

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Eberstadt
Gemarkung: Eberstadt, Flur 1 Lennach-Buchhorn

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Brunnenäcker“

Begründung

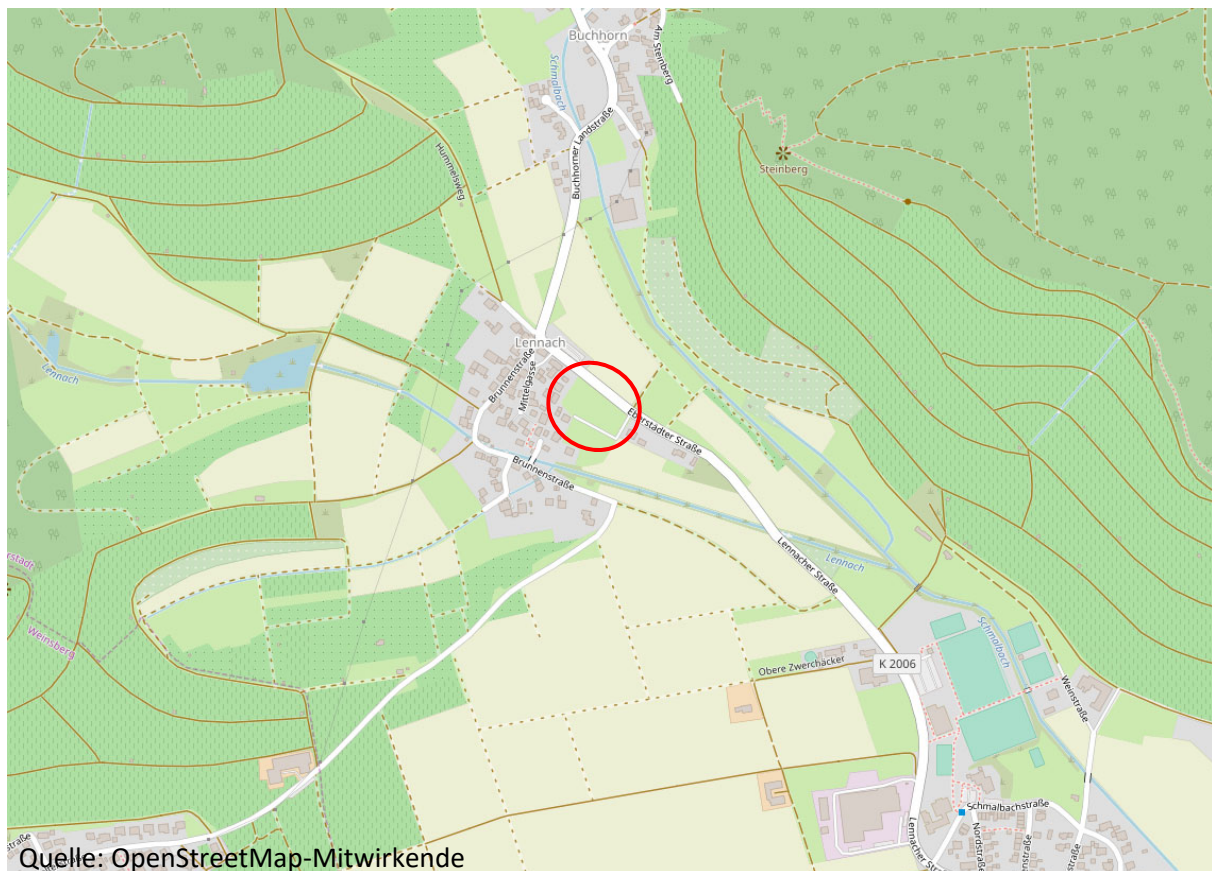
VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Eberstädter Teilorts Lennach. Im Osten und Westen schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an, im Norden grenzt es an die K 2006 und im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 11/1, 69/1, 70 und 70/1.



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 Gemeinde Eberstadt wird in den kommenden Jahren weiter wachsen und benötigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen. Da der Hauptort Eberstadt diesen Bedarf nicht decken kann und auch Flächen für den Wohnbau im Hauptort ausgeschöpft sind, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Teilorts Lennach dar. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise 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 Lennach 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.

3. Planerische Vorgaben

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche 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.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt im nördlichen Bereich nach Südosten ab, im südlichen Bereich stellt sich das Plangebiet als nach Süden geneigter Hang dar. Der höchste Punkt liegt mit etwa 215m üNN am nordwestlichen Gebietsrand, der niedrigste Punkt befindet sich im Südwesten bei etwa 209,50m üNN.

Das Plangebiet wird momentan zum einen als Gartenanlage und zum anderen als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Ein am westlichen Gebietsrand liegendes Wohnhaus wird über einen unbefestigten Weg erschlossen, der zunächst am östlichen Gebietsrand verläuft und das Plangebiet mittig quert.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über die im Norden bestehende „Eberstädter Straße“ / K 2006 an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Anschluss des Plangebiets an die „Eberstädter Straße“ / K 2006 erfolgt über einen abknickenden Anliegerweg, der mit seiner abschließenden Wendemöglichkeit eine Befahrung auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Der Anliegerweg wird als gemischtgenutzte

Verkehrsfläche konzipiert, da dort nur die Zufahrt zu den dort entstehenden Einfamilienhäusern gewährleistet werden muss.

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).

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 Höhenvorgaben gewährleisten die Verträglichkeit mit der Bebauung im angrenzenden Baugebiet, aufgrund des gegebenen Abstands ist dort keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt meist 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. 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 Ausnahmeveraussetzungen sind entsprechend definiert.

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

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach, Walmdach und Zeltdach festgesetzt. Um jedoch die Wohngebäude auf maximal zwei Vollgeschosse zu beschränken, werden Dachneigungen festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Regelung zu den Gebäudehöhen (vgl. Textteil Nr. 1.2) auf der Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) beruht und sich die Wandhöhen aus der zulässigen Dachneigung ergeben. Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) sind mit einer Dachneigung von 25° - 40° 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 Mindestabstands von mindestens 0,5 m 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 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 Bebauungsplan „Brunnenacker“ – Begründung

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 die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der gemischtgenutzten Anliegerstraße gewährleistet werden.

6. Infrastruktureinrichtungen

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen nordwestlich, zirka 100m entfernt, in der Eberstädter Straße / Buchhorner Landstraße, der innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung liegt.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

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.

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 in der Brunnenstraße eingeleitet, hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur im Süden hergestellt. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Möglichkeit einer getrennten Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet an den Vorfluter "Lennacher Bach" wird im weiteren Verfahren geprüft.

9. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	57 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (WA)	ca.	43 Ar	75 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	8 Ar	14 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	6 Ar	11 %
Anzahl der Bauplätze		8	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		5,1 Ar	

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. 1.700 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 03.03.2020

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

1. Artenschutzfachlicher Beitrag

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

2. Ermittlung der Umweltbelange

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

3. Artenempfehlung zum Pflanzzwang

Liste / Flyer Landkreis Heilbronn