

Große Kreisstadt Horb am Neckar

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **Gartenäcker IV** (WA) in Horb a.N. - Dettlingen

1. Erfordernis der Planaufstellung:

In Dettlingen wurde das letzte, in städtischem Besitz befindliche Baugrundstück vor einiger Zeit veräußert; seitdem verfügt die Stadt in diesem Ort über keine bebaubaren Grundstücke mehr. Da bei der Ortsverwaltung von Dettlingen immer wieder ortsansässige Bürger nach Baugrundstücken nachfragen und z.Z. mehrere Kaufinteressenten vor gemerkt sind, soll der Bebauungsplan Gartenäcker IV aufgestellt werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Damit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan Gartenäcker IV, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich detailliert aus den Planunterlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:
108, 109, 110, 111, 112, 112/1.

Ferner liegen in seinem Geltungsbereich Teile der folgenden Flurstücke:
11, 11/1, 12, 13, 107, 137/12, 137/13.

(Stand: 20.9. 2004)

Der Bebauungsplan schließt im Westen an das Neubaugebiet Gartenäcker III aus den 90-er Jahren und im Süden an die alte Ortslage an. Nach Norden schließt er mit dem hier bestehenden Feldweg ab. Im Nordosten grenzt er an bestehende Waldflächen und im Osten an ein schmales Wiesengrundstück. Insgesamt wird mit ihm eine Abrundung der Ortslage erreicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen steilen Südhang mit einer durchschnittlichen Hangneigung von ca. 20 %. Die Flächen sind landwirtschaftlich genutzt und z.T. mit Obstbäumen bestanden. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich eine Feldhecke; diese ist ein Biotop gemäß § 24a Naturschutzgesetz.

Die Plangebietserschließung für den Fahrverkehr erfolgt von Westen, aus dem Baugebiet Gartenäcker III, der Anschlußpunkt ist zwingend vorgegeben. Ferner gibt es eine fußläufige Erschließung von Süden. Diese kommt vom Rathaus an der Bittelbronner Straße und führt von dort - an einem bestehenden Spielplatz vorbei - mittig auf das Plangebiet zu.

Im Plangebiet findet sich auf Flurstück 110 eine vernässte Stelle. Das hier zu Tage tretende Schichtwasser wird z.Z. unterirdisch gefasst und abgeleitet.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Satzungen bestehen im Bereich des Bebauungsplanes Gartenäcker IV für zwei kleine Teilbereiche im Südwesten und Süden

(siehe Planteil). Diese werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Gartenäcker IV aufgehoben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurneuordungsverfahrens "Horb-Dettlingen". In diesem Verfahren hat die vorläufige Besitzeinweisung bereits stattgefunden - im Plangebiet kommt es zu keinen relevanten Veränderungen.

5. Ziele und Zwecke der Planung:

5.1. Konzeption:

Mit dem Bebauungsplan soll Wohnbauland für den Bau von Einfamilienhäusern erschlossen werden. Das Gebiet wird mit 22 freistehenden Einzelhäusern bebaut. Alternativ ist die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.

Die äußere Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt von der Straße "Haldenäcker" im Westen. Der bestehende Feldweg am nördlichen Plangebietsrand bleibt unverändert bestehen.

Die vorhandene Feldhecke im Süden (24a Biotop) wird erhalten und lediglich an einer Stelle mit einem Fußweg senkrecht durchstoßen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Erhaltungsgebote sollen mittelfristig die Einbindung in die Landschaft sicherstellen, das Gebiet im Innern aufwerten und dazu beitragen, dass der gesetzlich geforderten Ausgleich für die Eingriffe in das Ökosystem (soweit möglich) erreicht wird.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen im Einzelnen:

5.2.1. Bebauung:

Das Neubaugebiet Gartenäcker IV wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nutzungskonflikte zu anderen Nutzungen bestehen nicht, bezüglich der weiter nördlich vorbeiführenden Bahntrasse siehe unten unter 7.1.. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da zusätzlicher Verkehr die Wohnqualität des Gebietes unverhältnismäßig beeinträchtigen würde. Zudem ist ein Antrag auf Errichtung derartiger Einrichtungen äußerst unwahrscheinlich.

Das Plangebiet soll mit freistehenden Einzelhäusern bebaut werden, da diese z.Z. die ausschließlich nachgefragte Bauform in Dettlingen darstellen. Ferner werden Doppelhäuser zugelassen um zusätzlich die Schaffung von preiswertem Wohnraum zu ermöglichen. Die Bauplätze sollen vorrangig der Deckung des Eigenbedarfs der Bevölkerung dienen.

Die Größe der Einfamilienhausbauplätze reicht von 399 qm bis 730 qm; der durchschnittliche Wert beträgt 504 qm.

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist in mehreren Bauabschnitten möglich.

5.2.2. Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebietes durch den Fahrverkehr erfolgt von Westen über die Straße "Haldenäcker". Die innere Erschließung erfolgt durch eine - diagonal von Südwesten nach Nordosten - die Höhenlinien hochsteigende Straße; diese endet in einem Wendehammer. Von dieser Straße zweigen zwei Stiche ab, die ebenfalls in Wendehämmern enden. Eine andere Erschließung ist - bedingt durch die topographischen Verhältnisse - nicht sinnvoll. Eine Fortführung der im Osten endenden Stichstraßen ist nicht geplant.

Die am Ende der Straße "Haldenäcker" angeordnete private Grünfläche dient ausschließlich dem Zugang zu den Flurstücken 107 und 108, so dass deren landwirtschaftliche Nutzung gesichert ist. Die Erschließung des landwirtschaftlich genutzten Teiles von Flurstück 112 ist über den, am nördlichen Plangebietsrand entlangführenden, Feldweg gesichert.

Alle Straßen werden auf eine Breite von 5,3 m ausgebaut (inclusive jeweils 0,15 m Tiefbord), so dass eine Parkierung im Straßenraum möglich ist; auf die zusätzliche Ausweisung öffentlicher Stellplätze kann daher in dem stark hängigen Gelände verzichtet werden.

Der von der Bittelbronner Straße kommende Fußweg wird bis zur Straße "Haldenäcker" weitergeführt und über einen straßenbegleitenden Gehweg an Gartenäcker III angeschlossen. Die Ausweisung eines Gehweges entlang der Straße "Haldenäcker" erfolgt, da in diesem Bereich mit regem Fußgängerverkehr zu rechnen ist. So verknüpft diese Verbindung künftig Gartenäcker III und IV auf direktem Wege mit dem südlich angrenzenden Spielplatz, dem Kindergarten, der Bushaltestelle und dem Rathaus.

Ferner wird im Plangebiet zwischen dem Prälat-Kaupp-Weg und dem weiter nördlich verlaufenden Feldweg eine öffentliche Treppenanlage errichtet, so dass man aus dem Gebiet rasch und ohne große Umwege die freie Landschaft erreichen kann.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität, sowie die Abwasserbeseitigung sind problemlos möglich. Im Gebiet selbst wird eine Umspannstation errichtet.

5.2.3. Grünordnung / Umweltschutz:

Die festgesetzten privaten Grünflächen, das Verkehrsgrün, die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie die Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege sollen die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft sicherstellen, es im Innern ansprechend gestalten und den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich für die erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt bewirken - soweit dies unter den gegebenen Bedingungen möglich ist. Zusätzlich hierzu wird außerhalb des Plangebietes eine Ausgleichsfläche angelegt (vgl. Anlage).

Eine Versickerung des anfallenden Dachflächen- und Sickerwassers (§ 45 b Wassergesetz für Baden-Württemberg) ist im Plangebiet aufgrund der steilen Hanglage und der kleinen Baugrundstücke nicht möglich, das Wasser wird daher in einem Trennsystem abgeführt und dem Dießener Bach zugeleitet. Bevor es diesen erreicht, soll es in einem begrünten Regenrückhaltebecken in Bachnähe, am Ende des Schaltbrunnenweges, gepuffert werden.

Im Plangebiet findet sich auf Flurstück 110 eine vernässte Stelle. Das hier zu Tage tretende Schichtwasser wird z.Z. unterirdisch gefasst und abgeleitet. Aufgrund der geologi-

schen Verhältnisse (es wurde durch das Hydrogeologische Büro Thomas Reichelt ein Geologischer Bericht erstellt) ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Tiefbauarbeiten der vernässte Bereich trockenfallen wird. Da hangaufwärts - im Prälat-Kaupp-Weg - parallel zum Kanal eine Dränung mitgeführt wird, wird hier das Schichtwasser künftig gefasst und einem Brunnen zugeleitet. Dieser soll in der Straßengabel zwischen dem Prälat-Kaupp-Weg und der Straße Haldenacker angelegt werden. Damit dürften die Baugruben im Bereich der vernässten Stelle trockenfallen. Vorsichtshalber wird in den Hinweisen jedoch die Anlage verstärkter Dränungen empfohlen.

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz, der durch den geplanten Fußweg auf kurzem Wege erschlossen wird. Die Ausweisung eines weiteren Spielplatzes im Plangebiet selbst ist daher nicht erforderlich.

5.2.4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen:

Im Planteil sind Erdgeschoßfußbodenhöhen festgesetzt. Ihre Festsetzung ist für die gestalterisch befriedigende Einfügung der Baukörper in die vorhandene Topographie, für die Vermeidung von funktional unzureichenden Höhenlagen gegenüber der Straße und der jeweiligen Nachbarbebauung (Vermeidung von Verschattungen, überhöhen Stützmauern und Abfangungen), sowie als Bezugspunkt für die Festsetzung eindeutiger Trauf- und Firsthöhen erforderlich.

Die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen soll eine geschlossene Dachlandschaft entstehen lassen, so dass sich das Baugebiet in die umgebende Landschaft und in das Ortsbild einfügt. Ferner dient die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen dem Nachbarschutz.

Die Zahl der Wohnungen je Baugrundstück ist auf max. zwei begrenzt. Diese Begrenzung erfolgt, da in dem stark hängigen Gelände bei höherer Verdichtung schnell Stellplatzprobleme auftreten würden. Zudem würden größere Mehrfamilienhäuser auf den sehr kleinen Grundstücken eine für Dettlingens Neubaugebiete untypische und nicht dorfgerechte Verdichtung darstellen.

5.3. Örtliche Bauvorschriften:

Die Örtlichen Bauvorschriften bilden eine eigenständige Satzung gemäß § 74 LBO.

Das Plangebiet ist von weitem einsehbar und bildet gegenüber der Landschaft einen neuen Ortsrand, der nach Norden und insbesondere nach Osten hin längere Zeit Bestand haben wird. Hieraus - und um dem Gebiet in seinem Innern ein befriedigendes Aussehen zu geben - ergibt sich die Notwendigkeit, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Dies betrifft insbesondere die Dachformen, Dachneigungen und -deckungen, die Dachaufbauten (Gauben) und die Dacheinschnitte, die Fassadengestaltung und deren Farbgebung, sowie die Außenantennen und die Niederspannungsfreileitungen.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes wurden ferner Festsetzungen bezüglich der Vorzonen und Vorgärten, der Stellplätze und der Einfriedungen getroffen.

Die Dachflächen der Gebäude sind südorientiert und somit für Solaranlagen geeignet. Lediglich das Gebäude östlich des Brunnens (Bauplatz Nr. 5) zeigt mit seinem Giebel nach Süden. Die Querstellung des Baukörpers erfolgt, da dieser Ort besonders betont

werden soll - er bildet, zusammen mit dem kleinen Brunnenplatz, die Siedlungsmitte und gibt dem Quartier seine gestalterische Identität.

§ 37 (1) LBO legt fest, dass je Wohnung 1 Stellplatz herzustellen ist. Da in Einfamilienhausgebieten im ländlichen Raum die Wohneinheiten jedoch überdurchschnittlich groß sind und zugleich die Mobilität der Bevölkerung vorrangig mit dem KFZ erzielt wird, ergibt sich erfahrungsgemäß ein erheblich höherer Stellplatzbedarf je Wohneinheit.

Da die Allgemeinheit nicht zusätzlich durch den Bau und Unterhalt öffentlicher Parkplätze für Privatpersonen belastet werden soll und die Schaffung entsprechender Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken möglich ist, wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen entsprechend den Festsetzungen des Textteils gemäß § 74 (2) Nr. 2. LBO erhöht.

Die Anlage von Zisternen wird nicht vorgeschrieben, da außerhalb des Plangebietes (siehe oben unter 5.2.3.) ein Regenrückhaltebecken angelegt werden soll.

6. Städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche	2,17 Ha	100,0 %
Nettobauland	1,11 Ha	51,2 %
Grünfläche	0,76 Ha	35,0 %
- öffentliche Grünfläche	0,00 Ha	0,0 %
- private Grünfläche	0,76 Ha	35,0 %
Verkehrsfläche	0,30 Ha	13,8 %

7. Auswirkungen der Planung:

7.1. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen:

Emissionen gehen lediglich von der weiter im Norden verlaufenden Eisenbahnlinie aus. Da diese aber im tiefen Einschnitt verläuft, sind vom Plangebiet Gartenäcker III keine Probleme bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass auch in Gartenäcker IV keine Probleme auftauchen werden. Diese Einschätzung ergibt sich auch vor dem Hintergrund, dass die Bahnlinie elektrifiziert werden soll: erfahrungsgemäß ergibt sich hierdurch eine weitere Reduktion des Geräuschpegels.

7.2. Waldabstand:

Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand beträgt 30 m. Dieser Abstand wird im nordöstlichen Plangebiet unterschritten.

Die Unterschreitung ist nötig, da nur so eine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung des Plangebietes möglich ist.

Die Unterschreitung ist möglich, da die südöstlich des Feldweges anschließende Fichenschonung gerodet wird und der nordöstlich des Feldweges anschließende Mischwald zu einem reinen Laubwald umgebaut wird (Laubwald ist vergleichsweise sturmempfindlich).

Ferner wurde in die Hinweise ein Passus aufgenommen, der im 30-m-Abstandsbereich verstärkte Dachstühle vorschreibt und der klarstellt, dass ggf. auftretende Schäden weder vom zuständigen Forstamt noch von der Stadt getragen werden.

7.3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt:

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Gemäß § 2 a BauGB ist bei Bebauungsplänen für bestimmte Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Der Bebauungsplan Gartenäcker IV fällt jedoch nicht in diese Kategorie von B-Plänen und ist daher nicht UVP-pflichtig.

Unbeschadet dessen sind nachfolgende naturschutzrechtliche Belange zu untersuchen:

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie:

Im Rahmen der Natura 2000 Konzeption der Europäischen Union wurden im Frühjahr 2004 Teile des Plangebietes in den Entwurf für die Nachmeldekulisse des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Geplant ist die Ausweisung des FFH-Gebietes Nr. 7516-341 "Freudenstädter Schwarzwaldrand". Die Vorprüfung auf Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung hat erbracht, dass die aufgezeigten möglichen Veränderungen im Rahmen des Vorhabens Baugebiet Gartenäcker IV keine erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des FFH-Gebietes, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltungsziele der im Meldebogen aufgeführten Lebensraumtypen und Arten, erwarten lassen. Eine Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Geschützte Biotope gemäß § 24 a NatSchG:

Biotope entsprechend § 24 a Naturschutzgesetz befinden sich im Plangebiet in Form einer Feldhecke am südlichen Plangebietsrand. Diese wird an einer Stelle senkrecht mit einem Fußweg und einem Leitungsrecht durchstoßen, ansonsten aber vollständig erhalten.

Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanz gemäß § 1 a BauGB:

Sind durch die Aufstellung, die Änderung, die Ergänzung oder die Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 1a BauGB über deren Vermeidung und deren Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Für die, durch den Bebauungsplan verursachten, Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes diverse Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht und bilanziert (siehe Anlage zu dieser Begründung). Aus der Bilanzierung ergibt sich folgendes Bild:

"Die (auf den vorhergehenden Seiten der Bilanz) dargestellten Maßnahmen erscheinen geeignet, die nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen noch verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Die Schutzgüter Wasser sowie Arten und Biotope können als weitgehend ausgeglichen betrachtet werden.

Bei den Schutzgütern Boden, Klima sowie Landschaftsbild und Erholung verbleibt nach der Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit.

Hierbei ist zu beachten, dass die Eingriffe in die Schutzgüter Klima sowie Landschaftsbild und Erholung nur schwer zu quantifizieren sind. Verbesserungsmaßnahmen, die ausschließlich auf die drei Schutzgüter wirken, gibt es kaum. Weitere Ausgleichsmaßnahmen würden dann auch zu Verbesserungen für das Schutzgut Arten und Biotope führen."

(Aus Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan "Gartenäcker IV" - vgl. Anlage)

Da die Stadt im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet über keine zusätzlichen Grundstücke verfügt, auf denen weitere Maßnahmen realisiert werden können, andererseits aber Bauplätze benötigt werden, muss das verbleibende Defizit im vorliegenden Fall aus Sicht der Stadt hingenommen werden.

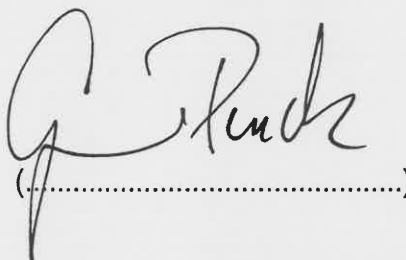
8. Bodenordnung:

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht geplant.

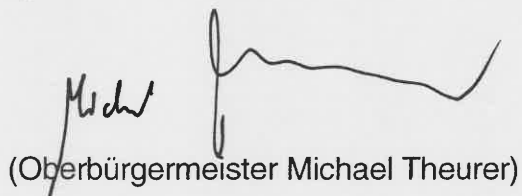
Aufgestellt:
Honhardt, den 20.9.2004
Planungsbüro:


(RBM Armin May)

Anerkannt:
Horb a.N., den 13. DEZ. 2004
Fachbereich Stadtentwicklung:


(.....)

Anerkannt:
Horb a.N., den 13. DEZ. 2004
Bürgermeisteramt:


(Oberbürgermeister Michael Theurer)

Anlage:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan "Gartenäcker IV", Stand 20.9.2004
der ARGE Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle, Köngen / Büro am Fluß, Plochingen