

Bebauungsplan „Vogtweg“ in Horb a.N. - Ahldorf

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge des geplanten Ausbaues des Vogtweges soll das Plangebiet einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt werden. Die betroffenen Grundstücke befinden sich entweder bereits im Eigentum der Stadt oder es wurde einer freiwilligen Umlegung zugestimmt. Die Flächen sollen einer angemessenen Wohnbaunutzung durch Kaufinteressenten zugeführt werden. Eine entsprechende Nachfrage - die nicht anderweitig gedeckt werden kann - ist im Bereich der Ortschaft Ahldorf vorhanden.

Im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Hauseräcker“ sind alle Bauplätze verkauft oder reserviert (4 Bauplätze). Insgesamt besteht derzeit eine Nachfrage von ca. 8 Bauwilligen in Ahldorf. Die Umsetzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen ist derzeit insbesondere aufgrund verschiedener immissionsschutzrechtlicher Abstandsgebote nicht möglich und soll daher der zukünftigen Entwicklung vorbehalten werden. Die Aktivierung von Innenbereichspotenzialen (private Baulücken) wurde durch Erhebungen eingeleitet, führte aber noch nicht zu einer nennenswerten Bereitstellung von Bauland.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus während im Bebauungsplan Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen sind. Da sich der Bebauungsplan somit nicht aus den Vorgaben der übergeordneten Planung ableitet wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Es ist beabsichtigt auch im Flächennutzungsplan Flächen für den Wohnbau vorzusehen.

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten in bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereichen sind derzeit nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar. Da gegenüber der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen festgestellt werden kann, soll ebenfalls im Parallelverfahren auf eine gleichwertige Fläche für geplante Wohnbauflächen in Ahldorf verzichtet werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich detailliert aus den Planunterlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Teile der folgenden Grundstücke auf Gemarkung Ahldorf: Flurstück Nr. 2331 (Ackerland), 2364/1 (Meisenweg), 34/1 (Vogtweg), 2316/1 (landw. Weg), 2366/1 (landw. Weg)

Teile des Planbereiches sind bereits im Norden durch einen Baulinienplan („Obere Gärten“) und im Osten durch einen Bebauungsplan („Obere Gärten II“) überplant. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogtweg“ werden die dortigen Festsetzungen ersetzt.

Der Bebauungsplan schließt sich südwestlich an die Ortslage der Ortschaft Ahldorf an und umfasst im Wesentlichen eine fast ebene landwirtschaftlich genutzte Fläche. Am südlichen Rand befindet sich ein mit jungen Bäumen bestandener Grasweg. Die zur Erschließung dienende Straße „Vogtweg“ ist im Planbereich bereits einseitig bebaut, im nördlichen Anschluss auch beidseitig.

Ein großer Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Zone III des Wasserschutzbereiches der Egelstalquelle des Zweckverbandes Nordstetter Wasserversorgungsgruppe.

4. Ziel und Inhalte der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird mit vergleichsweise geringem Erschließungsaufwand Wohnbauland für Einfamilienhäuser erschlossen. Das Gebiet soll mit 4 freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden, die sich in Art und Maß der Nutzung an die vorhandene Umgebungsbebauung. Andere Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da sie nicht gebietstypisch sind.

Um eine gestalterische Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur zu erreichen werden in den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zu Erdgeschossfußbodenhöhe, Trauf- und Firsthöhe, zur Materialität der Fassaden, zur Gestaltung und Gliederung der Dachflächen und zu den Einfriedungen getroffen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen landschafts- und ortsbildverträglichen Siedlungsrand zu schaffen. Daher sind von den getroffenen Festsetzungen keine Ausnahmen vorgesehen.

Die äußere und innere Erschließung der Bauplätze erfolgt direkt über die Straße „Vogtweg“. Der Ausbau des Vogtweges ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Ausbauplanung dient aber als Grundlage zur Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche. Die landwirtschaftlichen Wege im Süden dienen der Erschließung der Acker- und Grünlandflächen und sind nicht für den allgemeinen Straßenverkehr vorgesehen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Erhaltungsgebote sollen mittelfristig die Einbindung in die Landschaft sicherstellen, das Gebiet im Innern aufwerten und dazu beitragen, dass der gesetzliche Ausgleich für die Eingriffe in das Ökosystem soweit möglich erreicht wird. Da insbesondere Auflagen die sich aus dem vorhandenen Wasserschutzbereich ergeben zu beachten sind, werden umfangreiche Festsetzungen bzgl. der Höhenlage der Gebäude und der Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sowie der Gestaltung der Freiflächen getroffen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

Emissionen die besonders zu untersuchen und zu werten sind werden nicht erwartet.

5.2. Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB)

Gemäß BauGB vom 24.06.2004 wird nach § 2a zur Begründung ein Umweltbericht auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) als Teil zu dieser Begründung gefordert.

5.2.1. Gebietsbeschreibung

Der Bebauungsplan schließt sich südwestlich an die Ortslage der Ortschaft Ahldorf an und umfasst im Wesentlichen eine fast ebene landwirtschaftlich genutzte Fläche. Am südlichen Rand befindet sich ein mit jungen Bäumen bestandener Grasweg. Die zur Erschließung dienende Straße „Vogtweg“ ist im Planbereich bereits einseitig bebaut, im nördlichen Anschluss auch beidseitig.

5.2.2. Geplante Nutzung

Mit dem Bebauungsplan soll Wohnbauland für Einfamilienhäuser erschlossen werden. Das Gebiet wird mit 4 freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die äußere und innere Erschließung der Bauplätze erfolgt direkt über die Straße „Vogtweg“.

5.2.3. Vorgaben und Schutzgebiete

- Regionalplan Nordschwarzwald 2015: bestehende Siedlungsfläche
- Flächennutzungsplan VG Horb: Landwirtschaftliche Fläche und Wohngebiet (Bestand)
- Nach § 32 NatSchG geschützte Biotope: weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umgebungsbereich vorhanden.
- Landschafts,- und Naturschutzgebiete: weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umgebungsbereich vorhanden.
- FFH-Gebiete: weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umgebungsbereich vorhanden.
- Wasserschutzgebiete: Ein großer Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes der Egelstalquelle des Zweckverbandes Nordstetter Wasserversorgungsgruppe.

5.2.4. Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Schutzgut	Bestandsaufnahme und Bewertung	Erwartete Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen
Biotope und Arten	Fast ebene, intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Im Osten durch Straßenflächen, im Süden durch einen landwirtschaftlich genutzten Wiesenweg begrenzt. Entlang des Wiesenwegs sind standortgerechte Laubbäume vorhanden.	Durch die geplante Bebauung wird ein Großteil der Ackerfläche entweder überbaut oder als Hausgarten umgenutzt werden. Hierdurch wird der Verlust einer Ackerfläche von mittlerer Wertigkeit verursacht. Vorhandene dauerhafte Vegetationsstrukturen werden nicht tangiert.	●	Die Bauflächen werden auf das unbedingt erforderliche Maß durch Baugrenzen begrenzt. Es werden Pflanzgebote zur Anpflanzung von einem großkronigen Baum je Bauplatz vorgesehen. Weitere Pflanzgebote (Hecken und Büsche) werden im Bereich des neu entstehenden Siedlungsrandes vorgesehen.
Boden	Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der	Der Boden verliert seine Funktionalität für andere Schutzgüter (Grundwasserneubil-	●●	Durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird eine optimale Massenbilanz

	Boden ist von mittlerer Qualität (51).	dung, Biotope).		beim Eingriff erreicht. Eine weitere Minimierung des Eingriffes im Bereich der Überbauung erscheint nicht möglich. Ein Ausgleich kann nicht vorgenommen werden.
Grund- und Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Das Gelände befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III.	Die Grundwasserneubildung wird durch zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Bauplätze verringert.	● ●	Unverschmutztes Niederschlagswasser wird über einen Frischwasserkanal gesammelt und zentral über die Belebtenbodenzone zur Versickerung gebracht.
Klima	Das Plangebiet befindet sich am Rand einer dörflich geprägten, aufgelockerten Siedlungsstruktur.	Aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung der Bebauung sind keine Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation zu befürchten.	-	Keine Maßnahmen erforderlich.
Landschaftsbild und Erholung	Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand und bildet eine neue Ortskante zur Landschaft hin aus.	Erholungsfunktionen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Zugänglichkeit der Freien Landschaft für die Bewohner bleibt voll erhalten.	●	Der neu geschaffene südliche Ortsrand wird durch die südlich des Plangebietes vorhandene Baumreihe und die auf den Baugrundstücken anzulegenden Pflanzungen angemessen eingegrünt.
Kultur und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine beachtenswerte Kultur- und Sachgüter.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.	-	Keine Maßnahmen erforderlich.
Mensch	In der Umgebung des Plangebietes sind Wohngebiete vorhanden. Das eigentliche Plangebiet dient als landwirtschaftliche Fläche u.a. der Nahrungsmittelversorgung.	Durch die Bebauung entfällt die landwirtschaftliche Nutzung. Es entsteht keine Beeinträchtigung durch Emissionen der in der Umgebung lebenden Menschen.	-	Keine Maßnahmen erforderlich.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen unter den Einzelnen Schutzgütern sind z.B. zwischen Boden und Wasser (Grundwasserneubildung) vorhanden.	Die Wechselwirkungen gehen nicht über das übliche Maß der gegenseitigen Beeinflussungen hinaus.	-	Keine Maßnahmen erforderlich.

5.2.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei einer Nutzung des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes wird eine Aufsiedelung mit freistehenden Einfamilienhäusern erfolgen. Die bisher vorhandene Ackerfläche wird in ihrem bisherigen Charakter weitgehend verloren gehen und durch Hausgartensituationen ersetzt werden. Hierdurch ergibt sich eine wesentliche, jedoch für bestimmte Biotopformen nicht unbedingt negative, Änderung des Umweltzustandes innerhalb des Plangebietes.

5.2.6. Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei einem Verzicht auf die Bebauung bleibt die bisher vorhandene Ackerstruktur weitgehend erhalten. Eingriffe werden unabhängig von diesem Bebauungsplan durch den Ausbau der Straße „Vogtweg“ erfolgen. Durch die Nichtumsetzung des Bebauungsplanes steigt der Druck, weitere Gebiete im Außenbereich der Wohnbaunutzung zuzuführen, die ggf. in ökologischer Hinsicht wesentlich problematischer sind.

5.2.7. Monitoring

Bei einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Planung, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens überwacht wird, sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nicht vorhersehbare erhebliche Umweltauswirkungen könnten sich allenfalls im Bereich des Grundwasserschutzes ergeben. Diese Umweltauswirkungen würden dann im Zuge der regelmäßigen Trinkwasserüberwachung registriert. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung von ggf. auftretenden unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

5.3. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (gemäß § 1a BauGB)

5.3.1. Arten – und Biotopschutz

Durch die geplante Bebauung wird im Wesentlichen durch die ausgewiesenen Baufenster in eine vorhandene Ackerfläche eingegriffen. Die dort vorhandene Arten und Lebensräume werden hierdurch erheblich beeinträchtigt. Die südlich angrenzenden Bäume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Zur Minimierung des Eingriffes werden Pflanzgebote und Pflanzeralternativen festgesetzt sowie durch die örtlichen Bauvorschriften Auflagen zur Anlage der Außenbereichsflächen gemacht. Hierdurch soll ein angemessener Ausgleich erreicht werden.

5.3.2. Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Ein großer Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes der Egelstalquelle des Zweckverbandes Nordstetter Wasserversorgungsgruppe. Die Grundwasserneubildung wird durch zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Bauplätze verringert. Eine schadlose Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers ist nur aufgrund des zu schützenden Grundwassers nur durch die belebte Bodenzone zulässig, jedoch aufgrund der geologischen Situation schwierig. Daher wird unverschmutztes Niederschlagswasser über einen Frischwasserkanal am Westrand der Bauplätze gesammelt und zentral über die Belebtebodenzone einer Versickerungsmulde zur Versickerung gebracht.

Um das anfallende Oberflächenwasser zu minimieren sind wasserdurchlässige Beläge für die befestigten Außenanlagen festgesetzt.

5.3.3. Boden

Durch die Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche durch Überbauung beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird eine optimale Massenbilanz beim Eingriff erreicht. Eine weitere Minimierung des Eingriffes im Bereich der Überbauung erscheint nicht möglich. Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub durch die Einbringung in eine Erdaushubbörse wiederzuverwenden. Ein vollständiger Ausgleich kann nicht vorgenommen werden.

5.3.4. Klima

Aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung der Bebauung sind keine Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation zu befürchten. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

5.3.5. Erholungsfunktion- und Landschaftsbild

Erholungsfunktionen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Zugänglichkeit der freien Landschaft für die Bewohner bleibt durch die Festsetzung der landwirtschaftlichen Wege voll erhalten. Der Siedlungsbereich wird durch die bereits einseitig vorhandene Bebauung entlang der Straße „Vogtweg“ nicht wesentlich vergrößert. Der neu geschaffene südliche Ortsrand wird durch die südlich des Plangebiets vorhandene Hecke angemessen eingegrünt.

5.3.6. Flächenbilanz

ökologische Wertigkeit (WE): 0=keine, 1=geringe, 2=mittlere, 3=hohe

	WE	Bestand		Planung	
	Ansatz	Fläche	WE	Fläche	WE
Ackerland	1,0	2.775 qm	2.775	0 qm	0
Grünfläche	2,0	150 qm	300	150 qm	300
Bauplätze		0 qm		2.775 qm	
davon überbaut (GRZ 0,4)	0,0	0 qm	0	1.110 qm	0
davon Hausgarten ohne PfG	1,0	0 qm	0	1.065 qm	1.065
davon Hausgarten mit PfG	2,0	0 qm	0	600 qm	1.200
Erschließung		825 qm		825 qm	
davon Vogtweg	0,0	612 qm	0	612 qm	0
davon landw. Grasweg	0,5	213 qm	107	213 qm	107
Summe (= Geltungsbereich)		3.750 qm	3.162	3.750 qm	2.672

Hinweis: Die Versickerungsmulde wird als Hausgarten gewertet.

Der Eingriff wird im Plangebiet durch verschiedene Maßnahmen minimiert. Trotzdem wird nach Umsetzung der Planung ein Defizit von ca. 16% der ökologischen Wertigkeit verbleiben. Daher ist eine planexterne Ersatzmaßnahme vorgesehen:

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerlandfläche auf Flst. 1900 (Gemarkung Ahldorf) soll auf einer Teilfläche von 1.000 qm dauerhaft in Grünland umgewandelt werden. Die Ackerfläche liegt an der Nord- und Westseite unmittelbar am Waldrand und ist bedingt durch diesen und durch die im Vergleich zu anderen Ackerflächen in Ahldorf schlechteren Bodenwerte für die Landwirtschaft verzichtbar. Durch die Umwandlung soll ein Grünlandpuffer zwischen Wald und anderen Ackerflächen geschaffen werden. Durch die ökologische Aufwertung um 0,5-1,0 WE/qm auf 1.000 qm wird der fehlende Ausgleich von 490 WE übertroffen. Das Gelände befindet sich in städtischem Eigentum. Der landwirtschaftliche Pächter wird verpflichtet, das Grünland dauerhaft zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahme wird der Eingriff durch den Bebauungsplan „Vogtweg“ zu 100% ausgeglichen.

5.4. Fauna-Flora-Habitat Richtlinie

Im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen FFH-Gebiete. Mit einer Beeinträchtigung ist daher nicht zu rechnen.

5.5. Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG

Im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen § 32-Biotope. Mit einer Beeinträchtigung ist daher nicht zu rechnen.

5.6. Andere naturschutzrechtlich geschützte Bereiche

Der Bebauungsplan liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Naturparkes „Schwarzwald Mitte/Nord“.

6. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche: 3.750 qm

Bauplätze: 4

Bauplatzfläche: 2.775 qm, davon 1.110 qm überbaubar (GRZ 0,4)

Wohneinheiten: ca. 4-8

	qm	%
Ackerland	0 qm	0 %
Grünfläche	150 qm	4 %
Bauplätze	2.775 qm	74 %
davon überbaut (GRZ 0,4)	1.110 qm	30 %
davon Hausgarten	1.665 qm	44 %
Erschließung	825 qm	22 %
davon Vogtweg	612 qm	16 %
davon landw. Weg	213 qm	6 %
Summe (= Geltungsbereich)	3.750 qm	100 %

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht geplant.

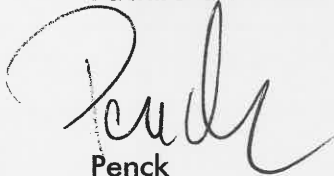
8. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanes sollen gemäß des „Horber Modelles“ der Baulandumlegung durch die späteren Grundstückserlöse gedeckt werden.

Aufgestellt:

Horb a.N., den 28.05.2009

Fachbereich Stadtentwicklung

 
Penck Klein

Ausgefertigt:

Horb a.N., den 19.01.2010

Bürgermeisteramt


Rosenberger, Oberbürgermeister