Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

Bebauungsplan gem. §13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Gottesacker III“

Begründung

ENTWURF

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Zaberfeld. Es schließt an das bestehende Wohngebiet „Gottesacker II“ an und umfasst die Flurstücke 2269 und 2937 in Teilen sowie die Flurstücke 2935 und 2936 (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.

Die Baugebiete Gottesacker I und II sind fast vollständig bebaut. Auch das Innenentwicklungspotential in Zaberfeld ist nahezu vollständig ausgeschöpft. Noch unbebaute Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen einer Vermarktung durch die Gemeinde Zaberfeld nicht zur Verfügung. Um den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, soll das Baugebiet Gottesacker in westliche Richtung erweitert werden.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelungen 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 Zaberfeld nicht ersichtlich, bzw. stehen, wie bereits ausgeführt, einer Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Es handelt sich um Außenbereichsflächen, dies sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Ziel ist die Schaffung von Wohnbauplätzen, für die in der Gemeinde Zaberfeld eine hohe Nachfrage besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter.

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche „Sport und Tennis“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Nördlich grenzt das Plangebiet an das Biotop „Hohlweg im Gewann Dämmle“ (Biotopnummer 169191250295). Das Biotop liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereichs, eine Beeinträchtigung der ökologischen Ausgleichsfunktion ist daher nicht zu erwarten.

Der südliche Bereich des Plangebiets liegt gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HWGK) innerhalb einer bei HQ_{100} überfluteten Fläche und somit nach § 65 WG in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 WHG die Ausweisung von neuen Baugebieten verboten. Bereits im Verfahren zum Bebauungsplan „Gottesacker II“ hat das Landratsamt Heilbronn angemerkt, dass die HWGK die bei HQ_{100} überflutete Fläche im Plangebiet als isolierten Bereich darstellt, der keine Verbindung zum zugehörigen Gewässer (Dämmlesgraben) hat. Aus fachtechnischer Sicht ist darum diese Darstellung nicht plausibel und eine derartige gewässerbezogene Überflutung des Plangebiets in der Realität nicht zu erwarten. Gemäß HWGK kann ein HQ_{100} im Bereich des Dämmlesgrabens selbst ohne nennenswerte Ausuferung abgeführt werden. Erst bei einem HQ_{Extrem} ist eine Überflutung von Teilen des Plangebiets zu erwarten. Aus fachtechnischer Sicht ist die Voraussetzung für ein Verbot des geplanten Baugebiets daher nicht gegeben. Auf die Überflutungsgefahr bei einem HQ_{Extrem} wird im Bebauungsplan hingewiesen.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Osten geneigter Hang dar, welches seinen Hochpunkt mit etwa 248m üNN am nordwestlichen Gebietsrand hat. Von dort fällt das Gelände zum bebauten Bereich hin, wo ca. 236m üNN am tiefsten Punkt erreicht werden.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Im Süden und Westen verläuft jeweils ein befestigter Feldweg, der das Plangebiet begrenzt.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

1.5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich im Süden über die bestehenden Straßen „Am Dämmlesgraben“ und „Schillerstraße“ und im Norden über die „Seestraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet verläuft von Norden nach Süden und verbindet die „Seestraße“ mit der Straße „Am Dämmlesgraben“. Von der Haupterschließung zweigen zwei Anliegerstraßen ab, die, im Osten miteinander verbunden, eine Ringerschließung formen und eine komfortable Erschließung des Plangebiets gewährleisten. Durch Straßenversätze soll in den Anliegerstraßen eine Geschwindigkeitsdämpfung erreicht werden.

Entlang der Haupterschließungsstraße ist ein einseitiger, separater Gehweg geplant. Die Anliegerstraßen werden als gemischtgenutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut.

Entlang der Haupterschließungsstraße im Westen werden öffentliche Stellplätze parallel zur Fahrbahn angeboten. Aufgrund der Straßenbreiten 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

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern bereitstellen. Angestrebt werden überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Auf einzelnen Flächen sind eventuell auch Mehrfamilienhäuser vorstellbar. 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 Erdgeschossfußbodenhöhen und die Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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), versetztes Satteldach (vSD) und Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 20° – 45° 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 verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet wird im Norden durch die Seestraße, die im Außenbereich liegt, abgegrenzt. Entlang der dort verlaufenden Böschung hat sich ein Feldgehölz entwickelt, das teilweise als Biotop kartiert und geschützt ist. Um eine Beeinträchtigung dieser Struktur zu vermeiden wird entlang des westlichen Gebietsrandes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Streifen kann auch zur Bewirtschaftung und Pflege der Böschung genutzt werden.

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient, zusammen mit der ergänzenden inneren Durchgrünung des Plangebiets, der Einbindung des Gebietes in die Nachbarschaft ebenso wie 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.

1.7 Ver- und Entsorgung

a) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

b) Es ist vorgesehen, das häusliche Schmutzwasser und das Niederschlagswasser getrennt abzuleiten. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Hierzu wird Anschluss an die bestehende Infrastruktur hergestellt.

   Das Niederschlagswasser wird in den Dämmelsgraben abgeleitet, der im weiteren Verlauf in die Zaber mündet.

1.8 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes **davon:**	**ca.**	**234 Ar**	**100 %**
- Baufläche (WA)	ca.	178 Ar	76 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	50 Ar	21 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	6 Ar	3 %
Anzahl der Bauplätze (vgl. städtebaulicher Entwurf) Durchschnittliche Bauplatzgröße		36 5 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. 7120 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.

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 21.01.2020

Matthias Käser
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse

bearbeitet durch:

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18
74223 Flein