

Stadt Forchtenberg

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„BLANKEN“

vom 28.01.2020

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

1 Erfordernis der Planaufstellung

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

Der Wohnbauflächenbedarf kann 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 „Blanken“ in die Wohnbebauung und somit in die Ortslage einbezogen werden. Es soll ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet entstehen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Büschelhof, am östlichen Rand des Ortes. Der überwiegende Planbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Lediglich das südliche Grundstück ist mit einer Scheune bebaut. Baubestand ist ebenfalls nur in diesem Bereich vorhanden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Entwicklung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Im Vorfeld des Verfahrens wurde die weitere Entwicklung des Plangebietes in einem Städtebaulichen Konzept überprüft und in verschiedene Varianten diskutiert, um für die zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich fundierte Aussagen treffen zu können. Um die Umsetzung der favorisierten Variante des Konzeptes zu ermöglichen, ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen.

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. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll aber zusätzlich zum beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

In der Folge hat der Gemeinderat am 21.05.2019 beschlossen, für das Gebiet „Blanken“ einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §13a BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,27 ha.

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

1. Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB

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. 1,27 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der festgesetzten GRZ von 0,4, ca. 3.360 m² und liegt mit dieser Annahme 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 der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, sichern die Wohnnutzung innerhalb des Gebiets. Im Westen schließt das Gebiet an den Innenbereich an. 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 21.05.2019 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

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

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).

Von der Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung wurde zusätzlich durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 7. Fortschreibung 2015 des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“, in Kraft getreten am 26.04.2019 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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 durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit des Wohngebiets mit den angrenzenden Nutzungen gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher für das Plangebiet im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 1: Auszug aus der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Mittleres Kochertal“ (in Kraft getreten am 26.04.2019)

3.2 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

3.3 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 „Blanken“ vollständig landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf darzulegen.

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

Auf regionaler Ebene (Regionalplan Heilbronn-Franken 2010) wurde das Plangebiet von der Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgenommen. Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist als „Sonstige Fläche“, der südwestliche Bereich als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) 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.

Der Eingriff in die Fläche ist notwendig, um ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Das Plangebiet trägt zudem zu einer Ortsarrondierung bei.

3.4 Begründung für die Erweiterung der Wohnbauflächendarstellung

In den letzten Jahren entwickelte die Stadt Forchtenberg vornehmlich Wohnraum im Stadtteil Forchtenberg. Die vorhandenen Bauplätze wurden stets innerhalb kurzer Zeit veräußert. Dies zeigt den starken Nutzungsdruck in der Stadt.

In den letzten Jahren trat zunehmend der Wunsch nach Bauplätzen in anderen, eher dörflich geprägten Stadtteilen der Stadt Forchtenberg auf. Der Nutzungsdruck entsteht durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Forchtenberg und speziell in ihrem Ortsteil wohnhaft bleiben möchten.

Das Plangebiet in Büschelhof bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung besonders an. Der Ortsteil ist gut an die Umgebung angebunden und bietet aufgrund der landschaftlichen Lage eine hohe Wohnqualität. Das Plangebiet ist bereits Großteils erschlossen und wird im Westen von Bebauung geprägt. Die städtebauliche Entwicklung des Standorts trägt somit zur Abrundung des Ortsteils bei. Gleichzeitig wird die Besiedelung Büschelhofs mit jungen Familien angestrebt, um eine Belebung des Ortsteils zu erreichen.

Neben der Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets, welches der Nachfrage nach ländlich gelegener Wohnbaufläche gerecht wird, ist es das Ziel der Planung, den dörflichen Charakter von Büschelhof zu erhalten und somit auch die nachbarschaftlichen Belange zu wahren. Das Ziel wird durch eine lockere Bebauung erreicht, die sich in das städtebauliche Bild einfügt.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Landwirtschaftliche Fläche. Es gab einige Bemühungen dem städtebaulichen Ziel zur Einbeziehung der Fläche in die künftige Bebauung nachzukommen, jedoch wünschte der Grundstückseigentümer ausdrücklich keine Bebauung, sondern eine Bestandssicherung seiner Fläche. Diese Fläche aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, kommt jedoch aufgrund der Sicherung der Erschließung und der damit verbundene Ausbau und die Verbreiterung des Wirtschaftsweges nicht in Frage. Den äußeren Umständen

geschuldet wird daher bei der Betrachtung/Berechnung der Einwohnerdichte flächenmäßig nicht berücksichtigt.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept wurde im Laufe des Verfahrens hinsichtlich einer möglichen Nachverdichtung überprüft und nun in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Gemäß dem Städtebaulichen Konzept sind nun 14 Bauplätze im Geltungsbereich möglich. Demnach ergibt sich eine Einwohnerdichte von 42 Einw/ha. *(Berechnung ohne landwirtschaftliche Fläche: 14 Einfamilienhäuser mit 1,5 WE/Geb x 2,2 Einwohnern = 46,2 E/(1,27-0,16ha) = 41,62 Einw/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, jedoch kann dieser vorgegebene Dichtewert auch in der Summe in Forchtenberg eingehalten werden. In den letzten Jahren war die Stadt Forchtenberg bemüht, eine nachhaltige Innenentwicklung über eine Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern zu erzielen. 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.

3.5 Vorbehaltsgebiet für Erholung

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung:
(Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Seite 98 ff.)

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 Kulturdenkmäler ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden.

Dieser Plansatz wird durch die Ortserweiterung in Büschelhof nicht betroffen. Die gemäß regionalplanerischer Ausführung „städtisch orientierten Freizeitschwerpunkte“ wie die Altstädte Forchtenberg, Forchtenberg-Sindringen, bleiben durch die geringe Größe, die Lage im direkten Anschluss an den gewachsenen Ortskern Büschelhof und die Entfernung zu diesen, unbeeinträchtigt. Die siedlungsnahen Erholung wird durch das neue Wohngebiet aufgrund der geringen Größe nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Vielfalt an Naturräumen ist nicht vorhanden. Das Gebiet selbst wird durch die bestehende, das Gebiet umgebende Bebauung geprägt. Der räumliche Zusammenhang mit der Natur wird somit bereits jetzt beeinträchtigt. Die lockere Bebauung dient dazu, einen fließenden Übergang in die freie Landschaft zu schaffen und eine Aufwertung der bestehenden Wegeverbindung zu erzielen.

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 (bestehend aus Muthof, Büschelhof und Schleierhof) entstanden. Die Einwohnerzahl liegt bei 5.057 Einwohnern (Stand: 31.12.2018).

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Büschelhof, am östlichen Ortsrand. Das Ortsbild wird geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben und die den Wohnplatz umgebenden landwirtschaftlichen Flächen.

Das Gebiet wird über die bestehenden äußeren Erschließungsstraßen „Beerbergstraße“ und „Im Börzel“ verkehrstechnisch erschlossen.

4.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend Planbereich landwirtschaftlich genutzt. Lediglich das südliche Grundstück ist mit einer Scheune bebaut. Baubestand ist ebenfalls nur in diesem Bereich vorhanden.

Westlich des Gebiets befindet sich ein Mischgebiet mit Wohngebäuden. Östlich und südlich grenzt landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Der Wohnplatz Büschelhof ist sehr landwirtschaftlich geprägt. Insgesamt sind in Büschelhof fünf landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind zwei landwirtschaftliche Betriebe gelegen. Nördlich des Plangebiets liegt ein Betrieb, welcher Ackerbau sowie die Bewirtschaftung von Forst- und Wiesenflächen betreibt. Östlich befindet sich ein Betrieb, der landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet und Zuchtsauen und Mastschweine im kleinen Umfang hält. Der Eigentümer des Betriebs verzichtete bereits schriftlich auf eine Tierbestandsaufstockung.

Gemäß Schreiben des Landwirtschaftsamtes Hohenlohekreis vom 12.03.2018, befinden sich in Büschelhof zudem drei weitere landwirtschaftliche Betriebe. Einer dieser Betriebe wird als aktiver Tierhaltungsbetrieb eingestuft. Allerdings gilt laut Landwirtschaftsamt für diesen Betrieb zu der geplanten Baufläche bereits das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

4.3 Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden bei ca. 325 müNN, Die Erschließungsstraße Im Börzel ca. auf 312,5 müNN; das Gelände fällt gleichmäßig von Norden nach Süden um ca. 12 m.

4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 37, 39.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 38, 40, 88, 93.

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 und Bauabschnitten diskutiert, um für die zukünftigen Entwicklungen in diesem Bereich fundierte Aussagen treffen zu können.

Das nachfolgend dargestellte Konzept liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

Die Planungskonzeption wird durch die Zielsetzung bestimmt, Wohnraum für die Einwohner Forchtenbergs zu schaffen. Zu diesem Zweck wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches zum einen die bereits vorhandenen Erschließungswege, zum anderen die Ortsrandlage und den damit verbundenen Übergang in die freie Landschaft berücksichtigt.

Die durch das städtebauliche Konzept entstehenden Baugrundstücke werden für Einzelhäuser zugeschnitten. Es können so Einzelhäuser entstehen, die sich aufgrund der lockeren Baustruktur gut in die umgebende Bebauung und die Landschaft einfügen. Insgesamt sind im Plangebiet 14 Gebäude vorgesehen. Über die ausreichende Anzahl an Garagen können notwendige Stellplätze in ausreichender Anzahl angeboten werden. Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht zudem jedem Grundstück einen nach Süd-Westen orientierten Garten mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen, jedoch auszubauenden Feldweg zwischen der Beerbergstraße und der Straße „Im Börzel“. Zwei Wendehammer als Wohnhöfe konzipiert komplimentieren das Erschließungssystem, welches zur maximalen Flächennutzung beiträgt.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept „Blanken“ Variante 2 vom 20.08.2019, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die Haupteerschließung erfolgt über den vorhandenen, jedoch auszubauenden Feldweg zwischen der bestehenden Beerbergstraße und der Erschließungsstraße „Im Börzel“. Zwei nach Westen abzweigende Stichstraßen erschließen die innenliegenden Baufelder und münden in je einem Wendehammer. Der Wendehammer ist jeweils nach Rast06 für PKW dimensioniert und auch die untergeordneten Stichstraßen sind lediglich für den Begegnungsverkehr PKW/PKW dimensioniert.

Von der Nutzung der Stichstraßen durch Lkws wird nicht ausgegangen, da die kurzen Stichstraßen lediglich der Erschließung der Wohngebäude dienen.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet dient ausschließlich der Erschließung der dort geplanten Wohngebäude, von einer Nutzung der Straße durch Fremdverkehr ist nicht auszugehen. Aufgrund des zu erwartenden sehr geringen Verkehrsaufkommens und der geringen Länge der Erschließungsstraße, wird diese sowie die kurzen Stichstraßen als Wohnweg geplant mit einer Aufenthaltsfunktion als besonderer Nutzungsanspruch. Die neuen Verkehrsflächen sollen als Mischfläche umgesetzt werden, Gehwege sind nicht vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund seiner Lage, angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet, kann der Bebauungsplan „Blanken“ an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird gesammelt Richtung Süden über eine Rückhaltung der Büschelhofer Klinge zugeführt und schließlich in den Kocher abgeleitet. Das Schmutzwasser wird gesammelt Richtung Süden abgeleitet und vor dem bestehenden Regenüberlauf der vorhandene 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. C7) einschl. Berechnungsformel anzuwenden.

6.3 Müllentsorgung

Die Stichstraßen werden aus gestalterischen sowie aus wirtschaftlichen und ökologischen (Flächenversiegelung) Gründen nicht mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge versehen. Für die Abfallentsorgung der Privathaushalte werden im Mündungsbereichen Abstellplätze für die private Müllentsorgung vorgesehen.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Geruchsgutachten

Im Ortsteil Büschelhof befinden sich noch einige aktive Landwirtschaftliche Betriebe, die auch Tierhaltung betreiben. Rahmen der Planungen wurden die von den naheliegenden Tierhaltungsbetrieben ausgehende Geruchsemissionen gemeinsam mit dem Landratsamt Hohenlohekreis/ Landwirtschaftsamt betrachtet.

Unter Berücksichtigung der noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe kann eine Bebauung im Bereich des Plangebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit folgenden Einschränkungen umgesetzt werden:

- Die offene Güllegrube auf Flst. Nr. 92 ist abzudecken (z.B. mit einem Zeltdach)
- Auf den Flurstücken Nr. 37, 38 und 39 sollte der kleine Teil der Flurstücke, auf dem die 15 % Geruchsstundenhäufigkeit überschritten werden (siehe Emissionsausbreitung GERDA Büschelhof) von Wohnbebauung freigehalten werden.

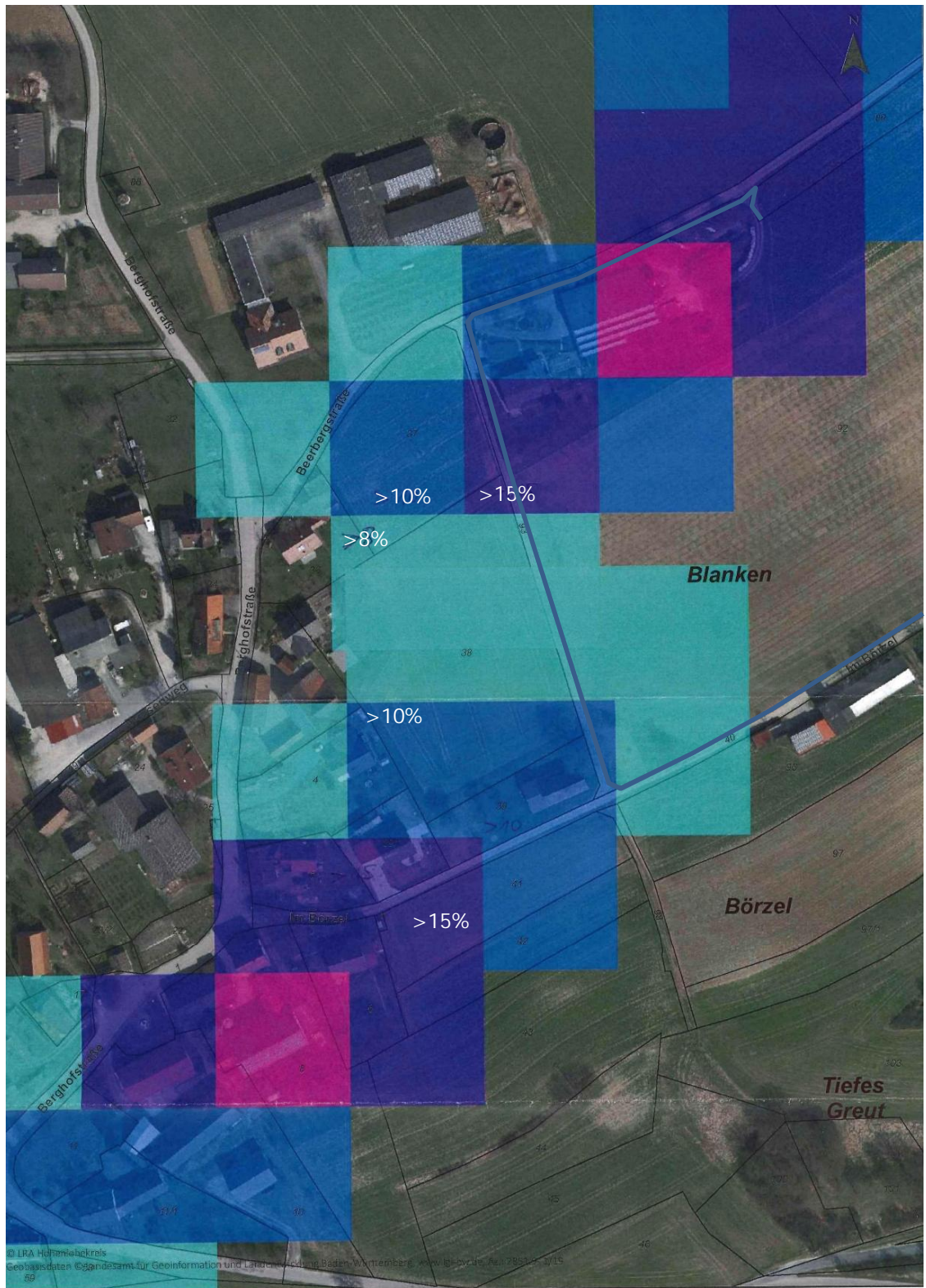
Grundsätzlich sind in allgemeinen Wohngebieten an 10 % der Jahresstunden Geruchsimmissionen zumutbar. Im Übergangsbereich von einem allgemeinen Wohngebiet zum Außenbereich sind auch Zwischenwerte von mehr als 10 % Geruchsstundenhäufigkeit zulässig (jedoch nicht mehr als 15 %).

Die Ermittlung der Geruchsimmissionen stützt sich auf die Berücksichtigung der unterzeichneten Verzichtserklärungen für die Tierhaltung im genehmigten Umfang folgender Landwirtschaftlicher Betriebe:

- Flst. Nr. 2 - Verzicht auf Bestandsschutz der Tierhaltung
- Flst. Nr. 10 - Verzicht auf Aufstockung des Tierbestandes
- Flst. Nr. 84 - Verzicht auf Bestandsschutz der Tierhaltung
- Flst. Nr. 87 - Verzicht auf Bestandsschutz der Tierhaltung
- Flst. Nr. 92 - Verzicht auf Aufstockung des Tierbestandes

Hobbytierhaltung im ortsüblichen Umfang ist bei diesen Betrieben auch weiterhin möglich.

Die Abdeckung der offenen Güllegrube auf Flst. Nr. 92 wird mit einem öffentlichen Rechtlichen Vertrag zwischen der Stadtverwaltung und dem Landwirt geregelt. Die Satzung des Bebauungsplanes wird erst beschlossen, wenn der Vertrag erfüllt ist.



Landratsamt Hohenlohekreis

Allee 17, 74653 Künzelsau

Abbildung 3: Emissionsausbreitung GERDA Büschelhof,
Landratsamt Hohenlohekreis, Landwirtschaftsamt, 26.11.2018,

HOKis

Erstellt für Maßstab 1:1.934

0 100 m

Erstellungsdatum 26.11.2018

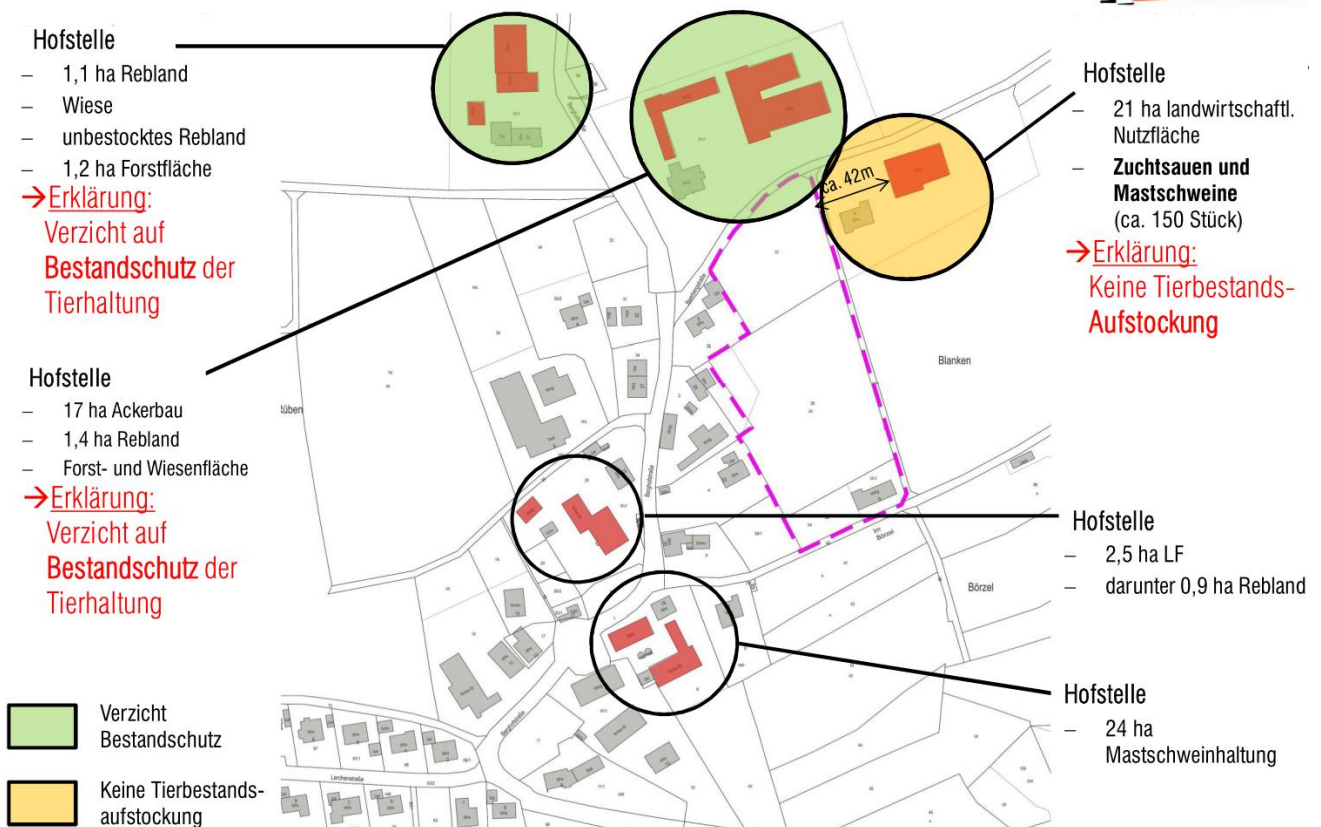
Ersteller Westphal, Vera

7.2 Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrandlage von Büschelhof, angrenzend an bestehende Bebauung. Mit dem Bebauungsplan soll für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der gewachsene Ortskern wird nach der Gebietscharakteristik als Dorfgebiet betrachtet. Demnach entstehen durch die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet Immissionsorte, die bzgl. Lärm einen höheren Schutzanspruch gegenüber den bisher bestehenden Immissionsorten im Ort genießen, d.h. es sind im WA 5 dB(A) geringere Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht einzuhalten. Daher ist zu prüfen, ob durch die umliegenden Nutzungen (aktive landwirtschaftliche Betriebe) negative Auswirkungen auf das Plangebiet hinsichtlich einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten sind und ob ggf. im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Zuge der Betrachtung der Geruchsemmissionen wurden die Landwirtschaftlichen Betriebe untersucht, aktive Betriebe sind in der nachfolgenden Darstellung abgebildet:

Bestand landwirtschaftliche Betriebe



Die nördlich des Gebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich in einem Abstand zur geplanten Wohnbebauung und sind nach Norden und Osten orientiert. Die Eigentümer der Hofstellen haben mit einer schriftlichen Erklärung auf ihren Bestandschutz zur Tierhaltung bzw. zur Tierbestandsaufstockung verzichtet. Die noch verbleibende landwirtschaftliche Tätigkeit findet überwiegend außerhalb der Hofstellen statt (Rebland, Forstfläche und Ackerbau), von den Höfen selbst sind keine störenden Lärmimmissionen zu erwarten, sodass eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten ist. Zudem sind die geplanten Wohngebäude in Ihrer Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden orientiert.

Auf die südwestlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebe wirkt sich bereits die bestehende Wohnbebauung in direkter Umgebung zu den Betrieben hinsichtlich des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme einschränkend aus.

Hinweise auf störende Lärmimmissionen auf das Allgemeine Wohngebiet wurden nicht gefunden, von der Erstellung einer Lärmprognose wird daher abgesehen.

7.3 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. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

GUTACHTERLICHES FAZIT

Zum Bebauungsplanverfahren Blanken 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 (Nachtkerzenschwärmer) und Holzameisen untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung können wie folgt zusammengefasst werden:

Vögel:

Durch das Vorhaben werden im Plangebiet mehrere Gehölze mit Nistkästen gerodet. Ebenso befinden sich an der Feldscheune Nistkästen. Als CEF-Maßnahmen wird empfohlen, die Nistkästen außerhalb der Brutperiode in sichere Bereiche im Umfeld des Plangebiets umzuhängen.

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

Fledermäuse, europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlinge:

Durch das Vorhaben werden bezüglich Fledermäusen und europarechtlich geschützten Reptilien und Schmetterlingen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, da im Untersuchungsgebiet keine Vertreter dieser Arten nachgewiesen wurden.

Andere Arten:

Der Walnussbaum im südöstlichen Plangebiet ist u.a. von der stark gefährdeten Vierpunktameise (*Dolichoderus quadripunctatus*) besiedelt. Es wird empfohlen, diesen Baum zu halten und bedarfsweise durch einen Pflegeschnitt zu sichern bzw. zu stabilisieren.

[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Büschelhof, Stadt Forchtenberg, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, vom September 2019]

7.4 Baugrundgutachten

Im Rahmen der Erschließungsplanungen wurde vom Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung erstellt. Das Gutachten vom 19.09.2019 ist Anlage zum Bebauungsplan.

[siehe Anlage zum Bebauungsplan: Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung, Forchtenberg-Büschelhof, Baugebiet Büschelhof, Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen, vom 19.09.2019]

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. Das Wohnraumangebot in Büschelhof wird durch die Planung ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten, ortsansässigen Bewohnern und jungen Familien wird die Möglichkeit gegeben in Forchtenberg und speziell in dem Ortsteil weiter wohnhaft bleiben zu können.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist gegenüber dem Bestand ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu erwarten.

Lärmeinwirkungen aus dem angrenzenden Landwirtschaftlich Betrieb werden nicht erwartet.

Auch die Geruchsuntersuchung, kam zu dem Ergebnis, dass keine Grenzwerte für die Wohnbebauung überschritten werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den angrenzenden Flächen resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auf den Grundstücken im Plangebiet auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden als ortsüblich hinzunehmen sind.

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.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen, diese dienen hierbei 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,
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen,
- die Verpflichtung Regenwasserzisternen zu errichten.

Zudem wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauung sowie den Innenbereich an und rundet den Ortsrand ab.

Da das Plangebiet mit einer Fläche von 12.700m² lediglich mit einem Wirtschaftsgebäude im südöstlichen Bereich bebaut ist und der überwiegende Teil der Fläche landwirtschaftlich genutzt wird, entsteht hier ein größerer Eingriff in das Schutzgut Fläche. Das südliche Grundstück mit dem Wirtschaftsgebäude wird nicht als Ackerfläche genutzt; hier befinden sich einige Bäume und Stäucher. Die Bäume können jedoch mit der Planung erhalten werden und werden planungsrechtlich gesichert.

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

Schutzgut Boden

Beim Boden im Bereich der Flurstücke Nr. 37, 37/1 und im nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 38 handelt es sich um tiefes und mäßig tiefes, oft pseudovergleytes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (J53). (Quelle: <http://maps.lgrb-bw.de/>, Abrufdatum: 03.09.2019). Bei den übrigen Böden des Planungsgebiets handelt es sich um mittel tiefes Kolluvium, z. T. über Terra fusca, aus geringmächtigen holozänen Abschwemmmassen über Fließerde oder Karbonatgesteinszersatz (J31).

Gemäß Bodenschätzung des Landwirtschaftsamtes Hohenlohekreis besteht die Bodenart aus Lehm (L4V) mit einer Bodenzahl von 60 (Fist. Nr. 37, 37/1) sowie aus Lehm mit Bodenstufe II, Wasserstufe 2 mit Bodenzahl 55 bzw. 62 (LIIa2).

Bedeutung: Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Bodens erfolgt auf Grundlage der Bodenschätzung nach dem Bewertungsverfahren der LUBW (2010) hinsichtlich der Funktionen „Standort für Kulturpflanzen“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“.

Den Punktwerten wird folgende Bedeutung zugeordnet:

Bewertung	Bedeutung
0	keine
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Flächen	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
LW-Fläche (L4V 60/59)	3	2	3
LW-Fläche (LIIa2 55/54)	2	3	3
LW-Fläche (LIIa2 62/62)	3	3	3

Tabelle 1: Bewertung des Schutzguts Boden

Für das Schutzgut Boden entstehen durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelung und damit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf ca. 5.780 m² Fläche (bei einer GRZ von 0,4 mit zulässiger Überschreitung um 50 %) (ohne zulässige Überschreitung: 4.100 m²). Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Erschließungswegen und Stellplätzen kann dieser Eingriff minimiert werden. *[Ausarbeitung Büro Roland Steinbach, Freier Landschaftsarchitekt bdla, Öhringen vom 23.09.2019]*

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich. Zur Drosselung und Nutzung des Regenwassers werden verbindlich Regenwasserzisternen auf den Grundstücken festgesetzt.

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 Osten grenzt die freie Landschaft an. Die Fläche östlich des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Durch die Bebauung entfallen kaltluftproduzierende Ackerflächen, sodass von Auswirkungen auf das Klima auszugehen ist. Durch die relativ geringe Größe des Plangebietes und der Lage der direkten Anbindung an den bestehenden Ortsteil, bleiben die Auswirkungen jedoch verhältnismäßig gering und können durch die getroffenen Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden.

Das Schutzgut Luft hingegen wird bereits im Bestand durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe beeinträchtigt. Staub- und Geruchsemissionen gehen von den landwirtschaftlichen Betrieben aufgrund der Tierhaltung aus. Von der geplanten Bebauung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten.

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

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

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

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 erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Diese wurden bei der Planung berücksichtigt und versucht, diese durch die Ökologischen Festsetzungen im Bebauungsplan zu minimieren.

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 „Blanken“ 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 erheblichen 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

Das Baugebiet soll den Bedarf an Wohnraum insbesondere für junge, ortsansässige Familien decken. Schank- und Speisewirtschaften sind aus Rücksicht auf die geplante Wohnnutzung nicht zulässig, 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.

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. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das bestehende städtebauliche Bild der Umgebungsbebauung wird besonderen Wert gelegt.

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 getroffenen Festsetzungen der max. First- und max. Traufhöhe soll verhindert werden, dass das Dachgeschoss optisch als drittes Geschoss in Erscheinung tritt. 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- und max. 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 einfügt.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, 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.

A3 Bauweise

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, soll innerhalb des Bebauungsplangebietes eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern entstehen (im Sinne von Einfamilienhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten). Um diesem städtebaulichen Ziel gerecht zu werden, sind im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der Bebauung der näheren Umgebung und berücksichtigt die Ortsrandlage und die bevorzugte Wohnform und Nachfrage im Ortsteil Büschelhof.

Da die Grundstücke im Plangebiet relativ groß sind und auch die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig angeordnet sind, sollen die Baukörper 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 Grundstücksfläche

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

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 z.B. häufig einen großzügigen Süd- und Westgarten 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 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Städtebauliches Ziel ist es den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten und nicht mit baulichen Anlagen direkt an der Straße einzuschränken. Daher wurde die Festsetzung getroffen, dass ein gewisser Abstand zwischen der Garage (bzw.

dem Carport) und dem Straßenraum einzuhalten ist. Ebenso dient die Festsetzung der Verbesserung der Verkehrssicherheit. Durch den einzuhaltenden Abstand soll ebenfalls gewährleistet werden, dass vor der Garageneinfahrt genügend Platz für einen weiteren Stellplatz vorhanden ist (5,50m).

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

A4.3 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.

A5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Eine Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt nicht. So soll eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung ermöglicht werden, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Die festgesetzten öffentlichen Parkplätze tragen zur Sicherung ausreichender Parkmöglichkeiten bei und sind insbesondere für Besucherverkehr vorgesehen.

A7 Flächen für Landwirtschaft

Die Festsetzung einer Fläche für Landwirtschaft dient der Sicherung des Bestandes. Es gab einige Bemühungen dem städtebaulichen Ziel zur Einbeziehung der Fläche in die künftige Bebauung nachzukommen, jedoch wünschte der Grundstückseigentümer ausdrücklich keine Bebauung, sondern eine Bestandssicherung seiner Fläche. Diese Fläche aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, kommt jedoch aufgrund der Sicherung der Erschließung und der damit verbundene Ausbau und die Verbreiterung des Wirtschaftsweges nicht in Frage.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 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 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.

A8.2 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.

A8.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A8.4 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.

A8.5 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 Niederschlags-

wasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A8.6 Schutz der Kleintiere

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

A8.7 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

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

A8.8 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die Festsetzung ergeben sich aus dem Artenschutzgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Blanken, Stadt Forchtenberg, Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, vom September 2019) und sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Hinblick auf mögliche Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten.

Das Artenschutzgutachten (ist Anlage zum Bebauungsplan. Auf dieses wird verwiesen.

A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A9.1 Pflanzbindung

Pb 1 Pflanzbindung – 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.

Pb 2 Pflanzbindung – Walnussbaum als Habitatbaum

Bei der Realisation des Baugebietes besteht die Möglichkeit, dass der als wertvoll eingestufte Walnussbaum gerodet wird, was der Zerstörung der Nester der planarisch beachtlichen, stark gefährdeten Vierpunkameise (und anderen Arten)

entspräche. Daher soll dieser Walnussbaum erhalten werden und bei einer sich abzeichnenden Bruchgefahr eingekürzt werden, um ein Herabbrechen von Ästen zu verhindern, der Stamm ist jedoch zu erhalten.

A9.2 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.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere 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 Begründung 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 Begründung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

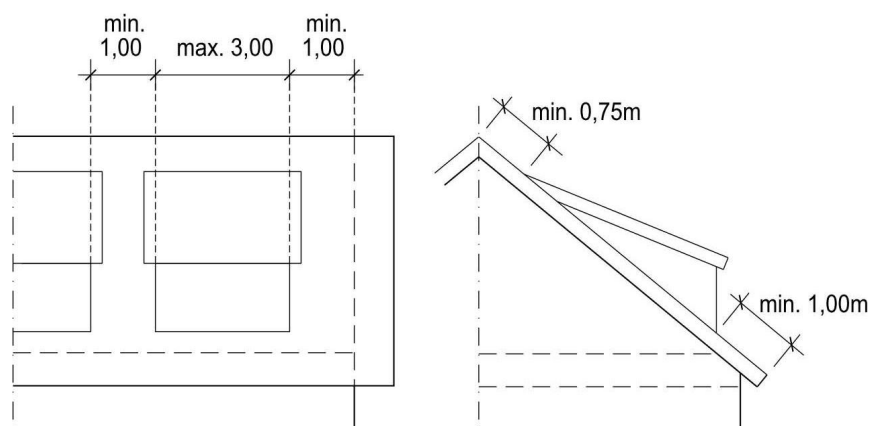
Dachaufbauten / Dacheinschnitte

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 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 Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

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

B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

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

B3.2 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 schmaler sind als die Zwischenräume.

B3.3 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der Nachbarschaftlichen Belange.

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 so weit zurückzusetzen, dass eine sinnvolle intensive Begrünung zB. 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, 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 1,27 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbaufläche:	ca.	8.400 qm
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ = 0,4)</i>	<i>ca.</i>	<i>3.360 qm</i>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	2.560 qm
Öffentliche Parkfläche:	ca.	155 qm
Fläche für die Landwirtschaft:	ca.	1.556 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz, diese sollen noch von der Stadt Forchtenberg erworben werden. Nach abgeschlossener Erschließung und 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.

Forchtenberg, den

.....

Michael Foss, Bürgermeister