

**GEMEINDE SEEWALD
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"WEINSTRASSE, 1. ERWEITERUNG
UND 1. ÄNDERUNG"**

Verfahren nach § 13b BauGB

in Seewald - Besenfeld

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 30.01.2018

GEMEINDE SEEWALD
Landkreis Freudenstadt
BEBAUUNGSPLAN
"WEINSTRASSE, 1. ERWEITERUNG
UND 1. ÄNDERUNG"
Verfahren nach § 13b BauGB
BEGRÜNDUNGEN

1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Seewald besteht durch zahlreiche örtliche junge Familien, die in der Region bleiben möchten, eine verstärkte Nachfrage an Wohnbauplätzen. Diese kann durch die wenigen derzeit noch verfügbaren gemeindeeigenen Bauplätze nicht gedeckt werden.

Zwischenzeitlich steht im Ortsteil Besenfeld ein Grundstück am nordwestlichen Ortsrand im Anschluss an die bestehende Bebauung zur Verfügung, so dass die Ausweisung eines kleinen Baugebietes als erster Bauabschnitt möglich wird.

Es wurden im Vorfeld verschiedene Erschließungsvarianten geprüft, hieraus wurde eine städtebauliche Konzeption entwickelt. Auf dieser Basis hat der Gemeinderat der Gemeinde Seewald in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Weinstraße, 1. Erweiterung und 1. Änderung" aufzustellen.

2. Planverfahren

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur 'Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt' vom 04. Mai 2017 wurde u.a. ein neuer § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen, der unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht. Die Voraussetzungen hierfür sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Das bisherige Bebauungsplanverfahren wird deshalb nach erfolgter Durchführung der frühzeitigen Beteiligung eingestellt. Es wird ein neues Verfahren nach § 13b BauGB mit derselben Planbezeichnung eingeleitet. Die im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen werden im Entwurf zur Offenlage des neuen BPlan-Verfahrens berücksichtigt, soweit sie nicht durch die Besonderheiten des § 13b BauGB außer Betracht bleiben können.

2.1. Verfahren nach § 13b BauGB – Begründung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern - wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind - festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall beträgt die überbaubare Fläche insgesamt 2.452 m² (vgl. Flächenbilanz in Kapitel 13). Weitere Bebauungspläne für die Wohnbauentwicklung in Besenfeld sind derzeit nicht im Verfahren.

Außerdem wird

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet
- und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Planungsverfahren ergeben sich analog zu einem Verfahren nach §13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;

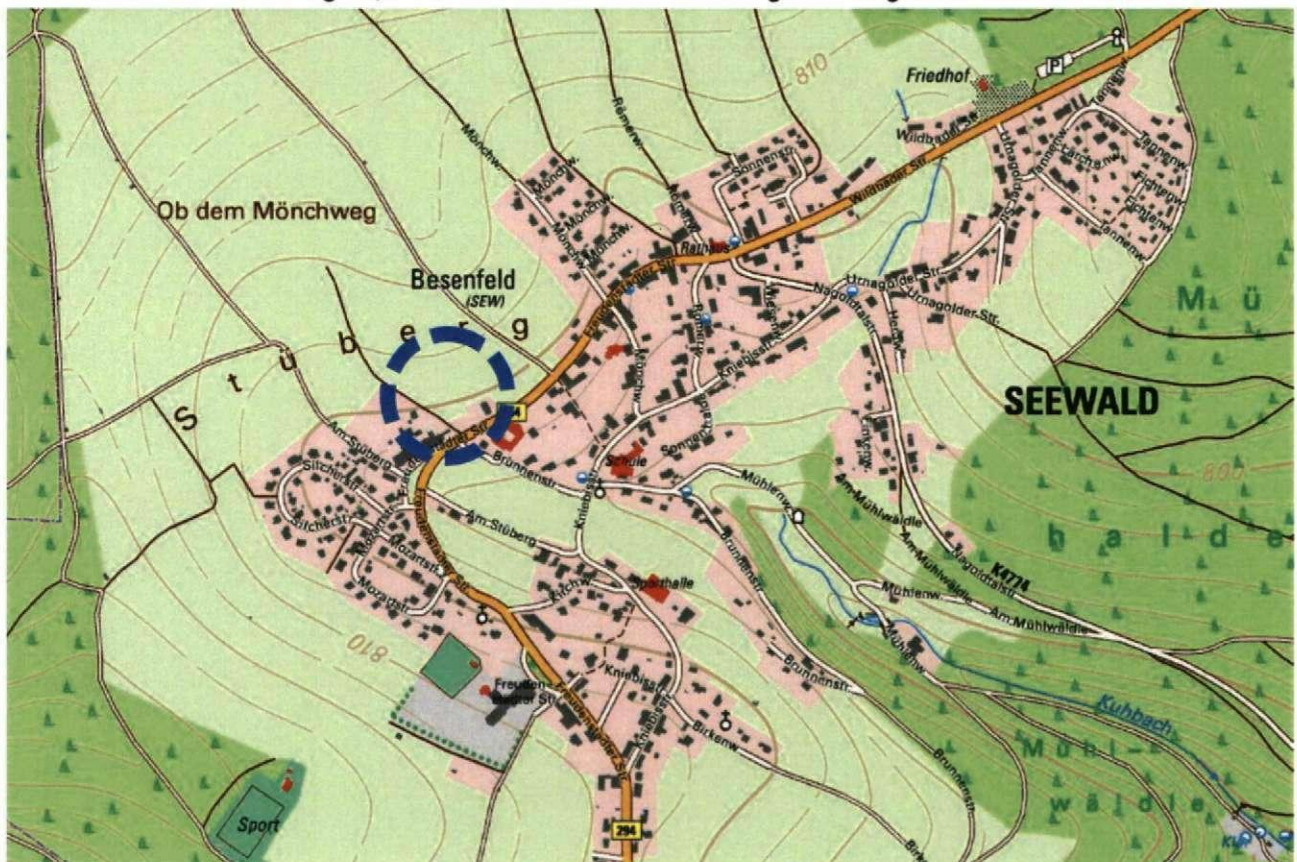
Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, hierzu ist ein Umweltbeitrag beigefügt.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Teil der Bebauung von Besenfeld in einem bisher nicht bebauten Abschnitt in zweiter Reihe zur Freudenstädter Straße (B 294). Südwestlich schließt Wohnbebauung an, etwas weiter nordöstlich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 167/1 i.T., 167/2 i.T., 168/4 und 170/4 i.T. mit einer Gesamtfläche von ca. 0,83 ha.

Er wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch das Flurstück Nr. 167/1 i.T.;
- im Nordosten: durch die Flurstücke Nr. 163/1 und 167/3;
- im Südosten: durch die Flurstücke Nr. 167/2 i.T., 167/3, 170/4 i.T. und 170 (Freudenstädter Straße B294);
- im Südwesten: durch die Flurstücke Nr. 168/1, 168/6 und 168/7.

4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als geplante Siedlungsfläche eingetragen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Im Regionalplan 2015 einschließlich Teilregionalplan Landwirtschaft ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche dargestellt, die angrenzenden Flächen als Mindestflur (Landwirtschaft) gemäß Plansatz 3.3.3.

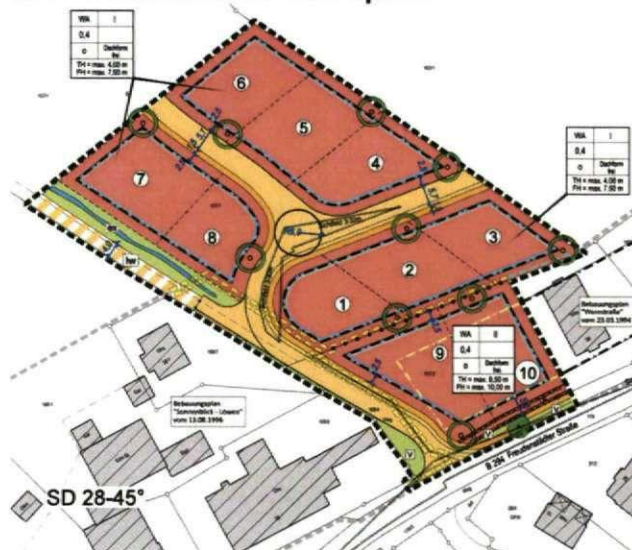
5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den größten Teil des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Im Anschlussbereich zur Freudenstädter Straße werden der Bebauungsplan „Sonnenblock-Löwen“ vom 13.08.1996 und der Bebauungsplan 'Weinstraße' vom 23.03.1994 tangiert und durch eine geringfügig geänderte Straßenführung überplant. Außerdem wird das Flurstück Nr. 167/2 an der Freudenstädter Straße nun vollständig in den Geltungsbereich mit einbezogen. Dieses Flurstück war bereits im Bebauungsplan „Weinstraße“ vom 23.03.1994 als Dorfgebiet dargestellt.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Weinstraße, 1. Erweiterung und 1. Änderung" sollen zusätzliche gemeindeeigene Wohnbauplätze geschaffen werden, um die hohe Nachfrage an Baumöglichkeiten in allen Ortsteilen vor allem für junge Familien aus der örtlichen Bevölkerung befriedigen zu können. Außerdem soll die bauliche Nutzung für das Flurstück Nr. 167/2 im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinstraße“ erleichtert werden.

6.1. Städtebauliche Konzeption



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf

Das Plangebiet wird über einen Anschluss an die Freudenstädter Straße erschlossen. Der dortige Feldwegeanschluss wird im betroffenen Abschnitt ausgebaut. Von dort führt ein Abzweig in das Baugebiet und teilt sich in eine Achse nach Osten und eine Achse nach Nordwesten auf. Diese können bei Bedarf einer baulichen Erweiterung verlängert werden. Dieser Mündungsbereich wird so aufgeweitet, dass er als Wendemöglichkeit genutzt werden kann.

Der öffentliche Straßenabschnitt am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs endet wie bisher und wie vergleichbar im BBP „Sonnenblick-Löwen“ dargestellt auf Höhe der Einfahrt zum Gebäude auf Flurstück Nr. 168/7.

Insgesamt entstehen beidseitig der geplanten Erschließungsstraßen 8 Bauplätze. Zwei weitere Wohnbauplätze können auf Flurstück Nr. 167/2 entwickelt werden.

Vorgesehen ist eine eingeschossige Bauweise, wobei die Dachformen freigestellt werden. Die Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe bzw. der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, die Wahl des Standorts ist freigestellt.

Das Außengebietswasser wird über einen randlichen Seitengraben abgeleitet, der naturnah gestaltet wird.

Das Flurstück Nr. 167/2 wird zusätzlich in den Geltungsbereich mit einbezogen und ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Baugrenzen werden an die geplante neue Verkehrsführung angepasst und Richtung Bundesstraße erweitert. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung möglich aber nicht zwingend vorgeschrieben. Die an der Freudenstädter Straße bisher vorhandenen öffentlichen Parkplätze entfallen auf Grund des einzuhaltenden Sichtdreiecks und werden als Verkehrsgrünfläche dargestellt. Diese kann für die Herstellung von Grundstückszufahrten genutzt werden.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bauliche Erweiterung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Damit erhält der Planbereich den Charakter eines Wohngebietes.

Für das Flurstück Nr. 167/2, das bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinstraße“ enthalten war, wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als Dorfgebiet entspricht nicht mehr dem tatsächlichen Nutzungsanspruch, das betroffene Grundstück soll zur Errichtung von Wohngebäuden genutzt werden.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung und weitere wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I Geschoss) und die Grundflächenzahl sowie die Festlegung der Baugrenzen geregelt. Angestrebt wird hierdurch eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung mit entsprechenden Grünflächenanteilen.

Die zulässige Höhe der Bebauung wird über die Festsetzung der maximalen Wand- und Gebäudehöhen geregelt und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Abhängigkeit von der Höhe der Achse der künftigen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Dachformen sind freigestellt.

Die zulässige maximale Traufhöhe liegt bei 4,00 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe bei 7,50 m. Damit ist ausreichend Spielraum für die unterschiedlichen Dachformen und z.B. auch für die Ausbildung von Kniestöcken gegeben. Für Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer werden ergänzende Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. zur maximalen Traufhöhe getroffen, um die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern zu wahren.

Für das Allgemeine Wohngebiet auf Flurstück Nr. 167/2 werden vergleichbare Regelungen getroffen, jedoch ist hier auch eine zweigeschossige Bebauung ähnlich der großvolumigen Bestandsbebauung entlang der Bundesstraße möglich, die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m begrenzt, die maximale Gebäudehöhe auf 10,0 m. Die Gebäudehöhe ist aber im Gegensatz zu den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes nicht mehr zwingend festgeschrieben. Auch hier gelten ergänzende Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. zur maximalen Traufhöhe für Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer. Damit wird die Bebaubarkeit dieses Grundstücks gegenüber den Festsetzungen des bisher dort gültigen Bebauungsplanes 'Weinstraße' erleichtert.

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zugelassen, um der festgesetzten Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken Rechnung tragen zu können.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich auf Regelungen zur Abwasserbeseitigung sowie auf die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Da der Bebauungsplan nun neu aufgestellt und nach § 13b BauGB durchgeführt wird, kann auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

6.3. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)

Bezüglich der zulässigen Dachformen werden keine Festsetzungen getroffen. Jedoch werden für Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer ergänzende Regelungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. zur maximalen Traufhöhe getroffen, um die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern zu wahren.

Glasierte oder spiegelnde Dachdeckungsmaterialien dürfen nicht verwendet werden, um eine störende Wirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum zu vermeiden. Von Metaldächern dürfen keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen, hierzu werden ergänzende Regelungen getroffen.

Werbeanlagen und Automaten werden entsprechend dem Charakter als Allgemeines Wohngebiet ausgeschlossen.

Die sonstigen Festsetzungen beschränken sich auf die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen in Bezug auf die Begrünung, die zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, die Gestaltung von Müllstandplätzen am öffentlichen Straßenraum und die Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen. Mit diesen Regelungen soll ein Erscheinungsbild sichergestellt werden, das dem ländlichen Charakter von Besenfeld entspricht.

Auf Grund des beengten Straßenraumes und der erforderlichen Flächen bzw. Rangiermöglichkeiten für den Winterdienst wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen je Wohnung auf 1,5 je Wohneinheit bzw. zwei Stellplätze bei nur einer Wohneinheit vorgenommen.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden von der Freudenstädter Straße in Richtung Norden über einen auszubauenden Feldwegeanschluss. Von dort mündet die Erschließung in das künftige Baugebiet und lässt Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Nordwesten und in Richtung Osten offen.

Der zur Verfügung stehende Straßenraum hat eine Breite von 5,7 m, zuzüglich eines gesonderten einseitigen Gehwegs von 1,5 m Breite.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Baugrundstücke erfolgt über die vorhandenen Bestandsleitungen in der Freudenstädter Straße.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird über einen gesonderten Regenwasserkanal abgeleitet (Trennsystem).

Zur Ableitung des anfallenden Außengebietswassers werden gesonderte naturnah gestaltete Gräben angelegt.

9. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz abgesehen werden, so dass in der Regel auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand eines Umweltbeitrags.

Dieser ist den Unterlagen als gesonderter Bestandteil der Begründung beigelegt.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Maßnahme festgesetzt:

- die Pflanzung eines hochstämmigen Laub- oder Obstbaumes je Baugrundstück, der Standort kann frei gewählt werden;
- die Anlage eines naturnah gestalteten Entwässerungsgrabens mit begleitender Gehölzpflanzung;
- die Entwicklung artenreicher und blütenreicher extensiv bewirtschafteter Wiesenflächen in den Randbereichen der öffentlichen Grünfläche.

Die Festlegung planexterner Ausgleichsmaßnahmen erfolgt, sofern erforderlich, im weiteren Verfahren.

10. Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Es wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen wird, sofern erforderliche Gehölzrodungen zum Schutz von Vögeln im Winterhalbjahr (außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09.) durchgeführt werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

11. Planverwirklichung und Bodenordnung

Die überplanten Grundstücke, die für eine bauliche Nutzung oder für Ausgleichs- und Entwässerungsmaßnahmen vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Dies gilt auch für das zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommene Flurstück Nr. 167/2.

12. Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren und die Erschließung werden von der Gemeinde übernommen.

13. Flächenbilanz

Bebauungsplan	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche Flst. 167/2 aus BBP Weinstraße 1.430 m ² , davon:		
→ überbaubare Fläche (GRZ = 0,4)	572 m ²	6,9%
→ private Grünfläche	858 m ²	10,3%
Wohnbaufläche – Erweiterung 4.700 m ² , davon:		
→ überbaubare Fläche (GRZ = 0,4)	1.880 m ²	22,6%
→ private Grünfläche	2.820 m ²	33,8%
Verkehrsfläche – Straße	1.264 m ²	15,2%
Verkehrsfläche – Gehweg	322 m ²	3,9%
Verkehrsfläche – landwirtschaftlicher Weg	200 m ²	2,4%
öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün	142 m ²	1,7%
öffentliche Grünfläche – Grünland extensiv	226 m ²	2,7%
öffentliche Grünfläche – Entwässerungsgraben	51 m ²	0,6%
Geltungsbereich gesamt:	8.335 m²	100,0%

6130 m²

1786

419

14. Zugehörige Planfassungen

Abgrenzungsplan

Lageplan zum Bebauungsplan

M 1 : 2.500

M 1 : 500 i.O.

Aufgestellt:

Empfingen, den 11.10.2016

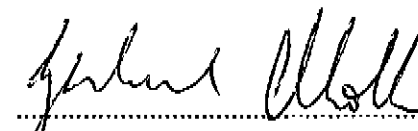
Geändert:

Empfingen, den 14.11.2017

Zuletzt geändert:Empfingen, den 30.01.2018
(Datum Satzungsbeschluss)
BÜRO GRÖRER
 UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

 Dettenseer Str. 23
 72186 Empfingen
Anerkannt und ausgefertigt:

Seewald, den 30. Jan. 2019


 Gerhard Müller, Bürgermeister
