Stadt Forchtenberg

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„ERWEITERUNG SCHWARZÄCKER“

Erneuter Entwurf vom 23.03.2021

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliches Konzept
6 Erschließung / Technische Infrastruktur
7 Gutachten / Untersuchungen
8 Umweltbelange
9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
11 Flächenbilanz
12 Bodenordnung / Folgeverfahren
13 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Nutzungsdruck in der Stadt Forchtenberg hat im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in weiter gerne wohnhaft bleiben möchten.

Der Wohnbauflächenbedarf kann durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sowie die in den letzten Jahren entwickelten Wohnbaugebiete nicht gedeckt werden. Daher soll, aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbauflächen, nun nach § 13b BauGB die bisherige Außenbereichsfläche „Erweiterung Schwarzäcker“ in die Ortslage einbezogen werden. Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird.

Ziel und Zweck der Planung ist es, neben der Schaffung neuen Wohnraumes, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung, eine naturverträgliche Entwicklung unter Wahrung der nachbarschaftlichen Belange zu erreichen und somit der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Das Ziel wird durch eine lockere Bebauung erreicht, die sich in das städtebauliche und landschaftliche Bild einfügt. Zudem wird mit Ausweisung eines Neubaugebiets eine Ansiedlung junger Familien und somit eine Durchmischung unterschiedlicher sozialer Strukturen im Gebiet erwartet.

Um die Umsetzung dieser Bebauung zu ermöglichen hat der Gemeinderat am 22.10.2019. beschlossen, für das Gebiet „Erweiterung Schwarzäcker“ einen Bebauungsplan aufzustellen.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. **1,8 ha**.

Da es sich bei dem Plangebiet um Fläche im Außenbereich handelt, soll hier die gesetzliche Möglichkeit des §13b BauGB angewandt werden – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB

<u>1. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB</u>

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 BauGB einbezogen werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² beträgt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 17.700 m². Davon entfallen auf WA-Fläche: 10.100 m². Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst bei einer festgesetzten GRZ von 0,4, ca. 4.040 m² und liegt somit unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (10.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13b BauGB kann angewendet werden.

2. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Das Verfahren muss gem. § 13b BauGB der Schaffung von Wohnraum dienen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, sichern die Wohnnutzung innerhalb des Gebiets. Im Osten steht das Gebiet im direkten Zusammenhang zum Innenbereich. Die gemeinsame Grenze der Planung und des bestehenden Siedlungsbereiches ist verhältnismäßig zur Gesamtgröße des Plangebiets. Dies hat zur Folge, dass auch die am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle in einem städtebaulichen-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich steht.

Damit ist diese Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben.

3. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nur bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet werden. Da der Aufstellungsbeschluss am 22.10.2019 gefasst wurde, ist diese Voraussetzung ebenfalls gegeben.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 2 BauGB muss gem. § 13b BauGB bis zum 31. Dezember 2021 gefasst werden. Diese Zeitvorgabe wird voraussichtlich eingehalten.

Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB, unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB

Laut § 13b BauGB *„(…) gilt § 13a entsprechend (…)“* unter der Voraussetzung der vorangegangenen Punkte. Für § 13a BauGB gelten ebenfalls bestimmte Voraussetzung, die erfüllt sein müssen um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Diese sind nachfolgend dargelegt:

1. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“
(§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch

überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

2. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich das Biotop „Trockenmauern am Türlesberg“ (Biotop-Nr.: 167231263649). Das Biotop wird erhalten, sodass durch die Planung nicht von einer negativen Beeinträchtigung des Biotops ausgegangen wird.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als „Sonstige Fläche“ dargestellt. Östlich verläuft ein Gewässer, an das sich die Siedlungsfläche Wohnen anschließt. Westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich ein regionaler Grünzug. Im Süden ist eine Straße für den regionalen Verkehr sowie ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Diese werden durch die Planung nicht tangiert.

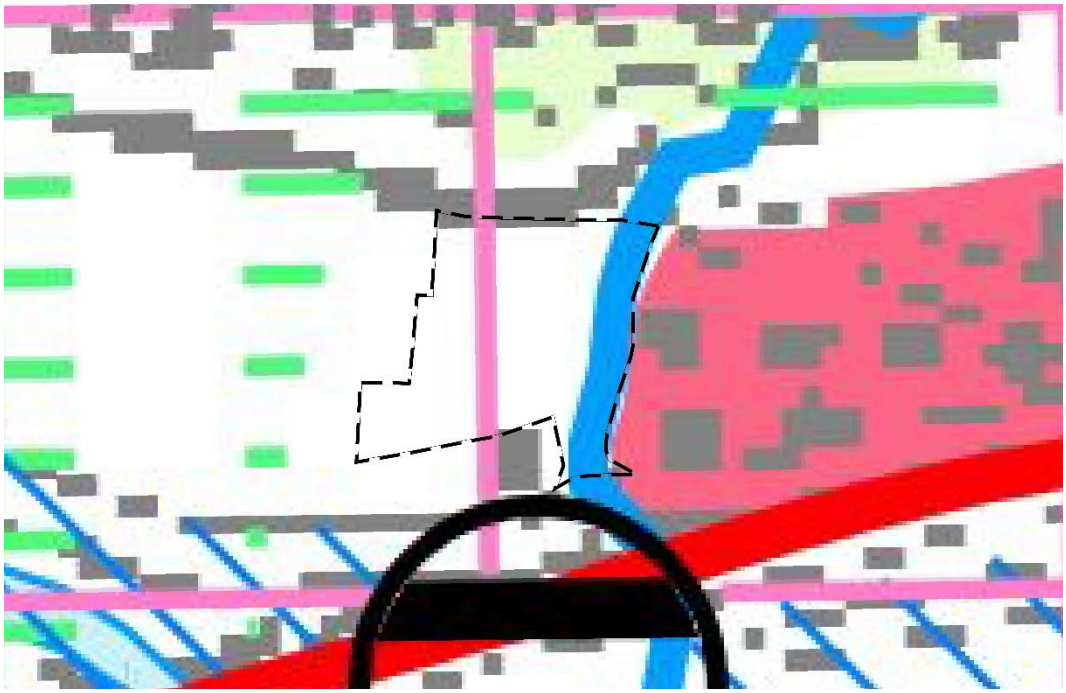


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (mit Plangebiet in schwarz)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung (VBG). Im Regionalplan ist hierzu folgendes Ziel formuliert:

3.2.6.1 *[…]*

Z (4) Erhalt der natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang; Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen; Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsame Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden.

[Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Seite 98 ff.]

Dieser Plansatz wird durch die Ortserweiterung **nicht betroffen**. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, eine Vielfalt an Naturräumen ist nicht vorhanden. Die bestehende Landesstraße L1045 durchschneidet bereits heute das Kochertal und somit auch den naturräumlichen Zusammenhang.

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Natur geplant worden. Die offenen, durchgrünten Bebauung bindet die Natur in das Gebiet mit ein, um die siedlungsnahe Erholung nicht zu beeinträchtigen. Freizeitschwerpunkte oder reichhaltige kulturelle Erben bestehen in diesem Bereich nicht. Die regionale Identität bleibt erhalten.

3.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 7. Fortschreibung 2015 des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“, in Kraft getreten am 26.04.2019 ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Nördlich und nordwestlich grenzt Fläche für Weinbau, südöstlich befindet sich ein Regenüberlaufbecken. Im Westen grenzt Wohnbaufläche sowie ein Wasserschutzgebiet IIIA an das Plangebiet an.

Die Entwicklung des Plangebietes aus der rechtswirksamen 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall nur eine geringe Fläche, entsprechend der angrenzenden Wohnnutzung, errichtet wird, ist die Verträglichkeit des Wohngebiets mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet. Daher ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet im Wege der Berichtigung anzupassen.

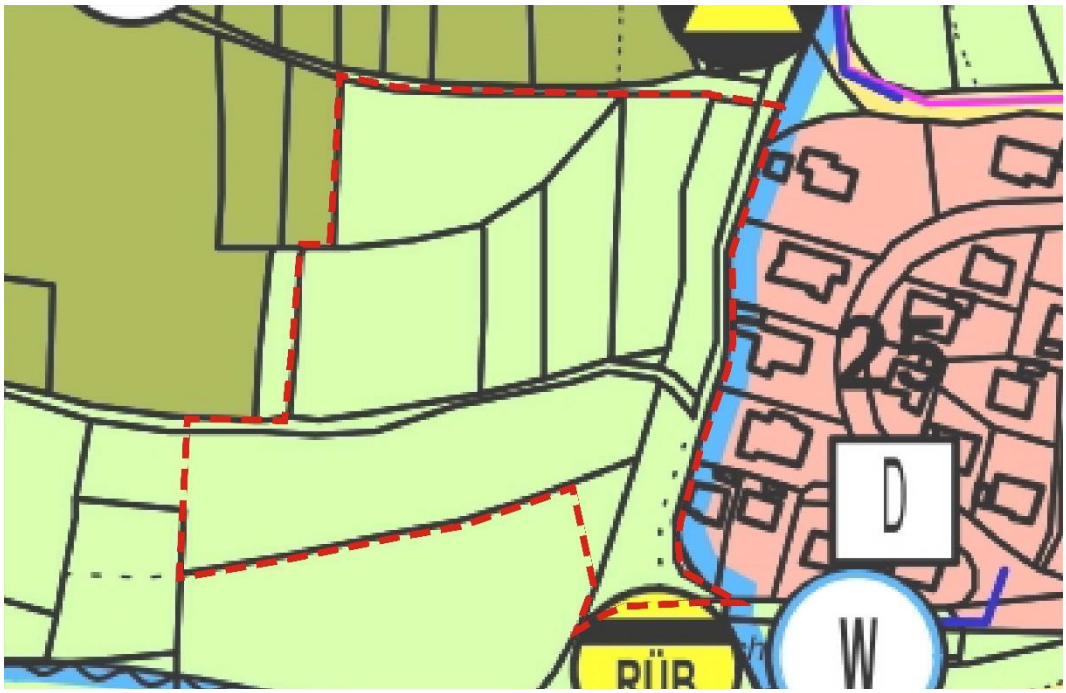


Abbildung 2: Auszug aus der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“ (in Kraft getreten am 26.04.2019) (mit Plangebiet in rot)

3.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

3.4 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Da das Plangebiet „Erweiterung Schwarzäcker“ großteils landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf darzulegen.

In der rechtswirksamen 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“, in Kraft getreten am 26.04.2019 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Auf regionaler Ebene (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020) wurde das Plangebiet von der Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgenommen. Das Plangebiet ist als „Sonstige Fläche“ dargestellt.

Die bestehende Baulandnachfrage nach Wohnbauland kann in der Stadt Forchtenberg nicht gedeckt werden. Die vorhandenen Baulücken und Brachflächen im Innenbereich sind nicht im städtischen Eigentum und es besteht daher kein Zugriff auf diese Flächen. Die Baugebiete Waldfeld I und Waldfeld II sowie das Wohngebiet Kirchberg sind bereits zum größten Teil veräußert.

Die Stadt Forchtenberg ist seit Jahren bemüht dieses Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren. Neben der regelmäßigen Kontaktaufnahme zu den Grundstückseigentümern wurden weitere Maßnahmen umgesetzt. Seit 2007 besteht beispielsweise ein Sanierungsgebiet in der Altstadt Forchtenbergs. Im Zuge dessen wird die Modernisierung des Altbestandes und somit die Reaktivierung von Innenentwicklungspotentialen gefördert. Ein weiteres Beispiel für die Bemühungen der Stadt stellt das Bebauungsplanverfahren „Nachverdichtung Hofäcker“ dar. Als Grundlage für das Verfahren hat die Stadt Forchtenberg eine Untersuchung der Nachverdichtungspotentiale im Wohngebiet „Hofäcker“ beauftragt. Einhergehend damit fand ein Informationsabend und eine Bedarfsermittlung durch Eigentümergespräche statt. Um den interessierten Eigentümern die Nachverdichtung zu ermöglichen und somit die Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren, wurde die Änderung des bestehenden Bebauungsplans beschlossen. Weitere Bebauungsplanänderungen, wie beispielsweise der Bebauungsplan „Waldfeld II, 2. Änderung“ in dem die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung in die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäuser geändert wurde, unterstreichen die Bemühungen der Stadt Forchtenberg der nachhaltigen Innenentwicklung nachzukommen. Diese reich dennoch nicht aus um den benötigten Wohnraumbedarf zu decken.

Daher ist der Eingriff in die Fläche „Erweiterung Schwarzäcker“ notwendig, um ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Entwicklung einer kleinen Fläche, im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil trägt dazu bei, den dringenden Bedarf an Wohnen zu decken, ohne eine großflächige Außenbereichsfläche in Anspruch zu nehmen.

3.5 Begründung für die Erweiterung der Wohnbauflächendarstellung

In den letzten Jahren entwickelte die Stadt Forchtenberg einige Wohngebiete, deren Bauplätze stets innerhalb kurzer Zeit veräußert wurden. Dies zeigt den starken Nutzungsdruck in der Stadt. Der Nutzungsdruck entsteht durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Forchtenberg wohnhaft bleiben möchten.

Die Stadt Forchtenberg ist daher bemüht, Wohnraum zu entwickeln, ohne großflächige Außenbereichsflächen zu versiegeln. Gleichzeitig kann durch kleinflächige Entwicklungen die bestehende Infrastruktur in Anspruch genommen und ausgelastet werden.

Im Zuge einer Potentialflächenuntersuchung wurden verschiedene Flächen auf der Gemarkung der Stadt Forchtenberg bewertet. Bewertungskriterien stellten unter anderem die Lage und Topographie, die Zielvorgaben der übergeordneten

Planungen, sowie die Umweltbelange (u.a. Schutzgebiete nach Naturschutz- und Landeswaldschutzgesetz) dar. Dabei stellte sich heraus, dass sich das Plangebiet „Erweiterung Schwarzäcker“ für die städtebauliche Entwicklung besonders anbietet.

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Forchtenberg und ist somit gut an die Umgebung angebunden. Mit Ausweisung eines Neubaugebiets wird eine Ansiedlung junger Familien und somit eine Durchmischung unterschiedlicher sozialer Strukturen erwartet. Dies trägt auch nachhaltig zu einer Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen in Wülfingen bei.

Neben der Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets, ist es das Ziel der Planung, das landschaftliche Bild und die Nähe zur offenen Landschaft bestmöglich zu erhalten und somit auch die nachbarschaftlichen Belange zu wahren. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Weinberge soll ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Das Ziel wird durch eine lockere Bebauung erreicht, die den nötigen Abstand zu den Weinbergen wahrt und sich in das städtebauliche Bild einfügt.

Die Einwohnerdichte im Gebiet beträgt **38 Einw**/**ha**. *(11 Einfamilienhäuser mit 1,5 WE/Geb x 2,2 Einwohnern = 36 Einwohner, plus 4 Doppelhäuser mit 8 WE/Geb x 2 Einwohnern = 32 Einwohner = 68 Einw / 1,8 ha = 38E/ha.)*

Im Regionalplan wird zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern je Hektar gefordert. Diese Einwohnerdichte wird im vorliegenden Gebiet nicht erzielt. Grund dafür ist die bestehende Klinge im östlichen Bereich des Plangebiets sowie der Verlust von überbaubarer Grundstücksfläche durch den 15m breite Spritzmittelabstand zu den angrenzenden Weinbergen. Zudem sind aufgrund der topographischen Verhältnisse tiefe Grundstücke notwendig, um die Belichtung und Belüftung zu sichern.

Wird bei der Ermittlung der Einwohnerzahlen je Hektar die bestehende Grünfläche der Klinge nicht mitgerechnet, so ergeben sich 43/Einwohnen je Hektar (68 Einw / 1,57 ha = 43E/ha), welches in etwa dem vorgegeben Wert der Mindest-Bruttowohndichte entspricht.

Zudem ist die Stadt Forchtenberg bemüht, den vorgegebenen Dichtewert des Regionalplans in **Summe in Forchtenberg** einzuhalten. Daher setzte die Stadt in den letzten Jahren eine nachhaltige Innenentwicklung mit einer verstärkten Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern in Forchtenberg und den einzelnen Ortsteilen um. In diesem Zusammenhang wurden in den Hofäckern und im Kirchweg (Ernsbach) jeweils ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, errichtet. Eine deutliche Verdichtung wird derzeit mit dem Bau von 7 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 50 Wohneinheiten auf einer Fläche von 0,87 ha im Baugebiet Waldfeld (BP „Waldfeld II, 2. Änderung“- Bereich Mehrfamilienhäuser) erzielt. Für diese Fläche ergibt sich eine Einwohnerdichte von **126 Einw**/**ha** *(50 x 2,2 Einwohnern = 110 E/0,87ha = 126,44 Einw/ha*). Diese starke Verdichtung Im Gebiet Waldfeld kann der fehlenden Einwohnerdichte im Plangebiet gegenübergestellt werden.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die neue Stadt Forchtenberg ist 1972 aus den Städten Forchtenberg und Sindringen sowie den Gemeinden Ernsbach, Wohlmuthausen und Muthof (bestehende aus Muthof, Büschelhof und Schleierhof) entstanden. Die Einwohnerzahl liegt bei 5.057 Einwohnern (Stand: 31.12.2018).

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Kernstadt Forchtenberg, anschließend an die bestehende Wohnbebauung Neuwülfingen. Nördlich, südlich und westlich des Gebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen in Form von Acker- und Weinbau an.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über einen Weg, der an die Wülfinger Straße und In den Schwarzäckern anknüpft.

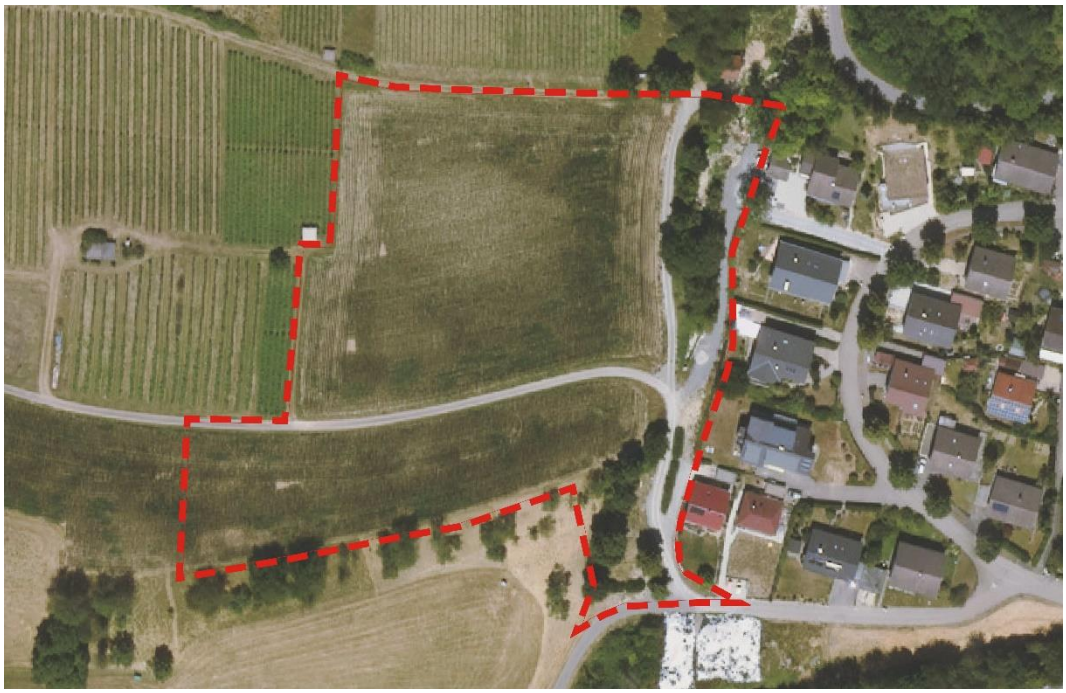


Abbildung 3: Luftbild (Quelle: www.lubw.baden-wuerttemberg.de, abgerufen am 09.09.2019) (mit Plangebiet in rot)

4.2 Topographie

Das Plangebiet weißt von Norden nach Süden ein Gefälle von ca. 24 m auf. Im Norden liegt das Gebiet bei ca. 219 müNN und fällt nach Süden gleichmäßig auf ca. 195 müNN ab.

4.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegende landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt über einen Weg, der an die „Wülfinger Straße“ und „In den Schwarzäckern“ anknüpft. Im Osten des Plangebiet verläuft die 2018 naturnah ausgebaute Klinge Flatterberg.

Östlich des Gebiets grenzt ein Wohngebiet mit großteils Einfamilienhäusern an. Südlich wird das Plangebiet von einer Streuobstwiese gefasst, an die sich landwirtschaftliche Ackerflächen anschließen. Zudem befindet sich südöstlich des Gebiets ein Regenüberlaufbecken. Im Westen und Norden bestehen Weinberge.

4.3.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete (wie z.B. Biotope, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete) sowie Flächen des Biotopverbunds.

Für das Plangebiet bestehen keine Überflutungsflächen gem. Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg sowie keine Überschwemmungsgebiete.

Das Plangebiet liegt im festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebiet „Ochsenwiesen“ (LUBW Nr. 128.186; Datum der Rechtsverordnung: 13.03.2014; Landratsamt Hohenlohekreis) innerhalb der Wasserschutzzone III A (weiterer Zustrombereich). Nach Osten grenzt das Planvorhaben zusätzlich direkt an die Wasserschutzzone III A (weiterer Zustrombereich) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Kochertalaue, Forchtenberg“ (LUBW-Nr. 126.120; Datum der Rechtsverordnung: 01.03.1984; Landratsamt Hohenlohekreis).

4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1555/1, 1653, 1656, 1659, 1660, 1661, 1661/1, 1662/1.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 1507, 1662, 1668.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Verfahrens wurde die Entwicklung des Plangebietes in einem Städtebaulichen Konzept überprüft und in verschiedenen Varianten diskutiert, um für die zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich fundierte Aussagen treffen zu können.

Zunächst war eine Plangebiet mit ca. 2,1 ha geplant. Diese wurde im Zuge der Planung auf eine Fläche von 1,8 ha reduziert. Durch die flächensparende Variante kann die bestehende Streuobstwiese erhalten und der Eingriff in die Überschwemmungsflächen vermieden werden.

Das auf der reduzierten Fläche entwickelte Konzept wird durch die Zielsetzung bestimmt, naturverträglich und unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange Wohnraum für die Einwohner Forchtenbergs bereitzustellen. Zu diesem Zweck wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches die Ortsrandlage und den damit verbundenen Übergang in die freie Landschaft berücksichtigt. Der Spritzmittelabstand wird in Form einer Ortsrandeingrünung genutzt, um Einschränkungen in der Bewirtschaftung zu vermeiden und die Ortsrandlage zu unterstützen. Aufgrund der starken topographischen Verhältnisse, bildet die geschwungene Stichstraße das Rückgrat der Planung (siehe auch Kapitel 6.1).

Insgesamt sind im Plangebiet 15 Gebäude vorgesehen. Davon entfallen auf den nördlichen Bereich 11 Einfamilienhäuser und 4 Doppelhäuser im südliche Planbereich.

Bei der Ausrichtung der Gebäude wurde insbesondere der festgesetzte Mindestabstand zu den Weinbergen und der damit verbundene Schutz vor Spritzmittel sowie die topographische Situation berücksichtigt. Über die ausreichende Anzahl an Garagen können notwenige Stellplätze in ausreichender Anzahl angeboten werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich weitgehend an den Höhenlinien, so dass sich die Gebäude in das Landschaftsbild einfügen. Die Ausrichtung gen Süden bzw. Westen wird damit ebenfalls berücksichtigt.

Die Bebauung hangseits der Erschließungsstraße ist zurückversetzt von der Straße vorgesehen, so dass die Garage in den Hang gebaut und diese Fläche zur ebenen Gartengestaltung genutzt werden kann. Vor der Garage ist es noch möglich einen Stellplatz zu erreichten.
Die Bebauung talseits ist so gewählt, dass die Gebäude mit einem geringeren Abstand zur Erschließungsstraße stehen. Zum einen wird damit eine noch relativ ebenmäßige Zufahrt zu den Garagen ermöglicht, zum anderen wird dadurch gewährleistet, dass von der Erschließungsstraße aus nicht nur darunter liegende Dächer in Erscheinung treten, sondern auch noch eine Wandfläche der Gebäude zu sehen ist.

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept Stand 06.07.2020, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

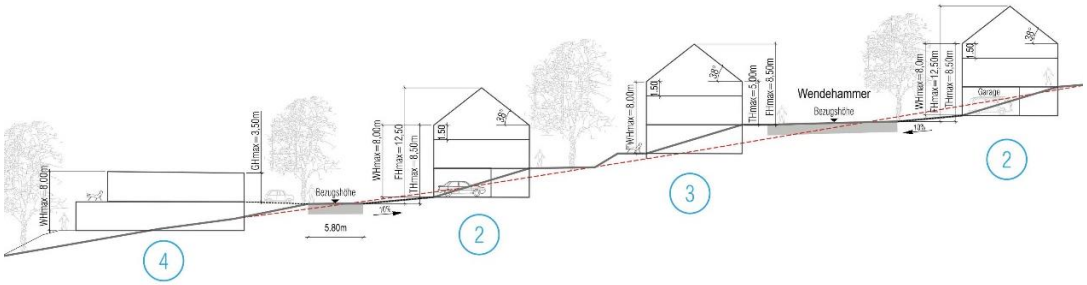


Abbildung 5: Schemaschnitt Stand 15.07.2020, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Die durch das städtebauliche Konzept entstehenden Baugrundstücke werden zum Großteil für Einfamilienhäuser zugeschnitten. Somit können Einzelhäuser entstehen, die sich aufgrund der lockeren Baustruktur gut in die umgebende Bebauung und die Landschaft einfügen. Lediglich im südlichen Abschnitt werden Doppelhäuser vorgesehen. Für diesen Bereich liegt ein Bebauungskonzept von einem Investor vor, welches hier umgesetzt werden soll. Darin sind vier Doppelhäuser mit Flachdach vorgesehen, die sich in die Hanglage integrieren. Von der nördlich gelegenen Erschließungsstraße (Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges) treten die Doppelhäuser als eingeschossige Flachdachgebäude in Erscheinung, das zweite Geschoss befindet sich unterhalb der Straße in den Hang eingebettet. Die Doppelhaushälften sind voneinander leicht versetzt, sodass sich eine aufgelockerte Bebauung ergibt. Je Doppelhaushälfte werden zwei Wohneinheiten mit ca. 100-115 m² Wohnfläche vorgesehen, sodass sich für die vier Doppelhäuser 16 Wohneinheiten ergeben.

Um die Stellplatzanforderungen zu erfüllen (2 Stellplätze je Wohneinheit) und dabei dennoch das Straßenbild offen zu gestalten, sind die Garagen im Westen und Osten als eingegrünte Garagenzeilen vorgesehen, lediglich offene Stellplätze sind vor den Häusern eingeplant.

Abbildung 6: Entwurf Investor: Doppelhäuser mit je 4 Wohnungen - Visualisierung, Stand 01.07.2020

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Weg, der an die „Wülfinger Straße“ und „In den Schwarzäckern“ anknüpft. Dieser wird ausgebaut und mit einer neuen Stichstraße ergänzt, die die Erschließung der nördlich gelegenen Gebäude sichert. Die Straßenplanung berücksichtigt unter anderem die topographischen Verhältnisse, sowie die östlich gelegene Klinge.

Die Verbeiterung der bestehenden Straße gelingt durch die Verlängerung des bestehenden Rahmenprofils der Klinge Flatterberg im südlichen Bereich der Erschließungsstraße. Somit ist die Verbreiterung der bestehenden Fahrbahn von 4,13 m auf 5,50 m möglich und die Verkehrssicherheit gewährleistet.

Die Straßenplanung sieht mehrere öffentliche Stellplätze vor, die als Besucherparkplätze dienen können. Zudem sind Müllabstellflächen vorgesehen.

Beim Ausbau des bestehenden Feldweges wird der Landwirtschaftliche Verkehr berücksichtigt, die Straße wurde ausreichend breit dimensioniert, zudem wurden nördlich der Straße noch Stellplätze als Längsparker vorgesehen, um den Straßenraum von parkenden PKWs, welche den Landwirtschaftlichen Verkehr behindern könnten frei zu halten.

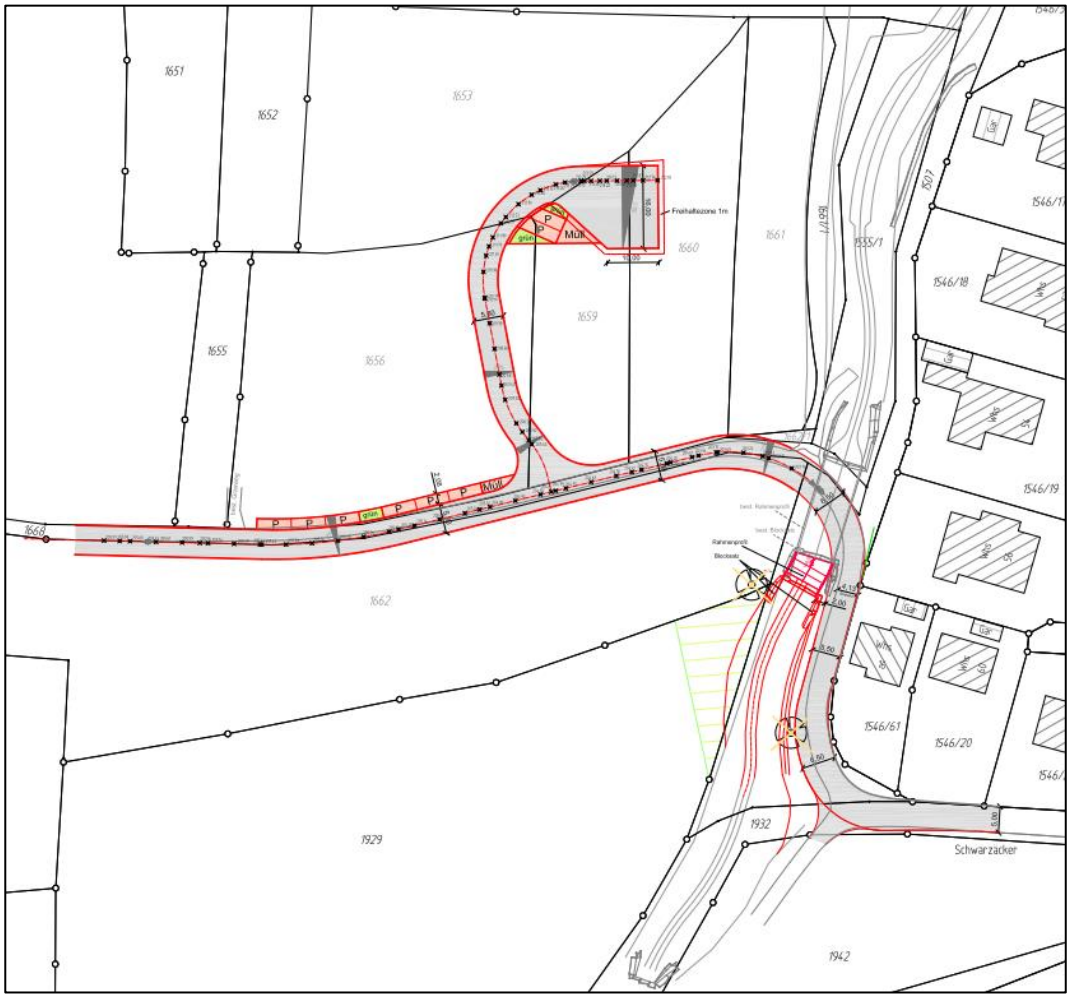


Abbildung 7: Vorentwurf Lageplan Straßenbau, Stand 21.12.2020, Kreistiefbauamt Landratsamt Hohenlohekreis

6.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund seiner Lage, angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet, kann der Bebauungsplan an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Ergänzend wird im westlichen Bereich des Plangebiets eine Trafostation errichtet.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und gedrosselt über den neuen Regenwasserkanal der Klinge zugeführt, welche in den Kocher einleitet. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal der Kanalisation zugeführt.

Auf den Baugrundstücken ist das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben. DIN 1988 ist hierbei zu beachten. Die Zisternen sind mit einem Rückhaltevolumen von min. 1,0 cbm und einen Drosselabfluss von max. 0,5 l/s herzustellen. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens richtet sich nach der gesamten angeschlossenen befestigten Fläche. Für die Bemessung pro Baugrundstück ist das Diagramm zur Dimensionierung von Zisternen (siehe Textteil Teil C Hinweise, Ziff. C8) einschl. Berechnungsformel anzuwenden.

6.3 Müllentsorgung

Der Wendehammer der neu geplante Stickstraße ist gemäß Rast06 für ein 4-achsiges Müllfahrzeig dimensioniert.

Der Ausbau des Wirtschaftsweges wird aus gestalterischen sowie aus wirtschaftlichen und Ökologischen (Flächenversiegelung) Gründen nicht mit einer Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge versehen. Für die Abfallentsorgung der Privathaushalte der Doppelhäuser werden im Mündungsbereichen Abstellplätze für die private Müllentsorgung vorgesehen.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

Im Rahmen der Planungen wurde von der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung Dieter Veile eine spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und ist der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen. Das gutachterliche Fazit ist nachstehend aufgeführt:

Gutachterliches Fazit

„Zum Bebauungsplan Schwarzäcker der Stadt Forchtenberg wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, deren zu erbringender Untersuchungsinhalt aus den vorhandenen Strukturen abgeleitet wurde und deren Methodik vorhabensüblich ist. Dazu wurden die Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen sowie europarechtlich geschützte Reptilien, Schmetterlingen und Holzkäfer untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung können wie folgt zusammengefasst werden:

<u>Vögel:</u>
Durch das Vorhaben werden im Plangebiet im Hangbereich mehrere Obstbäume

gerodet. Zur Vermeidung von zukünftig möglichen Tötungen von Individuen (Eier, fluchtunfähige Nestlinge) astbrütender Vogelarten ist die Maßnahme nach § 39 BNatSchG Abs. 5 einzuhalten, nach der vom 01.03.-30.09. keine Gehölze gerodet werden sollen.

Fledermäuse sowie europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlinge und Holzkäfer:
Innerhalb des Plangebiets wurden keine Vertreter dieser Artengruppen nachgewiesen, bezüglich diese Artengruppen werden durch die absehbaren Arbeiten keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Das Habitat der Zauneidechse westlich des Plangebiets wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.“

[Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Erweiterung Schwarzäcker, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, März 2021]

7.2 Biotopverbund

Das Plangebiet liegt größtenteils im Bereich des Biotopverbunds. Relevant für das Plangebiet ist der Anspruchstyp „Offenland mittlerer Standorte“ sowie Daten zu Streuobstbeständen der Laserscan-Befliegung Baden-Württembergs. Ergänzend zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden daher die planerisch besonders wertgebenden Zielarten betrachtet, um die Wirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Funktion abschätzen zu können. Die Hinweise zum Biotopverbund Baden-Württemberg sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Das Ergebnis ist nachstehend aufgeführt:

Bewertung des Vorhabens bezüglich des Biotopverbunds

„Der Biotopverbund dient der Erhaltung von Grünstrukturen zwischen Biotopen und der Sicherung des Überlebens von Tier- und Pflanzenarten in der intensiv genutzten Kulturlandschaft, indem der genetische Austausch gesichert oder (durch planerische Maßnahmen) ermöglicht wird.
Zur Abschätzung der Wirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Funktion kann dessen Auswirkung auf die planerisch besonders wertgebenden Zielarten betrachtet werden (nachfolgende Tabelle), die für die Stadt Forchtenberg definiert wurden (Zielartenkonzept). Die Zielarten stehen dabei auch stellvertretend für die andere, ihnen verwandtschaftlich nahestehende Arten.

[…]

Zur Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge und Holzkäfer gezielt erfasst und bewertet. Bei den hierzu getätigten Geländegängen wurde keine dem Gebiet der Stadt Forchtenberg zugeordnete Zielart angetroffen. Offenbar ist das Plangebiet für die Zielarten als dauerhaft besiedeltes Habitat, als Nahrungshabitat sowie als Fortpflanzungs- und Entwicklungsstätte nicht relevant, sondern könnte nur die Funktion eines Trittsteinbiotops erfüllen, das bei Wander- oder Ausbereitungsbewegungen genutzt wird. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Biotopverbundfläche das räumliche Dreieck zwischen den forchtenberger Teilorten Neuwülfingen, Ernsbach und dem Muthhof vollständig einnimmt. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass durch das Vorhaben nur ein sehr geringer Flächenanteil des Biotopverbundsystems beansprucht wird. Daher erscheint das Vorhaben nicht geeignet, die Funktionen und Ziele des Biotopverbunds zu beeinträchtigt.“

[Hinweise zum Biotopverbund Baden-Württemberg, Bebauungsplan Erweiterung Schwarzäcker, Stadt Forchtenberg, Hohenlohekreis, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, Oktober 2020]

7.3 Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet „Erweiterung Schwarzäcker“, wurde von der Stadt Forchtenberg eine Baugrunduntersuchung beauftragt.

Neben der Darstellung der Untersuchungsergebnisse werden in diesen Gutachten Hinweise zu gründungstechnischen und konstruktiven Maßnahmen aufgezeigt. Auf die detaillierten Ergebnisse in der Untersuchung „Forchtenberg, Erweiterung BG Schwarzäcker, Baugrundgutachten mit Gründungsberatung, BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen, 09.03.2021“wird verwiesen. Diese sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Als Auszug werden nachfolgend die Kapitel 3.1 (Geologische Situation), Kapitel 6 (Gründungstechnische und konstruktive Maßnahmen) und Kapitel 6.3.1 (Allgemeine Gründungsmöglichkeiten) der Untersuchung „Forchtenberg, Erweiterung BG Schwarzäcker, Baugrundgutachten mit Gründungsberatung, BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen, 09.03.2021“ abgebildet:

„3.1 Geologische Situation
Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden zwischen dem 25.01.2021 auftragsgemäß fünf Bohrungen (B1 – B5) bis in Tiefen zwischen 4,50 m und 6,00 m Tiefe unter Gelände abgeteuft.
[…]
Anhand der Aufschlüsse ergibt sich folgendes Bild des Untergrundes (siehe auch Anlage 2):
Die Stärke des Mutterbodens wurde bei den Bohrungen B1 und B2 mit ca. 0,20 m ermittelt.
Bei den Bohrungen B3 bis B5 wurde zunächst eine zwischen 0,05 m und 0,11 m starke Asphaltschicht auf einer zwischen 0,25 m und 0,39 m starken Schotterschicht abgeschlossen.
Unter dem Mutterboden bzw. dem Schotter wurde eine Wechselfolge aus weichen und steifen bzw. steifen bis halbfesten schluffigen, sandigen, kiesigen Tonen und Schluffen, tonigen, Kiesen, Steinen und Blöcken durchteuft.
Die Tone, Schluffe, Kiese, Steine und Blöcke wurden bis zur Erdtiefe der Bohrungen bei 4,50 m bzw. 6,00 m unter GOK aufgeschlossen.
Wir weisen darauf hin, dass bei der Bohrung B1 zwischen 1,60m und 3,60m unter GOK lokale Hohlräume angetroffen wurden.
Erfahrungsgemäß ist im Bereich des Bauvorhabens mit Hohlräumen und Dolinen zu rechnen. Lokal sind die Hohlräume verfüllt. Zudem liegt das Baugebiet nach der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg zum Teil im Bereich einer Rutschungsfläche.“

„6. Gründungstechnische und konstruktive Maßnahmen
Die durchgeführten Untersuchungen haben lediglich den Aufwitterungshorizont erfasst. Die anstehenden Festgesteine wurden nicht aufgeschlossen.
Wir weisen darauf hin, dass bei der Bohrung B1 zwischen 1,60m und 3,60m unter GOK lokale Hohlräume angetroffen wurden.
Gemäß der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg liegt das Baugebiet zum Teil im Bereich einer Rutschungsfläche. Der Mittlere Muschelkalk neigt zu starker Verwitterung. Dadurch entstehen Hohlräume und Klüfte, die zu lokalen Rutschungen führen können.

Sofern ausgeschlossen werden soll, dass tiefreichende Rutschflächen im Bereich eines Baugebiet liegen, sind Inklimometer-Messungen vorzusehen. Die Messungen sind bis in Tiefen von mindestens 15 – 20m durchzuführen.
Im Zuge der Bauausführung müssen die Baugruben zwingend begutachtet werden ob hier Hinweise auf Rutschflächen vorhanden sind.“

*„**6.3.1 Allgemeine Gründungsmöglichkeiten***
Nach den Ergebnissen der Bohrungen werden die Gründungssohlen unterkellerter Gebäude bei einer angenommenen Geschosshöhe von etwa 3,00m lokal in den Tonen und lokal in den Kiesen, Steinen und Blöcken liegen.
Die Gründungssohlen nicht unterkellerter Gebäude werden bei Frostsicherer Gründung > 1,00m unter GOK lokal in den Tonen und lokal in den Kiesen, Steinen und Blöcken liegen.
Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des Baugebiets mit Klüften und Hohlräumen im Untergrund zu rechnen ist. Wir empfehlen daher, die Gebäude über eine Bodenplatte mit lastverteilender Tragschicht zu gründen.
Sofern eine Fundamentsgründung zur Ausführung kommt, sind die Fundamente so zu dimensionieren, dass Klüfte lokal überspannt werden können. Allgemein ist auf eine einheitliche Gründung zu achten. D.h. eine Gründung z.T. auf den Steinen und Blöcken und z.T. auf den Tonen ist nicht zulässig, da Setzungsdifferenzen zu erwarten sind, die zu Bauwerksschäden führen werden.
[…]
O.g. Pressungen und Gründungsempfehlungen können vorab zur Orientierung dienen und müssen im Einzelfall in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens und vom Baugrund sowie den Gebäudelasten überprüft werden. Detaillierte Angaben zur Gründung können erst dann gemacht werden, wenn nähere Informationen zur geplanten Bebauung bzw. Lasten vorliegen.
Wir empfehlen aufgrund der Geologie dringend, eine Gründungsberatung im Einzelfall vorzusehen.“

[Forchtenberg, Erweiterung BG Schwarzäcker, Baugrundgutachten mit Gründungsberatung, BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen, 09.03.2021]

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13b BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen, anschließend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile, kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als

Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet. Zudem wird das Wohnraumangebot wird durch die Planung ergänzt, wodurch günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten sind. Ortsansässigen Bewohnern und jungen Familien wird die Möglichkeit gegeben in Forchtenberg weiter wohnhaft bleiben zu können. Die Ansiedlung junger Familien trägt zu einer Durchmischung unterschiedlicher sozialer Strukturen im Gebiet und somit auch nachhaltig zu einer Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen bei.

Die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den angrenzenden Flächen resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind auf den Grundstücken im Plangebiet auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden als ortsüblich hinzunehmen. Die Regelung des Abstandes zu den angrenzenden Weinbergen trägt zum Schutz der Anwohner vor möglicher Spritzmittelabdriftung bei.

Die Pufferzone zu den Rebanlagen sowie die Sicherung des bestehenden Graswegs sichern zudem die Bewirtschaftung der umliegenden Weinberge.

Westlich des Plangebiets besteht ein Wohngebiet. In diesem Bereich sind keine Geruchsimmissionen bekannt. Zudem ist bereits die Aufgabe der südlich des Plangebiets bestehenden Kläranlage geplant. Stattdessen soll an anderer Stelle eine Großkläranlage errichtet werden. Daher ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Gebiet zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war bisher unbebaut. In der Folge des Bebauungsplans ergeben sich dadurch, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die ökologischen Funktionen.

Um die Auswirkungen zu minimieren fanden die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplan Berücksichtigung.

Entsprechend des Artenschutzgutachtens wurden Rodungen von Gehölzen von Anfang Oktober bis Ende Februar ausgeschlossen, um das Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 zu vermeiden.

Ergänzend sind im Bebauungsplan verschiedene weitere Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen. Diese dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren. Zu diesen Minimierungsmaßnahmen gehören:

- Die Verpflichtung, bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten, und neue zu pflanzen (pro **150m²** nicht überbauter Grundstücksfläche 1 Baum),
- 40% der privaten Grundstücksflächen zu begrünen,
- auf Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauung sowie den Innenbereich an.

Mit der geplanten Bebauung, angrenzend an den Ortskern, soll die Möglichkeit genutzt werden, den dringenden Bedarf an Wohnen zu decken, ohne eine großflächige Außenbereichsfläche in Anspruch zu nehmen. Dies rechtfertigt die Konzeption und die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Um dem Schutzgut Fläche gerecht zu werden, wurde die In Anspruch genommene Fläche im Zuge des Verfahrens verringert Zunächst war eine Plangebiet mit ca. 2,1 ha geplant. Diese wurde auf eine Fläche von 1,8 ha reduziert. Durch die flächensparende Variante kann die bestehende Streuobstwiese erhalten und der Eingriff in die Überschwemmungsflächen vermieden werden.

Schutzgut Boden

Bei dem Boden handelt es sich im nördlichen Bereich um kalkhaltiges Rigosol, Pararendzina-Rigosol und Rendzina aus Fließerden und Hangschutt aus Muschelkalkmaterial (J23). Das Ausgangsmaterial ist Hangschutt und Fließerde; z.T. geringmächtig über Karbonatgestein des Muschelkalks.
Im südliche Bereich des Plangebiets handelt es sich um erodierte Parabraunerde und Braunerde-Parabraunerde aus pleistozänen Trassensedimenten (J84). Das Ausgangsmaterial ist jung- bis mittelpleistozäne, sandig-lehmige Terrassensedimente sowie Böden (z.T. solifluidal umgelagert und mit Lössbeimengung (Mittellage)), die örtlich unterlagert von kiesigen Flussablagerungen oder toniger Fließerde aus Lettenkeuper-Material sind. (Quelle: http://maps.lgrb-bw.de/, Abrufdatum: 11.10.2019).

Gemäß der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg liegt das Baugebiet zum Teil im Bereich einer Rutschungsfläche. Im Zuge von Bohrungen zum Baugrundgutachten wurden zwischen 1,60m und 3,60m unter GOK lokale Hohlräume angetroffen. Im Zuge der Bauausführung müssen die Baugruben daher durch Inklinometer-Messungen begutachtet werden. Auf das Baugrundgutachten „Forchtenberg, Erweiterung BG Schwarzäcker, Baugrundgutachten mit Gründungsberatung, BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen, 09.03.2021“ wird verwiesen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand deutlich erhöht, da die Fläche momentan größtenteils aus Landwirtschaftlicher Fläche besteht. Die zusätzliche Versiegelung und damit der Verlust der Bodenfunktionen auf ca. 4.075 Fläche (bei einer GRZ von 0,4 und 0,45), führt zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch weiterhin im Gebiet zu gewährleisten und den Eingriff zu minimieren, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Erschließungswege und der Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Flachdächer zu begrünen sind.

Schutzgut Wasser

Dem Schutzgut Wasser kommt im Plangebiet durch die Lage im Wasserschutzgebiet „WSG Ochsenwiesen“ (Nr.: 126186) Zone III A eine besondere Bedeutung zu. Gemäß Verordnung des Landratsamts Hohenlohekreis vom 13.03.2014 ist die Ausweisung von Baugebieten in Zone III A zulässig, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit Belange der Grundwasserneubildung der geplanten

Bebauung nicht entgegenstehen. Ein entsprechender Hinweis auf die Rechtsverordnung wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Festsetzungen zu der Begrünung der Flachdächer sowie die sonstigen Festsetzungen zur Begrünung führen zu einer gedrosselten Ableitung des Regenwassers. Zudem kommen die festgesetzten ökologischen Maßnahmen, wie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, dem Schutzgut Wasser zugute.

Schutzgut Luft und Klima

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt, die einen hohen Durchgrünungsgrad aufweisen. Im Norden, Westen und Süden ist das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen und Grünland geprägt.

Durch die Bebauung der Fläche ist nicht von erheblich negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Zwar findet eine Versiegelung der kaltluftproduzierenden Ackerflächen statt, allerdings sind diese aufgrund der Größe des Plangebiets begrenzt. Somit sind lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, die privaten Erschließungswege sowie Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich unbebauten Fläche wird das Ortsbild lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Durch die aufgelockerte Bebauung kann sich eine Durchgrünung von der angrenzenden Bebauung ins Plangebiet und die freie Landschaft ziehen. Pflanzzwänge tragen dazu bei, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Ortsrand minimiert wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des bekannten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Keltische Siedlung „Schwarzäcker, Listennummer 2 der Denkmalliste (= ADAB-Id. 99201099, s. Abbildung). Bei der Schließung des älteren Neubaugebiets wurde 1971 eine latènezeitliche Siedlung angeschnitten. Es ist in diesem Bereich mit weiteren Siedlungsbefunden in Form von Gruben, Hausgrundrissen, Hrabfunden etc. sowie mit archäologischem Fundmaterial zu rechen. Aus genannten Gründen wird das kartierte Areal als Kulturdenkmal gem § 2 DSchG geführt, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung der Kulturdenkmale bestmöglich gerecht zu werden, erstellte das „Projekt flexible Prospektionen“-Team des Landesamts für Denkmalpflege im Zuge des Bebauungsplans „Erweiterung Schwarzäcker“ einen Sondierungsbericht zur archäologischen Voruntersuchung Forchtenberg Schwarzäcker. Das Landesamt für Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart traf anschließend mit der Mail vom 29.01.2021 folgende Aussage: *„Nach nochmaliger Prüfung der Sondageuntersuchungen […], habe ich*

entschieden, dass die Sondagen für eine denkmalrechtliche Genehmigung als ausreichend betrachtet werden können. Es sind also aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine anschließenden Rettungsgrabungen oder sonstige Aktionen mehr nötig. Die Realisierung der „Erweiterung Schwarzäcker“ kann daher seinen weiteren Gang nehmen. […]“

Weitere Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch das Vorhaben wird Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation bzw. für die Landwirtschaft dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen zum Teil verloren.
Die Bebauung zerstört den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, außerdem ist damit ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen.

Die Einschränkung der klimarelevanten Funktionen und der Eingriff in das Landschaftsbild wirken sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen aus.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet „WSG Ochsenwiesen“ (Nr.: 126.186) Zone III A. Die Rechtsverordnungen sind weiterhin zu berücksichtigten und einzuhalten. Nach Osten grenzt das Planvorhaben zusätzlich direkt an die Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Kochertalaue, Forchtenberg“ (Nr. 126.120).

Teile des Plangebiets liegen innerhalb liegen im Bereich des Biotopverbunds. Relevant für das Plangebiet ist der Anspruchstyp „Offenland mittlerer Standorte“. Ergänzend zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden daher die planerisch besonders wertgebenden Zielarten betrachtet, um die Wirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Funktion abschätzen zu können. Das Ergebnis zeigt, dass das Vorhaben nicht geeignet erscheint, die Funktionen und Ziele des Biotopverbunds zu beeinträchtigen. Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte „Hinweise zum Biotopverbund Baden-Württemberg, Bebauungsplan Erweiterung Schwarzäcker, Stadt Forchtenberg, Hohenlohekreis, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, Juli 2020“ wird verwiesen.

Weitere Schutzgebiete im Plangebiet sind nicht bekannt.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich das Biotop „Trockenmauern am Türlesberg“ (Biotop-Nr.: 167231263649). Das Biotop wird erhalten, sodass durch die Planung nicht von einer negativen Beeinträchtigung des Biotops ausgegangen wird.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Verpflichtung, bestimmte bestehende Einzelbäume zu erhalten und neue zu pflanzen (pro **150m²** nicht überbauter Grundstücksfläche 1 Baum)
- 40% der privaten Grundstücksflächen zu begrünen,
- auf Flachdächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen,
- Festsetzung von Zisternen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu Minimieren oder zu Vermeiden.

Fazit:

Durch die Planung entstehen zum Teil negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Diese wurden bereits durch die Reduzierung des Geltungsbereichs berücksichtigt. Zudem tragen Ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei. Aus diesem Grund bleiben die Auswirkungen voraussichtlich lokal beschränkt.

Der Gesetzgeber hat den §13b BauGB als Instrument erlassen mit dem Ziel, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraumes zu beschleunigen. Die Stadt Forchtenberg wendet dieses Instrument zur Deckung des Wohnraumbedarfes an. Zusätzlich dient dieses Instrument auch einer deutlichen Verfahrensvereinfachung, insbesondere hinsichtlich einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Gemeindeverwaltungsverband.

Die Stadt Forchtenberg kann den Bedarf und die Nachfrage nach Baugrundstücken in den einzelnen Ortsteilen nicht decken. Der Nutzungsdruck entsteht durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in dem Ortsteil weiter gerne wohnhaft bleiben möchten. Die Stadt ist bemüht, das Innenentwicklungspotential verstärkt ausnutzen, um die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen zu verhindern, jedoch kann der Wohnbauflächenbedarf durch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht gedeckt werden. Daher soll, aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbauflächen nun nach § 13b BauGB die bisherigen Außenbereichsflächen im Gebiet „Erweiterung Schwarzäcker“ in die Wohnbebauung und somit in die Ortslage einbezogen werden. Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird.

Die zum Teil negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in der Abwägung berücksichtigt, jedoch werden die gegenläufigen Belange - die beschleunigte Schaffung von Wohnraum, sowie die Verfahrensvereinfachung zum Flächennutzungsplan - höher bewertet.
Die hohe Nachfrage stellt in der Abwägung der Belange einen solch hohen Stellenwert ein, sodass die vorliegende Planung bei Abwägung aller Belange gerechtfertigt ist.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Mit der getroffenen Festsetzung soll die künftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich geordnet und gelenkt werden und somit ein qualitätsvolles Quartier entstehen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets orientiert sich dabei an den das Plangebiet umgebenden Nutzungen.

Das Baugebiet soll den Bedarf an Wohnraum insbesondere für junge, ortsansässige Familien decken. Schank- und Speisewirtschaften aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs und der damit einhergehenden Rücksicht auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung nicht erwünscht. Diese Einrichtungen sind hinsichtlich Nutzung und Funktionalität zentral in den Ortslagen zu platzieren. Die hier nicht zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO entsprechen ebenfalls nicht der gewünschten Gebietscharakteristik eines Wohngebietes. Sie sind auch an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert. Der Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, sichern zudem die Wohnnutzung innerhalb des Gebiets.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich (siehe Kap. 5 „Städtebauliches Konzept“). Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das bestehende städtebauliche Bild der Umgebungsbebauung wird besonderen Wert gelegt.

In den Planbereichen 1, 2 und 3 orientiert sich die festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) an der Obergrenze in § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Planbereich 4 wird mit der GRZ von 0,45 die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO geringfügig überschritten. In diesem Bereich sollen Doppelhäuser verwirklicht werden.

§ 17 (1) BauNVO regelt die Obergrenzen der Grundflächenzahl bzw. der Geschossflächenzahl. Eine Überschreitung dieser Obergrenzen ist unter den Voraussetzungen des § 17 (2) BauNVO möglich. Seit der Überarbeitung der Baunutzungsverordnung im Jahre 2013 sind dafür keine *besonderen* städtebaulichen Gründe (d.h. eine städtebauliche *Ausnahme*situation) mehr erforderlich. Nun reicht es aus, dass städtebauliche Gründe vorliegen. Dies hat der Gesetzgeber so vorgesehen, um konkreten städtebaulichen (Standard-)Situationen in der Praxis Rechnung zu tragen.

Die geltenden Voraussetzungen des § 17 (2) BauNVO sind das Vorliegen städtebaulicher Gründe sowie die Gewährleistung gesunder Wohn- und

Arbeitsverhältnisse. Zudem darf es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kommen und die Überschreitungen müssen durch Maßnahmen oder Umstände ausgeglichen werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Maßgaben des § 17 (2) BauNVO bereits abgehandelt worden. Diese Abhandlung wird nachfolgend zur Klarstellung ergänzt.

Vorliegen städtebaulicher Gründe

Das Vorliegen städtebaulicher Gründe ist in vorliegendem Fall eingehalten, da das städtebauliche Konzept verschiedene Zonen vorsieht. Während im Norden Einzelgebäude vorgesehen sind, sollen im südlichen Bereich Doppelhäuser entstehen, die sich an die topographische Situation anpassen und verdichteteren Wohnraum bereitstellen.

Der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO liegen somit städtebauliche Gründe zugrunde, die auf eine Erforderlichkeit hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zielen sowie sich aus einer konkreten städtebaulichen Konzeption ableiten lassen.

Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke.

Eine Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird nicht gesehen, da es sich bei der vorliegenden Überschreitung um eine geringfügige Überschreitung handelt (0,45 statt 0,4, d.h. ca. 10 Prozent).

In vorliegendem Fall wird eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (wobei es sich hierbei größtenteils im Wohnverhältnisse handeln dürfte) zudem nicht gesehen, da sich an die betroffenen Bereiche direkt südlich eine Streuobstwiese anschließt und die nachbarschaftsschützenden Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung nach wie vor gelten.

Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden anhand der einzelnen Schutzgüter in Kapitel 8 „Umweltbelange“ abgehandelt.

Durch die erhöhte Grundflächenzahl soll dem Bauherrn ein Spielraum eröffnet werden, um auf die ggf. erschwerten Bedingungen aufgrund der Topographie reagieren zu können und die Planung umzusetzen.

Ausgleich der Überschreitungen durch Maßnahmen oder Umstände

Bezüglich dieser Maßgabe sind zunächst Ermittlungen dazu anzustellen, ob und in welchem Ausmaß Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung der Grundflächenzahl entstehen können (OVG Hamburg BeckRS 2019, 36077 Rn. 45 f.). Wie obenstehend dargelegt, stellt sich die Beeinträchtigung nach derzeitigem Wissensstand als relativ untergeordnet dar. Eine unzumutbare Beeinträchtigung wird nicht gesehen.

Ausgleichende Umstände liegen beim Plangebiet vor, u.a. durch die besonders gute Lage des Baugebiets (Nähe zum Außenbereich, Hanglage mit Fernblick, günstige kleinklimatischen Bedingungen).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass nach Einschätzung der Stadt Forchtenberg die Maßgaben des § 17 (2) BauNVO durch die konkrete örtliche städtebauliche Situation, die geringfügige Überschreitung, der flächenmäßig untergeordnete Bereich mit speziellen topographischen und städtebaulichen Anforderungen für den diese Regelung gelten soll vorliegen und die Festsetzung in der getroffenen Art und Weise erforderlich ist.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Durch die Festsetzung wird sich die Bebauung optisch in das Umgebungsbild einpassen.

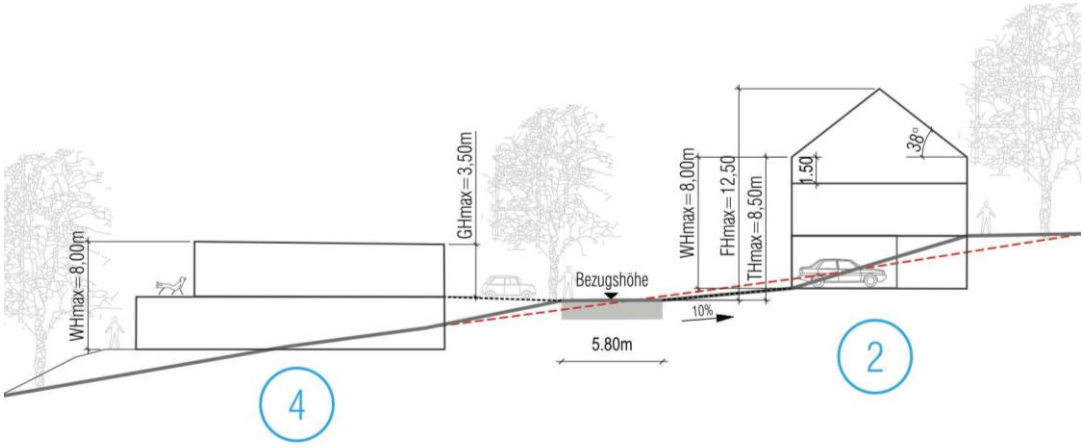
A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhen sind auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation abgestimmt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First-, max. Traufhöhe und min. Traufhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie max. Wandhöhe, Dachform und -neigungsbereich und der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in die Umgebungsbebauung und die topographischen Verhältnisse einfügt.

Die Bezugshöhe wurde aufgrund der topographischen Verhältnisse entsprechend des Planeinschriebs differenziert festgesetzt, um zu gewährleisten, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist. Die Bezugshöhe ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Höhe der EFH wird hier nicht festgeschrieben.

Die mindestens zu errichtende Traufhöhe ist nördlich der Straße festgesetzt, um den Straßenraum städtebaulich zu fassen und die Belichtung der Gebäude zu gewährleisten. Auf die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe wird in diesem Bereich verzichtet, da die Nordfassade aufgrund der Tallage und dem dichten Ufergehölz entlang der Kocher lediglich über eine geringe Außenwirkung verfügt.



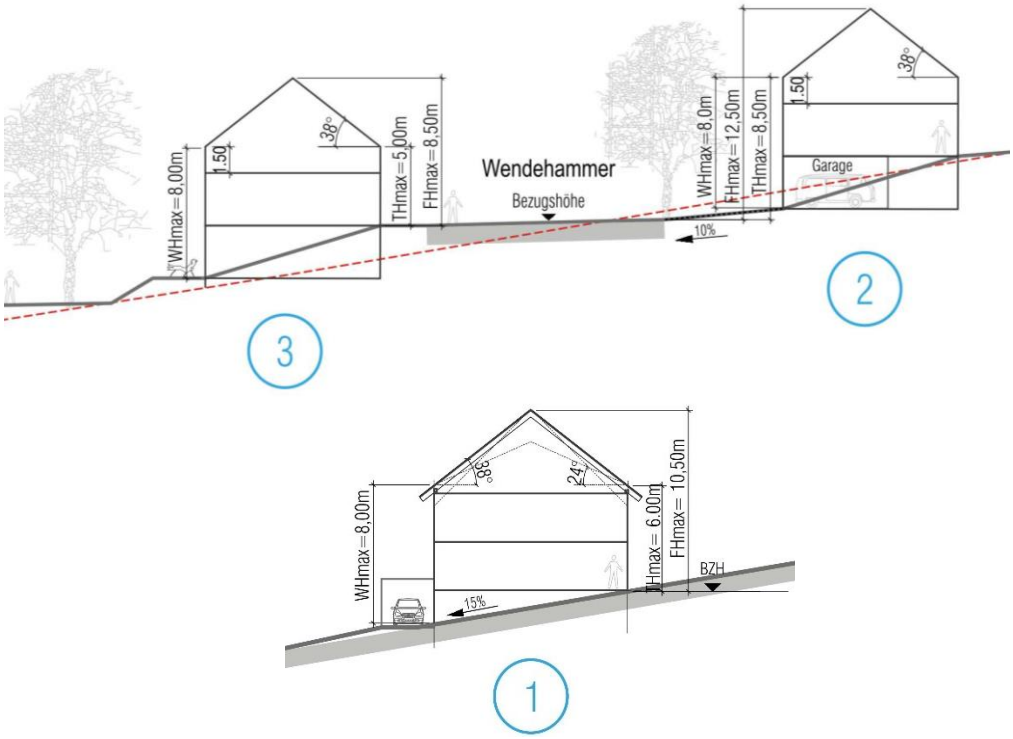


Abbildung 8: Systemskizzen zur Erläuterung der Höhenfestsetzungen

A3 Bauweise

Wie bereits im Kapitel 5 „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, soll innerhalb des Bebauungsplangebietes eine lockere Bebauung überwiegend mit Einzelhäusern entstehen (im Sinne von Einfamilienhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten). Lediglich im südlichen Bereich ist eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen, für diesen Bereich liegt bereits ein Bebauungskonzept vor, welches hier umgesetzt werden soll.
Um diesem städtebaulichen Ziel gerecht zu werden, sind im Plangebiet nur Einzelhäuser, bzw. Doppelhäuser für die verschieben Planbereiche zulässig. Da die Grundstücke im Plangebiet relativ groß sind und auch die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig angeordnet sind, sollen die Baukörper der Einzelhäuser auf eine maximale Gebäudelänge von 15m begrenzt werden, um die angestrebte lockere Einzelhausbebauung zu erreichen.

Die Festsetzungen entwickeln damit den Ortsbereich weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die 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. Gleichzeitig fand der festgesetzte Mindestabstand zu den Weinbergen und der damit verbundene Schutz vor Spritzmittel Berücksichtigung (siehe auch Kapitel 5 „Städtebauliches Konzept“).

A4.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,00 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, ist in der städtebaulichen Konzeption und der z.T. damit verbundenen Grundstückstiefe begründet. Diese lässt häufig einen großzügigen Garten entstehen, innerhalb dessen z. B die Errichtung einer Terrasse / oder dass das Herausragen eines Balkons oder Vordachs vorstellbar ist, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Der Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb der Fläche für Pflanzzwang dient der Sicherung des festgesetzten Mindestabstands zu den Weinbergen sowie der Ortsrandeingrünung.

A5 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist es zum Teil nur schwer möglich, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Aus diesem Grund wurden im Planteil zusätzlich zeichnerisch Flächen festgesetzt, innerhalb derer Garagen und Carport errichtet werden können. Somit wird die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleistet, ohne das Erscheinungsbild des Straßenraum durch übermäßig viele Garagen und Carports erheblich zu stören.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung unterstützt die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

A6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes. Des Weiteren wurde diese Festsetzung getroffen um eine zu starke Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke zu verhindern.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. 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.

A8 Verkehrsflächen

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität im Zuge möglicher zukünftiger Ausbauen, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.
Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze tragen zur Sicherung ausreichender Parkmöglichkeiten bei und sind insbesondere für Besucherverkehr vorgesehen.

A8.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“

Der Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg sichert den Bestand.

A8.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Grasweg“

Der Grasweg entspricht dem Bestand und sichert die Bewirtschaftung der westlich an das Gebiet angrenzenden Rebland-Grundstücke.

A8.3 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

A9 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Erstellung und Sicherung der Stromversorgung wird eine zusätzliche Trafostation benötigt. Die Trafostation wurde – in Rücksprache mit dem Versorgungsträger – entsprechend festgesetzt.

Die Abstellplätze dienen als temporäre Bereitstellung bei Abholung des Mülls und sind hinsichtlich des vorhandenen Bedarfs dimensioniert.

A10 Grünflächen

A10.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Eingrünung

Die Festsetzung dient der Eingrünung des Quartierseingangs und sichert zudem die innerhalb dieser Fläche verlaufenden Leitungen, die nicht überbaut werden dürfen.

A10.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Klinge

Die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Klinge.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 FNL 1 - Randeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig bietet die Bepflanzung Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zudem dient diese Maßnahme der Aufwertung der Fläche im Bereich der Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild und Klima und wird für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe im Planungsgebiet hinzugezogen. Neben diesen Ökologischen Aufwertungen dient der dichte Gehölzstreifen als Abschirmhecke/Spitzschutz der Weinberge.

A11.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Wenn durch ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, können auch anstelle der Zisterne für ein durchschnittliches Regenereignis ausgelegte Versickerungsmulden errichtet werden. Auch hier muss ein Notüberlauf in die Kanalisation bestehen.

A11.3 Dachdeckung

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Bei den untergeordneten Bauteilen handelt es sich um geringe Flächengrößen, so dass keine Verunreinigungen zu erwarten sind.

A11.4 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.

A11.5 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze / Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege, offene sowie überdachte Stellplätze (Carports) und der Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A11.6 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 erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A11.7 Schutz der Kleintiere

Die Festsetzung dient zum Schutz der Kleintiere. Einfriedungen können Biotopsperren für Kleintiere darstellen, wenn sie nicht kleintierdurchlässig ausgeführt werden.

A11.8 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A12.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung (pb 1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

A12.2 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 1 (pz 1) – 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 2 (pz 2) – 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 3 (pz3) – Extensive Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser 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.

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Randeingrünung

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet, ökologischen Belangen sowie der Einhaltung des Spritzschutzes des Weinbaus. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A13 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

A14 Höhenlage

„Öffentliche Verkehrsfläche“ über „öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Klinge“

Die Festsetzung der Flächen soll zum einen die bestehende Klinge sichern und zum anderen, die Umsetzung der Straßenplanung ermöglichen.
Die Vorgaben zur Höhenlage dienen der Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen in unterschiedlichen Ebenen.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehre Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Dachform Garagen /Carports

Entsprechend dem Ortsbild sollen Garagen mit geneigten Dächern hergestellt werden. Damit fügen sich diese Bauten ebenfalls besser in die Bestandsumgebung ein und entsprechen eher der Festsetzung der Dachformen der Hauptgebäude. Die mögliche Begrünung der Garagenbauten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aufgrund der Nachbarschaft nicht zugelassen.

Die mögliche Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

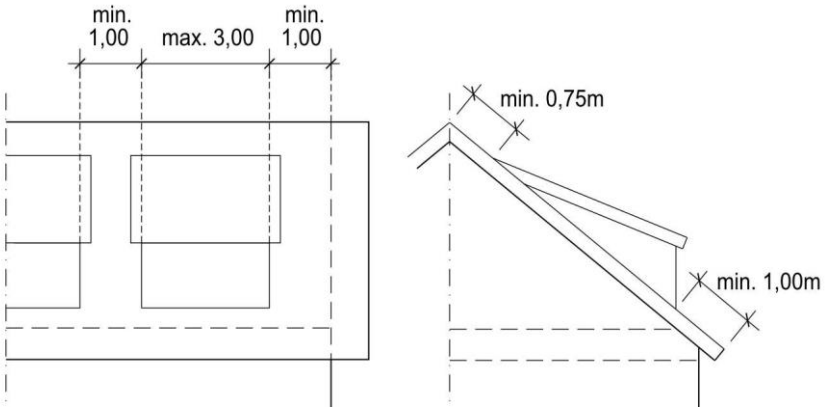
Dachaufbauten / Dacheinschnitte

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.

Zielsetzung ist, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Skizzenhafte Darstellung der zulässigen Dachaufbauten:



Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Festsetzung dient dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage am Ortsrand Forchtenbergs, soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und das Ortsbild nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmen werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Nicht geschlossene Einfriedungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

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

B3.2 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde aufgrund der topographischen Verhältnisse getroffen. Ziel ist es, durch die städtebaulich verträgliche Ausführung der teils notwendigen Geländeveränderungen die Nachbarschaftlichen Belange zu schützen.

Muss die Stützmauer aufgrund der Höhe geteilt werden, so ist die obere Hälfte um mindestens 50 cm zurückzusetzen, je nach Mauerdicke ist diese Stufe jedoch soweit zurückzusetzen, dass eine sinnvolle intensive Begrünung z.B. mit Stauden möglich ist.

B4 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 60m² 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.

B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Als Teil des Entwässerungskonzepts ist der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht. Sinnvoll sind kombinierte Zisternen, die zusätzlich zum erforderlichen und festgesetzten Rückhaltevolumen ein Speichervolumen für die Regenwassernutzung aufweisen.

Die festgesetzten Zisternen sind mit einem Rückhaltevolumen von min. 1,0 cbm und einen Drosselabfluss von max. 0,5 l/s herzustellen. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens richtet sich nach der gesamten angeschlossenen befestigten Fläche. Für die Bemessung pro Baugrundstück ist das Diagramm zur Dimensionierung von Zisternen (siehe Textteil Teil C Hinweise, Ziff. C7) einschl. Berechnungsformel anzuwenden.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,8 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbaufläche:	ca.	9.990 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ)	*ca.*	*4.075 qm*
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	2.190 qm
Wirtschaftswege:	ca.	820 qm
Grasweg:	ca.	340 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	40 qm
FNL Ortsrandeingrünung	ca.	2.155 qm
Öffentliche Grünfläche „Klinge“	ca.	2.450 qm
Öffentliche Grünfläche „Eingrünung“	ca.	160 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke die sich in Privatbesitz befanden wurden von der Stadt Forchtenberg erworben. Hierzu hat die Stadt notarielle Kaufverträge mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen und den Erwerb durch die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert. Nach abgeschlossener Umlegung werden die Grundstücke an private Interessenten veräußert.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist auch hier kein weiteres Verfahren derzeit anzustreben.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt und die Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen gewährleistet, ohne großflächige Außenbereichsflächen zu versiegeln.

Hinweis: Gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Forchtenberg, den

……

Michael Foss, Bürgermeister