

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Herbstwiesen“

Begründung

Planungserfordernis

Die innerörtlichen Potentiale in Oberbalbach wurden wiederholt seit 2015 ausgiebig untersucht und mittels einer Plausibilitätsprüfung im Jahre 2016 durch ein Planungsbüro dokumentiert.

Nachdem die Umsetzung der innerörtlichen Möglichkeiten keinen Erfolg brachte und weiterhin eine starke Nachfrage nach Bauland in Oberbalbach besteht, soll das im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Bauerwartungsland im Gewann ‚Herbstwiesen‘ zur Baureife gebracht werden.

Nach dem Erwerb eines weiteren Grundstücks durch die Stadt, können auf einem ca. 0,6 Hektar großen Areal 7 neue Bauplätze erschlossen werden.

Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herbstwiesen“ beginnt im direkten Anschluss an den bestehenden Ortsetter mit einer Gesamtgröße von knapp einem Hektar.

Damit kann auf der Grundlage des neu geschaffenen § 13 b des Baugesetzbuches, der befristet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen regelt, das beschleunigte Verfahren nach § 13a angewandt werden. Ein Umweltbericht sowie eine Ausgleichspflicht sind bei diesem Verfahren nicht erforderlich. Jedoch muss eine Überprüfung und Behandlung des Artenschutzes durchgeführt werden.

Planungsvorgaben

Im aktuellen **Flächennutzungsplan 2010plus** der Stadt Lauda-Königshofen ist das Plangebiet als Bauerwartungsland für Wohnen (W) ausgewiesen (siehe Abb.1). Aktuell werden die Flächen im Geltungsbereich landwirtschaftlich und als Gartenland genutzt.

Wasserschutzgebietszonen sowie **Überschwemmungsbereiche** auf der Grundlage der Hochwassergefahrenkarten werden nicht tangiert.

Sonstige umweltrelevante **Schutzbereiche** (Landschaftsschutzgebiete etc.) sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Im **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** sind für den Geltungsbereich keine Ausweisungen festgesetzt.

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010plus

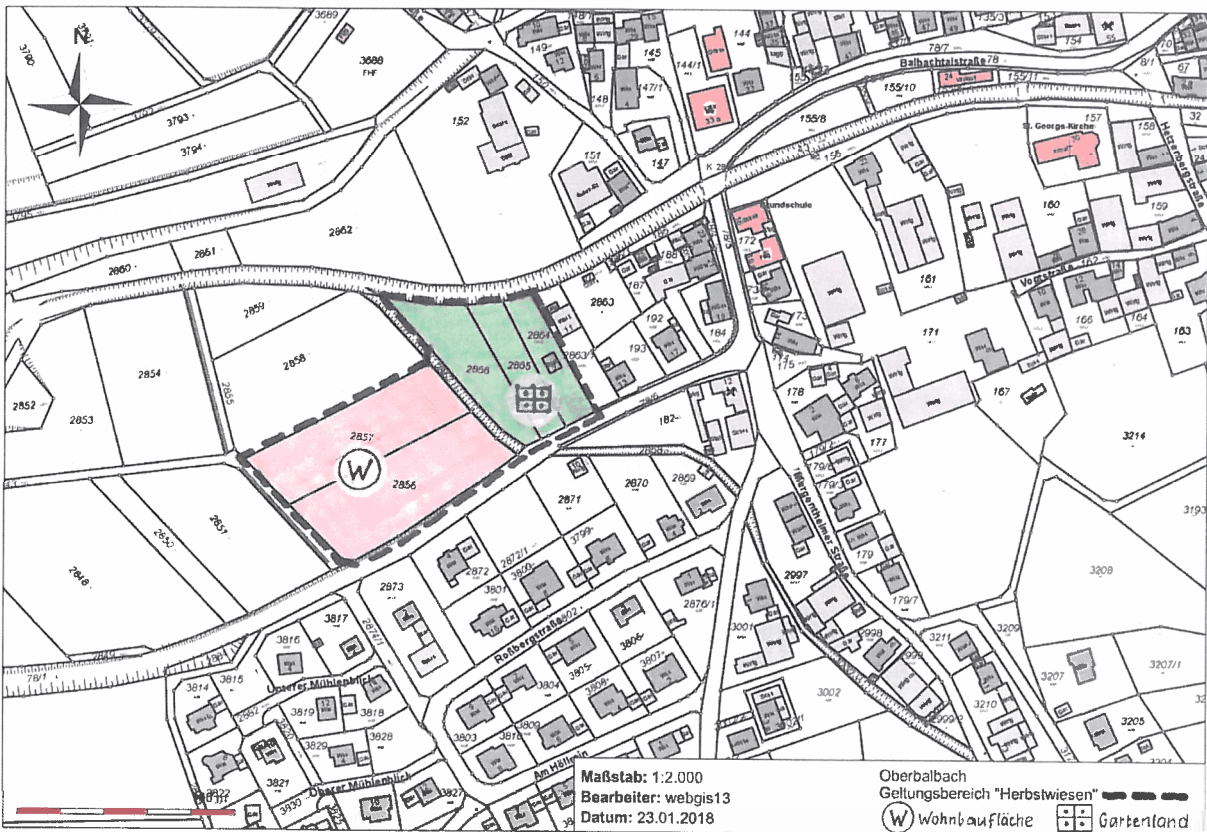
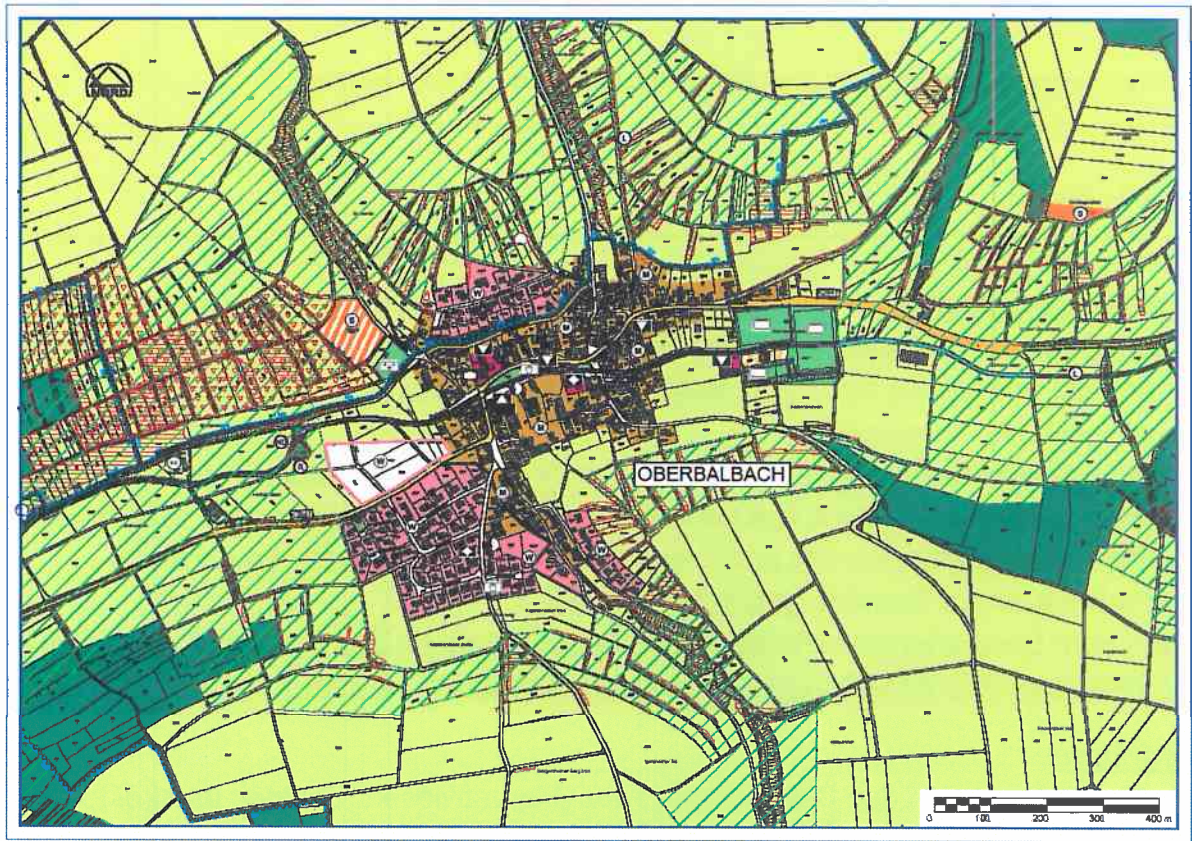


Abb. 2: Übersichtsplan zum Plangebiet mit den Geltungsbereichsgrenzen

Plangebiet

Der in der Abbildung 2 dargestellte Planungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Oberbalbach in der Talau zwischen dem Balbach und der Kreisstraße K 2847. Ein offener Graben als Vorfluter zum Balbach trennt den Geltungsbereich in ein ca. 0,4 ha großes bestehendes Gartenland, welches unmittelbar an die Ortsrandbebauung anschließt, und die neu zu erschließende Baulandfläche mit ca. 0,6 ha. Diese wiederum hat ihre westliche Begrenzung durch einen bestehenden Landwirtschaftsweg.

Das für die Bebauung vorgesehene Areal weist eine nahezu ebene Topographie auf und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Die südlich angrenzende Kreisstraße, die innerorts als Balbachtalstraße benannt ist, liegt ca. 1 – 1,5 m erhöht zum Gelände und besitzt eine ortsbildprägende Baumallee entlang des Planbereichs.

Der restliche Geltungsbereich zwischen Ortsetter und Graben besteht aus privaten Gartengrundstücken mit reichlich Obstbaumbestand und begrenzter Kleintierhaltung.

Städtebauliche Ziele

Ursprünglich war geplant, die Ortsbebauung zwischen Kreisstraße/Balbachtalstraße und dem Balbach nach Westen fortzuführen. Hierzu wollte man das unmittelbar angrenzende Gartenland für eine bauliche Nutzung erwerben. Der Grunderwerb war jedoch nicht vollständig zu erreichen, sodass dieser Bereich unbeplant in seiner bisherigen Nutzung verbleibt, jedoch in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Herbstwiesen“ integriert wird.

Die neuen Baugrundstücke werden im Anschluss an das Gartenland auf den stadteigenen Flächen gebildet. Es entstehen 7 Plätze für Einzel- und/oder Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten.

Bei der Bauweise wird die Kubatur auf zwei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 8 m beschränkt.

Als Hauptdachformen sind geneigte Dachflächen mit 15° bis 40° festgesetzt.

Außerdem soll auf Grund der geringen Anzahl gesondert ausgewiesener öffentlicher Stellplätze die Zahl der parkenden Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum möglichst gering gehalten werden. Deshalb wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung bezogen auf die Anzahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt

Erschließung

Das zukünftige Baugebiet wird durch eine neu zu bauende Stichstraße erschlossen, die von der Ortsdurchfahrt bei der Grabenquerung abzweigt. Die Stichstraße mit beidseitigem Schrammbord und einer Gesamtbreite von 6,00 m endet mit einer Wendefläche, von der wiederum ein Fußweg einen Anschluss an das Wegenetz des Außenbereichs herstellt. Innerhalb der neuen Stichstraße werden 5 öffentliche Parkstände vorgesehen.

Für eine fußläufige Anbindung zum Ortskern wird der ortseinwärts bereits

vorhandene Gehweg bis in den Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße verlängert. Hierzu ist das bestehende Brückenbauwerk des querenden Grabens zu verbreitern.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets erfolgt über die neue Stichstraße mit Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der angrenzenden Ortsdurchfahrt und im Landwirtschaftsweg an der Gebietsgrenze

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Der im Osten angrenzende Graben bleibt unberührt.

Dem Eingriff in den Bestand durch die zukünftige Versiegelung soll einerseits durch die gärtnerische Nutzung der nicht bebaubaren Flächen sowie durch eine intensive Eingrünung des Plangebietes zur angrenzenden Feldlage entgegengewirkt werden.

Im Verfahren nach § 13 b ist keine förmliche umweltrelevante Bearbeitung und keine Eingriffs-/Ausgleichsregelung erforderlich, jedoch bedarf es einer Betrachtung und Aussage hinsichtlich des Artenschutzes.

Der entsprechende Fachbeitrag zum Artenschutz, der dieser Begründung als Anlage zugeordnet ist, wird durch das Ingenieurbüro Simon aus Mosbach gefertigt mit folgender Stellungnahme im Vorgriff:

Im § 13b-Verfahren ist der besondere Artenschutz zu beachten. Es wird deshalb im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Als Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Brutvögel und Nahrungsgäste der Fläche durch 3 Begehungen erfasst.

Das Vorkommen des Feldhamsters wird nach Rücksprache mit Unteren Naturschutzbehörde dort ausgeschlossen, sodass auf eine örtliche Überprüfung verzichtet wird.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können, die nicht durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können.

Strukturelle Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit **9.815 m²** umfasst folgende Grundstücke:

Gartenland: Flst.Nrn. 2864, 2865, 2866, Teil v. 2867 (Graben),
Teil v. 78/1 (Balbachtalstraße) mit einer Fläche von **3.774 m²**.

Baugebiet: Flst.Nrn. 2856, 2857, Teil v. 78/1 (Balbachtalstraße)
mit einer Fläche von **6.041 m²**;

Der Versiegelungsgrad im reinen Baugebiet (ohne Gartenland) durch Verkehrsflächen und den überbaubaren Flächen der Bauplätze (GRZ = 0,3) beträgt **ca. 38%**;

an Pflanzgebotsflächen als öffentliches und privates Grün (ohne Hausgärten) sind **ca. 20%** festgesetzt.

Bei maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Bauplatz und unter der Annahme von durchschnittlich 2 Personen pro WE wird damit Wohnraum für **bis zu 28 Bewohner** ermöglicht.

Kennzeichnungen und Hinweise

Das Gartenland war vor der Bauleitplanung baurechtlich als Außenbereich zu betrachten. Nunmehr ist es durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Innenbereich geworden mit den entsprechenden baurechtlichen Möglichkeiten auf der Grundlage der Landesbauordnung.

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Die zusammenfassende Erklärung mit Aussagen zur Behandlung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 19.03.2018 / 16.07.2018 Gg



Tobias Blessing, Stadtbaumeister

