Stadt
Neckarsteinach

Bebauungsplan Nr. 4.03
„Fährweg Neckarhausen“
Begründung

- Entwurf -

27.10.2021

redaktionell geändert am 10.12.2021

GROSSER-SEEGER
& PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
www.grosser-seeger.de

INHALT

I. Begründung ... 3

A Allgemeines ... 3
1. Planungsanlass und Verfahren ... 3
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich ... 3

B Planerische Grundlagen ... 4
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen ... 4
2. Ziele der Raumordnung ... 5
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan ... 6
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen ... 7
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation ... 7
6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 7
7. Immissionssituation ... 7
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen ... 8
9. Denkmalschutz ... 8
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz ... 8

C Plankonzept ... 9
D Festsetzung des Bebauungsplans ... 9
1. Begriffsdefinitionen zu Vergnügungsstätten – Abgrenzung von anderen Nutzungen ... 9
2. Kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ... 10
3. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet in Neckarhausen ... 10
4. Kurzer Exkurs zu von Vergnügungsstätten abzugrenzenden anderen Nutzungen: ... 11

E Auswirkungen der Planung ... 11
1. Naturschutzfachliche Belange ... 11
2. Eingriffsregelung ... 11
3. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ... 11
4. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete ... 12

F Bodenordnung ... 13

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Altort von Neckarhausen liegt zwischen Bundesstraße B37/B45 (Burgenstraße) und dem Neckar und befindet sich in einer Umnutzungsphase.

In der letzten Zeit wurden Bauanträge zu Nutzungsänderungen gestellt, die möglicherweise die zahlreich vorhandene Wohnnutzung stören. Um die Zulässigkeit möglicher Nutzungen vor dem Hintergrund einer verträglichen Entwicklung des Ortsteils zu klären, ist eine Bauleitplanung erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Jahre 2015 ein Vergnügungsstättenkonzept erstellt (GROSSER-SEEGER & PARTNER, Stand vom 14.04.2015) und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach am 22.06.2015 als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Hiernach ist das Plangebiet durch den westlich gelegenen Campingplatz für die touristische Entwicklung wichtig. Hier wäre eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht förderlich. Das Konzept hält darüber hinaus fest, dass der Bereich zunächst zu beobachten ist und bauleitplanerisch zu agieren ist, sobald entsprechende Anträge eingehen.

Es ist vorgesehen einen Bebauungsplan aufzustellen, der lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält (§ 9 Abs. 2b BauGB).

Die Planaufstellung eines Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2b BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen dabei sind, dass der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b enthält Des Weiteren ist gefordert, dass keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b betroffen sind. Die Planung erfüllt die genannten Anwendungsvoraussetzungen, weswegen die Bebauungsplanaufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neckarhausen und wird wie folgt umgrenzt:
- Im Norden von der Bundesstraße B37/B45 - Burgenstraße (Straßenmitte)
- Im Osten vom Fährweg
- Im Süden vom Neckar
- Im Westen vom Campingplatz

Das Plangebiet ist ca. 20.200 m² (2,0 ha) groß. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

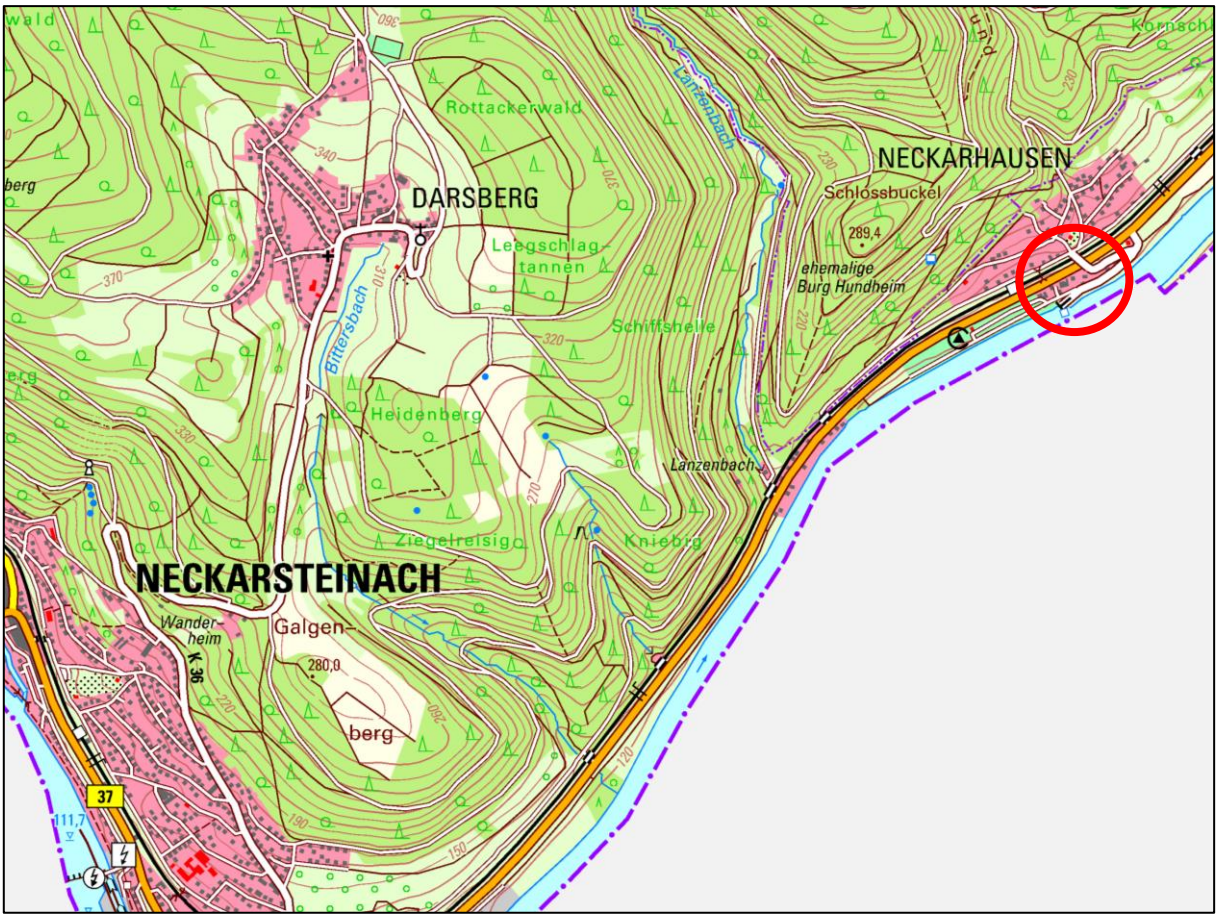

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.03 „Fährweg Neckarhausen“ im OT Neckarhausen (Kartengrundlage: DTK25 © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Burgenstraße (Bundesstraße 45) und im Süden an das Neckarufer an. Westlich des Geltungsbereichs liegt ein Campingplatz. Der Geltungsbereich ist fast vollständig bebaut und über den Fährweg verkehrlich vollständig erschlossen. Die Hauptnutzung im Geltungsbereich ist Wohnen mit den zugehörigen Nebenanlagen und Gewerbe (Handel, Reparaturen und verschiedene Dienstleistungen im Fährweg 4a, Print- und Medien-Design im Fährweg 4a, Fährbetrieb im Fährweg 13, Einbau von genormten Baufertigteilen bzw. Haus- und Grundstücksservice im Fährweg 13, Hausmeistertätigkeiten und Montage von Fertigteilen im Fährweg 23) bzw. Gastronomie (Café im Fährweg 1). Außerdem ist die Rezeption eines Campingplatzes (Fährweg 4a) und damit ein Beherbergungsbetrieb im Geltungsbereich vorhanden.

Südlicher Teil des Plangebiets Blick von Osten (09.05.2020)

Südlicher Teil des Plangebiets Blick von Westen (09.05.2020)

Westlicher Teil des Plangebiets Blick von Süden (09.05.2020)

Nördlicher Teil des Plangebiets Blick von Westen (09.05.2020)

Abbildung 2: Nutzungen im Geltungsbereich (Quelle: eigene Aufnahmen)

2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) festgelegt. Der aktuelle LEP ist am 13. September 2000 in Kraft getreten und seither viermal geändert worden. Für Neckarsteinach sind keine gesonderten Aussagen im LEP zu finden. Im LEP finden sich folgende Punkte, die die Planung betreffen: Neckarsteinach wird dem Ordnungsraum (verdichteter Raum) gemäß Z 3.2 zugeordnet. Das Stadtgebiet ist aber gleichzeitig auch ökologischer Verbundraum und forstlicher Vorzugsraum. Im Ziel 4.1.2 wird ausgeführt, dass Flächen für Siedlungszwecke in regionalplanerisch ausgewiesenen Siedlungsbereichen vorrangig ausgewiesen werden sollen.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Südhessen 2010 (genehmigt am 27.06.2011, bekannt gemacht 17.10.2011). Neckarsteinach gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und damit zum Geltungsbereich des Staatsvertrages zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Ein einheitlicher Regionalplan für diese Region wurde am 27.09.2013 als Satzung beschlossen und ist seit Dezember 2014 rechtsverbindlich. In diesem werden aber die Aussagen des Regionalplans Südhessen berücksichtigt.

Der Regionalplan Südhessen weist Neckarsteinach als Kleinzentrum (Z 3.2.3.-9) im Ordnungsraum aus. Außerdem liegt Neckarsteinach an der Regionalachse Richtung Heidelberg

(Z 3.3-4). Für den Geltungsbereich weist der Regionalplan ein Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Dieses wird überlagert von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug, einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz. Im Norden des Geltungsbereichs ist der Verlauf der Bundesstraße dargestellt. Die Darstellungen des Regionalplans müssen aber immer vor dem Hintergrund seiner Maßstabsebene gesehen werden. Es handelt sich hier nicht um parzellenscharfe Darstellungen.

Die Planung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen, da es sich um eine Überplanung des Bestandes handelt.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Darüber hinaus sind bestehende Straßen als Verkehrsflächen dargestellt. Im Westen des Plangebiets ist ein Teilbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellt. Im südlichen Teil des Plangebiets liegt das Überschwemmungsgebiet des Neckars.

Nördlich des Plangebiets sind Verkehrsflächen sowie Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Östlich sind Verkehrsflächen und südlich der Neckar als Wasserfläche dargestellt. Darüber hinaus sind hier ein Vogelschutz- und ein FFH-Gebiet nachrichtlich übernommen. Die aktuelle Ausweisung (enthalten im Planblatt) weicht von der Darstellung im FNP ab.

Westlich des Plangebiets ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

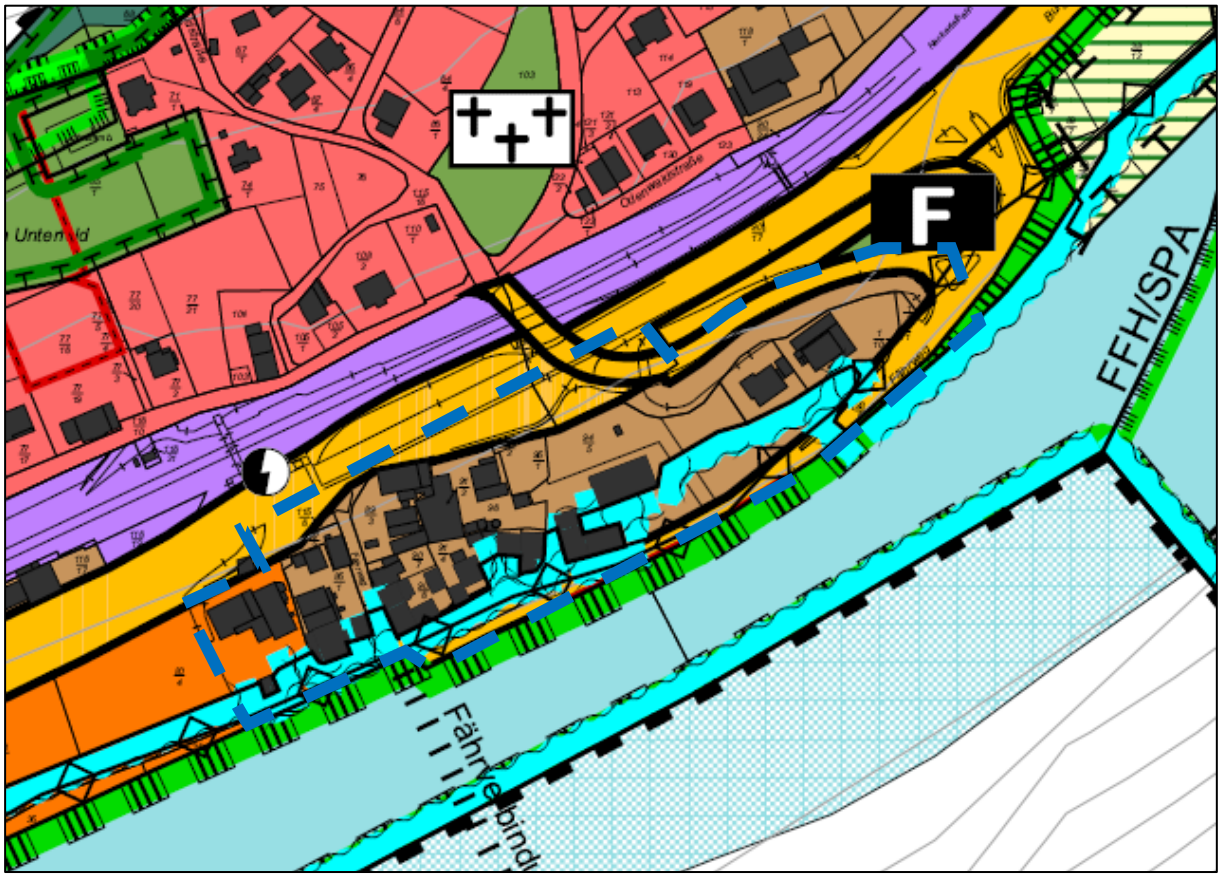

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.03 „Fährweg Neckarhausen“ ist mit blau gestrichelter Linie gekennzeichnet).

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Gebiets mit Nachverdichtungspotential und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wobei lediglich ein Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet erfolgt. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung zur Sicherung der derzeitigen Nutzungen des vorhandenen Bestands handelt, gibt es keine Alternativen zu der vorliegenden Planung.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Es ist nicht durch Bebauungspläne oder sonstige Satzungen überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet wäre aufgrund seiner Nutzungsstruktur als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO einzustufen. Vergleiche hierzu die Ausführungen zu den vorhandenen Nutzungen in Kapitel B1. In einem Mischgebiet wären Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig, wenn man das Mischgebiet in einen eher durch Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung geprägten Bereich unterteilen kann.

Aufgrund der Größe des Plangebiets lässt sich diese Unterscheidung nicht vornehmen. Das Plangebiet wird als ein Mischgebiet beurteilt, wo Bereiche eher schwer abzugrenzen wären.

Das Maß der baulichen Nutzung ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit einer Grundfläche zwischen etwa 100 m² und 300 m² geprägt. Der Zulässigkeitsmaßstab für die Neuerrichtung von Gebäuden orientiert sich an diesen Größen.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Burgenstraße sowie den Fährweg bereits vollständig erschlossen. Im Süden befindet sich die Fähranlegestelle um auf die baden-württembergische Neckarseite überzusetzen (Neckarhäuser Hof).

Die Wasserver- und -entsorgung ist über die vorhandenen Leitungen im Fährweg bzw. in der Burgenstraße sichergestellt. Änderungen sind im Zuge dieses Verfahren keine vorgesehen. Die Aufstellorte für die Abfallsammelbehälter werden beibehalten.

7. Immissionssituation

Im näheren Umfeld des Plangebiets bzw. im Plangebiet selbst sind eine Bundes-, eine Kreis- und eine Wasserstraße sowie eine S-Bahnlinie vorhanden, wovon Immissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Auch am Schutzstatus des Plangebiets ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nichts, da lediglich eine im Bestand ausnahmsweise bzw. allgemein zulässige Nutzung unzulässig wird.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Bodenschutz IV/Da 41.5).

9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, des Weiteren sind auch keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt.

Sollten bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt an den Neckar an und befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Neckars. Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen oder Geländeauffüllungen bzw. -abtragungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Neckars sind die Maßgaben des § 78 Abs. 3f WHG (Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) zu beachten und eine Genehmigung der zuständigen Behörde einzuholen.

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes orientieren sich i.d.R. an einem hundertjährigen Hochwasser HQ_{100}. Im Falle des HQ_{100} wäre der südliche Teilbereich des Plangebiets betroffen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Neckars ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die festgesetzte Überschwemmungsgebietsgrenze orientiert sich i.d.R. an den tatsächlich vorhandenen Gebäudekanten, wogegen die HQ_{-100}-Linie der Hochwasserrisikomanagementkarte durch die Gebäude verläuft. Die Zwischenbereiche sind i.d.R. bebaut.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.03 „Fährweg Neckarhausen“ wird ein bestehender, fast vollständig bebauter Siedlungsbereich überplant. Damit ist das Planungsverbot aus § 78 Abs. 1 WHG nicht einschlägig, da das Tatbestandsmerkmal „Ausweisung neuer Baugebiete“ nicht gegeben ist. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermieden werden, dass Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden und dass Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet werden (§78 Abs. 3 WHG). Bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen sind die Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG zu beachten und eine Genehmigung der zuständigen Behörde erforderlich, die im Einzelfall erteilt werden kann, wenn

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und

4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen werden können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.03 „Fährweg Neckarhausen“ wird lediglich eine im Bestand ausnahmsweise oder allgemeine zulässige Nutzung als unzulässig festgesetzt. Darüber hinaus wird an der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nichts geändert. Im Geltungsbereich gibt es derzeit lediglich eine Baulücke, die teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, so dass bei Einhaltung der oben aufgeführten Voraussetzungen keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu erwarten sind. Der Bebauungsplan ist also grundsätzlich vollziehbar.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Änderung an der bestehenden Entwässerung ist nicht vorgesehen.

C PLANKONZEPT

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt die bestehenden Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus das Vergnügungsstättenkonzept umzusetzen. Das Vergnügungsstättenkonzept schließt eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet aufgrund des im Westen angesiedelten Campingplatzes und der damit einhergehenden touristischen Bedeutung aus.

D FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten unzulässig sind.

1. Begriffsdefinitionen zu Vergnügungsstätten – Abgrenzung von anderen Nutzungen

Unter Vergnügungsstätten versteht man Gewerbebetriebe, die auf unterschiedliche Art, unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebs, verschiedene Freizeitangebote bereithalten.

Zu Vergnügungsstätten zählen allgemein:

- Diskotheken, Festhallen
- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken
- Nacht- und Tanzbars, Tanzlokale, Varietés
- Striptease-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)
- Wettbüros neuartiger Prägung

<u>Nicht</u> zu Vergnügungsstätten zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.) - also mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters (siehe oben)

- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

Bei einigen Nutzungen muss der Einzelfall betrachtet werden, hier kann man von Graubereichen sprechen:

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter/Multiplex-Kino (Einzelfallbetrachtung notwendig; je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform – z.B. geringe/fehlende sportliche Ausrichtung – kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen), s.u.

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Eine steuerrechtliche/gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

2. Kerngebiets- und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Seitens der BauNVO wird zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden.

Die Kerngebietstypik macht sich an der Größe, dem Einzugsbereich und dem Störpotential fest. Zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zählen die Betriebe, die einen größeren Einzugsbereich haben und somit für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sind. Von ihnen geht ein erheblich größeres Störpotential aus. Dies führt zur Unzulässigkeit in Besonderen Wohngebieten, Mischgebieten und Dorfgebieten. Zu nennen wären Diskotheken.

Bei den Spielhallen hat sich ein Schwellenwert von 100 m² Nutzfläche durch die Rechtsprechung etabliert. Nach der Spielhallenverordnung[1] von 2006 dürfen in einer Spielhalle maximal 12 Spielgeräte spielen und pro Gerät wird eine Mindestfläche von 12 m² angesetzt. Somit ergibt sich für eine nicht kerngebietstypische Spielhalle eine maximale Anzahl von 8 Spielgeräten. Bei dem Schwellenwert handelt es sich um einen Richtwert, der durch eine genaue Betrachtung der tatsächlichen örtlichen Situation beurteilt werden muss.

Hinsichtlich der Wettbüros fand bisher durch die Rechtsprechung ebenfalls der 100 m²-Schwellenwert Anwendung.

3. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet in Neckarhausen

Im bestehenden Mischgebiet in Neckarhausen wären also ohne den vorliegenden Bebauungsplan nur die kleineren Vergnügungsstätten ausnahmsweise oder allgemein zulässig.

Mit dem allgemeinen Ausschluss von Vergnügungsstätten durch diesen Bebauungsplan soll die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts als städtebauliche Satzung erfolgen und so auch die kleineren Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Es sollen Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung sowie negative Auswirkungen von Vergnügungsstätten, sogenannte Trading-down Effekte auf die Umgebung wie Veränderung des Mietpreisgefüges der Umgebung, Veränderung des Straßenbildes (zugeklebte Scheiben) sowie Lärmbelästigung, vermieden und planungsrechtlich an dieser Stelle unterbunden werden.

---

[1] § 3 Abs. 2 Spielverordnung (SpielV)

Die Attraktivität des Plangebietes für die schützenswerte Wohnnutzung muss gewahrt bleiben, damit es nicht zu einer Verdrängung derselben kommt.

4. Kurzer Exkurs zu von Vergnügungsstätten abzugrenzenden anderen Nutzungen:

Bordelle

Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Terminwohnungen sowie die Wohnungsprostitution zählen zu den gewerblichen Nutzungen, nicht zu den Vergnügungsstätten. (In Verbindung mit Animierbetrieb kann ggfs. eine Vergnügungsstätte angenommen werden.)

Sex-Shops

Es handelt sich dabei um Läden, in denen Bücher, Filme und dergleichen mit sexuellem Inhalt und Mittel zur sexuellen Stimulation verkauft werden. Sie werden planungsrechtlich als Einzelhandelsbetriebe eingeordnet.

Bordelle, Wohnungsprostitution und Stundenhotels sind, da im Plangebiet ein gewichtiger Anteil an Wohnnutzung vorhanden ist, wegen ihres Störgrads in der Regel im Bestand, der als Mischgebiet einzustufen wäre, unzulässig. In Mischgebieten sollen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiteren gilt § 15 BauNVO, das Gebot der Rücksichtnahme.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird lediglich eine im Bestand ausnahmsweise zulässige Nutzung als unzulässig festgesetzt. Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange sind daher keine zu erwarten.

2. Eingriffsregelung

Durch die Planung werden keine Vorhaben zugelassen, die über die Zulässigkeit im Bestand hinausgingen. Über die bestehende Zulässigkeit hinaus sind daher keine Eingriffe zu erwarten.

3. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Durch den Bebauungsplan wird weitgehend nur bestehendes Baurecht gesichert. Schon jetzt sind auf Vorhabenebene die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verbindlich.

Eine Betroffenheit von geschützten Tierarten kann im Innerortsbereich von Neckarhause grundsätzlich immer für die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse auftreten. Zum einen können Vögel der ökologischen Gilde der „Hecken- und Baumbrüter“ in Gehölzbestand brüten. Aufgrund der bestehenden Bebauung und von Störwirkungen (z.B. Bundesstraße) ist hier aber nur mit vergleichsweise häufigen und störungstoleranten Arten des Siedlungsbereichs (sog. Ubiquisten) zu rechnen. Ferner ist mit gebäudebrütenden Vogelarten (wie z.B. Schwalben, Mauerseglern, Haussperlingen oder Hausrotschwänzen) zu rechnen.

Für Fledermäuse stellen die Gebäude im Geltungsbereich verschiedene Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Baumquartiere sind dort bisher nicht bekannt. Die Bedeutung als Jagdhabitat ist eher untergeordnet und wird z.B. eher von angrenzenden Bereichen (z.B. Gehölzbereiche entlang Neckar) beeinflusst.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist i.d.R. nicht zu erwarten, da Vorbelastungen vorliegen (siehe oben) und daher keine Auswirkungen auf Ebene der lokalen Populationen zu erwarten sind.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein dezidierteres Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäusen kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten oder nicht, kann daher nur auf Vorhabenebene entschieden werden, nicht schon auf Ebene des Bebauungsplans. Gerade bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. energetische Sanierung) sind Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften des Naturschutzrechts (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Bei einer Betroffenheit von Tierarten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten) festzulegen. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte dann von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Durchführung der baulichen Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. bei Zerstörung von Lebensstätten), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan also vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) kann auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Wirbellose) durch den Bebauungsplan konnte aufgrund fehlender Lebensräume und Lebensraumstrukturen bzw. nicht bekannter Vorkommen ausgeschlossen werden.

4. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser

Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage innerhalb des besiedelten Bereiches und der vorgefundenen Lebensraumstrukturen sind auch keine neuen Auswirkungen der Planung auf benachbarte Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auch nicht auf das FFH-Gebiet 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“ oder das Vogelschutzgebiet 6519-450 „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ – zu erwarten. Die Planung sieht lediglich vor, eine im Bestand ausnahmsweise bzw. allgemein zulässige Nutzung nun für unzulässig festzusetzen. Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

F BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig, da es sich um eine Überplanung des Bestandes mit dem Ziel der Bestandssicherung handelt. Spätere Grundstücksteilungen aufgrund von Nachverdichtungen sind denkbar aber derzeit nicht zwingend erforderlich.