Ralph Stüber (Dipl.- Biol.), Karlsruhe 21.6.2021“

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus der Habitatpotentialanalyse aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.).

(S. 13)

„4. Fazit

Mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten sind

- die Europäischen Vogelarten (Gebäude, Gehölzbestände, Wald),
- die Zauneidechse (sonnige Bereiche in den Grundstücken und am Waldrand),
- die Fledermäuse (Gebäude, Wald, Waldrand),
- die Haselmaus (Wald, Waldrand) sowie
- die FFH-Arten Grünes Gabelzahnmoos (Wald) und Spanische Fahne (Waldrand).

Im Falle eines Eingriffs in den Wald sind die FFH-Lebensraumtypen Waldmeister-Buchenwald und Orchideen-Buchenwald zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiets ist eine FFH-Vorprüfung angezeigt.“

Nach Rücksprache mit der Naturschutzbehörde Landratsamt Enzkreis teilt diese per E-Mail am 04.10.2021 (Herr Hemsing) mit: „Bei dem einfachen Bebauungsplan "Buigenrainstraße/ Weissacher Straße“ in Mönsheim handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet mit Hausgärten angrenzend zum Wald. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit einer Nachverdichtung der Hausgärten in Einzelfällen vor. Die Umsetzung erfolgt in Zukunft durch den jeweiligen Bauherrn.

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht ist das Ergebnis der Habitatpotenzialanalyse in die Satzung zu übernehmen. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind dann vom Bauherrn zu beauftragen, sobald die Umsetzung des BVH konkret geplant wird.

Die Aufnahme in die Satzung (ggfls. Habitatpotenzialanalyse als Anhang zur Satzung) wird notwendig, da manche Vorhaben auch ohne Baugenehmigung (verfahrensfreie BVH) realisiert werden können und dadurch keine Baugenehmigung mit Hinweis auf den Artenschutz erfolgt.

Unter Berücksichtigung der genannten Auflage können wir zustimmen, dass keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen seitens der Gemeinde Mönshheim zu beauftragen sind.

Da das FFH-Gebiet 7119-341 "Strohgäu und unteres Enzta|" im Wald nur an das Plangebiet angrenzt und die Umsetzung von BVH zeitlich versetzt erfolgt, kann von einer FFH-Vorprüfung abgesehen werden.“

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung bzw. Neuordnung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines bebaubaren Bereiches handelt. Bestehende Gebäude sollen zum Teil abgebrochen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Durch diese Innenentwicklungsmaßnahme wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits mit Wohngebäuden und Nebengebäuden bebaut und weist weitere versiegelte Flächen auf. Im Plangebiet befinden sich nur sehr vereinzelte Baulücken. Zur Realisierung weiterer Wohngebäude ist der Abbruch der bestehenden Gebäude erforderlich. In der Folge ergeben sich dadurch, wenn auch lokal, trotzdem Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die ökologische Funktion.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“. Ein Eingriff in die Fläche ist nicht vorgesehen. Im Falle eines Eingriffes in das FFH - Gebiet, ist eine FFH – Vorprüfung durchzuführen.

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Habitatpotentialanalyse wird verwiesen.

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Habitatpotentialanalyse im Bebauungsplan den Bauherrn/ Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) vorgibt, vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlichenfalls zu beauftragen, sobald die Umsetzung des Bauvorhabens konkret geplant wird.

Schutzgut Fläche / Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung im Plangebiet wird sich durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem bebauten Bestand, möglicherweise leicht erhöhen.

In der Bauphase und bei Baustelleneinrichtungen ist darauf zu achten, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben und die Böden nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederhergestellt bzw. rekultiviert werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine zusätzliche Versiegelung gegenüber der bisherigen findet möglicherweise statt.

Für die Gemeinde Mönshheim wurde eine Gefährdungs- und Risikoanalyse sowie ein Handlungskonzept zu Starkregenbedingten Überflutungen im Bereich Ortslage Mönshheim durch das Ingenieurbüro Wald und Corbe Consulting GmbH erarbeitet. Im Bereich Leonberger Straße/ Buigenrainstraße kann es zu Überflutungen im Ortsteil kommen.

Die im Handlungskonzept vorgeschlagenen mittel- und langfristigen Maßnahmen werden momentan von der Gemeinde Mönshheim geprüft. Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind weitergehende Untersuchungs- und Planungsschritte notwendig. Bei der Umsetzung hätte es Auswirkungen auf die in der Starkregengefahrenkarte dargestellten Überflutungsfläche.

Schutzgut Luft und Klima

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering. Die Umgebung ist durch eine lockere Bebauung mit Wohngebäuden geprägt, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen.

Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Im Plangebiet liegen keine Strukturen vor, die für das Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Die Errichtung einzelner neuer baulichen Nutzung auf der schon bebauten Fläche bzw. die Verdichtung wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung)

empfundener werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“. Das FFH – Gebiet verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Ein Eingriff in die Fläche ist nicht vorgesehen. Im Falle eines Eingriffes in das FFH - Gebiet, ist eine FFH – Vorprüfung durchzuführen.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der Bestand der vorhandenen baulichen Anlagen zu Grunde gelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Der nicht überbaubare Teil des Grundstückes liegt meistens im östlichen Teil.

10 Flächenbilanz

Das Plangebiet besteht aus drei Teilbereichen die insgesamt eine Größe von ca. 1,15 ha haben.

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Grundstücke sind in Privateigentum. Die Erschließung ist über das bestehende Straßennetz und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann dem Wunsch des Grundstückseigentümers entgegengekommen werden und in zentralörtlicher Lage neuer Wohnraum geschaffen werden. Die große Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen kann somit etwas bedient werden, ohne Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Hinweis: Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 abgesehen.

Mönshheim, den 21.01.2021

.....

Thomas Fritsch
Bürgermeister