

Landkreis: Hohenlohekreis
Stadt: Neuenstein
Gemarkung: Kirchensall

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Bachweg“

Begründung

VORENTWURF

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Neuensteiner Teilorts Kirchensall. Im Nordwesten schließt es an die bestehende Bebauung an, im Norden, Osten, Süden und Westen ist es von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 286 sowie teilweise die Flurstücke 277, 278, 283, 284 und 288.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Neuenstein wird in den kommenden Jahren weiter wachsen und benötigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen. Da der Hauptort Neuenstein diesen Bedarf nicht decken kann und auch Flächen für den Wohnbau in den Teilorten geschaffen werden müssen, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Teilorts Kirchensall dar. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als nicht überplant dargestellt.

Im Teilort Kirchensall sind aktuell keine Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar, die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Die Stadt möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung leisten.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Kirchensall nicht ersichtlich, bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

1.3 Planerische Vorgaben

Die Stadt Neuenstein wird im „Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ als Kleinzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne und als Gemeinde im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum geführt. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird hier die Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/ha zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan im Ortsteil Kirchensall sieht auf 40 Bauplätzen maximal 80 Wohneinheiten vor. Da jedoch nicht in jedem Einzelhaus mit einer vollen Ausnutzung der maximal möglichen Wohnungsanzahl gerechnet werden kann, wurde hier ein Wert von 1,5 WE / Gebäude angesetzt. Dadurch ergibt sich eine Gesamtwohnungszahl von ca. 60 Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 126 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 43 Einwohnern/ha.

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als nicht überplante Flächen dar.

Das Plangebiet soll auf Basis des §13b BauGB entwickelt werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf in der Gesamtgemeinde besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Norden geneigter Hang dar, der seinen Hochpunkt mit etwa 326m üNN am südöstlichen Gebietsrand hat. Von dort fällt das Gelände zum bebauten Bereich im Nordwesten, wo an der tiefsten Stelle ca. 305m üNN erreicht werden.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Im Norden und Süden des Plangebiets befinden sich Feldwege, die als Wiesenwege ausgebaut sind.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

1.5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehenden Straßen „Bachweg“ und „Höhenweg“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Plangebiet bildet einen Ringschluss zwischen den beiden Straßen was eine komfortable Erschließung gewährleistet, insbesondere für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Die drei Anliegerwege im Süden des Plangebiets werden als gemischtgenutzte Verkehrsflächen ausgebaut, da dort jeweils nur die Zufahrt zu vier Flurstücken gewährleistet werden muss.

Der fußläufigen Anbindung und Erschließung des Plangebiets wird ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bestehende fußläufige Erschließungen wurden berücksichtigt und ausgebaut.

Entlang der Haupteerschließungsstraße werden öffentliche Stellplätze angeboten. Aufgrund der Straßenbreiten in der Haupteerschließungsstraße ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze/Wohneinheit).

1.5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist die Bebauung durch Einfamilienhäuser geplant. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die Gebäudehöhen sollen analog zum angrenzenden Gebiet „Höhe“ (Bebauungsplan, rechtskräftig 1980) festgesetzt werden. Dort sind eingeschossige Gebäude mit anrechenbarem Vollgeschoss (Untergeschoss) zulässig. Der Bebauungsplan legt die Gebäudehöhen durch die Höhe baulicher Anlagen fest.

Das Bebauungskonzept umfasst eine Vielzahl von Gebäudetypologien, nimmt also bewusst eine Mischung aus verschiedenen Dachformen und Gebäudehöhen in Kauf. Da insbesondere eine in energetischer Hinsicht zukunftsfähige Bebauung möglich sein soll, werden kubische Bauformen mit flachem Dach zugelassen, da diese hierfür die besten Voraussetzungen bieten. Auf die Festlegung einer Traufhöhe wird verzichtet und über die zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. über die Spanne der Dachneigung ermöglicht, dass auch zweigeschossige Gebäude mit flachem Dach errichtet werden können. Die Dachformen Satteldach (mit Unterformen Walmdach und Zeltdach), Pultdach und Flachdach sind zulässig.

Die Höhenfestlegung für Gebäude mit Satteldach, Walmdach und Zeltdach erfolgt durch Festsetzung eines „höchsten Gebäudepunktes“ (HGP) als maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull. Zudem sollen Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 – 15° möglich sein, bei deren Realisierung allerdings die maximale Gebäudehöhe gegenüber dem Planeinschrieb um 1 m reduziert ist. Analog wird bei Flachdächern verfahren, hier ist die Gebäudehöhe jedoch um 2 m reduziert. Damit werden für diese Bauformen die möglichen Wandhöhen auf eine Zweigeschossigkeit beschränkt und deren Gebäudevolumina wirkungsvoll begrenzt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen ausgewiesen sind. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmevoraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

1.5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) mit einer Dachneigung von 30° - 40° zugelassen. Zudem sind etwas stärker geneigte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5° - 15° sowie Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von max. 3° zugelassen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Gehwegen, die Teil der Straßen sind, und zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung verkehrgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

1.6 Infrastruktureinrichtungen

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen auf dem Spielplatz in der Ortsmitte, der innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung liegt.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um Plangebietsseitig einen Schutz vor Starkregenereignissen zu errichten, wird entlang des südlichen und westlichen Gebietsrands eine Kombination aus Entwässerungsmulde und Wall festgesetzt. Am östlichen Gebietsrand wird nur ein Wall festgesetzt, da sich hier das Gelände vom Plangebiet weg neigt. Die Entwässerungsmulden werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der Wall wird auf den privaten Grundstücken errichtet. Das sich in der Mulde ansammelnde Wasser soll im weiteren Verlauf in den nördlich gelegenen Bach „Sall“ abgeleitet werden.

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient, zusammen mit der Eingrünung des Gebietes zur bestehenden Nachbarschaft, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

1.8 Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.
- b) Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet, hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur hergestellt.

Die Möglichkeit einer getrennten Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet wird im weiteren Verfahren geprüft.

1.9 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	286 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (WA)	ca.	207 Ar	72 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	65 Ar	23 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	14 Ar	5 %
Anzahl der Bauplätze (vgl. städtebaulicher Entwurf)		40	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		5,2 Ar	

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 8.170 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wird im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt.

Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt. Sie können daher sachgerecht in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, werden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch zweistufig durchgeführt, um die Öffentlichkeit und Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 08.05.2020

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

1. Artenschutzfachlicher Beitrag

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

2. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -