

Stadt Niederstetten
Stadtteil Rüsselhausen

Main-Tauber-Kreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Rüsselhausen Ost"

Begründung nach § 9 (8) BauGB

12.08.2019

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

schreiberplan

Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Stadt Niederstetten

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rüsselhausen Ost“ 12.08.2019

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

INHALT

1.	PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, GELTUNGSBEREICH	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.	RECHTSGRUNDLAGEN	12
4.	BESTANDSSITUATION UND PLANUNG	13
5.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	18
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	21
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. LANDESBYBAUORDNUNG.....	22
8.	HINWEISE.....	23
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
10.	ANLAGEN.....	26

1. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, GELTUNGSBEREICH

1.1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Ortsteil Rüsselhausen besteht seit mehreren Jahren eine Nachfrage nach Baugrundstücken durch die einheimische Bevölkerung, da im Bestand keine Reserven, z.B. in Form von Baulücken, mehr vorhanden sind. Die letzte größere Baulanderschließung fand Mitte der 90er Jahre mit Ausweisung des Baugebiets „Talweinberg“ statt, welches nun vollständig bebaut ist. Freigewordene Wohngebäude und Anwesen wurden in kürzester Zeit veräußert. Im gesamten Stadtgebiet werden aktuell keine Wohnbauflächen bzw. Wohngebiete entwickelt.

Die Berechnung des „Eigenbedarfs“ der Niederstettener Bevölkerung erfolgte bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP, siehe Kapitel 2.3) bis zum Zieljahr 2020. Der Flächennutzungsplan weist in Rüsselhausen insgesamt eine gemischte Baufläche von ca. 0,99 ha aus; davon werden mit dem Bebauungsplan ca. 0,65 ha zu Wohnbauland (Wohngebiet) bedarfsgerecht entwickelt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gemischte Baufläche ist Teil des „Flächenpools“, welcher der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs für das gesamte Stadtgebiet dient. Die nun geplante Wohnbaufläche dient jedoch nicht nur dem gesamtstädtischen Bedarf, sondern deckt überwiegend nur den Eigenbedarf im Stadtteil Rüsselhausen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom 30.01.17, erstellt durch das Büro schreiberplan, Stuttgart (siehe Kapitel 4.).

Damit wird der nordwestliche Teilbereich, der im Flächennutzungsplan als „Mischbaufläche geplant“ dargestellt ist, bedarfsgerecht in die verbindliche Bauleitplanung überführt und mit Baurecht zur zeitnahen Schaffung von Wohnraum zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs belegt.

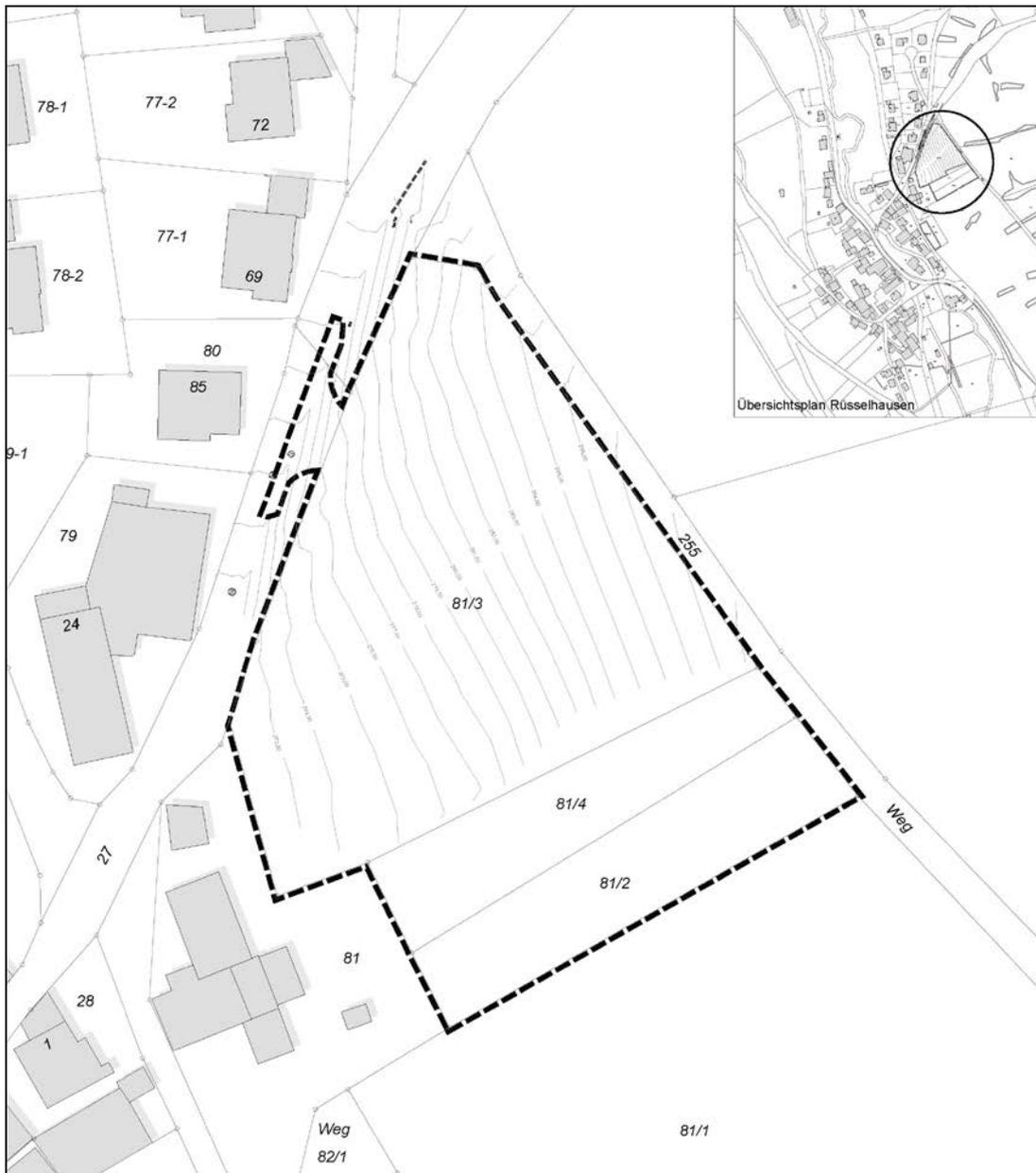
Mit Entwicklung der Baufläche wird der Siedlungsbereich vom Rüsselhausen städtebaulich geordnet erweitert und bis an den bestehenden Feldweg im Nordosten fortgeführt.

1.2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flurstücke Nr. 81/2, Nr. 81/3 und 81/4 der Gemarkung Rüsselhausen, Stadt Niederstetten und ist aus dem Lageplan (siehe nachfolgende Abbildung) ersichtlich. Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen/ östlichen Siedlungsrand von Rüsselhausen in Hanglage des „Kelterweinbergs“ mit einer Ausrichtung nach Südwest. Nordwestlich grenzt das Wohngebiet „Talweinberg“ an, im Süden befindet sich der Friedhof in der Nähe zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,65 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Weg mit Flurstücks-Nr. 27, der in südwestliche Richtung zur „Hauptstraße“ Rüsselhausens (K 2852) führt,
- im Nordosten durch den landwirtschaftlichen Weg mit Flurstücks-Nr. 255,
- im Südosten durch das Flurstück Nr. 81/1 und im Südwesten durch das baute Flurstück Nr. 81.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rüsselhausen Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften, genordet, ohne Maßstab

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, um die bereits länger bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken und damit den dringenden Wohnraumbedarf im Stadtteil Rüsselhausen und der Gesamtstadt zu befriedigen.

Weitere Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB sind, dass die maximal zulässige Grundfläche weniger als 1 ha beträgt und dass das Plangebiet sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Diese Voraussetzungen treffen hier zu.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

Entgegen dieser Vereinfachung wurde die Öffentlichkeit am 09.10.2017 in einer Informationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die beabsichtigte Planung informiert und hatte die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern.

2.2. Regionalplan

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Rechtskraft seit 03.07.2006) stellt im Geltungsbereich eine Weißfläche und ein Vorbehaltsgebiet für Erholung (Grundsatz des Regionalplans) dar.

Nach Plansatz 2.4.0 Absatz 5 (Ziel des Regionalplans) ist in Niederstetten als Kleinzentrum im Ländlichen Raum im engeren Sinne beim Wohnungsbau eine Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar zu erreichen.

2.2.1. Mindest-Bruttowohndichte

Der Bebauungsplan enthält Vorschläge zur Einteilung der Grundstücke, die jedoch keinen Festsetzungscharakter haben. Gemäß diesem Vorschlag wird von einer Bebauung mit 10 Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser ausgegangen. Unter den Annahmen des Regierungspräsidiums zur durchschnittlichen Anzahl von Wohneinheiten in einem Wohngebäude (1,5 Wohneinheiten) und zur Belegungsdichte je Wohneinheit (2,1 Einwohner je Wohneinheit), ergibt sich eine Bruttowohndichte von 48 Einwohnern je ha. Damit wird die Zielvorgabe des Regionalplans erreicht.

Grundsätzlich ist eine Bebauung in Form von Doppelhäusern in fast allen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich und aufgrund der großen bzw. tiefen Grundstücksflächen auch wünschenswert. Werden mit Ausnahme des nordwestlichen Baufensters alle Grundstücke mit einem Doppelhaus bebaut (entspricht 13 Wohngebäuden), wird eine Bruttowohndichte von 63 Einwohnern je Hektar erreicht und damit die Zielvorgabe des Regionalplans eingehalten. Auf die verbindliche Festsetzung einer Doppelhausbebauung wird im Bebauungsplan zugunsten einer höheren Flexibilität für die Bauherren verzichtet. Wird jedoch jede überbaubare Grundstücksfläche mit nur einem Wohngebäude bebaut, würde die Bruttowohndichte mit sieben Wohngebäuden bei 34 Einwohnern je ha liegen. Somit könnte die Mindest-Bruttowohndichte aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans gegebenenfalls nicht erreicht werden. Da es sich bei der Wohndichte um einen Durchschnittswert für das gesamte Stadtgebiet handelt, soll die Unterschreitung des Dichtewerts durch die Ausweisung eines anderen Baugebiets mit einer höheren Dichte ausgeglichen werden. Dies soll durch die Entwicklung der im Flächennutzungsplan als geplante gemischte Bauflächen (Gewann Hofäcker im Bereich der Kleingartenanlage) im Kernort von Niederstetten im direkten Anschluss an den Ortskern erfolgen. Hier sollen verdichtete Wohnformen (für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen) umgesetzt werden. Aufgrund seiner innerörtlichen Lage, der Anbindung an öffentliche Einrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen und der Prägung des Umfelds durch dichte Strukturen (historische Bebauung) ist der Standort für verdichtete Wohnformen geeignet.

2.2.2. Vorbehaltsgebiet für Erholung

Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung, innerhalb dessen gemäß Regionalplan die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang als Grundsatz erhalten werden sollen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wiesenfläche mit Bäumen und einem Steinriegel als Biotop im Osten. Es sind keine regionalbedeutsamen Kulturdenkmale im oder im Umfeld des Plangebiets vorhanden. Fuß- und Radwegeverbindungen führen nicht durch das Gebiet; ein landwirtschaftlicher Weg begrenzt das Plangebiet jedoch im Norden zum Landschaftsschutzgebiet Niederstetten. Dieser Weg bleibt auch mit der Neuplanung weiterhin bestehen.

Die Erholungsfunktion des Gebiets wird als eher gering bis mittelmäßig eingeordnet. Wichtiger, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, sind die umliegenden und nicht mehr durch Bebauung geprägten Bereiche nördlich und östlich des Plangebiets sowie am Aschbach in Tallage. Durch die Ausweisung des neuen Baugebiets werden die Funktionen des Vorbehaltsgebiets, welches u.a. auch den gesamten Stadtteil einbezieht, nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Eingrünung des Gebiets an den Rändern zur Landschaft werden mögliche Beeinträchtigungen auf die landschaftsbezogene Erholung minimiert.

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten (Stand 17.12.2015) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche geplant (M) dar.

Damit weicht der vorliegende Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften von den Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans ab.

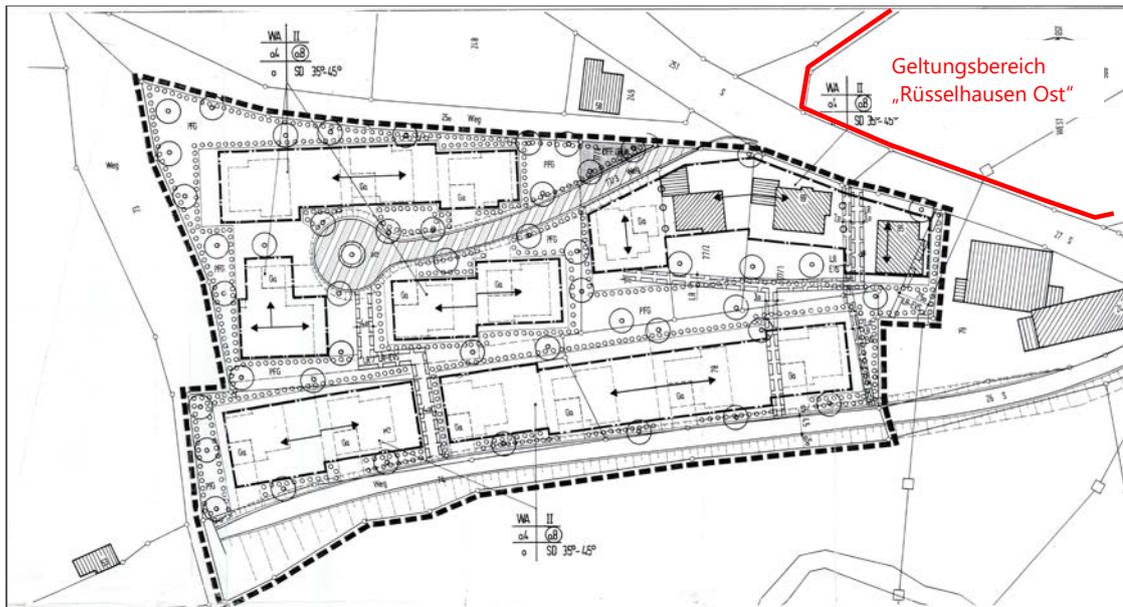
Um dem bestehenden und gemäß Flächennutzungsplan ermittelten Eigenbedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden, hat sich die Stadt Niederstetten dazu entschlossen, die noch einzige im Flächennutzungsplan (FNP) zur Verfügung stehende Fläche im Stadtteil Rüsselhausen in die verbindliche Bauleitplanung zu überführen, und diese baulich zu entwickeln. Gemäß der dörflichen Struktur des Stadtteils, die von einem Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen geprägt ist, weist der FNP eine gemischte Baufläche („Kelterweinberg“) aus. Entgegen dieser Ausweisung soll am steilen Südhang im Osten von Rüsselhauses jedoch ein Wohngebiet entstehen, das der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs – vorwiegend im Stadtteil Rüsselhausen – dient. Eine tatsächlich gemischte Nutzung, wie es Mischgebiete (MK) oder Dorfgebiete (MD) vorsehen, wäre aufgrund der topografischen Situation im Plangebiet kaum oder nur sehr erschwert umsetzbar.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan bei Abweichung vom Flächennutzungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist für das vorliegende Plangebiet nicht zu erwarten. Mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird der ursprünglichen Absicht, hier ein Wohngebiet für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

2.4. Weitere über- und nebengeordnete Planungen

Nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan „Talweinberg“ (siehe nachfolgende Abbildung) an, welcher seit dem Inkrafttreten am 18.11.1993 die Rechtsgrundlage für die nordöstliche Siedlungserweiterung des Stadtteils hangaufwärts in Richtung „Kelterweinberg“ darstellt.



Ausschnitt Planzeichnung des angrenzenden Bebauungsplans „Talweinberg“, nicht genordet, ohne Maßstab

2.5. Biotop und Landschaftsschutzgebiet

Geschütztes Biotop

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein geschütztes Biotop, welches sich als Gehölzsaum und Steinriegel am südlichen Gebietsrand darstellt. Zur (sinnvollen und wirtschaftlichen) Umsetzung der Planung ist eine Wegnahme des Biotops erforderlich.

Für die Überplanung und Entfernung des Biotops (Steinriegel) wurde beim Landratsamt ein Antrag auf Ausnahme nach § 33 Abs. 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) bei der Unteren Naturschutzbehörde (LRA) gestellt. Die Entscheidung über die Ausnahme erfolgt im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Verlust des Biotops soll durch die Neuanlage eines Steinriegels unter Verwendung des Materials aus dem Plangebiet auf der Grenze zwischen den Flurstücken 252 und 256 der Gemarkung Rüsselhausen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden (s. Kapitel 5.6, 8.2 und 8.3).

Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet

Östlich an den Geltungsbereich schließt das Landschaftsschutzgebiet „Niederstetten“ an. Das FFH-Gebiet „Taubergrund Weikersheim – Niederstetten“ ist etwa 100 m in nordöstliche Richtung entfernt.



Ausschnitt Schutzgebiete, genordet, ohne Maßstab, Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

2.6. Bioenergiedorf Rüsselhausen, Biogasanlage

Im Süden des Stadtteils Rüsselhauses befindet sich eine Biogasanlage an der Kreisstraße K 2852. Um die ungenutzte Abwärme der bestehenden Anlage sinnvoll zu nutzen, entwickelte eine Bürgerinitiative ein Nahwärmekonzept zur Beheizung und Warmwasserbereitung mehrerer Wohngebäude sowie des Dorfgemeinschaftshauses im Ortsteil Rüsselhausen und ergänzte die Anlage aus Sicherheitsgründen um eine Hackschnitzel-Heizanlage. Die seit 23.12.2014 in Betrieb befindliche Anlage versorgt mittlerweile 25 Gebäude mit Wärme.

Bei Änderungen und Erweiterungen der Biogasanlage ist in Form von Gutachten nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet im Hinblick auf Geräusch- und Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Im Rahmen der zuletzt erfolgten Erweiterungen der Biogasanlage wurde sowohl Geräusch- als auch Geruchsimmissionsprognosen erstellt (liegen dem Landratsamt vor), in denen das geplante Baugebiet in der Ausdehnung gemäß Flächennutzungsplan berücksichtigt wurde.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

4. BESTANDSSITUATION UND PLANUNG

4.1. Bestandssituation

Das Plangebiet beinhaltet drei Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt Niederstetten befinden. Die Grundstücke werden im Bestand überwiegend als Wiesenfläche genutzt, auf welcher sich im südlichen Bereich ein Gehölzsaum aus Obstbaumreihen, Sträuchern, Hecken und einem Steinriegel befinden. Teile des Gehölzsaums und des Steinriegels sind als Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Das Gebiet liegt in hangigem Gelände, welches nach Südwesten abfällt. Entlang der westlichen und der nordwestlichen Grenze an der Straße befinden sich Einzelbäume.

Das Gebiet ist im Nordwesten an die Bestandsstraße Rüsselhausen angebunden, welche in Richtung Südwesten an die Ortsdurchfahrt des Stadtteils anschließt. Im Osten schließt ein unbefestigter öffentlicher Weg (geschottert, Breite ca. 3 m) an, welcher dem landwirtschaftlichen Verkehr der anschließenden Ackerflächen dient.

Im Westen grenzt auf dem Flurstück Nr. 81 ein landwirtschaftliches Anwesen an den Geltungsbereich. In Nordwesten schließt, durch die Straße getrennt, das Allgemeine Wohngebiet „Talweinweg“ an. Es handelt sich hierbei um eine Einfamilienhausbebauung mit 2-geschossigen Wohngebäuden (Satteldach).

Aktuell steht eine Freileitung mit Mast der Netze BW innerhalb des Plangebiets.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich mit einiger Entfernung und getrennt durch Ackerflächen eine Biogasanlage.



Luftbild im Bereich des Plangebiets, genordet, ohne Maßstab, Quelle: Google Maps (16.10.2017)

4.2. Planung

Für das Plangebiet hat das Büro schreiberplan, Stuttgart einen städtebaulichen Entwurf (Stand 30.01.17) mit mehreren Varianten erarbeitet, der eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern auf neun Grundstücken vorschlägt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine neue Stichstraße von Nordwesten kommend in Form einer Mischverkehrsfläche vor, die mit einer Wendeanlage im Südosten endet. Das Fahrbahnprofil beträgt 6 Meter. Die Wohngebäude sind nordöstlich und südwestlich der Straße angeordnet.

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Satteldach inkl. eines Sockel- bzw. Kellergeschosses vorgesehen. Die Gebäude sind überwiegend traufständig zur Straße orientiert, lediglich ganz im Norden bildet ein giebelständiges Gebäude den städtebaulichen „Auftakt“ ins Gebiet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat der Gemeinderat der Stadt Niederstetten entschieden, dass zukünftig im Plangebiet auch Gebäude mit Pult- und Flachdach errichtet werden dürfen.

Die privaten Stellplätze können als Garagen angrenzend an die Wohngebäude angebracht oder in deren Hang- bzw. Erdgeschoss integriert werden.

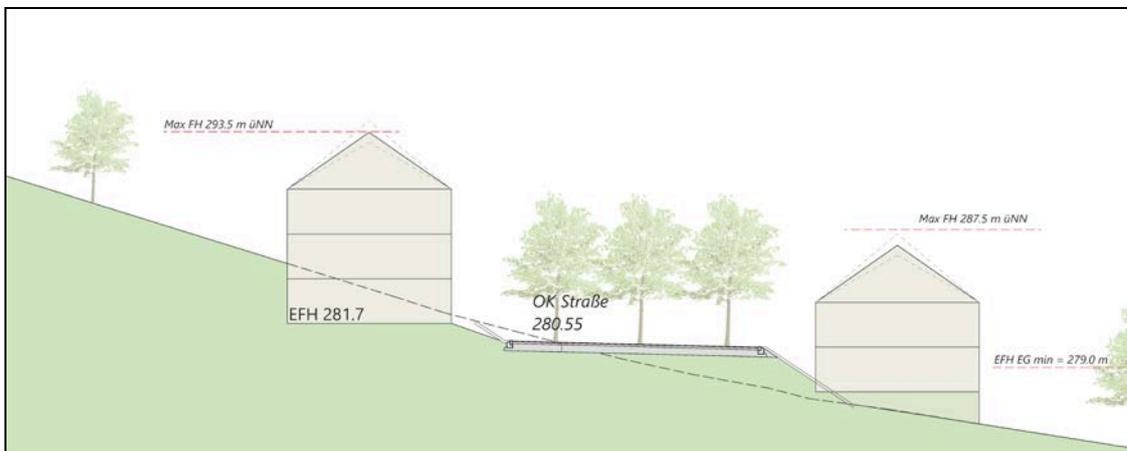
Der städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs wurden durch das Ingenieurbüro 3|kant, Weikersheim fünf Erschließungsalternativen für das Baugebiet untersucht, u.a. mit einer Erschließungsstraße, die das Baugebiet von Südosten erschließt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass eine Erschließung des Baugebiets lediglich von Westen über die bestehende Erschließungsstraße aufgrund der topografischen Situation möglich ist. Die übrigen vier Alternativen weisen Längsneigungen von 13°-16° auf und würden zudem eine wirtschaftliche Herstellung der Erschließung aufgrund der Länge der Zufahrt zum Baugebiet nicht erlauben.

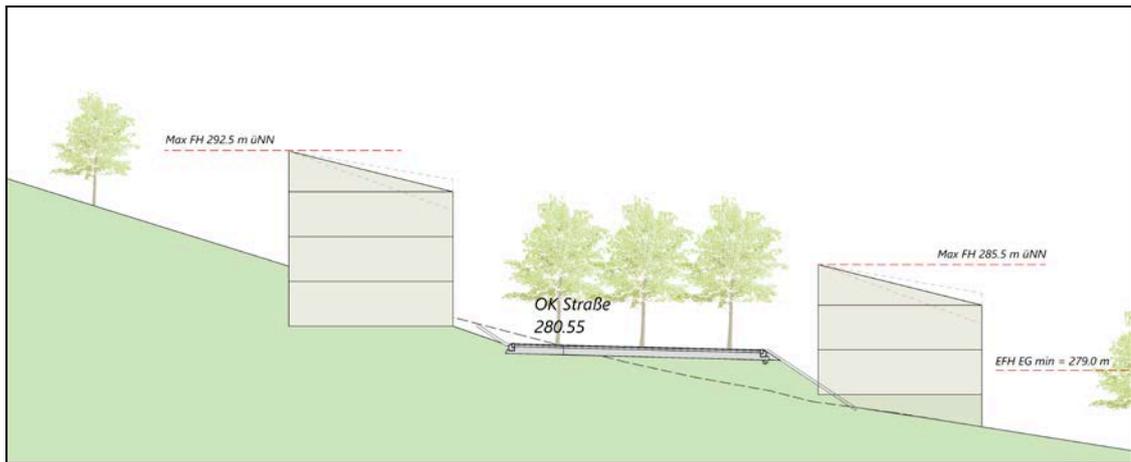
Die Freileitung und das Kabel der Netze BW soll durch ein neues Kabel entlang des Weges (Flurstücke 255 und 258) bis zur Biogasanlage ersetzt werden. Die Freileitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgebaut und das Erdkabel wird entsprechend verlegt.



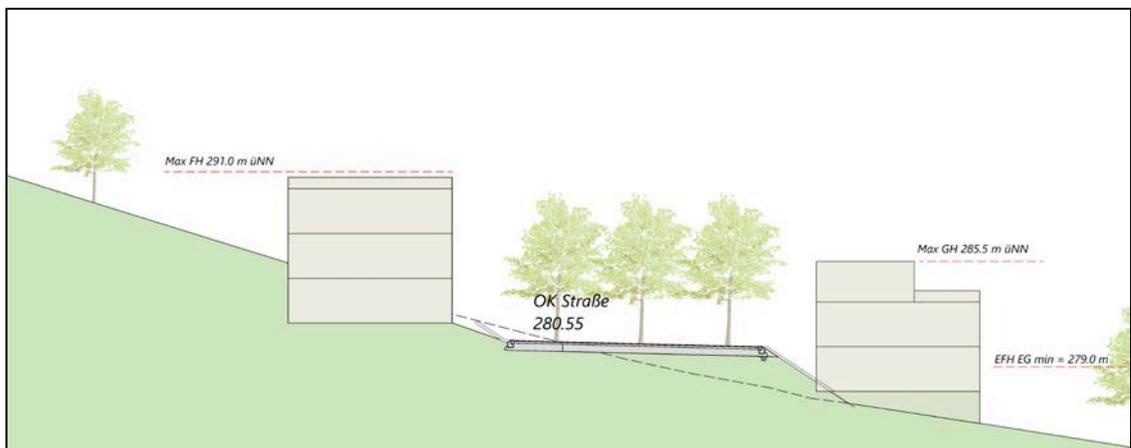
Lageplan, städtebaulicher Entwurf, Stand: 30.01.2017, schreiberplan, Stuttgart



Querschnitt im Bereich der Wendeanlage, Stand: 12.12.2018, schreiberplan, Stuttgart



Querschnitt im Bereich der Wendeanlage – Gebäude mit Pultdächern, Stand: 12.12.2018, schreiberplan, Stuttgart



Querschnitt im Bereich der Wendeanlage – Gebäude mit Flachdächern, Stand: 12.12.2018, schreiberplan, Stuttgart

Hangwasser und Starkregenereignisse

Aufgrund der hangigen Lage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Wasser aus den höher liegenden landwirtschaftlichen Flächen kommen. Eine Außengebietswasserableitung besteht bereits in Form einer flachen Mulde entlang des Feldweges nördlich des Baugebiets. Das Außengebietswasser wird darüber nach Westen in eine Mulde am östlichen Fahrbahnrand der bestehenden Straße und dann weiter in den Vorfluter (Aschbach) geleitet. Die bestehenden Mulden werden im Hinblick auf ihre Funktionalität überprüft und ggf. ertüchtigt. Damit das Wasser zum Vorfluter abfließen kann, wird im geplanten Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße eine Verdolung vorgesehen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Wohnentwicklung und der bestehenden benachbarten Nutzungscharakteristik wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem dringenden Bedarf nach Wohnraum in Rüsselhausen und dem Stadtgebiet Rechnung getragen.

Der Ausschluss der Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sichert die Ziele zur Schaffung von Wohnnutzungen (gem. § 13b BauGB) und zur Schaffung von Wohnqualität um, da die genannten Nutzungen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen First- sowie Gebäudehöhe (FH und GH max.) festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Es wird dadurch eine aufgelockerte Bebauung, wie sie im ländlichen Raum ortstypisch ist, ermöglicht.

Die Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet wird durch die Festsetzung der Geschossigkeit (maximal zwei Vollgeschosse) und der maximal zulässigen First- und Gebäudehöhe geregelt. Es ist Wunsch des Gemeinderats, im Plangebiet alle Dachformen (Sattel-, Pult- und Flachdach) zuzulassen. Um eine harmonische und städtebaulich verträgliche Mischung zu gewährleisten, wurden für alle Dachformen separate maximale Gebäudehöhen festgelegt. Diese leiten sich aus der topografischen Situation inkl. der geplanten Straßenhöhe, der vorgesehenen Geschossigkeit und den zulässigen Dachneigungen ab.

Aufgrund des Gefälles im Plangebiet werden die First- und Gebäudehöhen für alle überbaubaren Grundstücksflächen separat als Höhenangaben bezogen auf Normalnull festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen damit eine im Wesentlichen zwei- bis dreigeschossige Erscheinung der Gebäude (bergseitig erscheinen die Gebäude 2-geschossig, talseitig 2- bis 3-geschossig).

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen. Diese werden pro Baukörper und mit einem Spielraum zur im Entwurf dargestellten Grundfläche festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der Wohngebäude gemäß städtebaulichem Entwurf – aber auch in einer höheren baulichen Dichte - möglich. Die Breiten der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen in der Regel auch die Errichtung von Doppelhäusern.

Innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der Ortsrandlage und der gegebenen Bebauungsstruktur in unmittelbarer Nachbarschaft die offene Bauweise festgesetzt, in welcher nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht auch der Nachfrage in Rüsselhausen.

Die Stellung baulicher Anlagen ist in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf festgesetzt. Im Südwesten ist aufgrund der anspruchsvollen topografischen Situation eine größere überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen, um den Bauherren einen Spielraum bei der Gebäudeausrichtung einzuräumen. Die Firstrichtung kann in Abhängigkeit von der zukünftigen Gebäudeausdehnung trauf- oder giebelständig gewählt werden. Im Norden markiert ein giebelständiger Bau die Eingangssituation. Für diese beiden Sondersituationen ist auch die Ausrichtung des Pultdachs, anders als für die restlichen Grundstücke, nach Nordwesten statt nach Nordosten (in Hangrichtung) möglich.

5.4. Stellplätze, Garagen/ Carport und Nebenanlagen

Aufgrund der topografischen Situation wird die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports im Plangebiet insofern eingeschränkt, dass sie nur innerhalb des Bereichs zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und der Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig sind. Damit sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche von diesen Anlagen freigehalten und größere Eingriffe in die Topografie vermieden werden.

Zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung bzw. Versiegelung innerhalb der privaten Grundstücke wird die Größe von Geräteschuppen und vergleichbaren Nebenanlagen beschränkt.

Stützmauern

Zur besseren Kontrolle der Eingriffe in das Gelände, die zur Herstellung von (ebenen) Garten- und Terrassenflächen notwendig werden, und des gestalterischen Umgangs zur Geländemodellierung, wird die Höhe von Stützmauern auf ein Maß von max. 1,5 m begrenzt. Größere Höhenunterschiede sind terrassiert zu überwinden.

5.5. Verkehrsflächen, Verkehrsgrünfläche und Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Die Planung der Erschließungsstraße durch das Ingenieurbüro 3|kant, Weikersheim wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gesichert.

Zur Herstellung und Unterhaltung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Geländemodellierungen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Festsetzung dient der bautechnisch notwendigen Umsetzung von Fundamenten im Grenzbereich und ist zur Sicherung der Erschließung des Gebiets notwendig (siehe Hinweise).

Die (Vorhalte-) Fläche für eine mögliche Erweiterung der Straße bzw. des Baugebiets nach Süden/ Südosten (gem. Flächennutzungsplan) wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche gesichert.

5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberfläche von nicht überdachten Stellplätzen mit Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden. Diesem Zwecke dient auch die Festsetzung von Gründächern für Garagen und Carports bzw. Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist dies zusätzlich eine entsprechende Maßnahme, um die Versickerung und den Abfluss des Regenwassers zu verbessern und mögliche Schäden zu vermeiden (siehe auch Ver- und Entsorgung).

Biotop

Das bestehende Biotop im Süden des Gebiets kann mit der beabsichtigten Entwicklung nicht erhalten werden. Der Verlust des Biotops soll durch die Neuanlage eines Steinriegels ausgeglichen werden (siehe Kapitel 8.2 und 8.3).

5.7. Anpflanzen und Erhalt von Einzelbäumen, Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen. Die Baumstellung im Norden soll die Eingangssituation markieren. Das zweite Pflanzgebot befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche am südlichen Gebietsrand. Die Baumstellungen bilden den Abschluss der Straße bzw. des Gebiets und sollen bei einer möglichen Erweiterung des Gebiets erhalten bzw. versetzt werden. Zur Durchgrünung des Wohngebiets ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum anzupflanzen.

Entlang der östlichen und südlichen Gebietskante ist ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Heckensträuchern festgesetzt. Mit dieser Begrünungsmaßnahme kann ein (teilweiser) naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahme dient der Eingrünung des Wohngebiets im Übergang in die offene Landschaft und schirmt private Flächen ab.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe im Plangebiet sollen die an der westlichen Gebietsgrenze durch Planeintrag festgesetzten Einzelbäume sowie Sträucher und Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung erhalten und bei Abgang artengleich ersetzt werden.

5.8. Höhenlage, Eingangsfußbodenhöhe EFH

Die Festsetzung der Eingangsfußbodenhöhe (EFH EG) für die talseitige Bebauung (südwestlich der Straße) sichert eine Entwässerung der oberen Geschosse im Freispiegel. Zur Entwässerung der Geschosse unterhalb der EFH wird der Einbau einer Hebeanlage erforderlich (s. Hinweise).

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das gemäß § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG BW geschützte Biotop (Steinriegel) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Umsetzung der Planung entfällt dieses jedoch an dem Standort.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. LANDESBBAUORDNUNG

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen und ortsbildprägenden Gesichtspunkten aufgrund der exponierten Lage des Wohngebiets am Hang in Rüsselhausen getroffen.

7.1. Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen

Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung gemäß Planeintrag orientieren sich im Grundsatz und bezogen auf Satteldächer am nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Talweinberg“ und der Bestandsbebauung im Stadtteil mit üblicherweise steileren Satteldächern. Sie unterstützen die Weiterführung der ortstypischen Gebäudestruktur in Rüsselhausen. Um der Bauherrenschaft in Neubaugebiet einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, ist es Wunsch des Gemeinderats, alle Dachformen zuzulassen. Ziel ist es, die Neubauten in Einklang mit dem Gesamterscheinungsbild der Umgebung zu bringen. Dazu wurden zum einen für die Dachformen unterschiedliche First- bzw. Gebäudehöhen sowie für Pult- und Satteldächer unterschiedliche Dachneigungsbereiche festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagen, Gauen, Anbauten) können mit einer abweichenden Dachform und Dachneigung errichtet werden, u.a. auch, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung (Dacheindeckung und Solaranlagen) und zur Fassadengestaltung dienen dem Einfügen der Neubauten in das dorftypische Ortsbild. Die Beschränkungen hinsichtlich der Dachaufbauten und Dachanschnitten zielen auf ein einheitliches, ruhiges Gesamtbild ab (Fernwirkung). Dies gilt entsprechend für die Vorschriften zur Anbringung von Werbeanlagen.

7.2. Einfriedungen

Zur Wahrung der Privatheit können Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken und an den Gebietsrändern bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden.

Eine starke Abschottung privater Flächen gegenüber dem öffentlichen Erschließungsraum ist nicht gewünscht, die Höhe der Einfriedungen ist deshalb auf 1,2 m begrenzt.

Massive Einfriedungen sind nicht gewünscht, hingegen wird eine verträgliche und naturnahe Gestaltung begrüßt. Aus diesem Grund werden das Verbot bzw. die Einschränkung von Mauern und die Eingrünung von Maschendrahtzäunen zum Straßenraum festgesetzt.

8. HINWEISE

8.1. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Altlasten ergeben, ist das Umweltschutzamt (Landratsamts Main-Tauber-Kreis) beizuziehen. Die darauffolgenden Eingriffe sind abzustimmen.

8.2. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets bzw. des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SaP) von dem Büro Klärle GmbH, Weikersheim (s. Anlage 1) erstellt.

Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob die Umsetzung der Planung gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können. Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse, Feldhamster), Kriechtieren/ Reptilien, Lurchen, Schmetterlingen und Vögeln hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.

Die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ kommt zum Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets zwar keine Vorkommen von streng geschützten Säugetieren, Lurchen und Schmetterlingen während der Begehungen festgestellt wurden. Das Plangebiet könnte jedoch ein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen sein.

Im Plangebiet und in seinem Umfeld wurden insgesamt 19 Vogelarten kartiert, von denen 5 Arten Bestandteil der Vorwarnliste Baden-Württemberg sind. Mehl- und Rauchschwalbe stehen zudem auf der Roten Liste des Bundeslandes. Die Ergebnisse der „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ sind im Detail in der Anlage 1 zur Begründung dargelegt.

In der „SaP“ werden Maßnahmen zur Durchführung vorgeschlagen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern. Unter Beachtung folgender konfliktvermeidenden Maßnahmen kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden:

1. Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.
2. Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: Die Rodung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 1. Oktober und 28. Februar. Vor der Rodung des Baumbestandes muss eine Betroffenheit von überwinternden Arten (winterschlafende Säugetiere) ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Nisthilfen sind an den Bäumen in der Umgebung anzubringen.
3. Die Rodung der Gehölze auf und um den Steinriegel muss im Herbst /Winter (ab Oktober) erfolgen. Im darauffolgenden Frühjahr ist der Steinriegel bei geeigneter Witterung auf Reptilien zu untersuchen (Sichtprüfung). Sollten Reptilien festgestellt werden, sind diese vor Baubeginn durch eine biologische Baubegleitung abzufangen und auf benachbarte Steinriegel oder Böschungen umzusetzen (evtl. artenschutzrechtl. Ausnahme erforderlich).
4. Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst im Frühjahr ab April erfolgen. Das Abtragen des Steinriegels hat zwischen Mitte April - Mitte Mai unter Aufsicht einer biologischen Baubegleitung zu erfolgen.
5. Vor dem Abriss des Hühnerstalls (Flurstück Nr. 81/4 bzw. 81/2) ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine belegten Vogelnester oder Fledermausquartiere vorhanden sind.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3. Geschütztes Biotop/ Steinriegel

Mit Umsetzung der Planung soll der bestehende Steinriegel gänzlich zurückgenommen werden. Nach Bundesnaturschutzgesetz besteht die Pflicht, diesen Eingriff gleichwertig auszugleichen.

Der Ausgleich soll über die Neuanlage eines Steinriegels bzw. das Versetzen des bestehenden Steinriegels auf die Grenze zwischen den Flurstücken 252 und Nr. 256, Gemarkung Rüsselhausen erbracht werden.

Der Antrag auf Ausnahme für das geschützte Biotop wurde gemäß Schreiben vom 28.07.2020 durch das Landratsamts Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt genehmigt.

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird der Stadtteil Rüsselhausen um mindestens 7 Baugrundstücke erweitert und der Ortsrand nach Osten neu formuliert.

Die mit der Arrondierung zu erwartende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs wird aufgrund der geringen Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten gering bleiben.

Die Flurstücke befinden sich mittlerweile in kommunalem Eigentum. Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht erforderlich.

Zur Ver- und Entsorgung ist ein Anschluss an die bestehenden Leitungen und Kanäle notwendig. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem wie im gesamten Stadtteil. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken versickert und/oder gesammelt und genutzt. Niederschlagswasser von Straßenflächen werden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

In der bestehenden Straße nordwestlich des Plangebiets können die Leitungen zur Sicherstellung der Versorgung im Gebiet angeschlossen und in der Straßenfläche der neuen Erschließungsstraße ergänzt werden. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Biogasanlage ist möglich und den Eigentümern freigestellt. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird die Stadt Niederstetten einen Löschwasserbehälter auf dem Flurstück Nr. 82/1 (nördlich des Friedhofparkplatzes) in Rüsselhausen errichten.

9.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit landschaftsplanerischen und grünordnerischen Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Erstellung von Gründächern auf Garagen/ Carports erfolgt ein teilweiser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Plangebiets.

10. ANLAGEN

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Klärle GmbH, Weikersheim, Stand: 22. Juni 2020

schreiberplan, 12. August 2019

Stadt Niederstetten,

.....

Heike Naber, Bürgermeisterin

Stempel