

Stadt Neckarbischofsheim

Bebauungsplan "Unter dem Linsenkuchen"

Entwurf

05.10.2018

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	4
3 Lage und Größe des Plangebietes	5
4 Bestand	5
5 Städtebauliches Konzept	7
5.1 Baukonzept	7
5.2 Verkehrliche Erschließung	7
5.3 Technische Erschließung	7
6 Übergeordnete Planungen	8
6.1 Regionalplan	8
6.2 Flächennutzungsplan	9
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	10
7.1 Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete	10
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, Biotope	10
7.3 Biotope	10
7.4 Naturparke	10
7.5 Gewässerschutz	10
7.5.1 Wasserschutzgebiete	10
7.5.2 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz	10
7.6 Denkmalschutz	10
7.7 Altlasten	10
8 Gutachten	11
8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten	11
8.2 Baugrundgutachten	12
8.3 Schalltechnisches Gutachten	12
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
9.1 Art der baulichen Nutzung	13
9.2 Maß der baulichen Nutzung	13

9.3	Nebenanlagen.....	14
9.4	Bauweise.....	14
9.5	Stellung der baulichen Anlagen	15
9.6	Garagen, Stellplätze, Carports	15
9.7	Zahl der Wohnungen	15
9.8	Verkehrsflächen.....	15
9.9	Zufahrten	15
9.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
9.11	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
9.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	16
9.13	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.....	16
10	Örtliche Bauvorschriften.....	17
	10.1.1 Dächer	17
	10.1.2 Dachaufbauten, Zwischbauten.....	17
	10.2 Einfriedungen.....	18
	10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen	18
	10.4 Zahl der Stellplätze	18
	10.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	18
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	18

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Neckarbischofsheim, ca. zehn Kilometer nördlich des Mittelzentrums Sinsheim in einer landschaftlich reizvollen Lage im Übergangsbereich des Kraichgaus zum Odenwald gelegen, hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnort entwickelt, gleichzeitig jedoch ihren kleinstädtischen Charakter bewahren können. Die Einwohnerzahl der Stadt ist durch die Ausweisung neuer Wohngebiete von ca. 3.400 im Jahr 1970 auf heute knapp über 4.000 maßvoll angestiegen. Die aktuellen Prognosen des statistischen Landesamtes wird die Einwohnerzahl bis 2025 auf über 4.300 steigen.

Aufgrund der Standortvorteile und der guten örtlichen Infrastruktur weist Neckarbischofsheim insbesondere für Familien eine hohe Attraktivität auf. Gleichzeitig steigt - auch bedingt durch die demografische Entwicklung - die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, da insbesondere in diesen die beim Älterwerden wichtige Barrierefreiheit besser gewährleistet werden kann.

In den bestehenden Wohnbaugebieten der Stadt bestehen noch einige freie Grundstücke, die sich jedoch in Privatbesitz befinden und daher der Stadt nicht zur Verfügung stehen. Das letzte Neubaugebiet „Eichertstal“ im Nordosten der Stadt wird derzeit sukzessive bebaut. Die Stadt kann vor diesem Hintergrund derzeit keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage sieht die Stadt daher die Notwendigkeit, ein neues Baugebiet zu erschließen. Unter den potenziellen Flächen weist dabei der Bereich „Unter dem Linsenkuchen“ die besten Voraussetzungen auf. Die Flächen weisen eine günstige Topografie auf, sind verfügbar und lassen sich vergleichsweise problemlos erschließen. Beabsichtigt ist dabei eine sinngemäße Fortsetzung des Baugebietes „Eichertstal“ nach Osten. Am 14.02.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Linsenkuchen“ beschlossen.

Neben der Ausweisung von neuen Bauplätzen am Siedlungsrand engagiert sich die Stadt auch in der Innenentwicklung. So werden Möglichkeiten einer innerörtlichen Nachverdichtung, der Entwicklung von innerörtlichen Potenzialen oder der Bebauung von Baulücken genutzt werden. Da sich die in Frage kommenden Flächen jedoch in den überwiegenden Fällen in Privatbesitz befinden, sind im Vorfeld häufig langwierige Verhandlungen erforderlich. Aus diesem Grund wird die Innenentwicklung seitens der Stadt als wichtiger, jedoch nur langsamer und teilweise langfristiger Prozess eingestuft. Ein vollständiger Verzicht auf eine Siedlungsentwicklung am Rand ist daher nicht möglich.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Zur Umsetzung des Wohngebietes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser ist nach dem Regelverfahren mit zweistufigem Beteiligungsverfahren, Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Zwar unterschreitet die Grundfläche des Plangebietes den Grenzwert von einem Hektar, nach dem gemäß § 13b BauGB das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden kann. Da mit dem Plangebiet jedoch in einen regionalen Grünzug eingegriffen wird und zudem der Umgang mit einem lokal bedeutsamen Biotop geklärt werden muss, soll das Regelverfahren zur Anwendung kommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch das regionales Zielabweichungsverfahren werden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst auf Gemarkung Neckarbischofsheim vollumfänglich die Flurstücke 11070, 11071, 11072 und 14089 (bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eichertstal“) sowie teilumfänglich die Flurstücke 11069/5 (Flinsbacher Straße) sowie 14151 (ebenfalls bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eichertstal“). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,75 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich und Höhenlinien

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Neckarbischofsheim in Angrenzung zur Kreisstraße 4185 (Flinsbacher Straße). Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden des Plangebietes besteht eine Feldgehölzgruppe, welche als Biotop geschützt ist.

Das Plangebiet besitzt eine ausgeprägte Topografie mit einem relativ gleichbleibenden Gefälle von Nordost nach Südwest. Die Höhendifferenz beträgt dabei ca. 15 m.

Westlich an das Plangebiet grenzt das Wohngebiet „Eichertstal“ an. Das Gebiet wurde vor wenigen Jahren erschlossen und wird derzeit sukzessive überbaut. Die Bebauung besteht vornehmlich aus zweigeschossige Einfamilienhäusern mit geneigten Dächern.

Nördlich und östlich schließen sich an das Plangebiet weitere landwirtschaftliche Flächen an. Diese werden intensiv bewirtschaftet und weisen nur geringe Gehölzbestände auf. Ca. 150 m östlich des Plangebietes befindet sich ein Aussiedlerhof.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße, weitergehend das Wohngebiet Käpplersgärten, welches ebenfalls von Einfamilienhäusern geprägt ist.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Blick von Osten

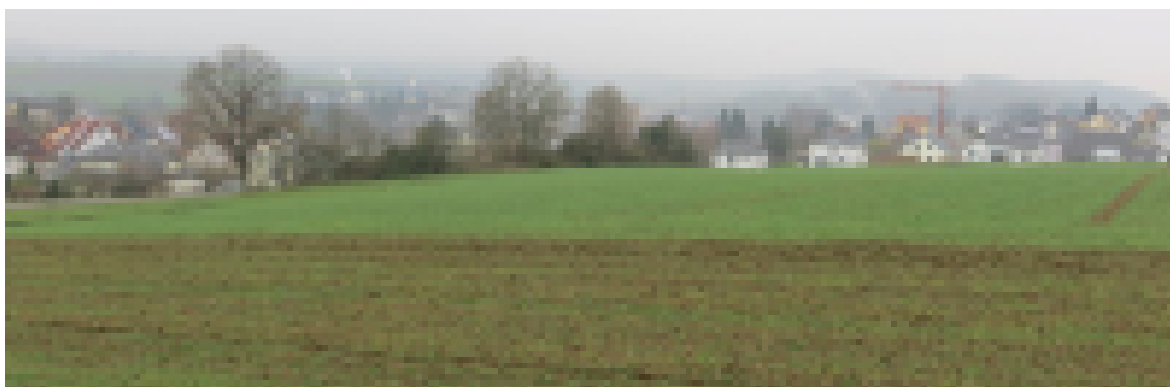


Bild 4: Blick von Nordosten, in der Bildmitte das Feldgehölz

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses sieht die Entwicklung eines Wohngebietes in östlicher Fortsetzung des Baugebietes „Eichertstal“, vornehmlich für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, aber auch kleineren Mehrfamilienhäusern an der Kreisstraße vor. Die Grundstücke für die kleinteilige Bebauung sind mit überwiegend 450 bis 550 m² dem eher ländlich geprägten Umfeld angemessen. Die Gebäudekubatur ist mit zwei Vollgeschossen auf ein landschaftsbildverträgliches Maß begrenzt, bezüglich der Dachformen wird ein breites Spektrum zugelassen, um Bauwilligen ausreichend Gestaltungsspielraum anzubieten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich umfangreiche Grünflächen. Das an der Kreisstraße bestehende, als Biotop geschützte Feldgehölz wird erhalten und erhält zusätzlichen Entwicklungsraum auf den östlich anschließenden Flächen. An der östlichen Baugebietsgrenze wird eine Streuobstwiese sowie eine Heckenpflanzung als Übergang zum Landschaftsraum angelegt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen neuen Anschluss an die Flinsbacher Straße (K 4185). Da sich nur ein kurzes Stück weiter westlich der Einfahrtbereich in das Baugebiet „Eichertstal“ befindet, wird auch für das vorliegende Plangebiet eine Linksabbiegespur vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über eine Haupt-Nord-Süd-Verbindung mit begleitendem Gehweg, von der als Mischverkehrsflächen vorgesehene Ringstraßen mit einer durchgängigen Breite von sechs Meter abzweigen. An diesen Ringstraßen befinden sich auch gruppierte Stellplätze, zusätzlich kann im Straßenraum geparkt werden. An der Nord- sowie Ostseite des Plangebietes werden Straßenansätze vorgesehen, so dass eine eventuelle zukünftige Erweiterung ermöglicht wird.

5.3 Technische Erschließung

Für das Plangebiet wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet. Aufgrund der vorherrschenden bindigen Böden ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in nur geringem Umfang möglich. Aus diesem Grund soll anfallendes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken sowie den Straßen in ein Regenwasserkanalsystem geleitet und in ein im Süden des Plangebietes gelegenes Regenrückhaltebecken geleitet werden. Diese kann über eine Drossel an den bestehenden, für die Planung zu verlängernden Regenwasserkanal in der Flinsbacher Straße angeschlossen werden, welcher wiederum in den nahegelegenen als Vorfluter fungierenden Gründleingraben einleitet. Zwei Grundstücke im Süden des Plangebietes können aus topografischen Gründen nicht an das Becken angeschlossen werden. Da die anfallenden Niederschlagswassermengen jedoch vergleichsweise gering sind, kann eine direkte Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

An das Plangebiet schließen sich nördlich Landwirtschaftsflächen an. Das von dort abfließende Niederschlagswasser wird in einer Mulde gesammelt und über die Regenwasserkanalisation durch das Baugebiet nach Süden geleitet.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen sind aufgrund der Trennkanalisation gering und können durch Verlängerung des Kanalnetzes abgeleitet werden. Ebenso ist die Wasser- und Stromversorgung durch Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt.



Bild 5: Städtebauliches Konzept, freier Maßstab

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet teilweise als geplante Wohnbaufläche enthalten. Direkt östlich schließt sich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an. Hierbei handelt es sich um einen Grundsatz der Regionalplanung, der Plansatz 2.3.1.3. hierzu lautet: „Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sollen vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und im Falle fehlender Alternativen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Zwecke in Anspruch genommen werden.“ In der Begründung wird auf die Möglichkeit einer Abwägung hingewiesen: „In der Abwägung mit anderen Raumanprüchen ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“

Weiterhin ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan in östlichem Anschluss ein regionaler Grünzug dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Regionalplanung, der Plansatz 2.1.1 hierzu lautet: „Die regionalen Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Sie sichern die Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie die landschaftsgebundene Erholung.“ Als Zielsetzung ist der Grünzug nicht der Abwägung zugänglich.

Da das Plangebiet die beiden regionalplanerischen Flächen tangiert, wurde ein regionales Zielabweichungsverfahren erforderlich. Mit Entscheidung vom 08.08.2018 wurde der Zielabweichung seitens der Höheren Raumordnungsbehörde zugestimmt.

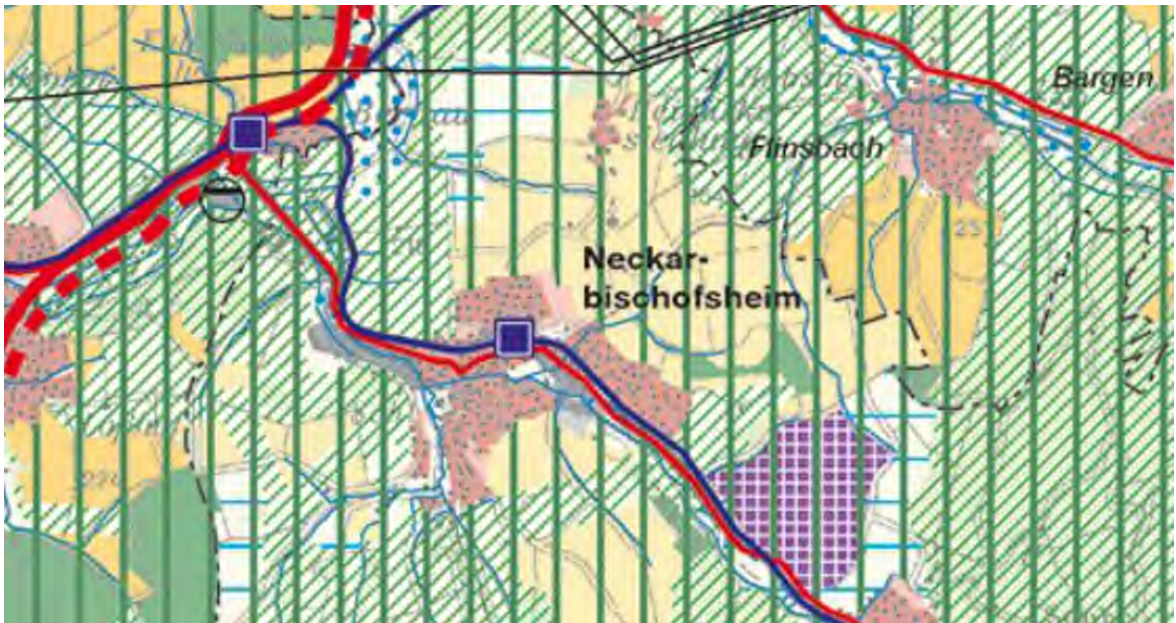


Bild 6: Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Ausschnitt Neckarbischofsheim

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waibstadt ist das Plangebiet nicht als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aus diesem Grund ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Diese erfolgt in Abstimmung mit dem regionalplanerischen Zielabweichungsverfahren (s. o.).

Sofern der Bebauungsplan vor Abschluss des Fortschreibungsverfahrens abgeschlossen wird, ist er dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

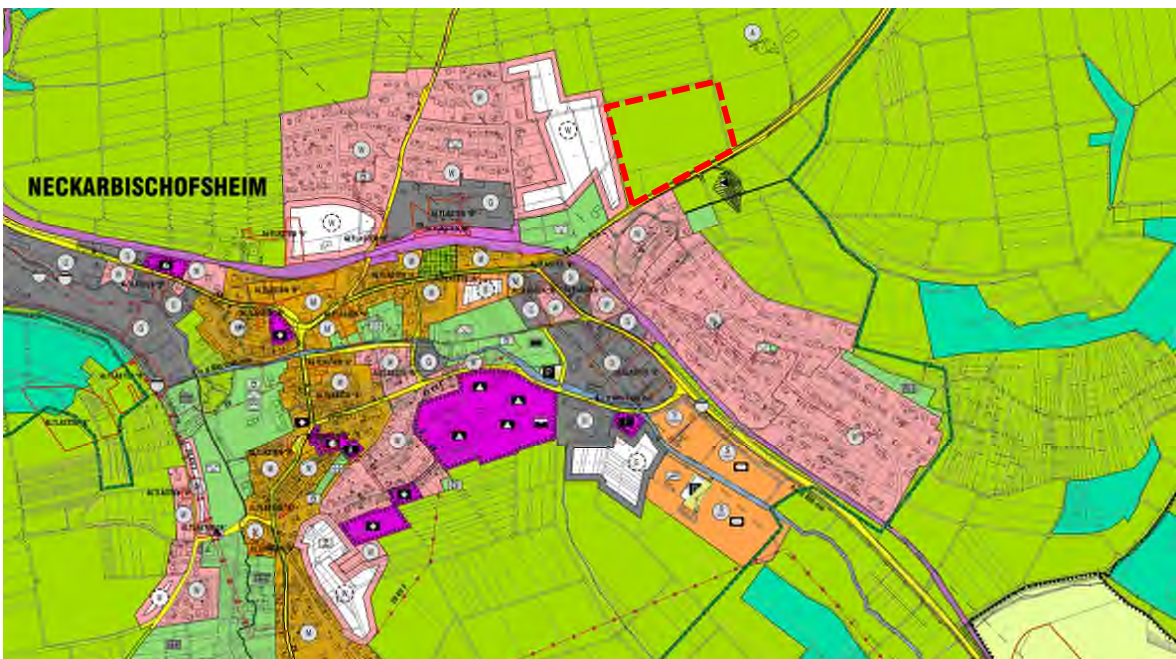


Bild 7: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan mit Plangebiet

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000- oder Vogelschutzgebiete. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, Biotop

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder Landschaftsschutzgebiete. Durch die Planung werden auch außerhalb keine tangiert.

7.3 Biotop

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop:

- Biotop-Nr. 167192260089 „Feldgehölz nö Neckarbischofsheim – Unter dem Linsenkuchen“ mit einer Fläche von 640 m². Die Beschreibung lautet: „ca. 6 - 10 m hohe Feldhecke mittlerer Standorte auf sehr steiler, bis ca. 3 m hoher, west- bis südexponierter Böschung zwischen Äckern. Das Biotop ist von besonderer lokaler Bedeutung“

Das Biotop wird im Zuge der Planung gesichert. Zusätzlich werden Entwicklungsmöglichkeiten auf den östlich anschließenden Flächen eingeräumt.

7.4 Naturparke

Neckarbischofsheim liegt innerhalb des Naturparks „Neckartal-Odenwald“. Die Abgrenzung wird an die Siedlungsentwicklung angepasst.

7.5 Gewässerschutz

7.5.1 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Es werden auch außerhalb keine Wasserschutzgebiete durch die Planung tangiert.

7.5.2 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) sind keine Überschwemmungen zu erwarten.

7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Gutachten

8.1 Artenschutzrechtliches Gutachten

Das Plangebiet beinhaltet zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiterhin befindet sich ein Feldgehölz innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der anzutreffenden Habitatstrukturen kann eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro BIOPLAN, Heidelberg erstellt und im Oktober 2016 vorgelegt. Aufgrund einer Veränderung der Planung erfolgte im Juli die Vorlage einer aktualisierten Fassung.

Der Untersuchungsumfang wurde aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen auf Vögel, Fledermäuse sowie Reptilien eingegrenzt. Vorkommen von Insekten, Schmetterlingen, Fischen und Amphibien konnten im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Im Zuge mehrerer Begehungen bei geeigneten Witterungsverhältnissen wurden keine Reptilien angetroffen. Vorkommen konnten daher ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsbereich konnten insgesamt 35 Brutvogelarten ermittelt werden, das Gebiet ist damit als sehr artenreich einzustufen. Für ca. 2/3 der Arten ist der Untersuchungsbereich als Brutrevier zu werten. Hierbei handelt es sich um typische Arten im Siedlungsbereich sowie auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. 14 der nachgewiesenen Arten stehen auf der Roten Liste bzw. der EU-Vogelschutzrichtlinie. Der Gutachter hebt darunter Dorngrasmücke, Feldlerche, Goldammer, Klapprgrasmücke und Wiesenschafstelze hervor. Für Feldlerche, Wiesenschafstelze und Goldammer stellt der Untersuchungsbereich mit hoher Sicherheit in Brutrevier dar.

Die Feldlerche konnte mit drei Brutpaaren nachgewiesen werden. Durch Umsetzung der Planung werden die für diese Freilandart wichtigen landwirtschaftlichen Flächen in Baufläche umgewandelt. Damit verbunden ist der Verlust des Brutreviers. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß Bundesnaturschutzgesetz empfiehlt der Gutachter vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von brachliegenden oder Blühstreifen entlang landwirtschaftlich genutzten Flächen oder die Anlage so genannter Lerchenfenster. Von dieser Maßnahme kann auch die Wiesenschafstelze profitieren.

Da das Feldgehölz auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleibt und sogar fortentwickelt werden kann, ist bei der Goldammer von keinem Verlust des Brutquartiers auszugehen. Dennoch empfiehlt das Gutachten das Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter.

Im Zuge der Untersuchungen konnten nur wenige Nachweise von Fledermäusen erfolgen. Hierbei handelt es sich um die Langohrfledermaus, die Flughohlfledermaus sowie die Zwergfledermaus. Für diese dient das Feldgehölz als Leitstruktur für nächtliche Jagdflüge, Brutquartiere können ausgeschlossen werden. Insgesamt ist keine Betroffenheit von Fledermäusen gegeben.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der empfohlenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.2 Baugrundgutachten

Zur Feststellung der Baugrundverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde das Ingenieurbüro Töniges GmbH, Sinsheim erstellt und im November 2017 vorgelegt.

Die Untersuchung erfolgte in Form von sieben Kleinrammbohrungen bis maximal 5 m unter Geländeoberkante. Demnach befinden sich unter der oberen Schicht des Mutterbodens Löss bzw. Lösslehm in einer Mächtigkeit von 0,6 bis 4,6 m an. Darunter wurde Verwitterungslehm angetroffen.

An zwei Bohrpunkten wurden unterhalb des Oberbodens Auffüllungen aus schwach kiesigen, tonigem oder feinsandigen Schluff nachgewiesen. Bei den kiesigen Komponenten handelt es sich gemäß Gutachten um Ziegelbruchstücke.

Insgesamt werden die Bodenverhältnisse als tragfähig eingestuft, im Bereich der Auffüllungen sind bei Gebäuden ohne Keller besondere Vorkehrungen getroffen werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ebenfalls untersucht. Der Boden ist aufgrund der bindigen Deckschichten als „sehr schwach durchlässig“ eingestuft, eine vollständige Versickerung daher nicht möglich. Im Bereich der Auffüllung ist eine Versickerung zudem unzulässig.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.3 Schalltechnisches Gutachten

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Angrenzung zur Flinsbacher Straße, welche als Kreisstraße klassifiziert ist. Zusätzlich befindet sich ca. 200 m südwestlich die Bahnlinie Richtung Hüffenhardt. Weitere Lärmquellen sind der Schützenverein ca. 300 m nördlich des Plangebietes sowie der ca. 200 m östlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb. Zur Feststellung möglicher Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und andere Lärmquellen wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Dies wurde durch das Büro Kurz und Fischer, Winnenden erstellt und im September 2017 vorgelegt. Das Gutachten basiert auf dem Vorentwurf zum Bebauungsplan vom Februar 2017.

Die Flinsbacher Straße verfügt über eine tägliche Verkehrsfrequenz (DTV) von ca. 1.800 Fahrzeugen. Das Gutachten geht für 2025 von einer Zunahme auf 2.240 Fahrzeugen aus. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist unterteilt in den innerörtlichen (50/50) und den außerörtlichen Teil (100/80). Für 2025 ergibt sich durch die Flinsbacher Straße nachts ein Emissionspegel von ca. 50 dB(A) nachts und ca. 60 dB(A) tags. Durch die Bahnlinie ergeben sich Emissionspegel von ca. 56 dB(A) nachts und 61,5 dB(A) tags.

Nach Berechnungen des Lärmgutachtes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (nachts 45 dB(A), tags 55 dB(A)) an der Bebauung entlang der Flinsbacher Straße überschritten. Die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV (nachts 49 dB(A), tags 59 dB(A)) werden dagegen überwiegend eingehalten. Das Gutachten empfiehlt daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Bezüglich der Schießanlage wie auch des landwirtschaftlichen Betriebes wurden seitens des Gutachters keine relevanten Beeinträchtigungen ermittelt.

Im Zuge der Umplanung des Baugebietes durch Erhalt des Biotopes rückte die Bebauung in großen Teilen von der Flinsbacher Straße weg. Die Verkehrslärmproblematik hat sich hierdurch weiter entspannt. Weiterhin wird eine Verlegung der OD-Grenze und die damit verbundene Ausweitung des Tempo 50-Bereiches angestrebt. Auch hinsichtlich der Schießanlage sowie des Landwirtschaftsbetriebes sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten. Das Gutachten wurde nicht an die aktuelle Planung angepasst, die Erkenntnisse lassen sich übertragen.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Umsetzung der Planung sollen insbesondere neue Wohnbauflächen in der Gemeinde bereitgestellt werden. Die städtebauliche Konzeption sieht hierbei vornehmlich die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor, an der Flinsbacher Straße sind auch kleinere Mehrfamilienhäuser vorstellbar.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird für das Plangebiet - analog zum Baugebiet „Eichertstal“ - ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden jedoch Nutzungen, die ein erhöhtes Konfliktpotenzial aufweisen, nur ausnahmsweise zugelassen oder sogar gänzlich von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen verfügen potenziell über eine höhere Besucherfrequenz und besitzen damit Konfliktpotenzial. Ausnahmsweise zugelassen werden dagegen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Hier ist im Einzelfall das Konfliktpotenzial abzuschätzen. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe. Damit sind neben den sogenannten „freien Berufen“ (Rechtsanwälte, Ärzte, Architekten, o. ä.) auch andere Gewerbeformen (z. B. Onlinehandel) möglich, bei denen von keiner Störung des Wohnens ausgegangen werden muss.

Aufgrund teilweise unterschiedlicher Festsetzungen wird eine Unterteilung in WA 1 bis WA 3 vorgenommen. WA 3 beinhaltet dabei ein Grundstück, welches bereits mit dem Bebauungsplan „Eichertstal“ überplant ist. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergeben sich jedoch keine Unterschiede.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

In WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. In diesem Bereich ist eine kleinteilige Bebauung auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken vorgesehen. Die Ausschöpfung des Maximalwertes von 0,4 ist daher unnötig und vergrößert zudem den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Zufahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen o. ä. wird bis zu 0,5 zugelassen. Dies bedeutet, dass maximal 50 % des Grundstückes versiegelt werden darf.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser WA 2 wird die GRZ auf 0,4 mit der Möglichkeit einer Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6 festgesetzt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser aus Kostengründen oberirdisch angelegt werden. Vor diesem Hintergrund ist der Ausnutzungsgrad der Grundstücke nachvollziehbar.

Für WA 3 wird entsprechend der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan „Eichertstal“ eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein ortsverträgliches Maß wird die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Gebäudehöhe begrenzt. Zugelassen werden Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Dies kann in WA 1 und WA 3 in Form von zwei „Normalgeschossen“ oder mit einem Normalgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss erfolgen.

Zusätzlich werden zur Begrenzung der Kubatur maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. In WA 1 und WA 3 ermöglicht die Wandhöhe von 6,0 m die Errichtung von Gebäuden mit zwei vollwertigen Geschossen. Die Gebäudehöhe von 10,0 m lässt darüber hinaus deutlich geneigte Dächer zu. Für Gebäude mit Pultdach oder Flachdach werden dabei eigene Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser WA 2 wird ausschließlich eine Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Damit sind zwei Vollgeschosse sowie ein eingerücktes Staffelgeschoss möglich.

Das Plangebiet befindet sich in einer nach Südwesten abfallenden Hanglage. Aus diesem Grund werden für jedes Baugrundstück Bezugshöhen festgesetzt, nach denen sich die Wand- und Gebäudehöhen bemessen. Die Bezugshöhen sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Für WA 3 war im Bebauungsplan die Straßenhöhe maßgebend. Für die vorliegende Überplanung wurde das Prinzip der Bezugshöhen übernommen und die bisher zulässige Wandhöhe entsprechend reduziert.

9.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 40 m³ zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden. Von Nebenanlagen freigehalten werden explizit Vorgartenbereiche, um das Straßenbild zu wahren.

Für die Stromversorgung des Baugebietes ist gegebenenfalls die Neuerrichtung einer Trafostation erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, auch wenn explizit hierfür keine Flächen hierfür ausgewiesen sind. Somit kann beispielsweise der Standort einer Trafostation flexibel gewählt werden.

9.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird eine besondere Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die besondere Bauweise in WA 1 ergibt sich durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern bis 15 m Länge und Doppelhäusern bis 18 m Länge.

In WA 2 und WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die Baufenster ausreichend gesteuert. In WA 3 erfolgt eine weitergehende Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser.

9.5 Stellung der baulichen Anlagen

Das städtebauliche Konzept sieht eine geordnete Anordnung der Wohngebäude entlang der Erschließungsstraße vor. Damit soll der Zielsetzung eines ruhigen und unauffälligen Erscheinungsbildes des Wohngebietes entsprochen werden.

9.6 Garagen, Stellplätze, Carports

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauinteressenten eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zum Schutz des Straßenbildes ist mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen ein Abstand von 3,0 m, bei Carports von 1,0 m zur Straße einzuhalten. Parallel zur Straße aufgestellte Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von einem Meter einhalten. Dieser Abstandstreifen ist aus optischen Gründen zu begrünen. Für offene Stellplätze werden keine Mindestabstände zu Straßen festgesetzt.

9.7 Zahl der Wohnungen

Das Wohngebiet soll vorrangig Familien neue Baumöglichkeiten in einer kleinteiligen Bebauung einräumen. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen in den Teilgebieten WA 1 und WA 3 auf zwei je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt. Damit ist neben der Hauptwohnung noch eine Einliegerwohnung o.ä. möglich. Im Bereich WA 2 erfolgt keine Begrenzung der Wohnungszahl, da hier auch kleinere Mehrfamilienhäuser realisiert werden können.

9.8 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist in Nord-Süd-Richtung eine Erschließungsstraße mit abgetrenntem Gehweg festgesetzt. Daran schließen sich ringförmige Mischverkehrsflächen an. Diese sind bezüglich ihrer Gestaltung und Aufteilung bewusst offengehalten, so dass eine Gliederung mit Stellplätzen oder Baumpflanzungen im Zuge der Erschließungsplanung flexibel festgelegt werden kann.

9.9 Zufahrten

Die Übermäßige Anlage von Zufahrten reduziert den Vorgartenbereich und führt somit zu einer optischen wie auch ökologischen Beeinträchtigung. Aus diesem Grund sind je Baugrundstück Zufahrten von maximal sechs Meter Breite zulässig. Diese umfassen zurückgesetzten Parkieranlagen, aber auch direkt an der Straße angeordnete offene Stellplätze.

9.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten besitzt das Plangebiet für Brutvögel sowie Fledermäuse eine Relevanz als Brut- oder Nahrungshabitat. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan Maßnahmen wie zeitliche Vorgaben der Gehölzrodung sowie die Schaffung von Ersatznistmöglichkeiten in Form von Nistkästen in räumlicher Nähe zum Plangebiet festgesetzt, welche im Vorfeld der Inanspruchnahme der Fläche durch die Gemeinde nachgewiesen werden muss.

Weiterhin werden im Plangebiet verschiedene Maßnahmenflächen festgesetzt. Entlang der nördliche Plangebietsgrenze wird eine Maßnahmenfläche zur Anlage einer Mulde vorgesehen. Diese dient zur Abfangung des von den nördlich gelegenen Ackerflächen abfließenden Niederschlagswassers und ist als extensive Grünfläche zu gestalten.

Eine weitere große Maßnahmenfläche befindet sich östlich des eigentlichen Baugebietes. Dieser Streifen wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und soll in die vorliegende Planung miteinbezogen werden. Geplant sind die Extensivierung der Fläche sowie die Entwicklung einer Streuobstwiese. Diese dient maßgeblich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und kann gleichzeitig als Einbindung in den Landschaftsraum dienen.

Im Süden des Plangebietes ist eine Maßnahmenfläche zur extensiven Grünlandbewirtschaftung vorgesehen. In dieser Fläche ist auch das für die Entwässerung des Plangebietes erforderliche Regenrückhaltebecken anzulegen.

9.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß dem vorliegenden Lärmgutachten können sich aufgrund des Verkehrs auf der Flinsbacher Straße an einigen Gebäuden im Süden des Baugebietes zu Überschreitungen der Lärmricht- bzw. Grenzwerte kommen. Da aktive Schallschutzmaßnahme städtebaulich nicht erwünscht sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten gegenüber dem üblichen Stand der Bautechnik jedoch nur geringfügig höhere Schalldämmanforderungen an Außenbauteile.

9.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur besseren landschaftlichen Einbindung des Baugebietes werden an der Nord- und Ostgrenze Pflanzgebote festgesetzt. Dabei ist im Osten eine mehrstufige Hecke anzulegen, die gleichzeitig als Schutz vor Geruchs- und Staubimmissionen durch die Landwirtschaft fungieren kann. Auch im Norden sind auf den Privatgrundstücken Heckenpflanzungen vorzunehmen. Eine weitere Heckenanpflanzung wird im Westen des Plangebietes festgesetzt. Diese dient zur optischen Abschirmung des bestehenden Baugebiet Eichertstal.

Weiterhin werden für die Baugrundstücke Einzelpflanzgebote festgesetzt. Demnach sind auf jedem Grundstück aus ökologischen Gründen zwei Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Für den Bereich des als Biotop geschützten Feldgehölzes wird eine Kombination von Pflanzgebot und Pflanzbindung festgesetzt. Das Feldgehölz ist ein Biotop mit lokaler Bedeutung und aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit als wertvoll einzustufen. Zwar wird das Biotop bezüglich seiner derzeitigen solitären Lage durch das Baugebiet beeinträchtigt, es bleibt in seinem Umfang jedoch bestehen. Zusätzlich werden östlich des Biotops Flächen zur Weiterentwicklung des Feldgehölzes vorgesehen.

9.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Da der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. Maßnahmenkonzeption innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann, ein geringes Defizit von ca. 3.000 Ökopunkten ist vor dem Hintergrund der erforderlichen Bereitstellung von Wohnbauplätzen als vertretbar einzustufen. Planexterne Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten sind durch die Planung Brutvögel betroffen. Als Ausgleich sind innerhalb des Plangebietes oder in räumlicher Umgebung Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Durch die Planung sind auch drei Brutpaare der gefährdeten Feldlerche betroffen. Das artenschutzrechtliche Gutachten bietet hierfür verschiedene Ausgleichsmöglichkeiten an, die von der Stadt zu prüfen und mit der Naturschutzbehörde zu vereinbaren sind. Dies kann in Form der Anlage von Ackerrandstreifen oder von Lerchenfenstern erfolgen.

10 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie aufgrund des bewegten Geländes mit teilweise exponierten Lagen werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Daher erfolgt eine Beschränkung der Farb- und Materialauswahl.

10.1.1 Dächer

Da Bauwilligen bewusst ein großer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden soll, werden in WA 1 und WA 3 verschiedene Dachformen zugelassen. Neben Satteldächern und Walmdächern können Gebäude auch mit Pultdächern oder versetzten Pultdächern ausgeführt werden. In WA 1 sind zusätzlich Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung variiert dabei je nach gewählter Dachform.

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung sind Doppelhäuser mit einer vorgegebenen Dachform und -neigung zu errichten. Hiervon kann jedoch abgewichen werden, wenn die Einheitlichkeit auf andere Wege gesichert wird.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser WA 2 werden dagegen Flachdächer vorgegeben. Damit soll am Ortseingang an der Flinsbacher Straße bewusst ein moderner architektonischer Akzent gesetzt werden.

Bezüglich der Dachdeckung erfolgt eine Beschränkung auf die in der näheren Umgebung üblichen Farbtöne rot, braun oder grau. Verglasungen (z.B. für Wintergärten) und Metalldeckungen sind in untergeordnetem Maß ebenfalls zulässig. Dächer unter 22 Grad Dachneigung dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen vorgesehen werden. Metalldeckungen sind ebenfalls in den Farbtönen rot, braun oder grau herzustellen. Zum Schutz des Grundwassers sind unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen allgemein zulässig. Flachdächer sind, sofern nicht als Terrasse o. ä. genutzt, aus ökologischen Gründen mindestens extensiv zu begrünen.

10.1.2 Dachaufbauten, Zwerchbauten

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Dachaufbauten und Nebengiebel in ihrer Ausbildung und Gestaltung eingeschränkt.

10.2 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken im Straßenbild abschirmend und sind daher unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Höhe und Ausbildung eingeschränkt.

Zwischen den Grundstücken erfolgt keine Beschränkung der Höhe von Einfriedungen, das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines durchgrünten Wohnquartiers wie auch aus ökologischen Gründen sind Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesgärten wird explizit ausgeschlossen, da diese optisch unbefriedigend und ökologisch nahezu wertlos sind.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Flächen von Stellplätzen oder Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

10.4 Zahl der Stellplätze

Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung, hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Auf öffentlichen Erschließungsstraßen ist die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen daher nicht vorgesehen. Aus diesem Grund sind auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichendem Maß Stellplätze anzulegen.

10.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufgrund der bewegten Topografie ist von notwendigen Veränderungen der Geländeoberfläche auszugehen. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ebenfalls zur Überwindung von Niveauunterschieden sind Stützmauern zur Abfangung des Geländes möglich. Diese sind zur Wahrung des Ortsbildes jedoch als Gabionen oder aus Naturstein anzulegen.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	4,75 ha	100,0 %
Bauflächen	2,70 ha	56,8 %
Private Grünflächen	0,05 ha	1,1 %
Verkehrsflächen	0,53 ha	11,2 %
Öffentliche Grünflächen	1,47 ha	31,0 %