

**Stadt Forchtenberg**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„ERWEITERUNG BAUGEBIET BÜHL“**

**vom 11.10.2016**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Artenschutzgutachten
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Forchtenberg verfügt im Ortsteil Sindringen über keine weiteren Neubauf Flächen mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat. Der Nutzungsdruck entsteht durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Sindringen weiter gerne wohnhaft bleiben möchten.

In den bestehenden Erschließungsstraßen „Limesstraße“ und „Römerstraße“ besteht die Möglichkeit, 9 weitere Bauplätze zu schaffen, ohne in größere zusammenhängende Naturschutzbereiche bzw. dem Weltkulturerbe „Limes“ einzugreifen. Die Erweiterung dieser bereits bestehenden Erschließungsgebiete bieten der wohnbauliche Entwicklung im Teilort Sindringen weitere Kapazitäten am Ort und runden den Ortsrand ab.

Die Stadt Forchtenberg hat daher am 20.03.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Bühl“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,64 ha.

## Verfahrensverlauf / Trennung des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss wurden für die zwei benachbarten Geltungsbereiche, die Erweiterung der Bebauungspläne „Setz“ und „Bühl III“ gefasst und die ersten Verfahrensschritte bis zur Offenlage im Zeitraum vom 02.04.2012 bis zum 30.04.2012 wurden auch gemeinsam in einem Bebauungsplan durchgeführt. Aufgrund der eingegangene Anregungen und Bedenken bei der Offenlage wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen, den Geltungsbereich zur Erweiterung Bebauungsplan „Setz“ herauszunehmen und das Verfahren nur mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Baugebiet Bühl“ weiterzuführen.

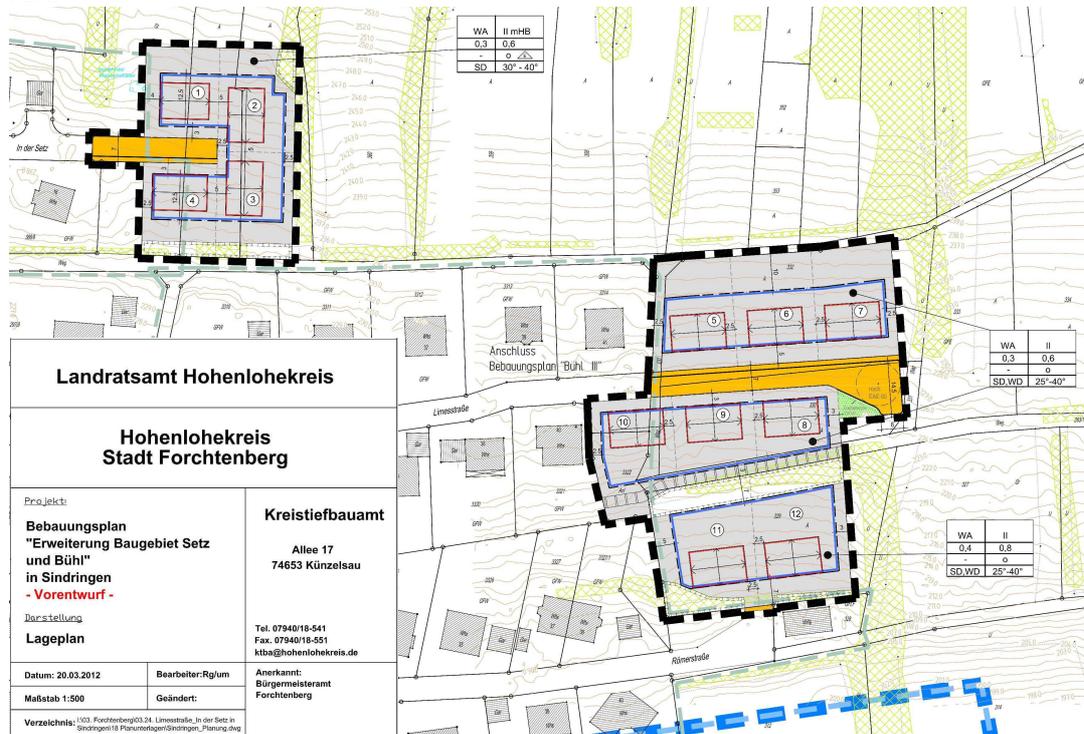


Abbildung 1: Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Setz und Bühl“ vom 20.03.2012

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

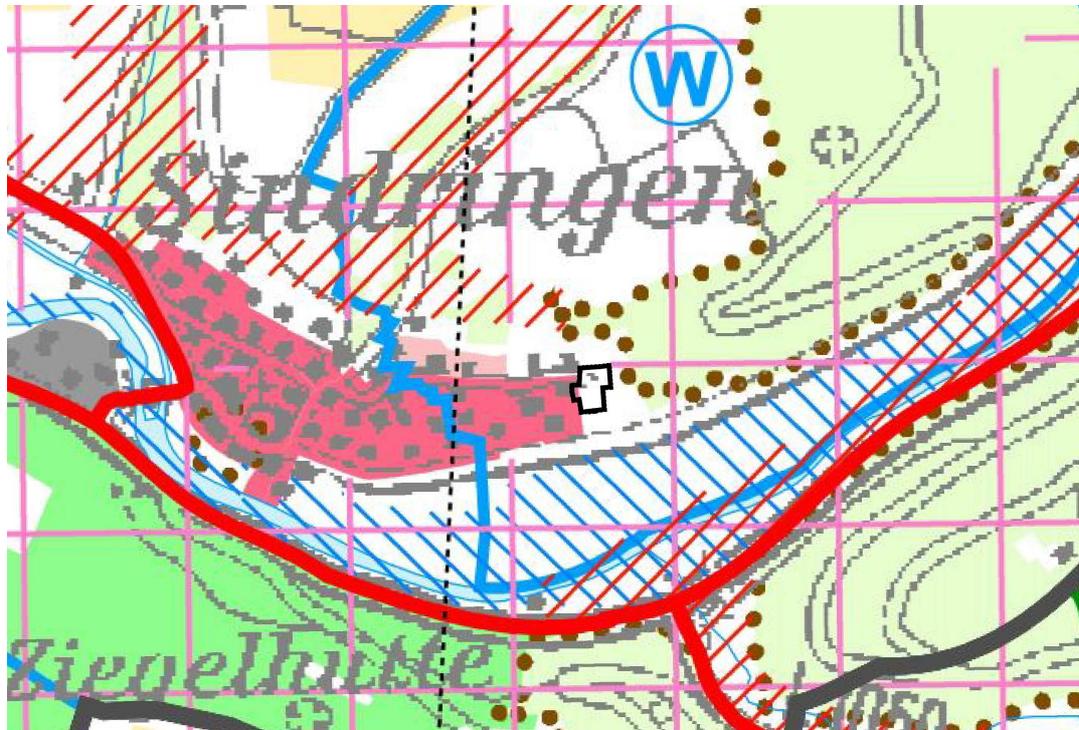
### Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für die Region Heilbronn-Franken 2020 vom 03.07.2006 ist der Nahbereich Forchtenberg dem Mittelbereich Künzelsau zugeordnet, liegt jedoch außerhalb der Regionalen Entwicklungsachse Waldenburg/Kupferzell - Künzelsau - Krautheim/Dörzbach - Bad Mergentheim. Forchtenberg ist als auszubauendes Kleinzentrum ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt teilweise, bzw. grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung gem. Plansatz 3.2.6.1.

In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume erhalten werden. Regional bedeutsamen Kulturdenkmälern soll ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden; die zusammenhängende Erhaltung der Erholungseignung und der landschaftlichen Eigenart steht in diesen Bereichen im Vordergrund. Das Vorbehaltsgebiet für Erholung steht der Planung nicht entgegen, sondern es ist lediglich in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 100m ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, östlich schließt in einem Abstand von ca. 40 m ein NATURA 2000-Gebiet an.

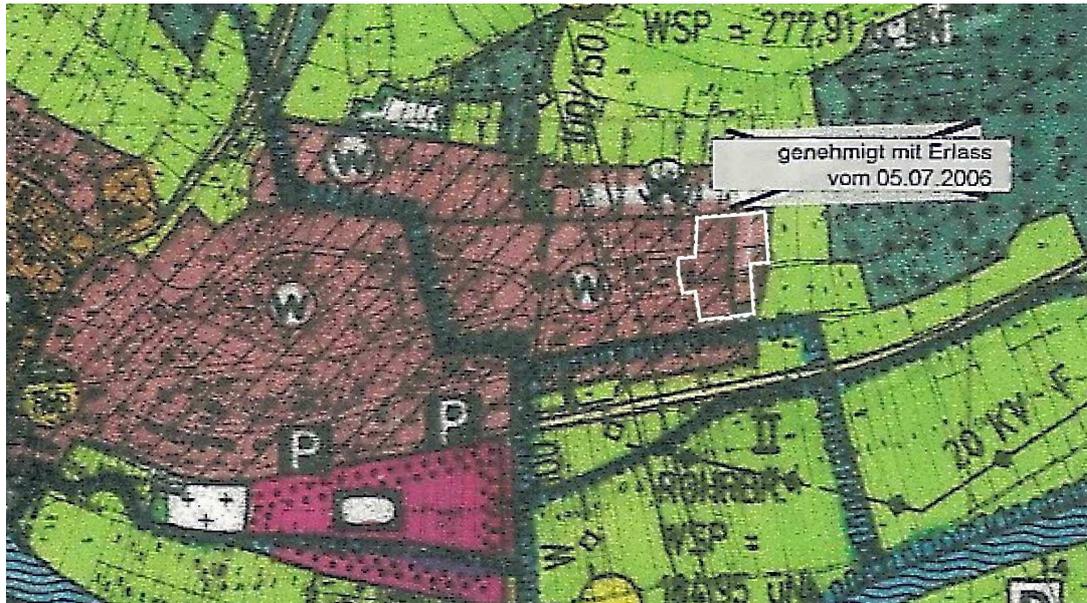


**Abbildung 2:** Auszug aus dem Regionalplan für die Region Heilbronn-Franken 2020 vom 03.07.2006

### Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen 4. Fortschreibung 2015 des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“ von 14.07.2006 ist das Planungsgebiet „Erweiterung Baugebiet Bühl“ als Wohnbaufläche, bzw. als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.



**Abbildung 3:** Auszug aus der 4. Fortschreibung 2015 des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“, in Kraft getreten am 14.07.2006

### Wohnbauflächenbedarf

Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Forchtenberg verfügt im Ortsteil Sindringen über keine weiteren Neubauf Flächen mehr, es befindet sich in Sindringen kein einziger Bauplatz im Eigentum der Stadt, der veräußert werden kann. Auch in den Ortsteilen Ernsbach stehend der Stadt lediglich 4 Bauplätze zur Veräußerung zur Verfügung und in Forchtenberg lediglich sechs Bauplätze. Die Nachfrage nach Bauland besteht jedoch, zumeist durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Forchtenberg und in den Ortsteilen weiter gerne wohnhaft bleiben möchten. Dieser Nachfrage kann die Stadt nicht ausreichend nachkommen. Daher versucht die Stadt neben der Nutzung des Innenpotentials andere geeignete Bauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, in Bauland umzuwandeln.

Das vorliegende vergleichsweise kleine Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 6.425m<sup>2</sup>, davon sind 5.800m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche dargestellt, 565m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche und 60m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche. Von dieser Gesamtfläche sind 455m<sup>2</sup> bereits im angrenzenden Bebauungsplan als WA Fläche (360m<sup>2</sup>) bzw. als Verkehrsfläche (95m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Somit ergibt sich eine Neuausweisung an Wohnbaufläche von 5.440m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche sollen 9 Bauplätze an den bestehenden Erschließungsstraßen „Limesstraße“ und Römerstraße“ realisiert werden, dabei soll die bereits bestehenden Erschließung optimal genutzt und so wenig wie

möglich erweitert werden. Durch die geplante Bebauung und Gebäudeanordnung soll eine abschließende Ortsrandarrondierung in diesem Bereich geschaffen werden.

Die Planungen zur Erweiterung Baugebiet Bühl wurden bereits aufgrund eines Bedarfs an Wohnbaufläche mit dem Aufstellungsbeschluss am 20.03.2012 aufgenommen, der Bedarf ist weiterhin vorhanden und der Nutzungsdruck ist sogar gestiegen, insbesondere da das Verfahren mit einer Gesamtwohnbaufläche von 6.950m<sup>2</sup> in den zwei Teilgebieten „Setz“ und „Bühl III“ gestartet wurde.

Zu den derzeitigen Baugebieten im Stadtgebiet Forchtenberg zählen die Baugebiete Waldfeld in Forchtenberg, Morgental in Schleierhof sowie Kirchberg in Ernsbach.

Das Baugebiet Waldfeld ist in 3 Bauabschnitte untergliedert, derzeit sind die Bauabschnitte I und II erschlossen. In diesen Bauabschnitten stehen der Stadt noch 6 Bauplätze zu Verfügung, die Nachfrage nach Bauland an dieser Stelle ist sehr hoch. Der geplante dritte Bauabschnitt mit 4 ha überschreitet den errechneten Flächenbedarf um exakt 4 ha. Um den regionalplanerischen Vorgaben gerecht zu werden, das Plangebiet in seiner Gesamtheit dennoch weiter planen zu können, wurde in Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Diese hat zum Inhalt, dass, wenn der 3. Bauabschnitt von der Stadt Forchtenberg in Angriff genommen wird, an anderer Stelle der Stadt Forchtenberg diese Fläche eingespart wird. Damit wurde und wird sichergestellt, dass eine Entwicklung über die vom Regionalverband als angemessen betrachtete Fläche hinaus, nicht möglich wird.

Wenn dieser Bauabschnitt in den nächsten Jahren in Angriff genommen wird, ist vorgesehen, die Flächen im Bereich des Gebiets Morgental in Schleierhof einzusparen.

Im Baugebiet Kirchberg stehen der Stadt noch 4 Bauplätze zu Verfügung, die derzeit erschlossen sind. Aufgrund der schwierigen Hangsituation können diese jedoch nur sehr schlecht veräußert werden. Ob das Baugebiet Kirchberg noch weiter erschlossen wird ist noch unklar, ggf. können hier auch zugunsten der großen Nachfragen an Bauplätzen im Baugebiet Waldfeld Flächen gestrichen werden.

Wo möglich, wurden in den vergangenen Jahren in Forchtenberg das Innenpotential genutzt, Baulücken wurden geschlossen bzw. Brachflächen im Innenbereich einer Neubebauung zugeführt, so z.B. „In den Hofäckern“ in Forchtenberg oder „Beim Friedhof, 3. Änderung“ in Ernsbach.

Über die reine Innenentwicklung kann jedoch die bestehende Baulandnachfrage nicht ausreichend gedeckt werden, weitere mögliche Innenentwicklungspotential an Wohnbauflächen befindet sich in privatem Eigentum und es besteht kein Zugriff auf diese Flächen.

Die Ausführungen zeigen, dass der Bedarf und die Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland nicht über die zuvor genannten und bestehenden Baugebiete oder über Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

Durch den Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Bühl“, wird eine Wohnbaufläche entwickelt, welche dieser Nachfrage entgegenkommt und insbesondere im Teilort Sindringen dem Bedarf an neuen Wohnflächen für die nächsten Jahre gerecht werden kann.

### Bestehende Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht für den überwiegenden Bereich des Plangebietes bisher nicht. Unmittelbar westlich grenzt der Bebauungsplan „Bühl III“ an, der in einem kleinen Teilbereich in den Geltungsbereich hineinragt.

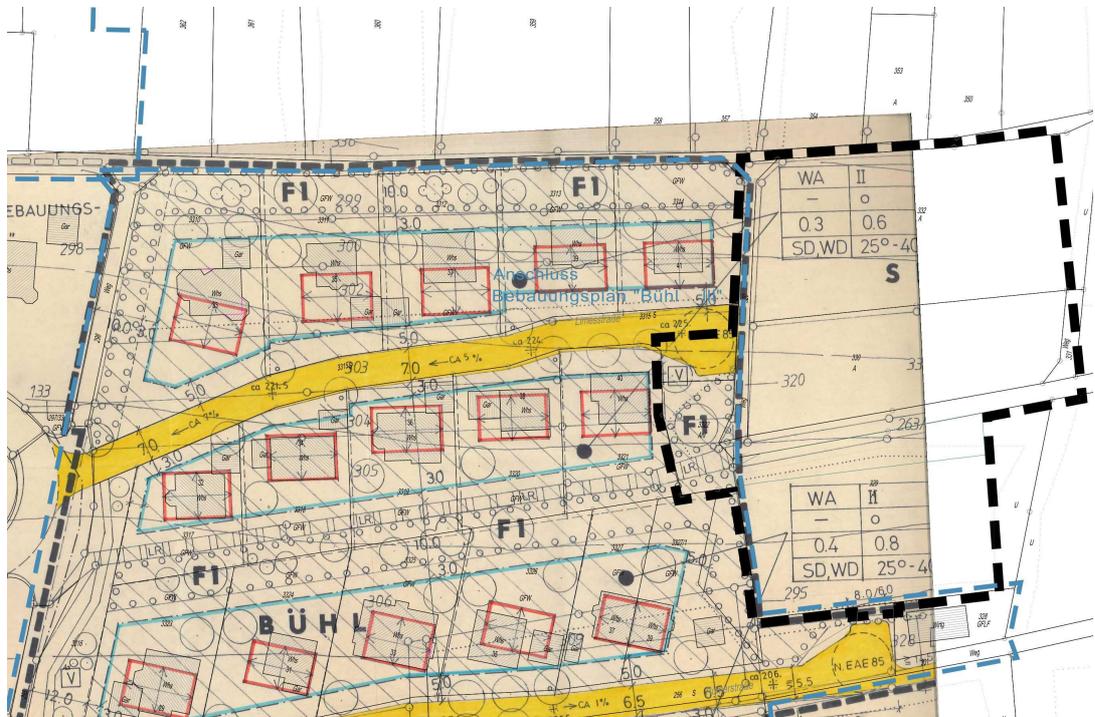


Abbildung 4: Auszug aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Bühl III“, in Kraft getreten am 04.09.1992

## 3 Waldabstand

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden unmittelbar das Flurstück Nr. 327 an. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne § 2 LWaldG. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Südosten des Geltungsbereiches unterschreitet den gesetzlichen Mindestabstand von 30m zwischen Wald und Gebäuden (§ 4 Abs. 3 LBO).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens stellt die untere Forstbehörde für die später eingehenden Baugesuche in Aussicht, einer Unterschreitung des Waldabstandes zuzustimmen: dem Waldbestand auf Flurstück 327 ist ein mächtiger, mit Gehölz bewachsener Steinriegel vorgelagert. Da davon auszugehen ist, dass diese Steinriegelstruktur langfristig Bestand hat, geht die untere Forstbehörde davon aus, dass der Puffer zum Wald als ausreichend bewertet werden kann. Darüber hinaus wird ein nur mattwüchsiger Standort unterstellt, so dass die untere Forstbehörde in der Betrachtung der Gesamtsituation der Unterschreitung des Waldabstandes zustimmen würde.

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Seite des Kochers, im Hangbereich des Kochertales am östlichen Ortsrand von Sindringen.

Das Gebiet wird über die bestehenden Erschließungsstraßen „Limesstraße“ und „Römerstraße“ verkehrstechnisch erschlossen und besitzt Südhanglage. Im direkten Anschluss befindet sich der Kindergarten Sindringens „In der Setz“.

### Naturräumliche Lagebedingungen / Topographie

Das Gebiet ist geprägt durch Steinriegel, Streuobstwiesen, Wiesen, und Heckenstrukturen.

#### Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Höhenmäßig erstreckt sich das Gebiet, welches sich als stark abfallendes Hanggelände darstellt, von 238 m ü. NN im Norden bis zu 209 m Ü. NN im Süden. Das Gebiet liegt im Bereich des Oberen Muschelkalks.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sind nicht bekannt.

#### Vorhandene Belastungen durch Immissionen oder Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich liegen keine Flächen, die gemäß § 13 Abs. 1 BodSchG als Bodenbelastungsgebiet festgesetzt sind. Grundstücke, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind nicht bekannt.

Im Altlastenkataster, welches 1999 fertig gestellt wurde, sind - das Plangebiet betreffend - keine Feststellungen getroffen worden.

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „Oberes Tal, Sindringen“.

### Bestehende Nutzung

Die Erweiterungsflächen werden derzeit überwiegend als Weide genutzt und sind von Feldhecken (Hauptarten: Schlehe, Hasel, Hartriegel, Waldrebe) umrahmt. In den Feldhecken stehen teilweise noch Obstbäume. Östlich schließt sich ein Steinriegel an.

### Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 329, 330, 3322.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 256 (Römerstraße), 263/1 (Weg), 320 (Weg), 331 (Weg), 332, 3315 (Limesstraße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 5 Städtebauliches Konzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich aufgrund der südexponierten Hanglage und der damit verbundenen Aussicht um einen attraktiven Wohnstandort. Die exponierte Lage am Ortsrand und somit im Übergang zur freien Landschaft muss bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden. Daher wird eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung, anlehnend an den Verlauf der Höhenlinien angestrebt. Dabei sind die Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung enger gefasst, um die verträgliche Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde städtebaulich untersucht, ob der geplante Wendehammer an der Limesstraße in die Wohnbebauung integriert werden kann, um so die Funktion als ein in Wohngebäude eingebundener Wohnhof erfüllen kann. Dabei wurden auch insbesondere der Verlauf der Höhenlinien und die Anbindung an den bestehenden Wirtschaftsweg berücksichtigt.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept vom 07.01.2016

## 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

### **Erschließungsanlagen, Verkehrsflächen**

Die Bauflächen im Plangebiet werden durch die Verlängerung der bereits bestehenden Straße „Limesstraße“ und „Römerstraße“ erschlossen. Die Stichstraßen sollen auch 5,50 m Breite ausgebaut werden und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite erhalten. In der „Limesstraße“ soll die vorhandene Wendemöglichkeit zurückgebaut und die freiwerdende Fläche den Bauplätzen zugeschlagen werden. Am Ende der Verlängerung der „Limesstraße“ soll eine neue Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge erstellt werden. Der Wendehammer ist als Typ A nach den Sicherheitstechnischen Bedingungen für das Befahren von Straßen mit Abfallfahrzeugen Nr. 2-96 vom 24.1.1996 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung (Technischer Aufsichtsdienst) bemessen.

Die Erschließung der Feldflur (Weg Flurstück 263/1) wird wieder hergestellt. Zu Schonung nachtaktiver Insekten ist die Straßen- und Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen.

### **Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie**

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg, Crailsheim sichergestellt.

Das Plangebiet soll über die vorhandene Leitung vom Hochbehälter Sindringen versorgt werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die EnBW sichergestellt. Sowohl bei der Energieversorgung als auch bei der Telekommunikation sind Niederspannungsfreileitungen im Interesse des Wegebausträgers und aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Sondergesetzliche Verfahren (z. B. § 49 Abs. 3 TKG) sind zu beachten.

### **Entsorgung,**

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Hohenlohe in dessen Zuständigkeit geregelt. Die Erschließungsanlagen sind so bemessen, dass sie auch den Anforderungen an Müllfahrzeuge gerecht werden. Auf den Wendepunkten wird ein Halteverbot ausgewiesen, so dass es zu keinen Behinderungen beim Wenden für das Müllfahrzeug kommt.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans kann durch Baumaßnahmen bedingter Erdaushub auf dem Baugelände verbleiben; überschüssiges oder nicht geeignetes Material ist entsprechend Ziffer 4 unter Hinweis des Textteils zum Bebauungsplan zu verwerten.

### **Entwässerung**

Für die Entwässerung ist die Einleitung in das vorhandene Mischsystem vorgesehen. Entsprechend dem Wassergesetz für Baden- Württemberg, § 45 b, Abs. 3 soll das Niederschlagswasser von den Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich. Eine Versickerung scheidet auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse aus, Ebenso befindet sich das Plangebiet in einer Wasserschutzzone III. Eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches

Gewässer ist ebenfalls nicht möglich, da diese unverhältnismäßig aufgrund der Entfernung und der Durchleitung bereits bebauter Grundstücke ist. Die Durchleitfähigkeit der bestehenden Kanalisation wurde überprüft und kann als nicht ausreichend angesehen werden. Da jedoch das Kanalsystem auch ohne die Erweiterung überlastet ist, die Erweiterung bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet untergeordnet ist, kann der Erschließung von Seiten des Landratsamtes, Amt 50.1 Wasserwirtschaft trotzdem zugestimmt werden, unter der Voraussetzung, das Kanalsystem in einem vertraglich festgesetzten Zeitraums den hydraulischen Anforderungen anzupassen. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Forchtenberg und dem Landratsamt Hohenlohekreis wird aufgestellt. Die Abwässer werden dem Klärwerk der Stadt Forchtenberg, Ortsteil Sindringen zur Abwasserbehandlung zugeleitet. Die Aufnahmekapazität ist als ausreichend zu betrachten.

## 7 Artenschutzgutachten

Im Rahmen der Planungen wurde vom Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm eine „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Erweiterung Baugebiet Bühl“ vom Juli 2016 erstellt. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan, das Gutachterliche Fazit ist nachfolgend als Auszug dargestellt:

### GUTACHTERLICHES FAZIT

Insgesamt wurden 13 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, die mit 19 Brutpaaren vertreten waren. Bezüglich der Vogelarten kann die Rodung von Gehölzen zum Verlust von Fortpflanzungsstätten und zu Tötungen von Individuen führen. Zur Vermeidung von Tötungen sollen gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 NatSchG keine Gehölzrodungen zwischen 1. März und 30. September erfolgen. Der Verlust von Baumhöhlen als regelmäßig und dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten soll durch die Platzierung von 5 Nistkästen kompensiert werden (z.B. am Waldrand im Osten des Untersuchungsgebiets).

Reptilienarten konnten (wie bereits in den Jahren 2011 und 2012) nicht nachgewiesen werden. Somit werden bzgl. dieser Artengruppe durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

*[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Bühl“ im Gebiet der Stadt Forchtenberg Ortsteil Sindringen Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, Juli 2016]*

## 8 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Bühl“ von Roland Steinbach, Freier Landschaftsarchitekt, Öhringen mit Stand vom **11.10.2016** ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

## 9 Biotop-Eingriff

Zur Erschließung des Gebiets ist es erforderlich, zwei Abschnitte einer Feldhecke, die nach §30 BNatSchG als Biotop geschützt ist, auf den Flurstücken Nr. 329 und Nr. 330, Gemarkung Sindringen (s. Abb. 1) zu roden. Um diesen Eingriff ausgleichen zu können, wurde eine „Erläuterungen zur Teilrodung eines Biotops auf den Flurstück Nr. 329 und Nr. 330, Gemarkung Sindringen“ vom 21.09.2015, Roland Steinbach, Freier Landschaftsarchitekt, Öhringen erstellt. Diese ist den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt und nachfolgend in den wesentlichen Aussagen dargestellt:

### Geplante Kompensation des Eingriffs

Der Eingriff soll durch die Pflanzung einer Feldhecke im Umfang von ca. 180 qm auf dem Flurst. Nr. 245/4, Gem. Sindringen, kompensiert werden. Der Biotoptyp wird damit gem. § 30 BNatSchG in gleichartiger Weise wieder hergestellt.

Die geplante Feldhecke hat eine Länge von ca. 30 m und eine Breite von ca. 6 m. Die Sträucher werden in 4 Reihen mit einem Abstand von 1,5 m und einem Abstand von 2 m in der Reihe gepflanzt, insgesamt also 60 Sträucher (gemäß Pflanzliste).

### Begründung

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt durch eine artgleiche Wiederherstellung der Feldhecke auf dem Flurst. Nr. 245/4, Gem. Sindringen. Die Schaffung von Wohnraum ist ein wesentliches Element der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Kommunen schaffen im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geordnete bauliche Entwicklung in der Kommune. Die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans „Erweiterung Baugebiet Bühl“ liegt daher im überwiegenden öffentlichen Interesse, insbesondere sozialer Art.

# 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes. Sie sind auch an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich, dabei wurde besonders die sensible Hanglage des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt.

Die topographische Bestandssituation wird berücksichtigt über eine definierte Bezugshöhe, die sich entweder aus der Höhe der Erschließungsstraße ergibt oder aus dem Schnittpunkt des Gebäudes mit dem vorhanden Gelände. Diese Bezugshöhe ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Höhe der EFH wird hier nicht festgeschrieben.

## A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die besondere städtebauliche Situation.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Der nicht überbaubare Teil des Grundstückes liegt meistens im südlichen bzw. westlichen Teil.

## A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung und berücksichtigt die Hanglage sowie die Einsehbarkeit des Plangebiets von der gegenüberliegenden Hangseite. Die eingetragenen Hauptgebäudeorientierungen orientieren sich an den Erschließungsstraßen und verlaufen entweder parallel und/oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen.

## A6 Offene Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden.

## **A7 Nebenanlagen**

Um die Versiegelung auch durch Nebenanlagen nicht übermäßig zu erhöhen, wurde die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Dies hat aber nicht nur ökologische Gründe, auch gestalterisch soll ein Übermaß an Bebauung auf dem Grundstück verhindert werden, um räumliche Enge auf den eher kleinen Grundstücken zu vermeiden. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

## **A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind von 1,0 Stellplatz auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Maximal ergeben sich somit vier Stellplätze je Wohngebäude bzw. je Grundstück.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A9.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.

### **A9.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

### **A9.3 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs er-

wiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

#### **A9.4 Schutz des Bodens während der Bauphase**

Die geplanten Baumaßnahmen erfordern es, in einigen Bereichen den gewachsenen Boden umzulagern, Aufschüttungen und Abgrabungen vorzunehmen. Dadurch wird die natürliche Schichtung der Böden verändert, die o.g. Bodenfunktionen können durch Überdeckung mit anderen Böden, Abtransport und Verdichtung stark in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. Daher sollte die Miete auch nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden wieder aufgetragen wird, ist es sinnvoll, eine Tiefenlockerung des im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichteten Unterbodens vorzunehmen.

#### **A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

#### **A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

##### **A11.1 Pflanzbindung**

###### **Pflanzbindung – Erhalt von Feldhecken (pb)**

Neu gepflanzte Gehölze benötigen viele Jahre, um sich so zu entwickeln, dass die die angestrebten Funktionen - Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten - erfüllt werden. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche mit Pflanzbindung soll zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt, erhalten und ergänzt werden.

Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand und somit am Übergang zur freien Landschaft. Die bestehende Heckenstruktur stellt eine Verzahnung des Baugebietes mit der Umgebungslandschaft dar und hat somit eine wichtige Bedeutung, daher soll sie aus landschaftlichen sowie aus ökologischen Gründen erhalten und ergänzt werden.

##### **A11.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

###### **Pflanzzwang – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

#### **Pflanzzwang (pz ) auf privaten Grundstücksflächen**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

#### **Pflanzzwang – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

#### **Pflanzzwang 4 (pfg 4) – Extensive Dachbegrünung**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

# 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

### B1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzung des Dachform und der Neigungsbereiche beruht auf dem vorhandenen Bestand und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung der Dachaufbauten und der Dacheinschnitte sowie der Farbgebung notwendig. Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich am Bestand. Die mögliche Begrünung der Dächer (Hauptgebäude, Garagen) ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

### B1.2 Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die Festsetzung berücksichtigt die topographisch exponierte Lage des Plangebietes und die damit verbundene weite Einsehbarkeit der Bebauung als auch nachbarliche Belange.

### B1.3 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

Lichtwerbungen ist aufgrund der angrenzenden Waldflächen und der damit verbunden starken Beeinträchtigung von Fauna und Flora für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt.

## B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### B2.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

### B2.2 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

### **B2.3 Stützmauern**

Die Festsetzung bezüglich Stützmauer wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der Nachbarschaftlichen Belange

### **B3 Stellplatzverpflichtung**

Die aus gestalterischen und Wirtschaftlichkeitsgründen minimierte öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Es ist davon auszugehen ist, dass Wohnungen mit weniger als 60m<sup>2</sup> Wohnfläche lediglich nur von 1 Person bewohnt werden und somit auch nur ein Stellplatz für diese Wohnung benötigt wird, dies wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.

### **B4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie.

## **12 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,64 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowohnbaufläche:	ca. 5800 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca. 3090 qm
Pflanzzwang (Fläche mit Pflanzzwang)	ca. 75 qm
Pflanzbindung (Erhalt von Feldhecken)	ca. 510 qm
Verkehrsfläche:	ca. 565 qm
davon Straßenfläche:	ca. 480 qm
Wege:	ca. 85 qm
Öffentliche Grünfläche:	ca. 60 qm

## 13 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung neu zu ordnen.

Die Baulandumlegung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

## 14 Auswirkungen des Bebauungsplans

### Sozialplan

Ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB ist nicht aufzustellen, da im Geltungsbereich derzeit keine Personen wohnen oder arbeiten.

### Folgen für die Eigentümer

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich sein.

### Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Roland Steinbach (Freier Landschaftsarchitekt) aus Öhringen eine ökologische Bestandsanalyse durchgeführt. Die Erläuterung zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsbewertung wurde ausgearbeitet. Diese lag den Beratungen der kommunalen Gremien zugrunde.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Forchtenberg, den

.....  
Michael Foss, Bürgermeister