



GEMEINDE AHORN
BEBAUUNGSPLAN
„UNTERM SINDOLSHEIMER WEG“ (WA)
IN HOHENSTADT
MAIN-TAUBER-KREIS

Begründung

Datum: 21.09.2020

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Allgemeine Angaben	3
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Ziel der Planung	3
1.4 Daten / Fakten	4
1.5 Bauleitplanung	4
1.6 Planbereich	5
1.7 Verfahrensablauf	6
1.8 Planunterlagen	6
1.9 Planungsstand	6
2. LAGE UND BESTANDSSITUATION	6
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg	7
3.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	7
3.3 Beachtung der Raumordnerischen Zielsetzungen und Grundsätze	8
3.4 Flächennutzungsplan 2020	8
4. SCHUTZGEBIETE	9
4.1 Biotop	9
4.2 Weitere Schutzwürdige Objekte / Schutzgebiete	9
5. ALTLASTEN	10
6. PLANUNG	10
6.1 Allgemeines	10
6.2 Innenentwicklung	11
6.3 Auslastungsoptimierung Bereits vorhandener Infrastruktur	11
6.4 Bauflächenbedarf	11
6.5 Standortalternativen	12
6.6 Belegungsdichte	12
6.7 Erschliessung	13
6.8 Grünordnung / Artenschutz	14
6.9 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.10 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	18
7. KLIMASCHUTZ	19
8. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ	20
9. BODENORDNUNG	20
RECHTS- UND ARBEITSGRUNDLAGEN / INFORMATIONS- UND INTERNETQUELLEN	21

Projektleitung / Bearbeitung:

Elmar Göbel



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 211 97941 Tauberbischofsheim

1. EINFÜHRUNG

1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinde Ahorn liegt im Westen des mittleren Main-Tauber-Kreises. Kurze Verkehrsverbindungen zu den benachbarten Städten, zwei Autobahnanschlüsse „Boxberg“ und „Ahorn“ und der Bahnhof Ahorn-Eubigheim dokumentieren die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde Ahorn.

Im südwestlichen Randbereich von Hohenstadt befindet sich der Planbereich des Wohngebiets „Unterm Sindolzheimer Weg“ im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsflächen (MD) „Bleichwiesen“.

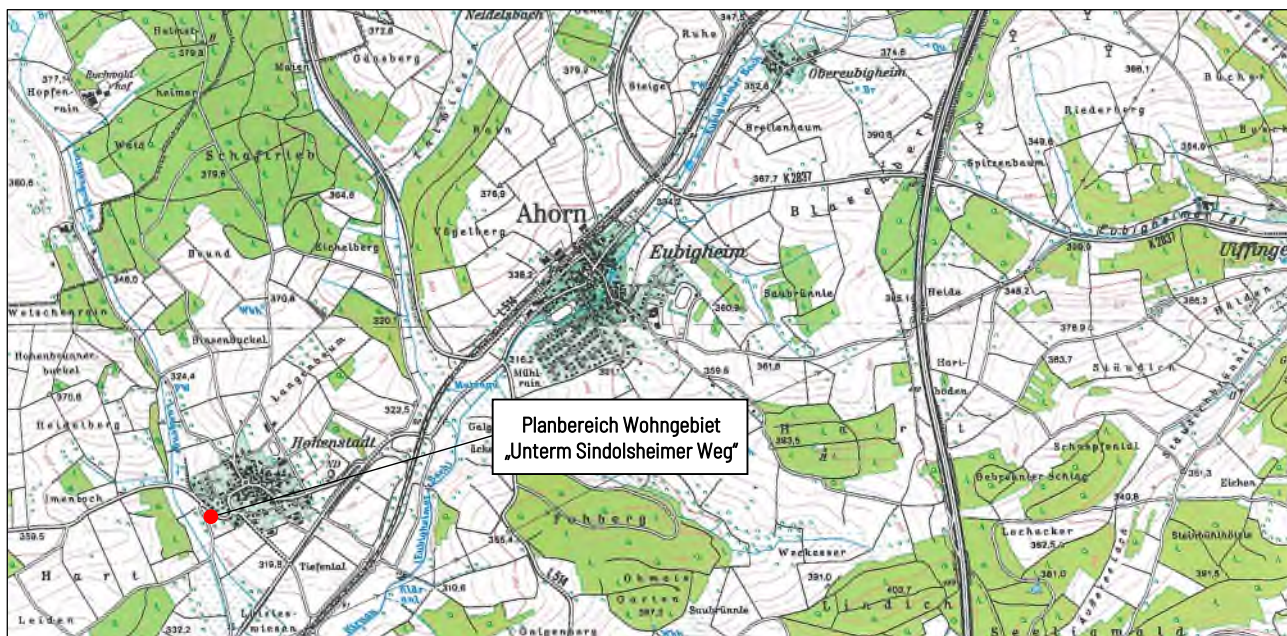


Bild 1: Auszug aus der Top. Karte mit Darstellung des Planbereichs (unmaßstäblich) – Quelle: GIS des Main-Tauber-Kreises

1.2 PLANUNGSANLASS

In Ergänzung zu den bestehenden Siedlungsflächen „Bleichwiesen“ in Hohenstadt soll aufgrund stetiger Nachfragen südwestlich der bestehenden „Ringstraße“ Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen werden. Für die Schaffung dieser Wohnbauflächen ist folglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche sollen insgesamt 5 neue Baugrundstücke im direkten Anschluss an eine bereits einseitig angebaute Erschließungsstraße geschaffen werden.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur werden keine verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung der neuen Baugrundstücke in sehr eingeschränktem Umfang notwendig (lediglich Herstellung der entsprechenden Hausanschlüsse).

1.3 ZIEL DER PLANUNG

Die Bereitstellung von Eigenheimstandorten ist von entscheidender Bedeutung für die Stärkung der Eigenentwicklung der Gemeinde Ahorn, zur Verhinderung von Abwanderungen sowie zur Stärkung des kommunalen Gefüges.

Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan „Unterm Sindolzheimer Weg“ soll entsprechend des § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten, der die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Ziel der Planung ist die ergänzende städtebauliche Entwicklung im Anschluss an die bereits bestehenden, nahezu bebauten Wohnbauflächen „Bleichwiesen“ am südwestlichen Ortstrand von Hohenstadt. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der neuen Wohnbaugrundstücke schaffen.



Die Realisierung der relativ kleinen Wohnbaufläche „Unterm Sindolzheimer Weg“ stellt für die Gemeinde Ahorn einen weiteren Baustein dar, der die örtlichen Strukturen stärkt, dabei zur Erhaltung und zur Fortentwicklung attraktiver Lebensbedingungen beiträgt sowie Abwanderungen aus dem Gemeindegebiet entgegenwirkt.

Folgende Ziele werden zudem für den **Bebauungsplan "Unterm Sindolzheimer Weg"** formuliert:

- ⊕ Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit attraktivem Erscheinungsbild in der Randlage von Hohenstadt und mit positivem Image durch anspruchsvolle grünordnerische Gestaltung, wodurch die Beeinträchtigung der Natur und des Landschaftsbildes minimiert werden soll;
- ⊕ Anpassung an die bereits vorhandene technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung);
- ⊕ Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß (Hinweis: Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden).

1.4 DATEN / FAKTEN

1.4.1 Ortsteile

Die Gemeinde Ahorn ist 1971 entstanden. Sie wurde aus den ehemals selbstständigen Gemeinden Buch am Ahorn mit dem Weiler Schwarzenbrunn, Hohenstadt, Eubigheim mit den Weilern Obereubigheim und Neidelsbach gebildet. 1975 kamen die bis dahin selbstständigen Gemeinden Berolzheim und Schillingstadt dazu.

1.4.2 Bevölkerungsstand / -entwicklung

Die gesamte Einwohnerzahl der Gemeinde Ahorn mit ihren Ortsteilen beträgt 2.200 Bürgerinnen und Bürger (*1 Stand 2. Quartal/2020); der Bevölkerungsstand in Hohenstadt weist ca. **162 Einwohner auf.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ahorn hat sich in den letzten 10 Jahren nahezu nicht verändert.

1.4.3 Belegungsdichte pro Wohnung

Der Indikator Belegungsdichte beschreibt die Anzahl Personen pro Wohnung. Die Belegungsdichte in Ahorn beträgt ca. *2,1 Personen pro Wohnung (Stand 2019). In Baden-Württemberg lag im Vergleich die Belegungsdichte ebenfalls bei ca. 2,1 Personen pro Wohnung.

*1) Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg **1) Quelle: Homepage der Gemeinde Ahorn

1.5 BAULEITPLANUNG

1.5.1 Allgemein

Die Aufstellung des **Bebauungsplans "Unterm Sindolzheimer Weg" (WA)** in Hohenstadt erfolgt nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB ist wie folgt begründet:

- ⊕ Der komplette Planbereich **"Unterm Sindolzheimer Weg"** soll als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.
- ⊕ Der Geltungsbereich **"Unterm Sindolzheimer Weg"** liegt im direkten südwestlichen Anschluss an die Siedlungsflächen „Bleichwiesen“ (MD) in Hohenstadt.
- ⊕ Die Größe des Planbereiches **"Unterm Sindolzheimer Weg"** bzw. der Grundstücks- und Wohnbauflächen beträgt ca. **3.725 m²**. Bei Ansatz der festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ von 0,4 beträgt die max. überbaubare Grundfläche ca. **1.490 m²**, d.h. weniger als **10.000 m²**.
- ⊕ Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- ⊕ Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- ⊕ Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB).



Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- ⊕ der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- ⊕ der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- ⊕ der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.
- ⊕ Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- ⊕ Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Mit dem Bebauungsplan "**Unterm Sindolzheimer Weg**" sollen die städtebaulichen Planungsziele konkretisiert bzw. verwirklicht werden sowie rechtsverbindliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften für die städtebauliche Ordnung getroffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterm Sindolzheimer Weg“ gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie einem dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.5.2 Festsetzungen

Die Erarbeitung des qualifizierten **Bebauungsplans "Unterm Sindolzheimer Weg"** erfolgte in Anlehnung an die Art und das Maß der vorhandenen Bebauung „Bleichwiesen“. Im Sinne einer geringen Regelungsdichte („schlanker Bebauungsplan“) werden lediglich die unabdingbar erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Mindestfestsetzungen

Für einen „qualifizierten“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB werden erforderlich:

- ⊕ Art der baulichen Nutzung;
- ⊕ Maß der baulichen Nutzung;
- ⊕ Überbaubare Grundstücksflächen;
- ⊕ Verkehrsflächen.

Verkehrsflächen der Ringstraße sind angrenzend vorhanden und bauplanungsrechtlich über den benachbarten Bebauungsplan „Bleichwiesen“ gesichert.

Regelfestsetzungen:

Um die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes, des Naturschutzes, die Nutzbarkeit der Außenräume und des Nachbarschutzes zu gewährleisten, sind u.a. folgende Vorschriften erforderlich:

- ⊕ Bauweise;
- ⊕ Höhe und Höhenlage der Gebäude;
- ⊕ Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze;
- ⊕ Grünordnung.

Ergänzende Festsetzungen:

Bei besonderen Anforderungen an die städtebauliche Einbindung oder Gestaltung sind u.a. Regelungen festzusetzen bezüglich:

- ⊕ Äußere Gestaltung;
- ⊕ Dachformen;
- ⊕ Einfriedungen.

1.6 PLANBEREICH

Der Geltungsbereich des Planbereichs "**Unterm Sindolzheimer Weg**" in Hohenstadt umfasst folgende Grundstücke:

Teil aus 339, Teil aus 340, 341 und 341/1.

1.7 VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat am **14.05.2019** in öffentlicher Sitzung die **Aufstellung des Bebauungsplans „Unterm Sindolzheimer Weg“** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss umfasste den unter der Ziffer 1.6 beschriebenen Planbereich.

1.8 PLANUNTERLAGEN

Der **Bebauungsplan „Unterm Sindolzheimer Weg“** in Hohenstadt besteht aus:

- ⊕ Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1: 500, erstellt durch die **ibu-GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ Planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B) und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erstellt durch die **ibu-GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ Begründung, erstellt durch die **ibu-GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt durch die **ibu GmbH**, 97941 Tauberbischofsheim in Zusammenarbeit mit dem Büro **Klärle** - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, 97990 Weikersheim.

1.9 PLANUNGSSTAND

Entwurf mit Stand 21.09.2020.

2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

Der Planbereich **„Unterm Sindolzheimer Weg“** liegt am südwestlichen Ortsrand von Hohenstadt und erreichbar über die im Nordosten direkt angrenzende „Ringstraße“. Das Plangebiet ist über diese Wohnstraßen in Verbindung mit der „Sindolzheimer Straße“ und „Eubigheimer Straße“ mit der Ortslage von Hohenstadt sowie mit der westlich von Hohenstadt verlaufenden Kreisstraße K2840 als übergeordnetes Verkehrssystem verbunden.

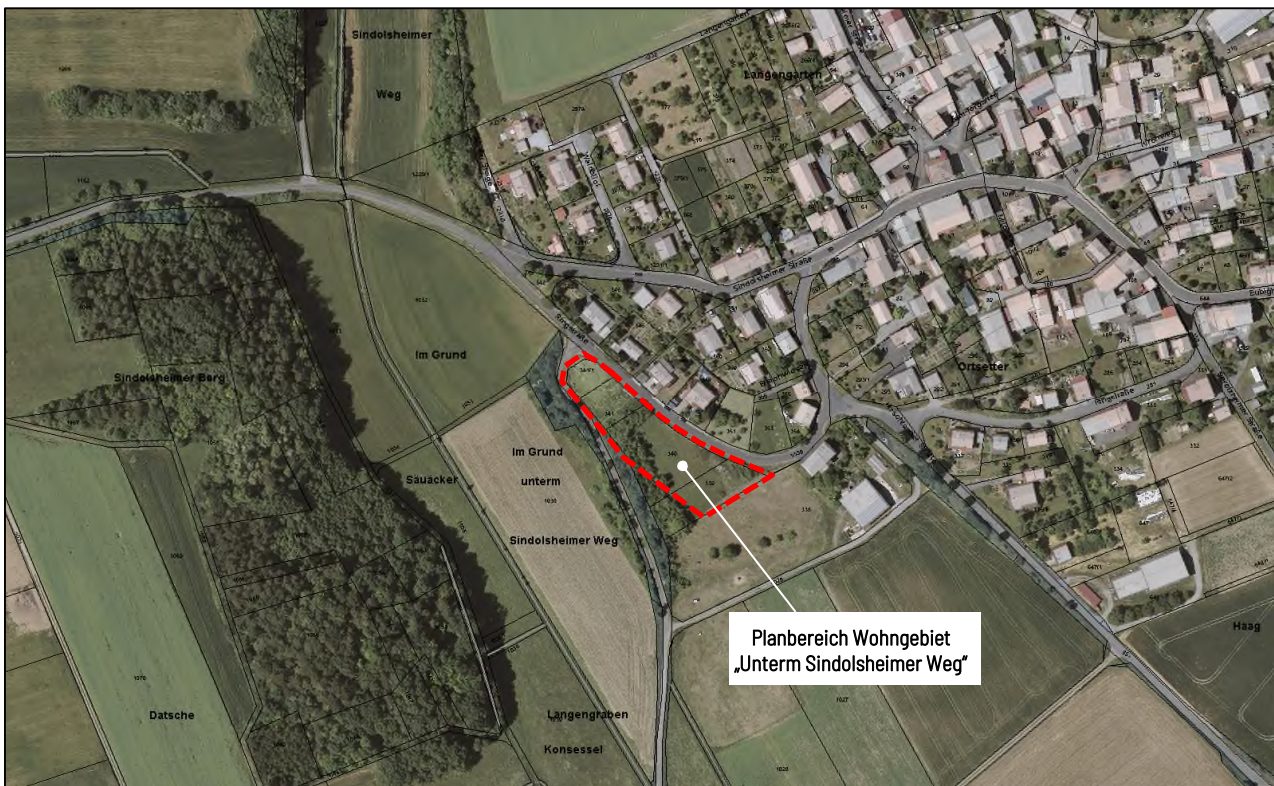


Bild 2: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches „Unterm Sindolzheimer Weg“ – Quelle: GIS des Main-Tauber-Kreises



Die Flächen im Planbereich werden momentan als Grünland genutzt. Der mittlere und südwestliche Teil des Plangebiets wird zudem von gesetzlich geschützten Biotopflächen (Feldgehölzstrukturen) überlagert. Außerhalb des Geltungsbereiches direkt angrenzend an die südwestliche Plangebietsgrenze sind diese Biotopflächen ebenfalls vorhanden.

Das vorhandene Gelände im Plangebiet steigt von Südwesten in Richtung Nordosten und weist Höhen zwischen ca. 321 müNN am Südwestrand und knapp 330 müNN an der Ostspitze auf, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von ca. 9 Meter im künftigen Baugebiet. Die vorhandenen Geländeneigungen liegen zwischen 5 % und 20.

Das Baugebiet „Unterm Sindolzheimer Weg“ wird begrenzt

- ⊕ **Nordöstlich** von den der bestehenden „Ringstraße“;
- ⊕ **Südöstlich** von Grünland
- ⊕ **Südwestlich** von Biotopflächen im südlichen Teilbereich und von einem Grünstreifen mit dahinter liegendem Wirtschaftsweg im nördlichen Teilbereich;
- ⊕ **Nordwestlich** ebenfalls von einem Grünstreifen mit dahinter liegendem Wirtschaftsweg.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 (LEP 2002) BADEN-WÜRTTEMBERG

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Main-Tauber-Kreis in der Region Franken. Alle Gemeinden im Main-Tauber-Kreis, damit auch alle Flächen der Gemeinde Ahorn, werden dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Das Plangebiet gehört innerhalb des Landesentwicklungsplanes zum Mittelbereich Tauberbischofsheim.

3.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

3.2.1 Allgemein

Die Gemeinde Ahorn liegt im Bereich der Entwicklungsachse Heilbronn-Neckarsulm-Neuenstadt a.K.-Möckmühl-(Adelsheim/Osterburken)-Boxberg-Lauda-Königshofen-Tauberbischofsheim-(Würzburg).

Ahorn wird in der Raumnutzungskarte als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen und befindet sich in einer vielfältig strukturierten landschaftlichen und gleichzeitig peripheren Lage (Punkt 2.4.2).

Bei den Gemeinden mit Eigenentwicklung handelt es sich zumeist um Gemeinden in landschaftlich besonders interessanten Bereichen. Das hochwertige landschaftliche Umfeld erfordert einen besonders sensiblen Umgang mit den gewachsenen Strukturen und deren Weiterentwicklung. Aufgrund der in der Regel peripheren Lage und der infrastrukturellen Ausstattung bietet die organische Entwicklung ein eher begrenztes Potenzial. Fast alle Gemeinden liegen dabei in landschaftlich interessanten Bereichen und haben eine eingeschränkte infrastrukturelle Ausstattung.

3.2.2 Regionale Siedlungsstruktur

Den Gemeinden mit Eigenentwicklung steht dabei das Recht zu, entsprechend der jeweiligen Entwicklungserfordlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung und der örtlichen Betriebe ihre gewachsene städtebauliche Struktur zu stabilisieren, zu ordnen und organisch weiter zu entwickeln.

3.2.3 Siedlungsentwicklung

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist in „Sonstigen Gemeinden im Ländlichen Raum“ beim Wohnungsbau eine Mindest-Bruttowohndichte in Höhe von 40 EW/ha zugrunde zu legen [Plansatz 2.4.0 Z(5)].

3.2.4 Vorbehalts- und Vorranggebiet

Der Planbereich liegt in keinem Vorbehalts- oder Vorranggebiet.

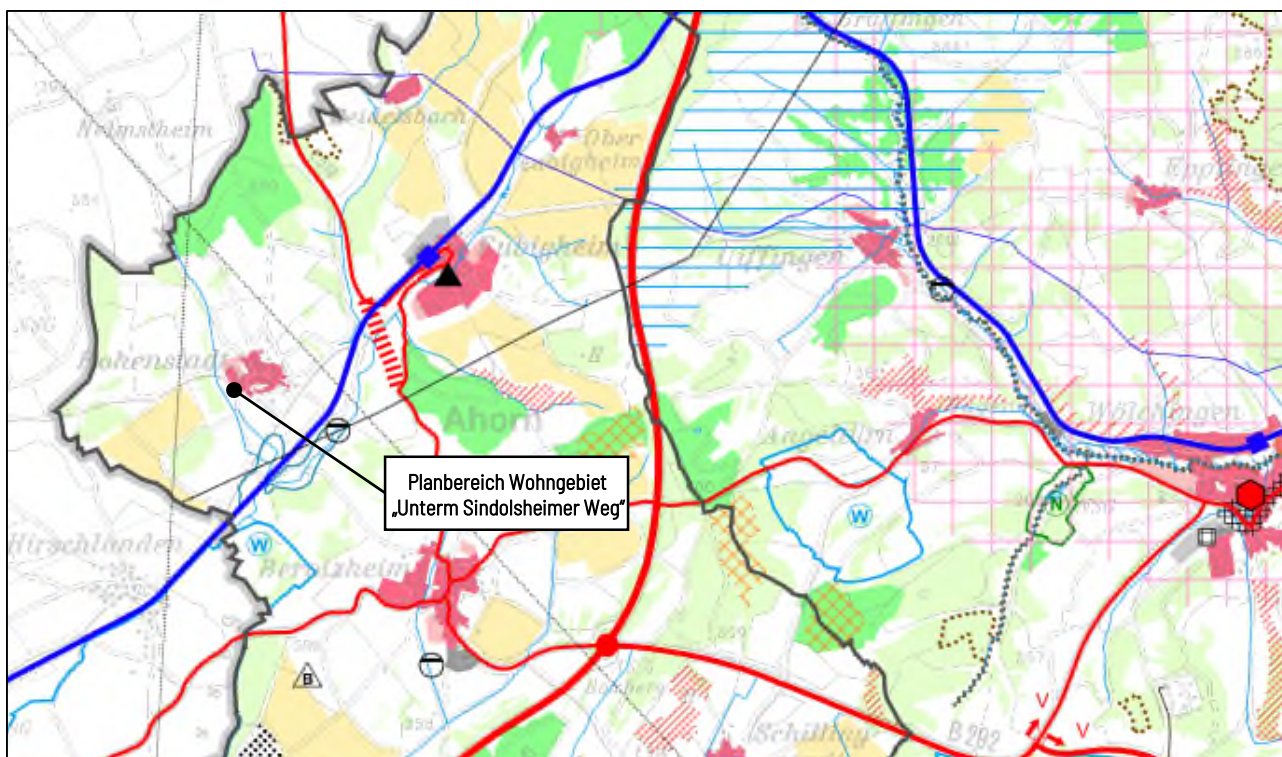


Bild 3: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (unmaßstäblich) – Quelle: Homepage des Regionalverbandes

3.3 BEACHTUNG DER RAUMORDNERISCHEN ZIELSETZUNGEN UND GRUNDSÄTZE

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Für die Planung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) und des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 von Bedeutung. Hinzu kommen ergänzend die im Regionalplan enthaltenen Leitbilder für die Region Heilbronn-Franken.

Aufgabe der Raumordnung ist es, die unterschiedlichen überörtlichen Nutzungen im Raum untereinander und gegeneinander abzuwägen. Bereits auf raumordnerischer Ebene liegen Aussagen zur Siedlungsentwicklung vor, die es zu beachten und zu berücksichtigen gilt.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nicht tangiert. Die regionalplanerisch festgesetzte Mindest-Bruttowohndichte in Höhe von 40 EW/ha findet mit der Planung Beachtung (siehe Ziffer 6.6.2). Eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist folglich gegeben.

3.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020

3.4.1 Allgemein

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2020 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Boxberg-Ahorn stammt aus dem Jahr 2006 (mit Rechtskraft vom 19.07.2006).

Als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Boxberg-Ahorn liegt die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Stadt Boxberg.

Aufgabe des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes 2020 als vorbereitender Bauleitplan ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke auf der Gemarkung Ahorn vorzubereiten und zu leiten. Hierzu ist der Flächennutzungsplan immer aus den übergeordneten Planungen zu entwickeln. Er soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln. Zu berücksichtigen sind dabei die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit, die Belange der Landschaft, des Umweltschutzes, der Wirtschaft und der Land- und Forstwirtschaft.

3.4.2 Jetzige und Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Boxberg – Ahorn (Rechtskraft vom 19.07.2006) ist der Planbereich in Hohenstadt als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß FNP-Darstellung ist zudem, wie bereits schon beschrieben, die gesetzlich geschützte Biotopfläche dargestellt, die den Planbereich teilweise überlagert.

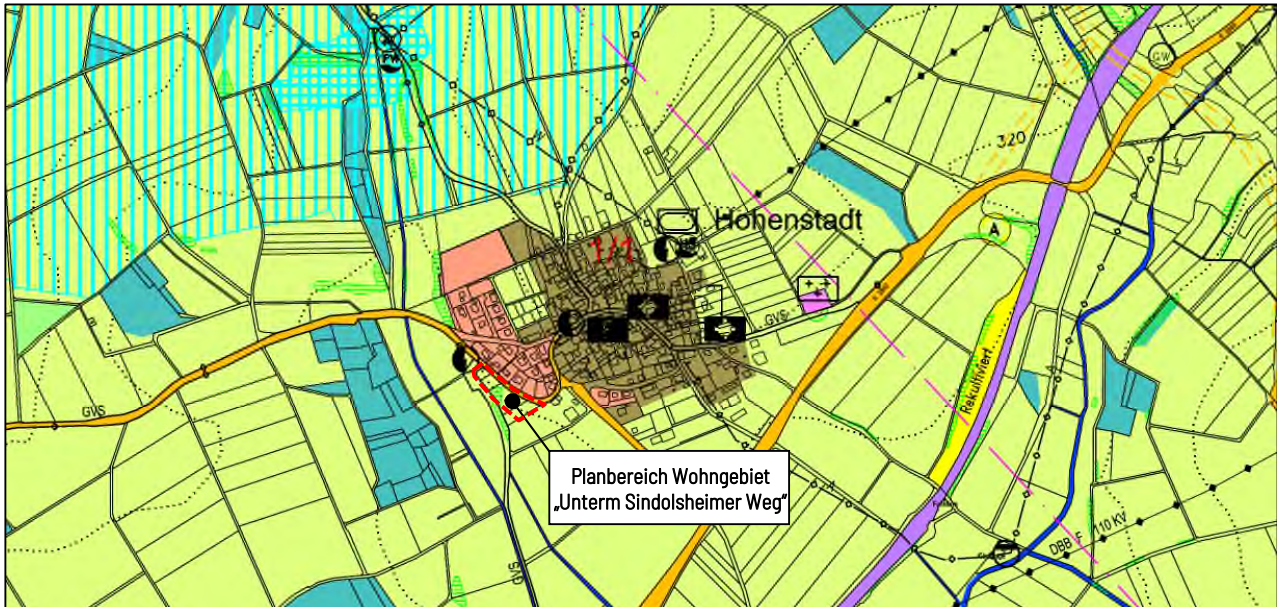


Bild 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 mit Darstellung des Planbereichs (unmaßstäblich) – Quelle: Homepage der Gemeinde Ahorn.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Untern Sindolzheimer Weg“ (WA) wird gleichzeitig, allerdings zeitlich versetzt auch der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die für die Wohnbaunutzung vorgesehene Fläche wird nach der allgemeinen Art ihrer künftigen baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

4. SCHUTZGEBIETE

4.1 BIOTOPE

Auf Höhe des Plangebiets „Untern Sindolzheimer Weg“ ist nordwestlich des Wirtschaftswegs eine kartierte, nach § 33 Abs. 1 Nr. 4 NatSchG gesetzlich geschützte Biotopsfläche (Nr. 165231283058) vorhanden. Diese Biotopfläche überlagert das Plangebiet im mittleren Teilbereich.

Durch das geplante Vorhaben werden die Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereiches „Untern Sindolzheimer Weg“ nahezu vollumfänglich zerstört.

4.2 WEITERE SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE / SCHUTZGEBIETE

Weitere Schutzwürdige Objekte oder Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellenschutzgebiete etc. sind von der Planung nicht betroffen.

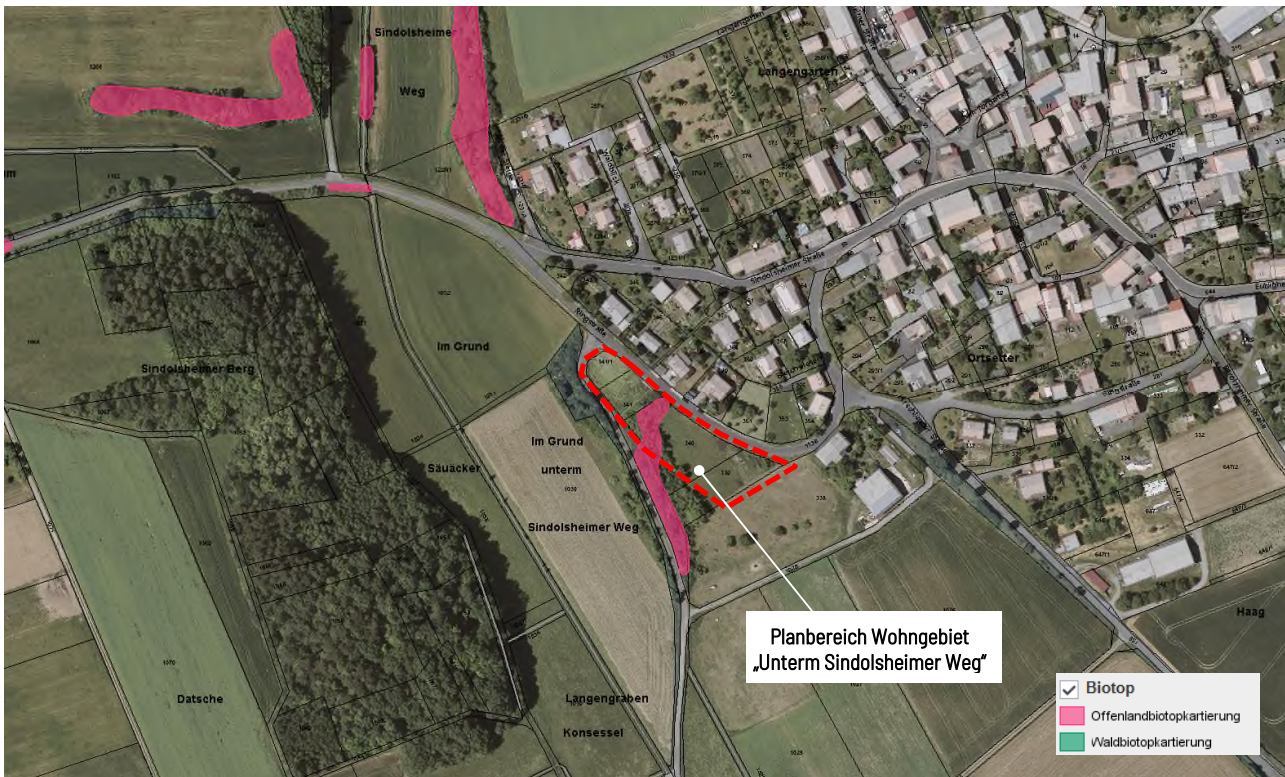


Bild 5: Lufbild mit Darstellung des Planbereichs und der Offenlandbiotopkartierung – Quelle: GIS des Main-Tauber-Kreises

5. ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereichs **„Unterm Sindolzheimer Weg“** sind nach dem aktuellen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

6. PLANUNG

6.1 ALLGEMEINES

Ziel des **Bebauungsplans "Unterm Sindolzheimer Weg"** ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Die Nutzung des Planbereichs als Wohnbaugewerbegebiet ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden in Anlehnung an die Ausgestaltung des nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereiches und in das vorliegende Planwerk integriert. Die städtebauliche Konzeption sieht eine optimierte Ausnutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an überbaubaren Bauflächen verbunden grünordnerischen Maßnahmen vor. Die verkehrstechnische Hauptschließung ist mit der bestehenden „Ringstraße“ bereits vorhanden. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Kanal, Wasser- und Stromversorgung sowie die Telekommunikationslinien sind innerhalb der bestehenden Erschließungsstraße ebenfalls vorhanden. Die Erschließung reduziert sich im Wesentlichen auf die Erstellung der Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Mit der Planung wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch angemessene Festsetzungen Rechnung getragen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belangen, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, werden in der anliegenden Grünordnungsplanung aufgezeigt und abgehandelt.

Im vorliegenden beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren ist die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich (siehe auch Ziff. 1.5.1).



6.2 INNENENTWICKLUNG

Der Gemeinde Ahorn ist es bewusst, dass vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs der Nutzung vorhandener Potenziale im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung eine große Bedeutung zukommt. Eingriffe durch Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen im Außenbereich der Gemeinde Ahorn könnten somit verringert werden. Obwohl generell einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung seitens der Gemeinde eingeräumt wird, ist die Reaktivierung von Wohnbauflächen im Innenbereich der Gemeinde Ahorn mit ihren Ortsteilen nahezu unmöglich.

Die Voraussetzung zur Aktivierung, Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von brachliegendem innerörtlichem Wohnbauflächen ist für die Gemeinde Ahorn in der Regel nicht gegeben, sofern sich brachliegende Grundstücksflächen nicht in Besitz der Gemeinde befinden, ist. Ein Erwerb dieser Flächen ist oft nicht möglich, da Grund und Boden gerade im ländlichen Raum ein werthaltiges Gut darstellen und die Gemeinde auf die Freiwilligkeit der Eigentümer setzt.

Die Gemeinde Ahorn hat allerdings die Erfahrung gemacht, dass die Mobilisierung innerörtlicher Brachflächen in vielen Fällen an entwicklungshemmenden Faktoren scheitert - wie z.B. ungeeigneter Grundstückszuschnitt, geringe Grundstücksgröße, eingeschränktes Maß der baulichen Nutzung, sehr dichte und geschlossene Nachbarbebauung, bauliche Rahmenbedingungen (Immissionen, Überschwemmungsgebiet, etc.), schwierige Nachnutzung bestehender Gebäude, wirtschaftliche Interessen, etc.. Vor diesem für potenzielle Bauwillige unattraktiven Hintergrund ist eine Aktivierung des innerörtlichen Potentials und dessen Vermarktung nur vereinzelt oder gar nicht möglich.

6.3 AUSLASTUNGSOPTIMIERUNG BEREITS VORHANDENER INFRASTRUKTUR

Mit dem künftigen Wohngebiet entsteht eine Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Hohenstadt. Mit der Arrondierung sollen die Nutzung und die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur optimiert werden (bestandsorientierte Siedlungsentwicklung).

Die bestehende „Ringstraße“ mit ihren dahinter liegenden Siedlungsflächen stellt einen Großteil des westlichen Ortsrandes von Hohenstadt dar. In diesem Bereich kommt der einseitig bebauten „Ringstraße“ die trennende Wirkung zwischen dem beplanten Innenbereich und dem unbeplanten Außenbereich zu. Aufgrund der einseitigen Bebauung auf einem längeren Abschnitt der „Ringstraße“ besteht die bauliche Voraussetzung, Bauland kostengünstig unter Miteinbeziehung von Außenbereichsflächen zu entwickeln. Folglich soll mit der Ausweisung des Planbereichs eine zweiseitige Bebauung auf der südwestlichen Seite der „Ringstraße“ entstehen. Das Plangebiet soll als Arrondierungsmaßnahme in diesem Bereich endgültig den Ortsrand darstellen.

Mit der Ausweisung des Plangebiets „Unterm Sindolzheimer Weg“ kann die Gemeinde Ahorn die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen optimieren. Die insgesamt fünf Baugrundstücke im direkten Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen können aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen ohne erheblichen Erschließungsaufwand realisiert werden. Zur Baureifmachung der Baugrundstücke werden lediglich Anschlüsse an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. Die kommunale Belastung zur Vorfinanzierung der geplanten Baulanderschließung stellt sich aufgrund dieser Sachlage in sehr geringem Umfang ein.

6.4 BAUFLÄCHENBEDRUF

6.4.1 Allgemein

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen (Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017 herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg).



Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Boxberg-Ahorn entwickelt wird, wird gemäß dem Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise eine rechnerische Nachweisführung des Wohnbauflächenbedarfs erforderlich.

6.4.2 Kommunale Siedlungsentwicklung in Hohenstadt

Bei der Gemeindeverwaltung gehen immer wieder Anfragen nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Hohenstadt ein, die derzeit nur bedingt bedient werden können. Daher wird eine weitere Siedlungsentwicklung in Hohenstadt, allerdings in beschränktem Umfang, notwendig.

Am nördlichen Ortrand von Hohenstadt wurde Anfang der 2000er Jahre das Wohn- und Mischgebiet „In der Sindolzheimer Steige“ entwickelt. Für diesen Bereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Allerdings wurde die geplante Siedlungsfläche noch nicht realisiert bzw. erschlossen. Vor dem Hintergrund des doch eingeschränkten Bedarfs an Wohnbauflächen in Verbindung mit den derzeit relativ hohen Baukosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen wird seitens der Gemeinde von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung des Baugebiets „In der Sindolzheimer Steige“ abgesehen. Hohe finanzielle Belastungen für die Vorfinanzierung der Erschließungskosten werden dadurch vermieden.

Die Gemeinde Ahorn muss aber auch die Wohnansprüche der Bevölkerung von Ahorn und im speziellen vom Ortsteil Hohenstadt beachten und diese mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen erfüllen. Um die Anfragen nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können, suchte die Gemeinde Ahorn eine Lösung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, mit der Bauland ohne erheblichen finanziellen Aufwand den Bauwilligen in Hohenstadt zur Verfügung gestellt werden kann.

Aufgrund der doch geringen Anzahl an geplanten Baugrundstücken und der erschließungstechnischen Besonderheit des Plangebiets sieht die Gemeinde Ahorn daher von einer rechnerischen Nachweisführung des Bauflächenbedarfs ab.

Die Baugrundstücke sollen bedarfsgerecht den Bauwilligen zur Verfügung gestellt und die damit verbundenen geringfügigen Erschließungsmaßnahmen sollen im Rahmen bzw. im Vorfeld der Grundstücksbebauung durchgeführt werden.

6.5 STANDORTALTERNATIVEN

Aufgrund der vorhandenen Erschließungs- und Bebauungsstruktur der nordöstlich angrenzenden Siedlungsflächen „Bleichwiesen“ wurde der Standort für eine Wohnbebauung gezielt angestrebt und dessen räumliche Ausdehnung an die vorhandene Erschließungsstruktur angepasst. Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation sind auf der Gemarkung Hohenstadt nicht mehr vorhanden.

6.6 BELEGUNGSDICHTE

6.6.1 Allgemein

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die regionalplanerischen Festlegungen von Mindestwerten für die anzustrebende Siedlungsdichte in Neubaugebieten zu beachten. Die vorgegebene Bruttowohndichte bestimmt sich maßgeblich nach der regionalplanerischen Funktionszuweisung sowie der jeweiligen Raumkategorie. Die Gemeinde Ahorn ist regionalplanerisch als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ eingestuft. Somit ist der regionalplanerische Wert der Brutto-Wohnbaudichte für Hohenstadt mit 40 Einwohner pro Hektar (EW/ha) festgelegt.

Seitens der Gemeinde Ahorn werden die regionalplanerischen Vorgaben zur Belegungsdichte mit der Ausweisung des Wohngebiets „Unterm Sindolzheimer Weg“ beachtet. Durch die Lage des Planbereichs am Ortsrand soll allerdings auch eine lockere Bebauung unter Wahrung der vorhandenen ausgeprägten Grünstrukturen als Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Bedingt durch die Randlage sollen in der Regel ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser im Planbereich entstehen. Im Hinblick auf die vorhandene Baustruktur und die vorhandenen Bauabsichten in Hohenstadt ist die Zulässigkeit von Doppel- und Reihenhäusern sowie von Geschosswohnungsbauten nicht erforderlich.



Mit den Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise verbunden mit den ausgewiesenen Grundstücksgrößen, in der Regel zwischen 600 m² und 900 m², sollen die regionalplanerischen Zielvorgaben, die städtebaulichen Absichten der Gemeinde Ahorn und die Wünsche der Bevölkerung erfüllt werden.

6.6.2 Berechnung der Belegungsdichte / Brutto-Wohnraumdichte

Grundlagen

Im Planbereich wird eine Einzelhausbebauung in der Regel entstehen. Bei der Ermittlung der Wohneinheiten wird daher die Einzelhausbebauung zugrunde gelegt; als Minimum wird 1 Wohneinheit und als Maximum werden 2 Wohneinheiten auf einem Baugrundstück zugrunde gelegt.

Die Berechnung der Belegungsdichte erfolgt unter Ansatz der Brutto-Plangebietsfläche von 3.725 m².

Anzahl der Wohneinheiten im Planbereich

Einzelhaus, max. zweigeschossig (II): 5 Grundstücke (Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 5)
mind. 1 Wohnung bzw. Wohneinheit (WE)
max. 2 Wohnungen bzw. Wohneinheiten (WE)
d.h. insgesamt 5 WE bis 10 WE möglich

Im Planbereich entstehen nach Komplettbebauung mindestens 5 Wohnungen (WE); bei Realisierung der maximal im Bebauungsplan festgesetzten Wohnungsanzahl wären 10 Wohneinheiten (WE) möglich.

Brutto-Wohnraumdichte

Die Belegungsdichte ist eine rein rechnerische Größe, die u.a. aus den aktuellen statistischen Daten ermittelt wird. Die Belegungsdichte einer Wohnung wird mit 2,1 Einwohner pro Wohnung (EW/WE) seitens des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Gemeinde Ahorn angegeben.

$$(5 \text{ WE bis } 10 \text{ WE}) \times 2,1 \text{ EW/WE} / 0,3725 \text{ ha} = 28,2 \text{ EW/ha bis } 56,4 \text{ EW/ha}$$

im Mittel 42,3 EW/ha

6.6.3 Prognose Brutto-Wohnraumdichte

Die oben ermittelte Spanne der Brutto-Wohnraumdichten ist eine rein rechnerische Größe, die unter Ansatz statistischer Daten auf der Grundlage der potentiell möglichen Wohnungseinheiten ermittelt wurde.

Der rechnerisch ermittelte Mittelwert liegt mit 42,3 EW/ha knapp über der raumordnerischen Vorgabe (≥ 40 EW/ha).

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass sich erfahrungsgemäß mit Neuerschließung von Wohngebieten überwiegend junge Familien mit Kindern ansiedeln werden. Mit dem Ausbildungsbeginn der Kinder nimmt deren Anteil in der Regel deutlich ab und hat ein Minimum im Alter von Anfang bis Mitte 20 Jahre. Zu diesem Zeitpunkt wird in der Regel das erste Arbeitsverhältnis nach der Ausbildung angetreten und zugleich das elterliche Haus verlassen. Die Gemeindeverwaltung geht daher davon aus, dass sich eine Brutto-Wohnraumdichte weit über dem raumordnerischen Planansatz (≥ 40 EW/ha) in den ersten beiden Jahrzehnten nach Realisierung des Wohnbaugebiets „Unterm Sindolzheimer Weg“ einstellen wird. Danach ist wie in allen anderen Siedlungsbereichen von einer leicht rückläufigen Brutto-Wohnraumdichte auszugehen.

6.7 ERSCHLIESSUNG

6.7.1 Verkehrserschließung

Mit der vorhandenen „Ringstraße“ ist die innere verkehrstechnische Erschließung bereits vorhanden. Die Schaffung eines zusätzlichen neuen Verkehrsraumes ist durch die Planung nicht begründet.

6.7.2 Entwässerung

In der „Ringstraße“ sind Entwässerungseinrichtungen als Mischsystem für den nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereich "Bleichwiesen" vorhanden. Im Mischsystem werden Schmutz- und Regenwasser der angrenzenden Sied-

lungsflächen in einem gemeinsamen Kanal gesammelt und abgeleitet. Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Freispiegel in der „Ringstraße“ in Richtung Nordwesten bis in einen Pumpschacht. Über eine weiterführende Druckleitung werden die Abwässer der Kläranlage zugeführt.



Bild 6: Ostspitze Planbereich, Ringstraße, Blick Richtung Nordwesten
Links: Planbereich, Rechts: BG „Bleichwiesen“



Bild 7: Nordwestspitze Planbereich, Ringstraße, Blick Richtung Nordosten
Rechts: Planbereich mit Biotop-Fläche, Links: BG „Bleichwiesen“

Die Entwässerung des Planbereichs ist zur Entlastung des bestehenden Kanalsystems im Trennverfahren vorgesehen, d.h. Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW) werden in getrennten Kanalsystemen gesammelt und abgeleitet. Es ist geplant, das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser über das vorhandene Entwässerungssystem in der Ringstraße abzuleiten. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll über einen Graben am Südwestrand des Baugebiets dem westlich bestehenden Grabensystem zugeführt werden. Zur planerischen Sicherung des beabsichtigten Entwässerungssystems werden Teilflächen auf den privaten Grundstücken mit einem Leitungs-/Grabenrecht (LR/GR) zugunsten der Gemeinde Ahorn belastet.

Im Zuge der Erschließungsplanung für die geplante Siedlungsfläche wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets erstellt. Die Fachplanung wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

6.7.3 Wasserversorgung

Die in Hohenstadt zur Verfügung stehende Trink- und Löschwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Löschwassereinrichtungen sind bereits vorhanden. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über Anschlüsse an das vorhandene Wasserversorgungsnetz in der angrenzenden „Ringstraße“ erfolgen. Die Versorgung wird somit sichergestellt.

6.7.4 Sonstige Versorgung

Die Stromversorgung und Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Institutionen abgestimmt.

6.8 GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ

6.8.1 Allgemein

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich in der Regel aus § 1 a Abs. 3 BauGB, also den festzusetzenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe. Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§§ 13- 17 BNatSchG) auf der Ebene des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan wird durch das beschleunigte Verfahren nicht überflüssig, auch wenn "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" sind.

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung im Bebauungsplan wurden aus den örtlichen Standortverhältnissen und aus den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde Ahorn abgeleitet. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen in ihren Doppelfunktionen als Gestaltungselement zu einem „grünen“ städtebaulichen Erscheinungsbild sowie zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen. Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht erstellt.

Die planerische Zielsetzung beinhaltet:

- ⊕ Gestalterische Gesamteinbindung des Planbereichs in die Landschaft;
- ⊕ Herstellung eines landschaftsverträglichen Übergangs in die freie Landschaft;
- ⊕ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Durchgrünung der entstehenden Baugrundstücke im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- ⊕ Schaffung von Lebensräumen für einheimische Pflanzen, Insekten und anderer Tiere (Förderung der Biodiversität auf den einzelnen Baugrundstücken);
- ⊕ Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes.

6.8.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben. Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen.

Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde durch das Büro **Klärle** - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, 97990 Weikersheim erstellt. Im Zuge der Prüfung wurde ermittelt, ob und in welcher Weise in Folge der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbote tangiert werden. Sofern Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten sind, muss eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich sein.

In der Artenschutzprüfung wurde im Besonderen auf die Zerstörung der Biotopfläche Nr. 165231283058 („Feldhecken und Feldgehölze südlich Hohenstadt“) eingegangen. Des Weiteren wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Gefährdungen der Tier- und Pflanzenarten sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität dargestellt.

Als Fazit der saP wird festgehalten, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie unter Beachtung der CEF- Maßnahme und der konfliktvermeidenden Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Auf den anliegenden Fachbeitrag mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

6.8.3 Vorhandene Lebensraumbereiche und -strukturen

Der Geltungsbereich stellt im Wesentlichen eine Grünlandfläche in Ortsrandlage dar. Des Weiteren wird der mittlere Bereich des Plangebiets von Feldgehölzen überlagert. Wie bereits beschrieben stellt die vorhandene Gehölzstruktur innerhalb des Planbereiches einen Teil der kartierten, nach § 33 Abs. 1 Nr. 4 NatSchG gesetzlich geschützten Biotopfläche (Nr. 165231283058) dar. Diese Biotopfläche überlagert das Plangebiet im mittleren Teilbereich.

Durch das geplante Vorhaben werden die Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereiches nahezu vollumfänglich zerstört. Gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG sind grundsätzlich Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, verboten. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden. Nach Absatz 3 kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Der beschriebene Sachverhalt wurde im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt. Gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde -Email vom 27.04.2020 von Herrn Geier an Herrn Bürgermeister Haas- kann die Ausnahme nach § 30 Absatz 2 BNatSchG erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen durch die Neuanlage einer gleichartigen Biotopstruktur kompensiert werden können. In diesem Zusammenhang werden im vorliegenden Bebauungsplan die entsprechen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Neuanlage einer gleichartigen Biotopstruktur auf dem in unmittelbarer Nachbarschaft liegendem Grundstück Fl.St.Nr. 1030 vorgesehen.

6.8.4 Maßnahmen der Grünordnung / Gestaltung der unbebauten Flächen

Verpflichtende Vorgaben zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, zu Baumpflanzungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen auf den privaten Grundstücken tragen zur Förderung der Biodiversität, zu einer Durchgrünung und Grünvernetzung des Baugebietes, zum klimatischen Ausgleich sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Folgende Maßnahmen der Grünordnung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Pflanzgebote / Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

⊕ Pflanzgebot PG1 - Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken Nr. 1 bis Nr. 5

Auf den Grundstücken Nr. 1 bis Nr. 4 sind jeweils 2 heimische standortgerechte Laubbäume und auf dem Grundstück Nr. 5 sind 3 entsprechende Bäume zu pflanzen.

⊕ Pflanzgebot PG2 - Entwicklung einer gemischten Strauchhecke unter Miteinbeziehung und Erhalt der bestehenden Feldgehölzstrukturen auf den Baugrundstücken Nr. 2 bis Nr. 5

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze soll innerhalb eines 3 Meter breiten Streifens eine Strauchhecke unter Miteinbeziehung und Erhalt der bestehenden Feldgehölzstrukturen auf den Baugrundstücken Nr. 1 bis Nr. 5 entwickelt werden.

Der Strauchheckestreifen dient als Übergang und Puffer von den künftig intensiv genutzten Gartenflächen zu den verbleibenden Biotopflächen im südwestlich angrenzenden Außenbereich. Neben der Pufferfunktion sollen die Strauchhecken zur ökologischen Vernetzung und zur Förderung eines artenreichen Lebensraums für einheimische Pflanzen, Insekten und andere Tierarten beitragen.

⊕ Pflanz- und Maßnahmengebot PG3 - Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität auf den Baugrundstücken

Ein Maß für die Anzahl an Tier- und Pflanzenarten innerhalb eines Lebensraumes ist die Artenvielfalt. Kommen genetische Vielfalt und die Vielfalt der Ökosysteme hinzu, dann spricht man von Biodiversität. Neben Boden, Wasser und Luft stellt die Biodiversität eine wichtige Ressource der Erde dar, die es zu erhalten gilt. Das ökologische Gleichgewicht hängt von der jeweiligen Artenzusammensetzung ab. Ist es gestört, kann dies unabsehbare Folgen haben. Der Schutz und die Förderung der Biodiversität trägt folglich in hohem Maße zur Stabilität und Selbstregulation der Lebensumwelt des Menschen und dessen Überlebensgrundlagen bei.

Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Ahorn mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Förderung der Biodiversität auf den Baugrundstücken einen kleinen Beitrag zur Verlangsamung des Artensterbens leisten. Dazu wurden insgesamt 7 Maßnahmentypen zur Förderung der Biodiversität entwickelt, die auf einer Fläche von mindestens 50 m² vom Grundstückseigentümer vorzunehmen sind. Die Maßnahmentypen können nach eigener Präferenz ausgewählt und kombiniert werden.

⊕ Sonstige Gartengestaltung

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden. Auf Gartenelemente wie kleine Blumenwiesenflächen, Trockenmauern, Totholzhaufen, etc. wird hingewiesen.

Großflächige monotone „Steinwüsten“ sind nicht förderlich bzw. eher schlecht für die ökologische Vielfalt und für das Klima in Siedlungsflächen. In diesem Zusammenhang wird die Größe von Steingärten auf maximal 10 m² begrenzt.

⊕ Stellplatzgestaltung

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Oberflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.

⊕ Geländegestaltung

Die Baugrundstücke befinden sich im geneigten Gelände. Im Hinblick auf ein verträgliches Ortsbild werden Vorgaben zur Modellierung (Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern) der unbebauten Flächen erlassen.



6.9 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA). Die als Ausnahme zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, etc.) nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Damit soll der Wohncharakter im Planbereich, auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Wohnbebauung, gesichert werden.

6.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der zulässigen Überbaubarkeit wurde die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Höhen der baulichen Anlagen wurden durch die maximalen First- und Gebäudehöhen bestimmt. Als höhenmäßige Bezugsebene ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe definiert. Bei der Festlegung der First- und Gebäudehöhen wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsgefüge sowie die Abrundung der bestehenden angrenzenden Bebauung zugrunde gelegt. Zielsetzung dieser Festsetzungen ist die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Ortsrandlage.

6.9.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplante Bebauung gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit Zulässigkeiten für Einzelhäuser. Die bauliche Entwicklung in Hohenstadt der letzten Jahrzehnte zeigt auf, dass in erster Linie ein Bedarf an Einzelhäusern besteht und Doppelhäuser eher die Ausnahme darstellen. Einen Bedarf an Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten ist, wenn überhaupt, lediglich in der Kerngemeinde Eubigheim gegeben.

Um eine lockere Bauweise in Ortsrandlage sicherzustellen, werden die Längen der Hauptgebäude auf maximal 18 Meter begrenzt.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit umlaufenden Baugrenzen so festgelegt, dass eine optimale Nutzung des Baugrundstücks im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten gewährleistet wird.

6.9.4 Festsetzung der Höhenlage

Die Festlegung der Höhenlage der künftigen Gebäude wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe als relative Höhe im Bezug auf den angrenzenden bestehenden Verkehrsraum „Ringstraße“ festgelegt.

Der höhenteknische Bezugspunkt (BP) ist an der Hinterkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Ringstraße“ gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgelegt. In der Regel soll die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe auf dem bzw. leicht über dem Niveau der angrenzenden „Ringstraße“ bezogen auf die Grundstücksmittelle liegen. Die Höhenlage bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude wird daher für jedes Grundstück mit einer zulässigen Abweichung von maximal +50 cm festgelegt.

6.9.5 Zulässige Zahl der Wohnungseinheiten

Wie bereits dargestellt besteht die städtebauliche Absicht der Gemeinde Ahorn, eine lockere Bauweise im Plangebiet zu erreichen und eine bauliche Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau im Plangebiet zu vermeiden. Daher wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten beschränkt.

6.9.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Zur Wahrung eines verträglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind im Bebauungsplan Reglementierungen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen festgesetzt.

6.9.7 Pflanzgebote / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität erfolgten auf der Grundlage der zuvor dargestellten Grünordnungsplanung zum Plangebiet „Unterm Sindolzheimer Weg“.

Die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft basieren auf den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Die Maßnahmen werden erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern.



6.9.8 Planexterne, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden planexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es sind insgesamt fünf Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im direkten Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

Folgende externe vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen **CEF1** bis **CEF5** werden dem Bebauungsplan „Unterm Sindolzheimer Weg“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

- ⊕ **CEF1:** Neuanlage einer Feldheckenstruktur auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 1030
- ⊕ **CEF2:** Neuanlage eines Blühstreifens auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 1030
- ⊕ **CEF3:** Schaffung eines Ersatzhabitats für Reptilien / Eidechsen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 1030
- ⊕ **CEF4:** Installation von je 12 Fledermaus- und Vogelnistkästen sowie von zwei Nistkästen für Haselmäuse
- ⊕ **CEF5:** Schaffung eines Ersatzhabitats für Reptilien auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 339

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität sowie die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgten auf der Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der zuvor dargestellten Grünordnungsplanung zum Plangebiet „Unterm Sindolzheimer Weg“.

6.9.9 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

Das Verbot zur Führung oberirdischer Freileitungen im Planbereich wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um einen Wildwuchs von Freileitungen zu vermeiden und somit zu einem geordneten Ortsbild beizutragen.

6.9.10 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise mit Belangen zum Baugrund, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zu Schutzgebieten, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Starkregenvorsorge, zum Grundwasser, zu Maßnahmen gegen Sickerwasser, zu landwirtschaftlichen Immissionen, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Nachbarschaftsrecht werden Bestandteile des Teil B des Bebauungsplanes „Unterm Sindolzheimer Weg“

6.10 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

6.10.1 Dachgestaltung / Dachaufbauten / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, werden sind nahezu alle Dacharten festgelegt. Zur Harmonisierung der Dachlandschaft und um störende Einwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern wird die Farbgebung der Dacheindeckungen eingeschränkt und geringe Vorgaben zur Form, Lage und Gestaltung von Dachaufbauten und -einschnitten festgesetzt. Unter diesem Aspekt ist die Anzahl der Antennen auf Gebäuden im Bebauungsplan ebenfalls reglementiert.

Die äußere Farbgebung der Gebäude darf nur in gedeckten Farben erfolgen, um eine landschaftsgerechte und ortstypische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten. Wie bei der Gestaltung der Dachflächen sind leuchtende oder reflektierende Materialien unzulässig.

6.10.2 Stellplätze

Gemäß § 37 Abs.1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird.

Der zunehmende Motorisierungsgrad, gerade im ländlichen Raum, hat zur Folge, dass der Bedarf an Stellplätzen in den Wohngebieten stetig wächst. In der Regel ist ein Stellplatz pro Wohnung nicht mehr ausreichend. Um den erforderlichen Stellplatzbedarf auf den privaten Baugrundstücken erfüllen zu können, wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt.



Mit der erhöhten Stellplatzverpflichtung soll ein Zuparken des öffentlichen Verkehrsraums und somit Behinderungen bei Notfalleinsätzen oder beim Winterdienst vermieden werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Bodenversiegelung auf den Grundstücken zu minimieren. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

6.10.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen werden zur Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Materialauswahl beschränkt.

7. KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23.07.2013 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- ⊕ wachsende Hitzebelastungen.
- ⊕ Zunahme von Extremniederschlägen.
- ⊕ wachsende Trockenheit.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können grundlegende Entscheidungen und Zielvorgaben zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept aber auch zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, zum Umfang und zur Qualität von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen und viele andere Ziele (z.B. Hochwasserschutz, Biodiversität) gesetzt werden, die wichtige Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Gemeinde Ahorn nicht vor, die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Die Entwicklung neuer Baugebiete zur Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Bauleitplänen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Entwicklung neuen Baulands setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Die Entscheidung über die räumliche Lage und Dimension der Baulandentwicklung fällt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Demgegenüber werden durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen verbindlich festgelegt.

Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehört nicht nur, dass die Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima beachtet werden, sondern auch alle Bodennutzungsentscheidungen, die Einfluss auf die Ziele des globalen Klimaschutzes haben, also die Verringerung des Energiebedarfs.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes „Unterm Sindolzheimer Weg“ berücksichtigt:

- ⊕ Durchgrünungsmaßnahmen, dadurch Verbesserung des Umgebungsklimas;
- ⊕ Verbrennungseinschränkung für Kohle als Brennstoff zu Heizzwecken, dadurch Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und Schonung natürlicher Ressourcen;
- ⊕ Hinweis zur Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung (Südorientierung und großflächige Verglasungen nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- ⊕ Hinweis zur Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen in der wärmedämmenden Gebäudehülle);
- ⊕ Hinweis zur aktiven Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik);
- ⊕ Hinweis zur Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme, wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke sowie Nutzung von Solarelementen an der Fassade;



- ⊕ Die Nutzung von Öl-Heizungen sollte im Hinblick des bevorstehenden Verbots nicht mehr erfolgen. Folgende Wärmetechnischen Systeme sollten u.a. in Betracht gezogen werden:
- Gas-Heizung mit Brennwerttechnik (Im Baugebiet „Großer Flur II“ wird wie im Altgebiet eine potentielle Gasversorgung für die einzelnen Grundstücke vorgesehen);
 - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwerttechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
 - Einsatz von Luft- bzw. Erdwärmepumpen;
 - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung

8. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung des **Bbauungsplans "Unterm Sindolzheimer Weg"** in Hohenstadt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Teilfläche	Prozentualer Anteil	Fläche	Prozentualer Anteil
Wohnbauflächen mit GRZ 0,4			3.725 m²	100,0 %
davon potentiell überbaubare Grundfläche	1.712 m ²	46,0 %		
davon max. überbaubare Grundfläche mit GRZ 0,4	1.490 m ²	40,0 %		
davon Flächen mit Pflanzgebot PG2 (Grundstücke 2 bis 5)	216 m ²	5,8 %		
davon mit Leitungs- und Grabenrecht belastete Flächen (Grundstücke 1 bis 5)	210 m ²	5,6 %		
Planungsgebiet, gesamt			3.725 m²	100,0%

9. BODENORDNUNG

Eine Bodenneuordnung wird durch die Neuaufteilung des Planbereichs in mehrere Grundstücke begründet. Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.

Ahorn, den 21.09.2020

Elmar **H a a s**
- Bürgermeister -



RECHTS- UND ARBEITSGRUNDLAGEN / INFORMATIONS- UND INTERNETQUELLEN

Der **Bebauungsplan "Unterm Sindolzheimer Weg"** basiert auf folgende Grundlagen und Quellen:

Baugesetzbuch BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
Landesentwicklungsplan LEP	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.
Regionalplan Heilbronn-Franken	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006 mit Teilfortschreibung Fotovoltaik des Regionalplans Heilbronn Franken 2020 vom 23. März 2010.
Gemeinde Ahorn	Digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Höhenschichtlinien, Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zum Planbereich, Kanal- und Wasserversorgungsbestandspläne, rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Unterlagen zum angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Bleichwiesen".