

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

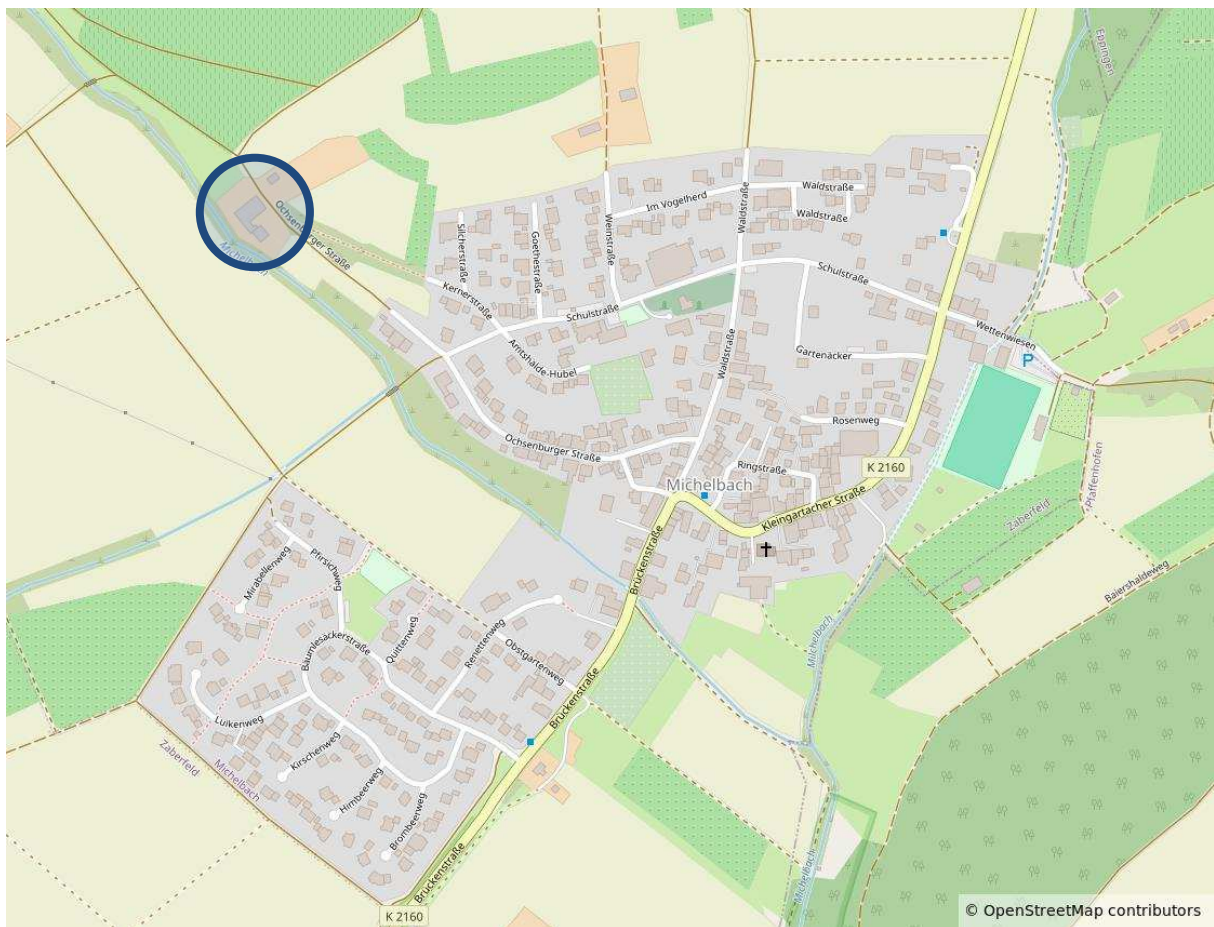
Ochsenburger Straße 43 + 45

Begründung

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst den Aussiedlerhof „Ochsenburger Straße 43“ nordwestlich von Michelbach. Es umfasst das Flurstück Nr. 141 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 140 und 142. Das Plangebiet wird im Nordosten von der Ochsenburger Straße und im Südwesten vom Michelbach begrenzt (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



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.

Der bestehende Aussiedlerhof, bestehend aus landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus, soll um ein weiteres Wohngebäude erweitert werden. Außerdem ist für das bestehende Wohngebäude ein Anbau geplant. Die Genehmigung im Außenbereich nach § 35 BauGB ist nach Ansicht der Baurechtsbehörde jedoch nicht möglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Gebäudebestands ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planerische Vorgaben

1.3.1 Regionalplanung

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch die Bestandsbebauung und der geringfügigen Erweiterung um ein geplantes Wohngebäude, direkt im Anschluss an diese Bebauung, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung die Funktion des regionalen Grünzugs nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Der nordwestliche Teilbereich liegt außerdem innerhalb eines Gebiets für Erholung. Auch hier ist davon auszugehen, dass durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebäudeensembles keine Beeinträchtigung dieses Gebiets entsteht.

1.3.2 Bauleitplanung

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Flächen des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Fläche nicht überplant.

1.4 Momentane Nutzung

Die Flächen an der Ochsenburger Straße sind aktuell mit den Wirtschaftsgebäuden und dem Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Betriebs bebaut. Die weiteren Flächen werden landwirtschaftlich oder als Haus- bzw. Erholungsgärten genutzt.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung des bestehenden Aussiedlerhofs um ein zweites Wohngebäude ermöglicht werden.

1.5.1 Bauleitplanung

Entsprechend der bereits bestehende und der zukünftigen Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstelle wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete Gem. § 5a BauNVO dienen dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Innerhalb des Plangebiets ist der Fortbestand der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle sowie die Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung geplant. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht

vorgesehen. Um städtebaulichen Konflikten vorzubeugen, sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Es wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Die Höhe baulicher Anlagen wird über eine maximal zulässige Gebäudehöhe (HGP) bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. **(Die Erdgeschossfußbodenhöhen und die Gebäudehöhen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens festgesetzt).**

Innerhalb des Plangebiets ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die Festlegung der Baugrenzen als ein einzelnes Baufenster erlaubt eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Wo es verkehrlich und städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um das Befreiungserfordernis zu minimieren und der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung gerecht zu werden, sind offene Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Südlich des Plangebiets verläuft der Michelbach. Entlang des Gewässers ist auf einer Breite von 5,0 m der gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen einzuhalten.

1.5.2 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Plangebiets sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 35° Dachneigung zulässig. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

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

Um die Befahrbarkeit des angrenzenden Feldwegs in vollem Umfang zu gewährleisten, müssen Einfriedungen und Stützmauern gegenüber befahrbaren Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen

Die Nutzung der Ochsenburger Straße für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge muss gewährleistet bleiben. Darum hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken zu erfolgen. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Die unbebauten Flächen sind zu begrünen und bepflanzen. Für Gehölzpflanzungen ist die Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze oder Obstbäume festgesetzt. Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

1.7 Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

1.8 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ochsenburger Straße.

1.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch den Anschluss an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.

1.10 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	33 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (MWD)	ca.	29 Ar	88 %
- Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Gewässerrandstreifen)	ca.	4 Ar	12 %

1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, dargestellt und bewertet. Teil des Umweltberichts ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. (Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

1.11.1 Artenschutz (bearbeitet durch Wagner + Simon Ingenieure, Mosbach)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Bezüglich der Europäischen Vogelarten und der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie muss geprüft werden, ob durch die Wirkungen des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden am 10.12.2024 erstmalig begangen um das Lebensraumpotential für die relevanten Arten bzw. Artengruppen zu überprüfen (Habitatpotentialanalyse).

Das Gebiet liegt etwas abseits vom eigentlichen Ortsrand und umfasst im Wesentlichen ein großes, bis unters Dach ausgebautes Wohnhaus, eine (intensiv genutzte) Scheune und einen Zwischenbau. Um die Gebäude sind gepflegte Garten- und Grünflächen angelegt, in denen einige Obstbäume, Koniferen und sonstige Gehölze stehen. Im Norden am Wegesrand wachsen zwei große Walnussbäume, im Südosten – direkt außerhalb des Geltungsbereichs – eine einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen. Im nördlichen Bereich bezieht der Geltungsbereich randlich eine Fettwiese mit ein. Im Westen wird das Gebiet durch den Michelbach begrenzt, der von einem lückigen, bachbegleitenden Gehölzbestand gesäumt ist. Im Umfeld gibt es Grünlandflächen, Hecken, Äcker, Weinbau und Obstwiesen.

In den Gartenflächen und den zu größeren Anteilen bereits bebauten Flächen war ein Vorkommen und damit eine mögliche Betroffenheit von Brutvögeln, von Fledermäusen und in den Randbereichen auf von Zaun- und ggf. Mauereidechsen nicht auszuschließen. Diese Artengruppen waren daher näher zu untersuchen. Im Zuge der Begehungen war auch die

Kontrolle auf Raupenfutterpflanzen der artenschutzrechtlich relevanten Falterarten, insbesondere Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer, angebracht.



Abb.: Zufahrt und Garten im Südosten (l.) und Blick auf Wiese, Scheune und Nussbäume von Nordwesten (r.)

Auf Grund der überschaubaren Flächengröße und bereits weitgehenden Bebauung war eine Brutrevierkartierung mit drei Begehungen ausreichend, um eine fachliche Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung zu erarbeiten. Eine Betroffenheit von Arten des Waldes oder von Offenlandbrütern, die bereits frühere oder mehr Begehungen erforderlich gemacht hätten, konnte ausgeschlossen werden. Die Erfassung fand durch Herrn R. Gramlich, Büro Ianius statt. Bei der Untersuchung konnten insgesamt 31 Vogelarten festgestellt werden, von denen 20 Arten als Brutvögel bewertet wurden. Im Geltungsbereich brüteten mit dem Stieglitz und dem Buchfink an den Walnussbäumen im Norden, mit dem Grünfink und der Mönchsgrasmücke an der Hecke im Südosten, dem Zaunkönig am Bach sowie Hausrotschwanz (Scheune/Schuppen) und der Blaumeise an einem Baum ausschließlich ubiquitäre Vogelarten. Im Umfeld wurden weitere Frei-, Boden- und Höhlenbrüter festgestellt, für die eine Betroffenheit auf Grund des geplanten Vorhabens jedoch auszuschließen war.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird geprüft und dargelegt, ob durch die geplanten Vorhaben bzw. die durch den Bebauungsplan zulässigen Wirkungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Nach heutigem Kenntnisstand entfallen durch die konkret geplante Bebauung keine Brutreviere. Für etwaige spätere Bauvorhaben bzw. die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässige (Neu-)Bebauung der Gesamtfläche, inkl. Abbruch der Bestandsgebäude und Entfall von Gehölzen, werden vorsorglich Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung (Abbruch/Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit) und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

Bezüglich der Fledermäuse erfolgte eine Kontrolle des Baumbestands und der Gebäude auf Quartierpotential für Fledermäuse. An den Bäumen gibt es nur wenige Strukturen, die ggf. als Zwischenquartiere in Frage kommen. Größere Höhlen gibt es nicht. Auch an den Bestandsgebäuden fehlen geeignete Quartierstrukturen, die zu mehr als einer Zwischenquartiersnutzung geeignet wären. Die große Scheune wurde auch von innen ausgiebig auf Hangplätze und Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse kontrolliert. Das Gebäude ist innen sehr hell, zugig und wird bis unter das Dach als Lager genutzt. Quartierpotential, geschweige denn Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse, konnten nicht festgestellt werden. Die Bedeutung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat für Fledermäuse ist gering. In den Obstwiesen, im Umfeld der Gehölzbestände und den unbebauten Flächen in der Talmulde ist aber eine intensive Nutzung als Jagdhabitat zu

erwarten. Bezüglich der Fledermäuse sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Näheres wird im weiteren Verfahren ergänzt und erläutert.



Abb.: Scheune von innen (l.) und Wohnhaus von außen (r.)

Die Artengruppe der Reptilien wurde mit vier Begehungen zwischen April und August 2025 untersucht. Nachweise gab es nicht. Die Gartenflächen im Geltungsbereich sind zu intensiv genutzt, als dass dort ein dauerhafter Lebensraum für die Reptilienarten zu erwarten wäre. Im Umfeld, insbesondere in den Obstwiesen und Heckenzügen und ggf. auch auf der Böschung nordöstlich des Wegs, der zum Geltungsbereich führt, sind Vorkommen von Zauneidechsen aber möglich und zu erwarten. Dementsprechend kann das Auftauchen einzelner Zauneidechsen im Geltungsbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen formuliert, mit denen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann. Da keine Lebensstätten durch die Bebauung direkt oder randlich betroffen sein werden, sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bestände von Raupenfutter- bzw. Wirtspflanzen der artenschutzrechtlich relevanten Falterarten wurden nicht festgestellt.

Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz, der zur Offenlage vorgelegt wird, werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tiefergehend geprüft und sofern erforderlich Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

1.11.2 Hochwasser/Starkregen

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet außerhalb von gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten.

Ausweislich der für das Gemeindegebiet angefertigten Starkregengefahrenkarten sind die nordwestlichen Teilflächen des Plangebiets auf Flst. Nr. 142 bei einem extremen bzw. außergewöhnlichen Abflussereignis überflutet. Dort fließt das Niederschlagswasser von den nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Michelbach. Zur Gefahrenabwehr werden bei der Umsetzung des Bauvorhabens geeignete bauseitige Maßnahmen ergriffen.

gefertigt:

Untergruppenbach, den 14.10.2025

anerkannt:

Gemeinde Zaberfeld

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Diana Danner, Bürgermeisterin

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Anlagen der Begründung:

Avifaunistische Erfassung Brutvögel

bearbeitet:

Wagner + Simon, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach

Heimische Gehölze

Landratsamt Heilbronn