

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Unterkessach

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Stäfflensäcker“

Begründung

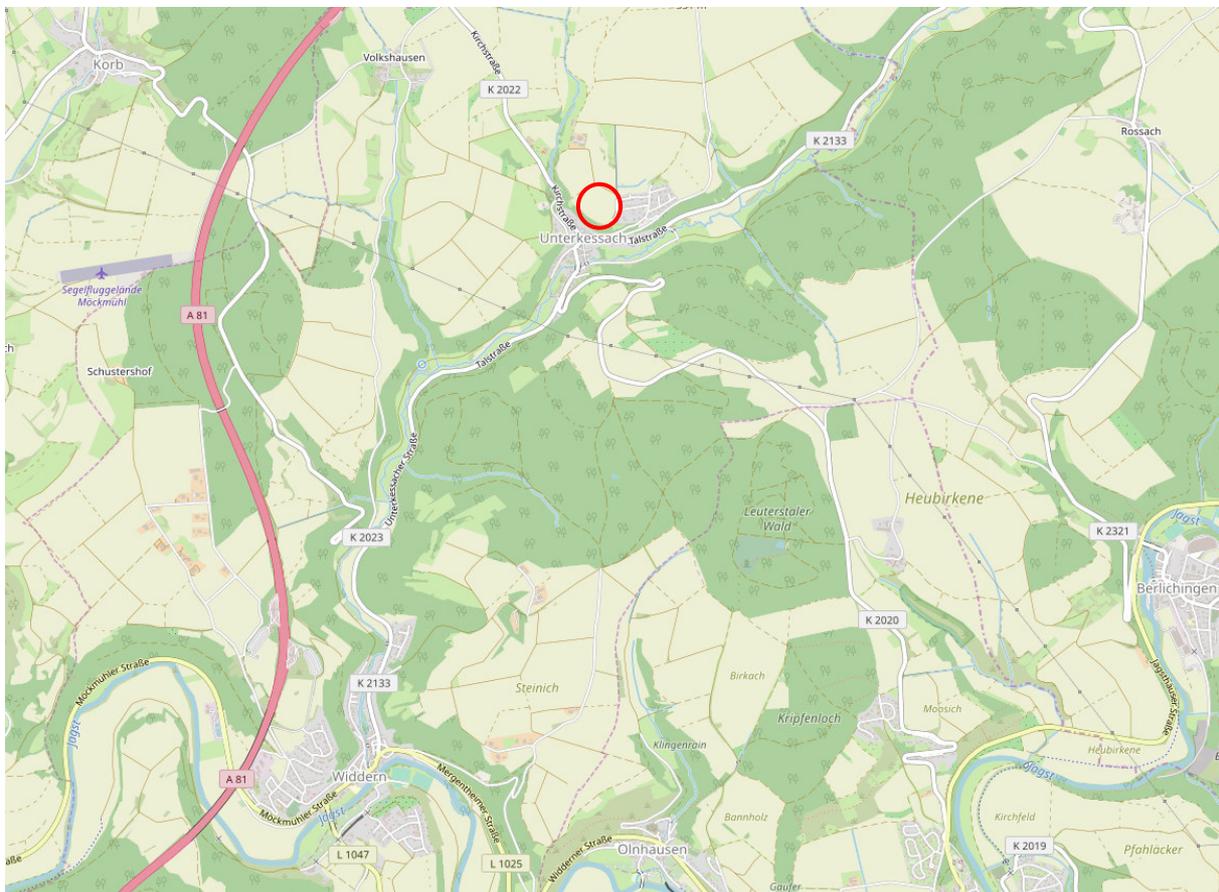
VORENTWURF

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 Osten schließt die bestehende Bebauung an, im Westen und Norden befinden sich Ackerflächen, im Süden die mit Feldgehölzen bewachsene, steile Hangkante zum Kessachtal.

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 635 (Feldweg und Entwässerungsgraben), 636-640, 647 (Feldweg), 648 (Feldweg), 648/1 (Straße „Hagenbusch“) und 2257 („Luzernenweg“) (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 als Fläche für die Landwirtschaft 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 277 m üNN im Norden auf etwa 260 m üNN im Süden fällt.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets befinden sich Entwässerungsgräben, die entlang der bestehenden Bebauung bzw. entlang der Hangkante verlaufen. Entlang dieser Gräben und am nördlichen Rand des Gebiets verlaufen zudem Feldwege, die teilweise erhalten bleiben und teilweise zu öffentlichen Straßen ausgebaut werden sollen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Erschließungskonzept

Erschlossen wird das Gebiet über ringförmige Erschließungsstraßen, die an die bestehenden Straßen Hagenbusch und Luzernenweg, sowie an den zur Straße auszubauenden bestehenden Feldweg am östlichen Gebietsrand anschließen. Da langfristig von der Stadt Widdern geplant ist, das Gebiet durch eine zweite, westliche Verbindungsstraße an den Ortskern und das Kessachtal anzubinden, wird die zentrale, an die Straße „Hagenbusch“ anschließende Straße mit 6,0 m Breite geplant. Die sonstigen Erschließungsstraßen sollen eine Gesamtbreite von 5,5 m ausweisen, eine untergeordnete Querverbindung 4,75 m. Die Straßen sind entsprechend dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen und analog zu den umliegenden Straßen als gemischtgenutzte Verkehrsflächen geplant.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Anlagen in den umliegenden Straßen. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Kanäle in den Straßen und die bestehenden Entwässerungsgräben.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist zudem ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Oberflächenwasserableitung wird gedrosselt und Spitzenbelastungen der bestehenden Kanäle verhindert.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliches Ziel ist die Erweiterung des bestehenden Baugebiets 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 vornehmlich durch Einfamilienhäuser geplant. Insgesamt sind 28 Bauplätze für Einfamilienhäuser vorgesehen. Am südlichen Gebietsrand sind zudem 3 Bauplätze für kleine Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten vorgesehen, um auch in Unterkessach abseits des Einfamilienhauses bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und eine Durchmischung des Gebiets zu ermöglichen.

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. Ergänzt wird die Festsetzung durch eine Begrenzung der möglichen Vollgeschosse. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der ländlichen Situation und Struktur Unterkessachs auf 0,35 reduziert.

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. Es wird zudem eine von § 22 (1) - (3) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, um zu verhindern, dass zu lange Gebäude entstehen, die den Maßstab Unterkessachs nicht beachten. Dies wird auch dadurch erreicht, dass lediglich eine Bebauung mit Einzelhäusern gestattet wird (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen).

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) oder in den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) 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.

Die Häuser sind analog zur bestehenden, östlich angrenzenden Bebauung als Gebäude mit zwei Vollgeschossen geplant, jedoch wurde für die Ein- und Zweifamilienhäuser die maximale Gebäudehöhe etwas reduziert. Dadurch erhöht sich die Verträglichkeit des neuen Baugebiets. Zudem wird aufgrund der teilweise beengten Situation auf den bestehenden Zufahrtsstraßen und um den Maßstab Unterkessachs aufzunehmen die maximale Wohnungszahl je Gebäude auf 2 bzw. 6 je Einzelhaus 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 15° - 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 maximale Höhe von Stützmauern wird dagegen allgemein begrenzt, da diese sehr starke Auswirkungen auf das Ortsbild haben können.

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 verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

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

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Daher sind die Erschließungsanlagen auf das für die Erschließung notwendige Maß reduziert, private Stellplätze und Zufahrten sind zudem wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert. Ergänzt wird dies durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Drosselung des aus dem Baugebiet abfließenden Oberflächenwassers.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 281 Ar	100 %
Baufläche	ca. 190 Ar	68 %
Verkehrsflächen (inkl. Feldwege, Verkehrsgrün)	ca. 68 Ar	24 %
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Regenrückhaltung, Entwässerungsgräben)	ca. 23 Ar	8 %

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. 6.650 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 (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 08.05.2020

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