

Main-Tauber-Kreis
Stadt Niederstetten
Stadtteil Wildentierbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wildentierbach Stöckichweg"

Begründung nach § 9 (8) BauGB

- Entwurf, 02.10.2017 -

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 „Wildentierbach Stöckichweg“ (Entwurf, 02.10.2017)

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich | 3 |
| 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen | 4 |
| 3. Rechtsgrundlagen | 6 |
| 4. Bestandssituation und Planung..... | 7 |
| 5. Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 9 |
| 6. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung..... | 11 |
| 7. Hinweise..... | 11 |
| 8. Wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 13 |
| 9. Anlagen | 14 |

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

Nach aktueller Rechtslage werden Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt, wonach hier nur privilegierte Bauvorhaben zulässig sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung des Bereichs geschaffen werden. Die im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche geplant“ dargestellte Fläche soll in die verbindliche Bauleitplanung überführt und mit Festsetzung eines Dorfgebiets (MD) Baurecht auf den Flurstücken Nr. 84 und Nr. 84/1 zur Errichtung eines Wohnhauses mit einer landwirtschaftlichen Halle geschaffen werden. Mit Entwicklung der Baufläche wird die Siedlung in Wildentierbach-Nord (**städtebaulich geordnet**) erweitert und bis an den Feldweg nach Osten abgeschlossen.

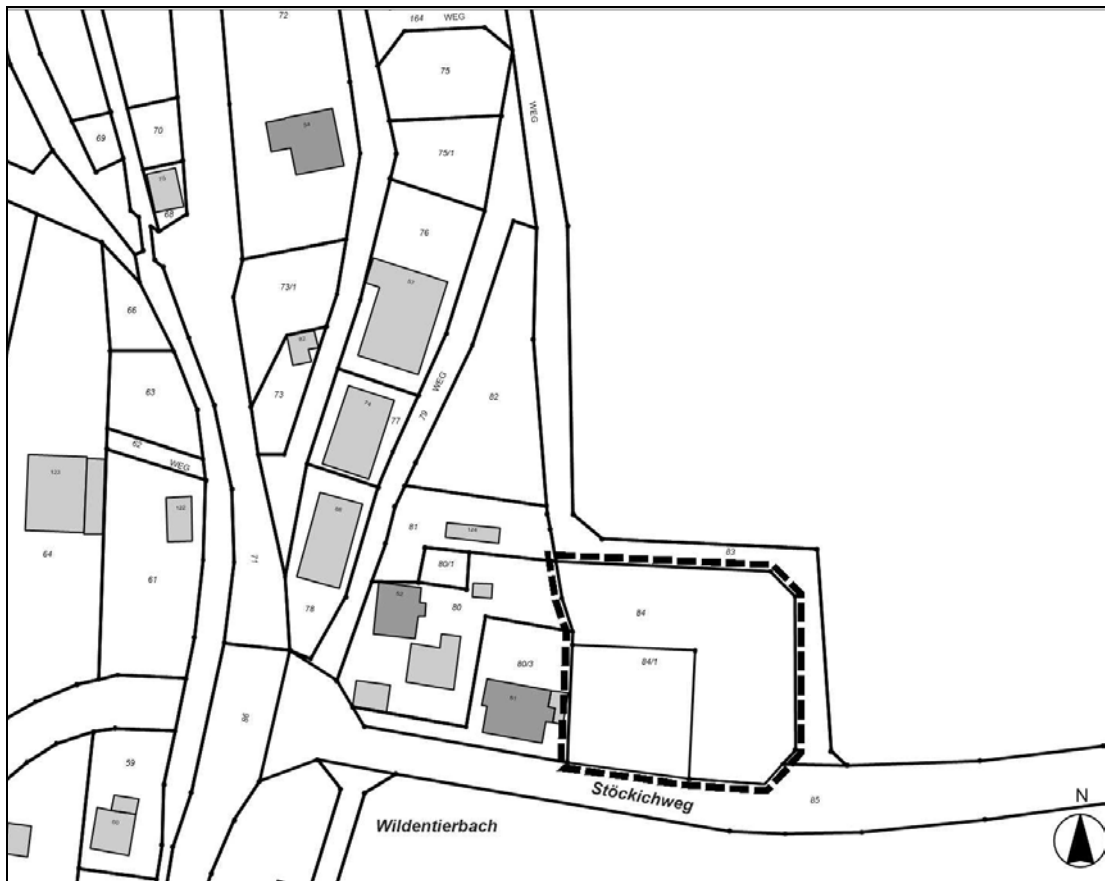
Innerhalb des Siedlungsgebiets Wildentierbach-Nord befindet sich nur noch ein Grundstück im Innenbereich, welches eine Wohnbebauung ermöglicht, jedoch nicht verfügbar ist.

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 84 und 84/1 der Gemarkung Wildentierbach und ist aus dem Lageplan (s. S. 4) ersichtlich.

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Siedlungsrand von Wildentierbach-Nord, hat eine Größe von ca. 0,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch einen (Feld-) Weg mit Flurstücks-Nr. 83,
- im Süden durch den Stöckichweg mit Flurstücks-Nr. 85,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 80/3 und Nr. 80.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, genordet, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Verfahren

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird im regulären Bauleitplanverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung aufgestellt. Im Rahmen der Aufstellung werden die Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beteiligt.

Hinweis:

Nach Durchführung der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben sich Änderungen am Bebauungsplan-Vorentwurf ergeben. Zur besseren Nachvollziehbarkeit, sind die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen in den Textlichen Festsetzungen und in der Begründung farblich (rot) hervorgehoben. Die Markierungen sowie dieser Hinweis werden zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan wieder herausgenommen.

2.2. Regionalplan

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Rechtskraft seit 03.07.2006) stellt im Geltungsbereich eine Weißfläche dar. Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit landwirtschaftlicher Halle und der Festsetzung eines Dorfgebiets stehen in diesem Bereich keine regionalplanerischen Ziele und Grundsätze entgegen.

2.3. Flächennutzungsplan

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

Damit gilt der vorliegende Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Dies entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

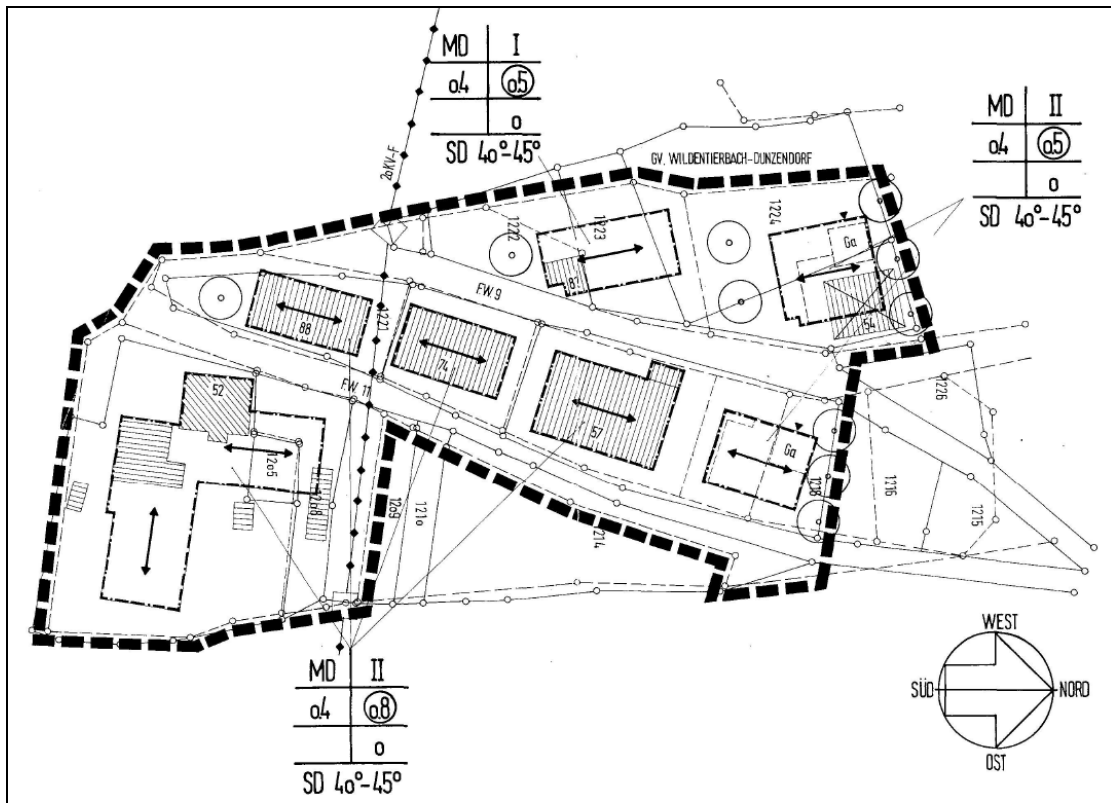
2.4. Weitere über- und nebengeordnete Planungen

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt der Bebauungsplan „Wildentierbach - Nord - Krautgärten“ (s. S. 6) an, welcher die Bebauung entlang des Weges, der in Nord-Süd-Richtung parallel zum Wildentierbach durch den äußersten Norden des Stadtteils führt, in seinen Geltungsbereich einschließt.

Dieser Bebauungsplan setzt für diese Grundstücke mit seiner Rechtskraft zum 17.02.1988 ein Dorfgebiet (MD gem. § 5 BauNVO) fest. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 begrenzt. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung über eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Es sind nur Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen und Satteldächern mit einer Neigung von 40°- 45° zulässig. Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

2.5. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG REUTALQUELLE, Wildentierbach, Zone IIIB.



Ausschnitt Planzeichnung des angrenzenden Bebauungsplans „Wildentierbach-Nord – Krautgärten“, nicht genordet, ohne Maßstab

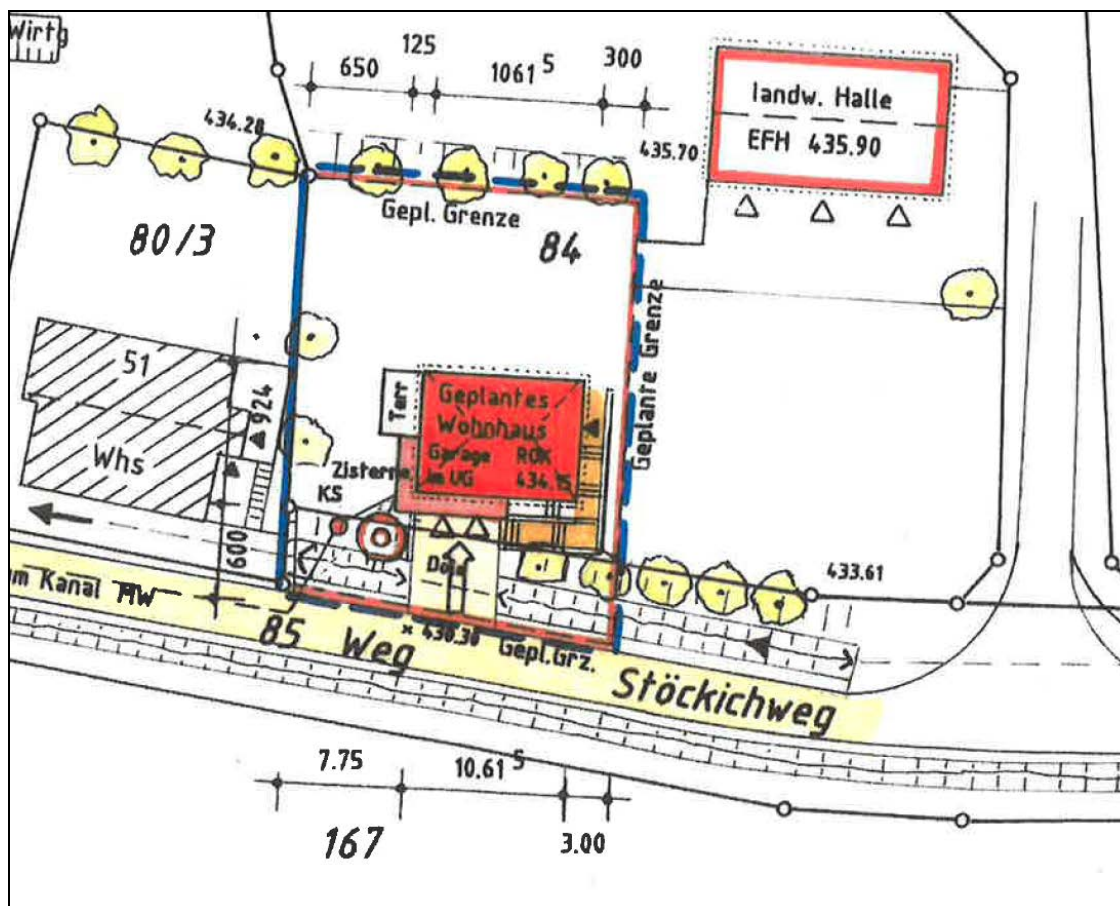
3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

4. Bestandssituation und Planung

Auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs beabsichtigen die Eigentümer die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Es ist ein freistehendes Gebäude mit 2 Geschossen sowie einem Hanggeschoss, in welches eine Doppelgarage und Kellerräume integriert sind, vorgesehen. Damit schiebt sich das Gebäude in den Hang hinein. Der Neubau ist mit einem Walmdach geplant. Das Gebäude wird von Süden erschlossen, wobei der Haupteingang an der östlichen Gebäudeseite liegt. Das anfallende Niederschlagswasser des Wohnhauses soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt und genutzt werden. Der Überlauf führt zum Graben, der im südlichen Plangebiet parallel zum Stöckichweg verläuft.

Im nordöstlichen Plangebiet ist durch die Eigentümer die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle mit einer Grundfläche von ca. 130 m² vorgesehen. Dieser ist eine befestigte Fläche zum Rangieren der Fahrzeuge nach Süden hin vorgelagert. Die Zufahrt zur Halle erfolgt von Osten über den bestehenden Landwirtschaftsweg (s. u.). Es ist die Anlage einer Versickerungsmulde für das anfallende Niederschlagswasser der Landwirtschaftshalle südlich der Zufahrtsfläche vorgesehen.



Ausschnitt Lageplan zum Bauantrag, Stand: 04.08.2016, Ingenieurbüro Wolfgang Hecker, Satteldorf

Das Plangebiet wird im Bestand als Wiesenfläche genutzt, auf welcher sich entlang der westlichen und südlichen Grenze sowie im mittleren Grundstücksbereich Bäume befinden. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Hinblick auf Natur und Umwelt ist im Umweltbericht (Anlage 1) enthalten.

Im Osten schließt ein landwirtschaftlicher Weg (asphaltiert, Breite ca. 3 m) an das Flurstück Nr. 84 an. Parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Hochspannungsleitung.

Im Westen befindet sich auf dem Flurstück Nr. 80/3 ein Einfamilienhaus mit einer Garage, die nahezu bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs reicht.

Entlang der südlichen Grenze verläuft der Stöckichweg, ein öffentlicher Weg (asphaltiert, Breite ca. 3,5 m), welcher dem landwirtschaftlichen Verkehr der östlich anschließenden Ackerflächen dient.



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab, Quelle: Google Maps (28.06.2017)

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Entwicklungsgebot und der bestehenden benachbarten Nutzungscharakteristik wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Damit wird der orts- und dorftypischen geplanten „Mischnutzung“ mit Wohnen und Landwirtschaftshalle Rechnung getragen.

Die für diese Lage am Ortsrand und Übergang zu landwirtschaftlichen Nutzflächen untypische und störenden Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungstätten werden zum Schutz der Wohnbevölkerung und des Landschafts-/Ortsbilds ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH max.) festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 entspricht der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für ein Dorfgebiet. Zum Schutz von Grund und Boden ist eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch unterirdische bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Planeintrag für den südlichen und den nördlichen Bereich separat festgesetzt. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen im südlichen Bereich ermöglicht eine im Wesentlichen zwei bis dreigeschossige Erscheinung der Gebäude (unter Ausbildung von „Nicht-Vollgeschossen im Hang) in Anlehnung an die Bebauung im Norden des Stadtteils Wildentierbach. Zur städtebaulichen Einfügung wird die Geschossigkeit für den topografisch höher liegenden nördlichen Bereich auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Die Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet wird dabei zusätzlich durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe geregelt. Da das Gelände von Norden nach Süden abfällt, wird damit auch sichergestellt, dass Gebäude im nördlichen Bereich nicht höher errichtet werden als im südlichen.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden zwei überbaubare Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen („Baufenster“) festgesetzt, welche zum einen die Errichtung des geplanten Wohnhauses im südlichen Bereich und zum anderen der landwirtschaftlichen Halle im nördlichen Bereich ermöglichen. Während das nördliche „Baufenster“ in seiner Grundfläche in etwa der geplanten landwirtschaftlichen Halle (gem. Bauantrag, s.o.) zuzüglich Spielraum in alle Richtungen entspricht, wird im Süden ein „Baufenster“ mit der Option zur baulichen Nachverdichtung nach Osten festgesetzt. Die südliche überbaubare Grundstücksfläche hält einen Abstand von ca. 5m zur Verkehrsfläche des Stöckichsweg ein und bezieht sich auf die Gebäudeflucht des westlich angrenzenden Wohnhauses.

Durch die getroffene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wäre grundsätzlich die Errichtung eines Gebäudes in offener Bauweise (mit seitlichen Grenzabständen) in einer Länge von max. 50m zulässig. Um eine Bebauung mit zwei freistehenden Wohngebäuden, die der Struktur der bestehenden Bebauung entsprechen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese definiert ebenfalls eine offene Bauweise, die Gebäudelänge eines Gebäudes ist jedoch auf max. 20 m beschränkt. Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der Ortsrandlage und der gegebenen Bebauungsstruktur in Wildentierbach-Nord nur Einzelhäuser zulässig.

5.4. Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen und einer Strauchhecke zur Herstellung einer räumlichen Abgrenzung nach Norden gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die festgesetzte Mindesthöhe dient die Strauchhecke ebenfalls einer gewissen Eingrünung der Landwirtschaftshalle.

Mit diesen Begrünungsmaßnahmen kann ein (teilweiser) naturschutzrechtlicher Ausgleich (s. Umweltbericht, Anlage 1) innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet, sollen die durch Planeintrag festgesetzten Bäume erhalten werden, die bei Abgang artengleich zu ersetzen sind. Der Obstbaum (Pflaume) im östlichen Plangebiet ist aufgrund seiner hohen artenschutzrechtlichen Wertigkeit als Höhlenhabitat/Bruthöhle für Vögel zu erhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung

Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung orientieren sich am westlich angrenzenden Bebauungsplan (geneigte Dächer, Dachneigung bis max. 45°) und ermöglichen zudem die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens mit flacheren Dachneigungen. Garagen und Carports können auch mit einem Flachdach (und mit Gründach) errichtet werden.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung (Dachaufbauten, Dacheindeckung und Solaranlagen) dienen der Einfügung der Neubauten in das dorftypische Ortsbild.

Aufgrund der möglichen flachen Dachneigungen wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten innerhalb des Plangebiets nichts vorgesehen. Dies entspricht auch weitestgehend der Bestandssituation im Stadtteil Wildentierbach.

7. Hinweise

7.1. 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 2) erstellt.

Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob die Umsetzung der Planung gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (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), Reptilien 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 keine Vorkommen von streng geschützten Arten während den Begehungen festgestellt wurden. Das Plangebiet könnte aber Jagdrevier von diversen Fledermausarten sein.

Die Ergebnisse der „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ sind im Detail in der Anlage 2 zur Begründung dargelegt.

In der „SaP“ werden folgende 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:

- Schutz angrenzender Strukturen und Begrenzung des Baufeldes: Keine Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen außerhalb des Planungsgebietes.
- Zeitliche Beschränkung von Fällarbeiten bzw. Gehölzschnitte: Fällarbeiten/ Gehölzschnitte von Bäumen und Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Zeitliche Beschränkung des Baubeginns: der Baubeginn muss außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Diese Maßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets (WSG) REUTALQUELLE, Wildentierbach. Die Bestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung (128-071 vom 09.10.1991) sind einzuhalten.

Bei Einschnitten in das Gelände ist die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion zu erhalten. Ist ein erheblicher Eingriff innerhalb dieser Überdeckung geplant und eine Verringerung der Schutzwirkung dadurch zu besorgen, empfiehlt das Landratsamt Main-Tauber-Kreis (Umweltschutzamt) ein Baugrundachten inkl. Deckschichtenuntersuchung durchführen zu lassen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet eingeschränkt.

Sofern die Wärmerückgewinnung mittels Geothermie erfolgen soll, ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen. Es wird empfohlen, im Vorfeld ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung erstellen zu lassen.

7.3. Nutzung des Niederschlagswassers/ Brauchwasseranlage

Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung des Regenwassers (Brauchwasser) im Haushalt sind die Regelungen der Trinkwasserverordnung, der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser sowie der DIN 1989 (Planung, Bau und Instandhaltung von Regenwassernutzungsanlagen) zu berücksichtigen. Die Errichtung bzw. die erstmalige Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist dem Gesundheitsamt

spätestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen (§ 13 Trinkwasserverordnung). Die Anzeige sollte auch gegenüber dem Trinkwasserversorger erfolgen.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird der Stadtteil Wildentierbach - Nord um ein bis zwei Baugrundstücke erweitert und der Ortsrand nach Osten neu formuliert.

Die mit der Nachverdichtung zu erwartende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs wird aufgrund der geringen Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten in einem kaum spürbaren Rahmen bleiben.

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

Die Ver- und Entsorgung ist zwar durch die Medien im Stöckichweg **und angrenzenden Verkehrsflächen (Telekommunikation)** sichergestellt, jedoch ist eine Erweiterung der Leitungen und des Abwasserkanals nach Osten bis zum Plangebiet erforderlich.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück in einer Mulde und im bestehenden Graben versickert. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist durch die Bauherren vorgesehen.

8.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (siehe Anlage 1).

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden, sollen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Zum Teil kann der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen (s. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Weitere Ausgleichsmaßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs (s. Anlage 1) auf kommunalem Grund.

9. Anlagen

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wildentierbach Stöckichweg“ (Vorentwurf)

Klärle GmbH, Weikersheim, Stand: 12.07.2017

2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur geplanten Bebauung eines Wohnhauses und einer Lagerhalle am Flst. 84, Wildentierbach

Klärle GmbH, Weikersheim, Stand: 12.07.2017

schreiberplan, 02. Oktober 2017

Stadt Niederstetten,

.....

Bürgermeister

Stempel