

Bebauungsplan „Steinmäuren“

**Verfahren nach § 13b BauGB
in Rosenfeld**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 23.07.2020

Änderungen zur Fassung vom 02.12.2019 sind grau hinterlegt

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	3
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	4
V.	Städtebauliche Konzeption.....	5
1.	Bauliche Konzeption.....	5
2.	Verkehrliche Erschließung.....	6
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	6
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	6
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	6
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	6
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	8
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	8
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
1.	Art der Nutzung.....	9
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	9
3.	Zulässige Grund- und Geschossflächen.....	9
4.	Vollgeschoss und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	9
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	9
6.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	10
IX.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	10
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	10
3.	Werbeanlagen.....	10
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	10
5.	Gestaltung von Stellplätzen.....	10
6.	Einfriedungen.....	10
7.	Geländemodellierungen.....	10
X.	Anlagen.....	11

I. Planerfordernis

Die Stadt Rosenfeld als Kleinzentrum im Regionalplan Neckar-Alb hat unter anderem die Aufgabe Einrichtungen, die der Versorgung des näheren Verflechtungsbereichs dienen, zu erhalten, auszubauen oder anzusiedeln.

Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, ist vor allem eine gesunde Bevölkerungsstruktur entscheidend. Erklärtes Ziel ist es daher zum einen junge Bürger in der Stadt zu halten und zum anderen die Möglichkeit des Zuzugs zu bieten.

Um dieses Ziel zu erreichen ist weiterer Wohnraum in Rosenfeld dringend notwendig.

Das Plangebiet dieses Verfahrens eignet sich hervorragend für die bauliche Entwicklung, da es direkt an das bestehende Wohngebiet Weingärten/Schlösser angrenzt.

Somit kann das Gebiet über die bestehende Infrastruktur günstig erschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinmäuren“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Unter Anwendung des § 13b BauGB kann die Stadt im vereinfachten Verfahren das Gebiet sehr zügig überplanen. Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Siedlungsrand von Rosenfeld nördlich der Panoramastraße. (s. Abb. II-1). Es schließt östlich an die bestehende Bebauung an.

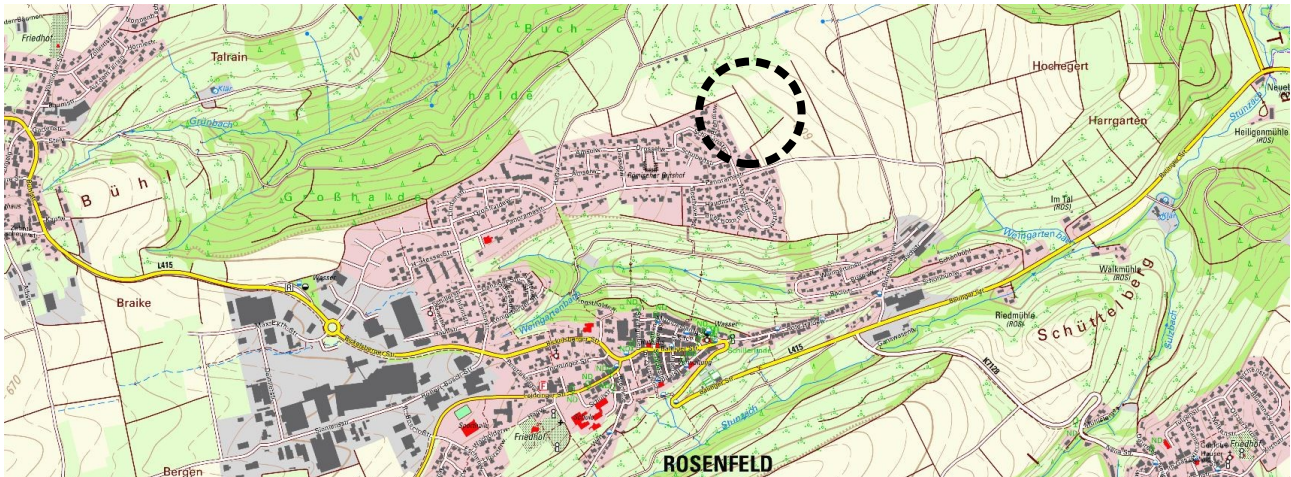


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,18 ha beinhaltet die Flurstücke

1380/1	1394	1396	1398	1399	1400/1	1400/2 i.T.	1403 i.T.
1406 i.T.	1408 i.T.	1409 i.T.	1411 i.T.	1411/1 i.T.	1412 i.T.	1412/1 i.T.	



Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinmären“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Östlich angrenzend: Regionaler Grünzug, Gebiet für Bodenerhaltung
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Weingärten/Schlosser“ inkl. 1. und 2. Änderung
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-

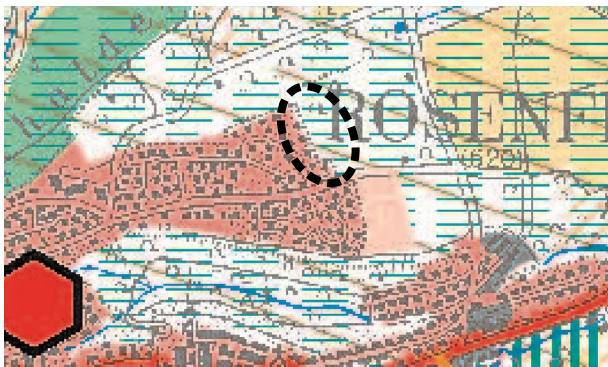


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

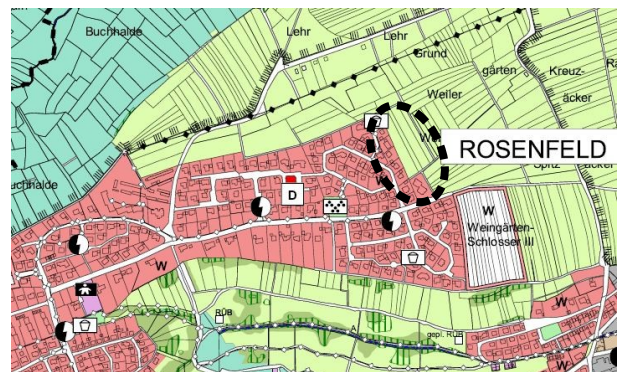


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan (s. Abb. III-1) grenzt östlich des Plangebiets ein Regionaler Grünzug und eine Fläche für Bodenerhaltung an. Der Geltungsbereich der Planung greift in diese Flächen nicht ein und liegt maximal im Interpretationsspielraum (1 mm) der vergrößerten Darstellung des Originalmaßstabs (M: 1 : 50.000).

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Stadt Rosenfeld wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

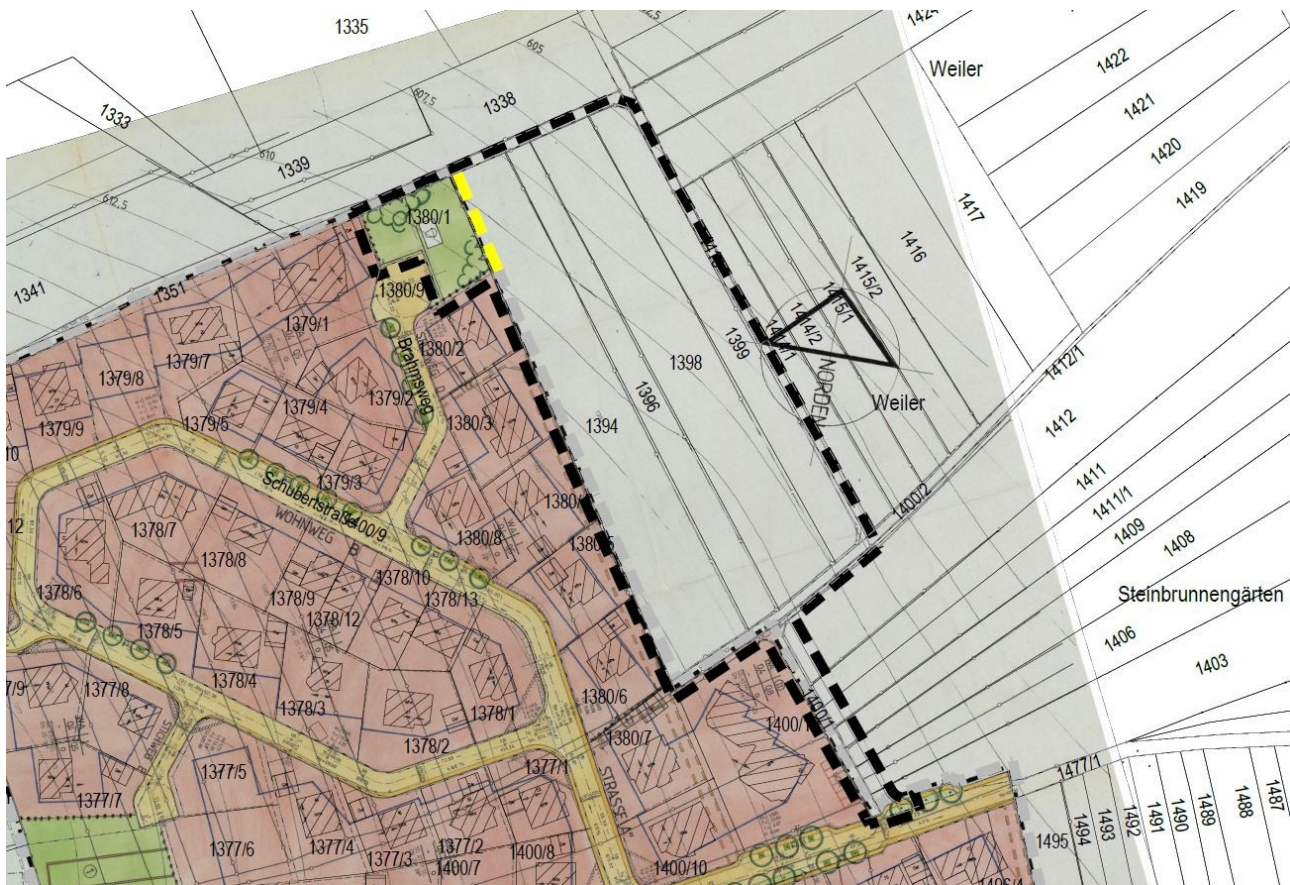


Abb. III-1: Übersicht bestehender Bebauungspläne

Im bestehenden Bebauungsplan „Weingärten/Schlosser“ und dessen 1. und 2. Änderung ist das Grundstück 1380/1 als öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Dieser wird mit dem Bebauungsplanverfahren teilweise überplant.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan „Steinmären“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohngrundstücke in Rosenfeld geschaffen werden.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption vom 12.11.2019

Mit der Konzeption soll weitere Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung geschaffen werden. Durch die beiden Zufahrten in Westen und Süden erfolgt die Erschließung als Ringschluss. Neben mehreren Einzelhausbauplätzen, sind im Norden des Plangebiets auch Flächen vorgesehen, auf denen eine verdichtete Bauweise (Mehrfamilienhaus) angestrebt ist. Dadurch wird der stetig steigenden Nachfrage an kleineren Wohnungen für Singles, junge Paare, Senioren und andere Einzel- oder 2-Personenhaushalte Rechnung getragen. Die maximale Anzahl an Wohneinheiten wird nicht beschränkt. Somit sind auf den Bauplätzen auch Reihenhäuser bzw. Gebäude mit mehreren Wohnungen möglich.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „Brahmsweg“ im Westen und der „Panoramatraße“ im Süden. Von der Wendeplatte am „Brahmsweg“ ist ein Durchstich über den öffentlichen Spielplatz auf dem Flurstück Nr. 1380/1 geplant.

2.2. Innere Erschließung

Die beiden Zufahrten im Westen und Osten werden als Ringschluss miteinander verbunden.

2.3. Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang der öffentlichen Straße ist ein einseitiger Gehweg geplant.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Öffentliche Grünflächen

Der bestehende Spielplatz auf dem Flurstück Nr. 1380/1 bleibt in einer verkleinerten Form erhalten.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser ist über neu geplante Leitungen in das bestehende Kanalnetz einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher zu dem Ergebnis kommt, dass durch das geplante Vorhaben unter Beachtung der dort genannten Maßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

1.1. Arten und Biotop

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

1.2. Boden und Flächen

Es handelt sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen, die für die einzelnen Bodenfunktionen von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und Gebäudeflächen gegeben. Es wird empfohlen, die unbebauten Flächen als Grünflächen zu entwickeln und den überschüssigen Oberboden auf den Freiflächen im Geltungsbereich aufzubringen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der Planung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbildbestimmend sind strukturarme Acker- und Wiesenflächen und die angrenzende Wohnbebauung. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

1.6. Kultur- und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Mensch und Erholung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- ~~Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober (besser 15. November), zulässig.~~

Die Maßnahmen sind Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren - ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Auf Grund der bestehenden Nutzungen in der näheren Umgebung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet entspricht.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

3. Zulässige Grund- und Geschossflächen

Die maximal zulässige Grundfläche trägt gemäß den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) wird in Teilbereichen durch die verdichtete Bauweisen, entgegen der BauNVO § 4 erhöht (§ 17 BauNVO).

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Bezug auf den Straßenendausbau ist auf Grund der städtebaulichen Wirkung differenziert nach Dachformen festgesetzt. Dadurch werden unverhältnismäßig hohe Gebäude vermieden, so dass sich das Gebiet in die Umgebungsbebauung einfügt.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse resultiert aus den getroffene Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen.

In Teilen wird die maximale Anzahl an Vollgeschossen erhöht, um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend der Nebenanlagensatzung der Stadt Rosenfeld.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird jedoch festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straße einhalten müssen. Damit wird der Aspekt berücksichtigt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär, als Stellplatzflächen für einen PKW, genutzt werden können. Die Mindestdiefe von 5,50 m zur Straße stellt sicher, dass die dort abgestellten PKWs nicht in den Straßenraum ragen.

6. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, so sind auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet möglich.

Die Vorschriften zu den Dachaufbauten und -einschnitten entsprechen der Dachgaubensatzung der Stadt Rosenfeld.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

3. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt werden Vorschriften zu Werbeanlagen in untergeordneter Funktion getroffen.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter. **Aus dem selben Grund werden auch Festsetzung zum Ausschluss von Steingärten getroffen.**

5. Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

6. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

7. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~02.12.2019~~ 30.06.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 02.12.2019 für die Sitzung am 19.12.2019

Zuletzt geändert:

Fassung vom 30.06.2020 für die Sitzung am 23.07.2020

Bearbeiter:

Joschka Joos / Laura Digiser

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den

.....

Thomas Miller (Bürgermeister)