



Gemeinde

Zweiflingen

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Am Ailhof“

(Neuaufstellung im Regelverfahren)

Gemarkung Zweiflingen

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zweiflingen kann im Hauptort Zweiflingen aktuell keine Wohnbauplätze mehr anbieten. Nach dem zudem das Bebauungsplanverfahren „Schießhofer Straße“ im Ortsteil Pfahlbach zur Ausweisung eines Wohngebiets nicht weitergeführt wird, kann der momentane örtlichen Bedarf nach Wohnraum nicht gedeckt werden. Daher soll in abrundender Form ein Wohngebiet zwischen der Pfahlbacher Straße und der Straße „Ailhof“ im Hauptort Zweiflingen geschaffen werden. Die Ausweisung der Bauflächen ist vor allem für den örtlichen Eigenbedarf konzipiert und soll die gemeindliche Nachfrage junger Familien bedienen.

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs. Durch die Bereitstellung von Bauflächen sollen junge ortsansässige Familien in der Gemeinde gehalten werden. So soll langfristig auch eine Auslastung der sozialen Infrastruktur gewährleistet werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurden ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Zur Ermittlung und zum Ausgleich des Kompensationsdefizits wurde eine Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung ausgearbeitet. In einem ersten Schritt wurde eine Bestandsaufnahme und -bewertung durchgeführt. Details zur Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung können dem Umweltbericht entnommen werden. Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Beim Umweltbelang Pflanzen und Tiere ergibt sich ein Verlust von 36.642 Ökopunkten. Beim Umweltbelang Boden ergibt sich ein Verlust von 59.094 Ökopunkten. Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von 95.735 Ökopunkten, welches nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites werden dem Bebauungsplan die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Zweiflingen zugeordnet:

- Renaturierung Schnatterbächle (Flst. Nr. 1852, 1879 Gemarkung Tiefensall) über Ökokonto Gemeinde Zweiflingen (47.090 ÖP)
- Pflege von Sallwiesen (Flst. Nr. 215, 1721, Gemarkung Orendelsall) über Ökokonto Gemeinde Zweiflingen (44.140 ÖP)
- Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung über Ökokonto Gemeinde Zweiflingen (18.371 ÖP)

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch zweimalige Planauslage wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der Offenlegung Anregungen und Bedenken zur Umweltprüfung und zum Umweltbericht, zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, zu Starkregenereignissen, zur Bruttowohndichte, zur Geotechnik, zu Immissionen, zur Netzverstärkungsmaßnahme „SuedLink“, zum Artenschutz, zu Einfriedungen, zu Pflanzgeboten, zu Werbeanlagen und zu externen Ausgleichsmaßnahmen geäußert.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner Lage als Wohnbaufläche an, da die Fläche im Westen, Norden und Osten von der bestehenden Siedlungsstruktur eingerahmt ist und damit eine Abrundung des Siedlungskörpers von Zweiflingen bildet. Alternative Flächen um den Hauptort Zweiflingen sind aufgrund von Streuobstbeständen, Immissionskonflikten und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung weniger geeignet. Zudem greifen alternative Fläche deutlicher in den Außenbereich ein.

Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebiet und der Anbindung über die Straße „Am Ailhof“ wird eine zentrale Erschließungsachse vorgesehen. Alternative Erschließungsvarianten ergaben sich daher nicht.

Aufgestellt:

Zweiflingen, den 08.03.2024