

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Widdern  
Gemarkung: Unterkessach

# Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Hagenbusch II – 2. BA / Kirchsteige“

Begründung

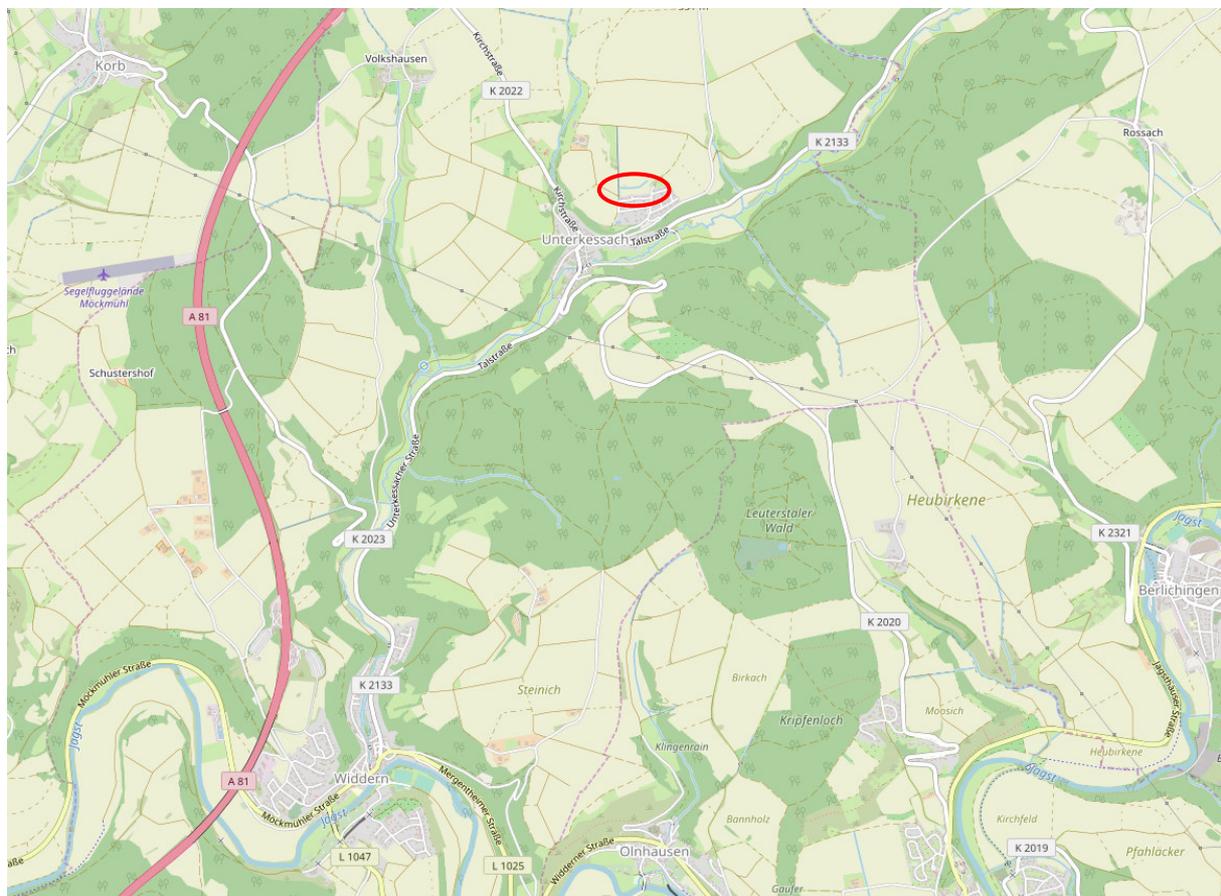
VORENTWURF

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Widderner Stadtteils Unterkessach. Im Süden und Südosten schließt die bestehende Bebauung an, im Westen und Norden befinden sich Ackerflächen, im Nordosten ein Feldgehölz.

Das Plangebiet umfasst jeweils einen kleinen Teil der Flurstücke 686 (Bergstraße) und 689 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

## **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.

In der Stadt Widdern besteht, wie in der gesamten Region ein anhaltender Bedarf nach Wohnbauflächen. Da der Hauptort diesen Bedarf nicht decken kann und auch Flächen für den Wohnbau im Teilort Unterkessach geschaffen werden sollen, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung dar. Die Stadt möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung leisten.

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 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 Unterkessach nicht ersichtlich, bzw. 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 teilweise als Wohnbaufläche 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 stellt sich als Südhang dar, der von etwa 283 m üNN im Norden auf etwa 273 m üNN im Südosten fällt.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets ist ein Teil des Feldgehölzes einbezogen, am südöstlichen Rand befindet sich ein Entwässerungsgraben, der entlang der Bergstraße verläuft.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

### **Erschließungskonzept**

Erschlossen wird das Gebiet über zwei Stichstraßen, die von bestehenden Straßen Bergstraße und Luzernenweg abzweigen. Die Straßen sind entsprechend dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und analog zu den umliegenden Straßen als gemischte Straßenflächen geplant.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt ebenfalls über die beiden Stichstraßen und im Anschluss daran über die bestehenden Anlagen in den umliegenden Straßen.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

Planungsrechtliches Ziel ist die Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Hagenbusch II“ durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Entsprechend des vorhandenen örtlichen Bedarfs ist die Bebauung durch Einfamilienhäuser geplant. Insgesamt sind 14 Bauplätze für Einfamilienhäuser vorgesehen, wobei vier Bauplätze nach Bedarf auch für eine Doppelhausbebauung geteilt werden können.

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 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 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. 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.

Die Häuser sind analog zur bestehenden, südlich angrenzenden Bebauung als zweigeschossige Gebäude geplant, jedoch wurde aufgrund der Position höher am Hang und damit erhöhten Sichtbarkeit die maximale Gebäudehöhe etwas reduziert. Dadurch erhöht sich die Verträglichkeit des neuen Baugebiets. Zudem wird aufgrund der teilweise beengten Situation auf den bestehenden Zufahrtsstraßen die maximale Wohnungszahl je Gebäude auf 2 je Einzelhaus und 2 je Doppelhausteil beschränkt. Damit wird ein zu großer Anstieg des Verkehrsaufkommens verhindert.

## **Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD, auch mit versetzten Dachflächen zulässig) und Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 28° - 42° zugelassen. Zudem sind etwas stärker geneigte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5° - 30°. Diese Festsetzungen sind aus dem angrenzenden Bestandsgebiet abgeleitet und ermöglichen eine harmonische Einbindung des neuen Gebiets. Zusätzlich wurden Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von max. 5° zugelassen, um eine noch flexiblere Bebauung zu ermöglichen.

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 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.

## 6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Für eine wirkungsvolle Eingrünung der Plangebietsaußenränder sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher vorgesehen. Diese Eingrünung dient der Einbindung des Gebiets in die Umgebung ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas. Ergänzt wird die Festsetzung durch Pflanzgebote für gebietsheimische Laub- oder Obstbäume, sowie die Verpflichtung, private Gartenflächen als Grünflächen anzulegen (Verbot von Schottergärten).

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Daher sind die Erschließungsanlagen lediglich im für die Erschließung unumgängliche Maß geplant, private Stellplätze und Zufahrten sind zudem wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

## 7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 89 Ar	100 %
davon Baufläche	ca. 79 Ar	89 %

## 8. 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. 3.200 m<sup>2</sup> 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 (6) Nr. 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 27.03.2020

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen:**

### **1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

angefertigt durch:

Umweltplanung Dr. Münzing  
Neubrunnenstraße 18  
74223 Flein

### **2. Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen**

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn  
Bauen, Umwelt und Nahverkehr  
Lerchenstraße 40  
74072 Heilbronn