



Stadt
Rosenfeld

Bebauungsplan „Brühlstraße III“ Begründung

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 06. Juli 2022

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	3
1.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2	Ermittlung der Wohnbaudichte.....	3
1.3	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung.....	4
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	5
2	Erschließung.....	6
2.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.2	Energieversorgung	6
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	6
3	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1	Regionalplan.....	7
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld.....	8
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	9
6	Bebauungsplanverfahren.....	10
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	11
8	Flächenbilanz	11
6	Umweltbeitrag.....	Anhang
7	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung	Anhang

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 4:	Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 10/2021 und 06/2022)	4
Abbildung 5:	Übersichtslageplan, unmaßstäblich	5
Abbildung 6:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	6
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	7
Abbildung 8:	Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: rot)	8

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Arrondierung einer etwa 2460 m² großen Fläche am nördlichen Ortsrand des Rosenfelder Stadtteils Täbingen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet größtenteils als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten, das auch für die Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen maßgeblich ist. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans sind geplante Bauvorhaben auf dem Flurstück 2533. Die Bauherren planen die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern zur eigenen Nutzung. Die Flurstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits in deren Besitz. Teile der daran südlich angrenzenden Flurstücke sollen entlang der Brühlstraße ebenfalls der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Auf diese Weise kann der Ortsrand sinnvoll arrondiert werden.

Zur sinnvollen Arrondierung des Ortsrandes werden Teile der südlich gelegenen Flurstücke 2534 und 2535 entlang der Brühlstraße ebenfalls der wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Die Stadt Rosenfeld unterstützt das Vorhaben um den Bauherren eine Zukunftsperspektive in ihrem Heimatort zu ermöglichen und der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Neben der geplanten klassischen Dachform des Satteldaches sollen grundsätzlich auch andere moderne Gebäudearchitekturen wie z.B. Flach- oder Pultdächer im Bebauungsplangebiet zugelassen werden, um eine moderne und attraktive städtebauliche Weiterentwicklung Täbingens zu ermöglichen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden.

1.2 Ermittlung der Wohnbaudichte

Zur Ermittlung der Bauplatzgrößen wurde die Wohnbaudichte wie folgt berechnet:

$$4 \text{ Einfamilienhäuser mit je } 1,5 \text{ Wohneinheiten (WE)} = 4 \times 1,5 = 6 \text{ WE}$$

$$6 \text{ WE} \times 2,2 \text{ Einwohner (EW)}^1 = 13,2 \text{ EW}$$

Bei 4 Bauplätzen mit insgesamt 13,2 EW auf 0,2396 ha (Bebauungsplangebiet) gilt:

$$13,2 \text{ EW} / 0,2396 \text{ ha} = 55,09 \text{ EW/ha}$$

Gemäß Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist für die Stadt Rosenfeld (inkl. Stadtteile) ein Dichtewert (Einwohner/Hektar Bruttowohnbauland) von 55 EW/ha bei der Bemessung des Wohnbaufächenbedarfs anzunehmen.

Die Wohnbaudichte des Bebauungsplans mit 55,09 Einwohner pro Hektar entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.

¹ Belegungsdichte [Einwohner pro Wohnung] nach Angaben des statistischen Landesamtes

1.3 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet größtenteils als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten. Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Plangebiet findet derzeit eine Grünlandnutzung statt. Es befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Schuppen im Gebiet, der fast direkt an die Straße grenzt und erhalten bleiben soll. Gegenüber der Erschließungsstraße (Brühlstraße) befinden sich mehrere Wohnhäuser. Südlich grenzen ein Wohnhaus und ein Gewerbebetrieb an. Im Norden und im Westen erstrecken sich weitläufig landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um Wohnhäuser mit klassischen Satteldächern, wobei sich direkt gegenüber dem Plangebiet auf der anderen Straßenseite der Brühlstraße ein Neubau mit Flachdach befindet.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Nordnordwest über das Plangebiet und den bestehenden Schuppen.



Blick nach Norden entlang der Erschließungsstraße und der gegenüberliegenden Bebauung.



Blick von der nördlichen Gebietsgrenze Richtung Osten auf die Bestandsbebauung und den Schuppen.



Blick Richtung Süden über das Plangebiet und der südlich angrenzenden Bebauung.

Abbildung 1: Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 10/2021 und 06/2022)

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 642 m ü. N.N am nördlichen Ortsrand des Rosenfelder Stadtteils Täbingen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 0,24 ha und umfasst die östlichen Teile der Flurstücke Nr. 2533, 2534 und 2535.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Gebiets im Täbingen.

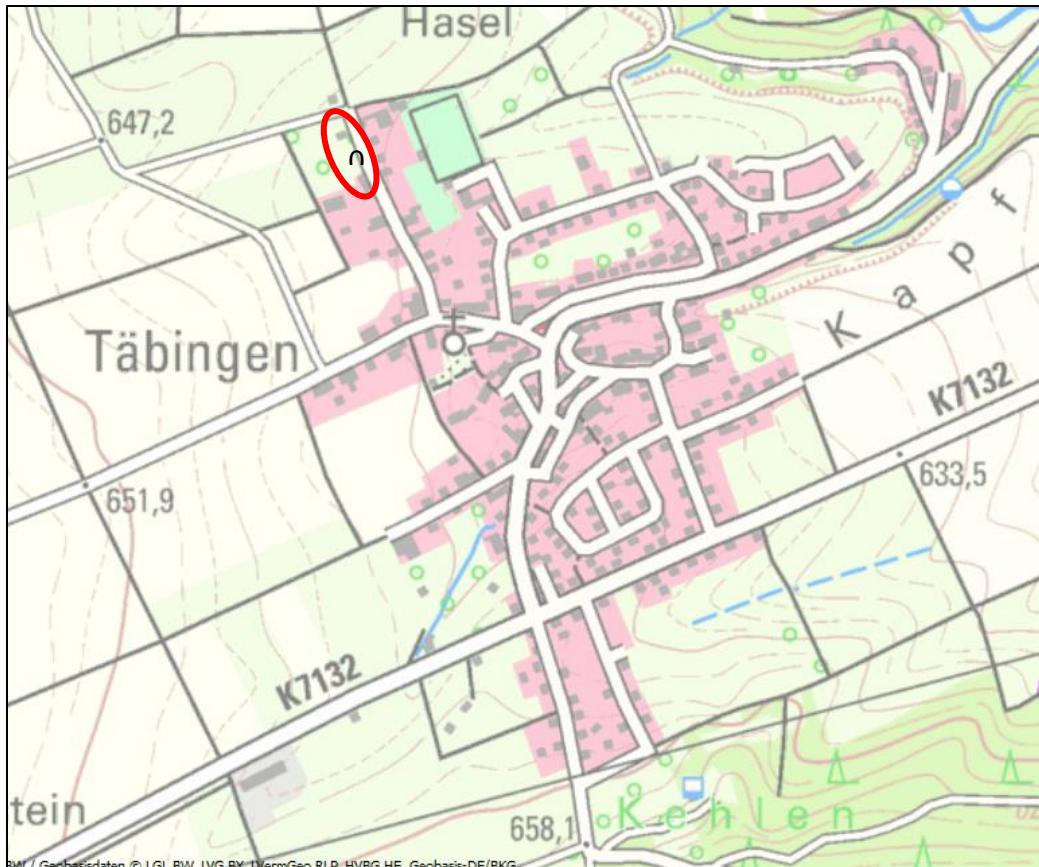


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

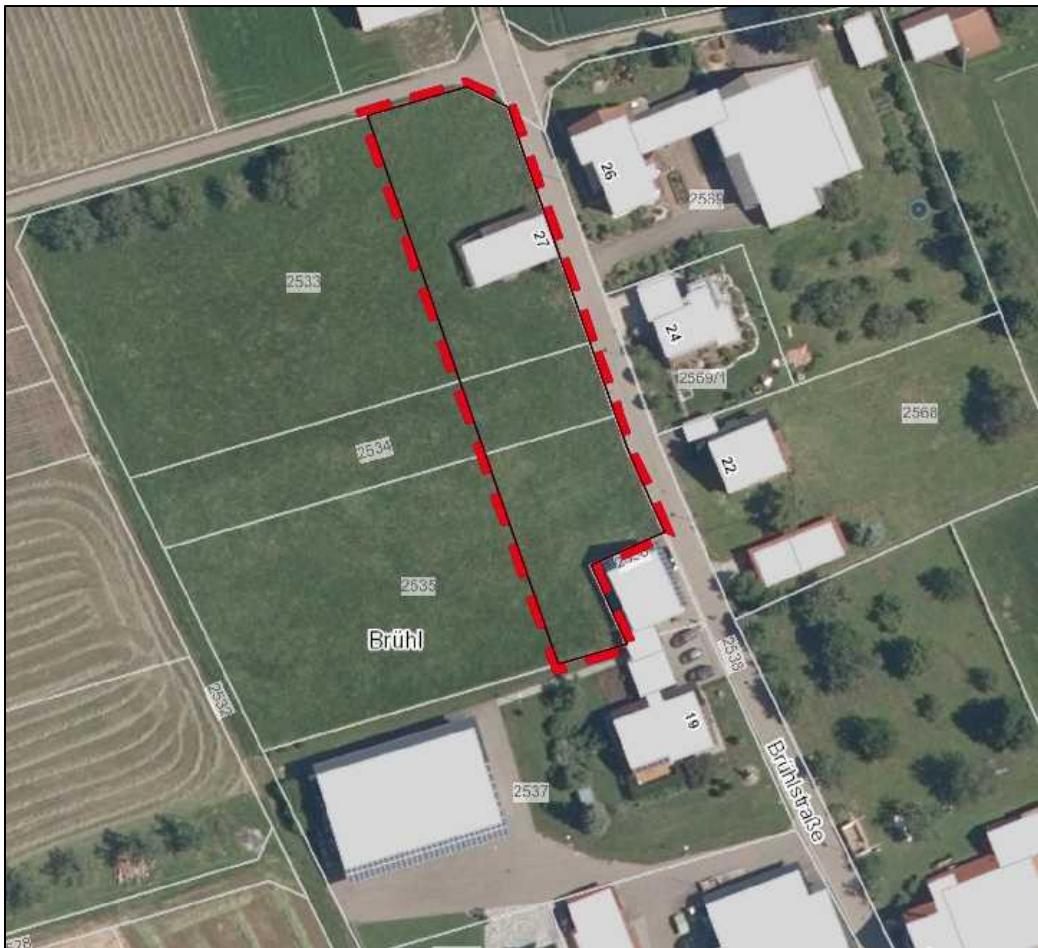


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Balkenlinie; Quelle: LUBW)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll über die bereits bestehenden Straßenverbindungen Muselstraße bzw. Löwenstraße – Im Oberland – Brühlstraße erfolgen.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet und in einer ausreichend dimensionierten Zisternen mit einem zwangsentleertem Teilvolumen von ca. 2,5 m³ zurückgehalten.

Das Rückhaltevolumen wird gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine örtliche Versickerung über die belebte Bodenschicht nicht möglich.

Eine Anschlussmöglichkeit zur Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers an einen zukünftigen öffentlichen Regenwasserkanal ist vorzubereiten.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 am Rande eines Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet) im Bereich der planerischen Unschärfe. Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld weist das Plangebiet nahezu vollständig als gemischte Baufläche aus. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Plandarstellung wird im nächsten Fortschreibungsverfahren korrektiv angepasst.



Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: rot)

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens in Rosenfeld-Täbingen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Begründung hierfür kann Kapitel 1, insbesondere Kapitel 1.1 entnommen werden. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen. Um diesen Gebietscharakter zu wahren und die rechtlichen Anforderungen eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB zu erfüllen, sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an den Angaben der BauNVO. Zudem soll mit den Festsetzungen auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen durch ein etwa 15 m tiefes Baufenster soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftige Bebauung stark an der Erschließungsstraße orientiert, um eine kompakte und unzersiedelte bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft zu erhalten.

Zudem sollen den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Baugrundstücke zugesprochen werden. Deshalb werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurden Höchstmaße für die einzelnen Baugrundstücke festgesetzt. Die Einhaltung der Wohnbau-dichte kann auf diese Weise eingehalten werden.

Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Aus Verkehrssicherheitsgründen und um ausreichende Sichtverhältnisse im öffentlichen Straßenraum zu schaffen, sind Sichtfelder an privaten Zufahrten einzuhalten.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt und in einer Retentionszisterne gesammelt. Durch die gedrosselte Einleitung in den Kanal kann mit dieser Festsetzung ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen geleistet werden.

Die Pflanzgebote wirken sich positiv auf das Ortsbild aus und dienen der Verminderung und dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes am Ortsrand unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind. Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassaden gestaltung. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als fünf Grad auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen generell zulässig sind. Bei der Errichtung dieser in dachparalleler Ausführung kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind Werbeanlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Die Gestaltung der Gärten soll auch der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen. Dieser soll sich positiv auf das Ortsbild sowie auf das Klima auswirken und Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten. Aus diesen Gründen ist die Anlage von „Schottergärten“ unzulässig.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Menschen und Tiere dar und ist deshalb nicht zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6 Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, dass sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b i.V.m. § 13a BauGB.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB müssen

1. eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern aufweisen und
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Der Bebauungsplan nach § 13 BauGB begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines Verfahrens gem. § 13b BauGB gegeben sind, wird auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Eine Beteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² erheblich unterschreitet, ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Zudem wird auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits an eine Wohnbebauung angrenzt.

7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und erfolgt durch den beiliegenden Umweltbeitrag.

Unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) eintreten können. Hierfür wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt, die neben dem Umweltbeitrag dem Bebauungsplan beigefügt ist.

8 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches: **2396,4 m²**

darin enthalten:

Wohngebietsfläche: **2147,5 m²**

Pflanzgebotsfläche: **249,2 m²**

Größe der überbaubaren Grundstücksfäche (Baufenster) **1628,4 m²**

Aufgestellt:

Balingen,

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Rosenfeld,

Thomas Miller
Bürgermeister