



**GEMEINDE SIEGELSBACH
BEBAUUNGSPLAN
„HINTER DER ALTEN SCHULE“
BEGRÜNDUNG**



Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

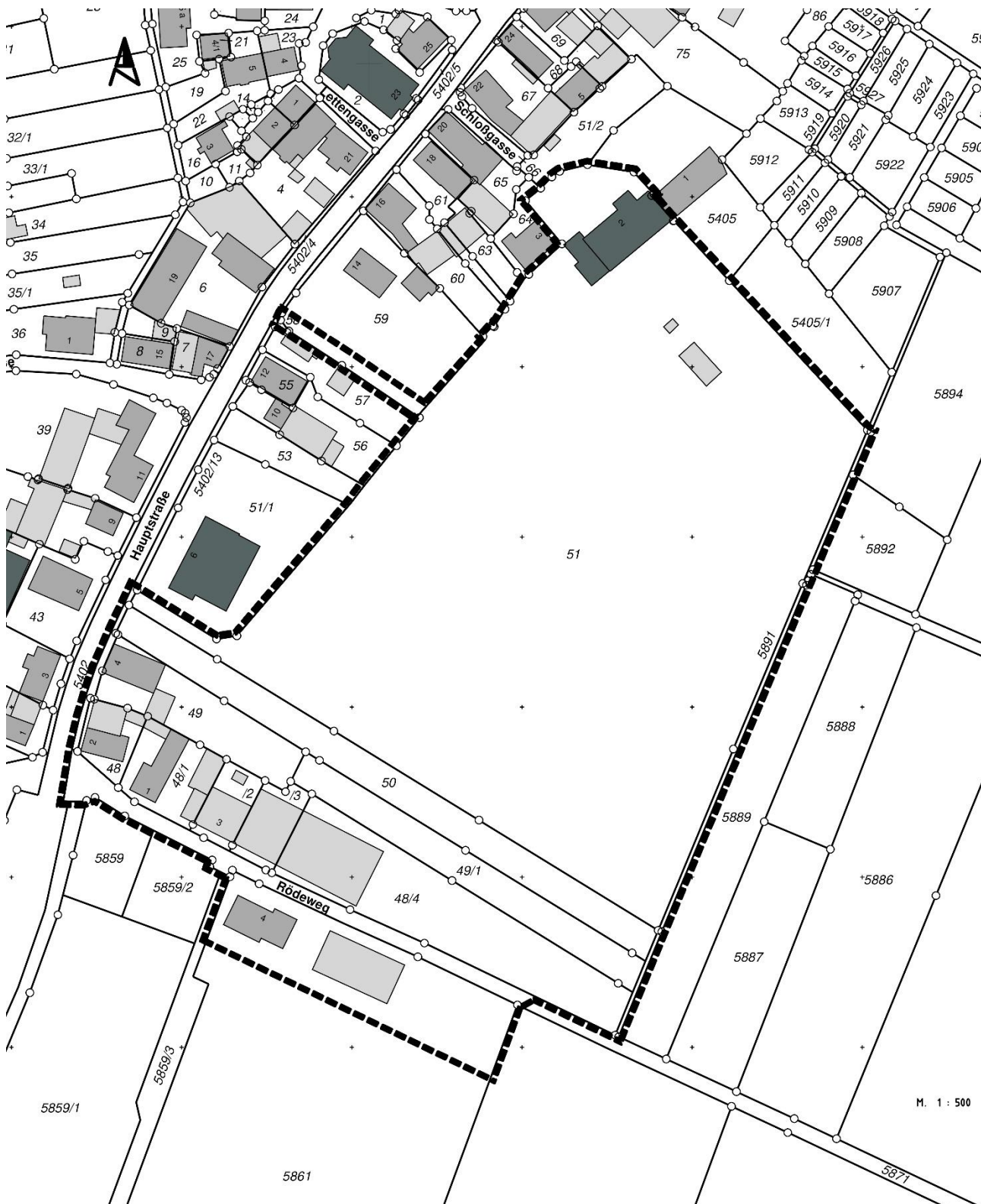
Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der alten Schule“ wird erforderlich, weil die Gemeindeverwaltung derzeit keine Baugrundstücke zur Verfügung stellen kann. Um eine Abwanderung insbesondere von einheimischen Nachfragern zu verhindern, soll die einzige im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauentwicklungsfläche zeitnah realisiert werden. Für den nördlichen Plangebietsteil ist das Wohnprojekt „Gemeinsames Wohnen im Schlossgarten“ angedacht, dass barrierefreies Mehrgenerationenwohnen ermöglichen soll. Im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung wird mit dem Bebauungsplan das dafür notwendige Planungsrecht geschaffen.

Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt

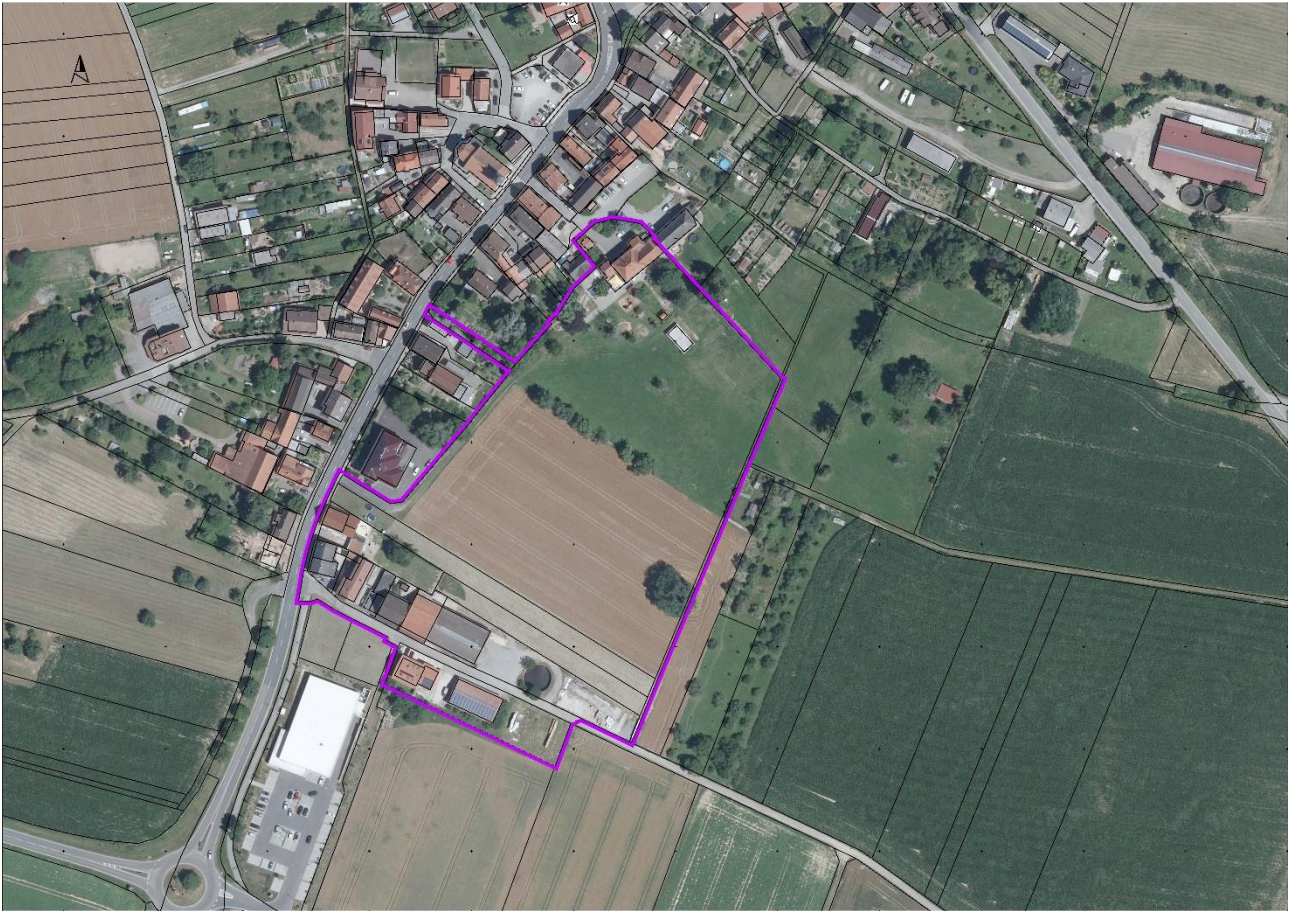
Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Siegelbach und umfasst die im nachfolgenden Lageplan ablesbaren Flurstücke innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Am südlichen Gebietsrand sind am Rödeweg bereits bebaute Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Dort befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die anderen Gebäude sind Wohnhäuser. Der überwiegende Gebietsanteil ist landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Am nördlichen Rand ist das Schloss Siegelsbach mit dem Schlossgarten in den Planbereich einbezogen. Im Schloss befindet sich das evangelische Pfarramt. Auch der Kindergarten ist dort untergebracht.



Auszug aus Google Earth mit Eintrag des Geltungsbereichs (lila Bandierung)

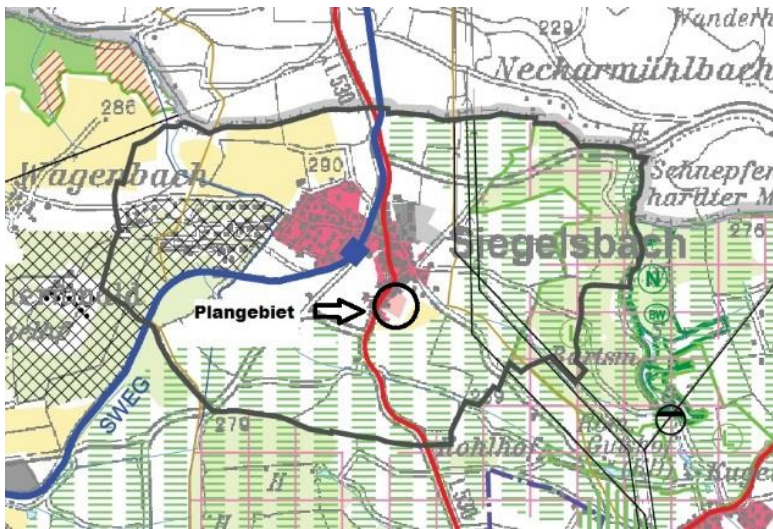
Einordnung in übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Siegelsbach gehört in der Region Heilbronn-Franken zur Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn.

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet nachrichtlich als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Freiraumbezogene regionalplanerische Vorgaben werden durch das Plangebiet nicht berührt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist wirksam seit 25.05.2018.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014

Der Planbereich ist als geplante Wohn- und Mischbaufläche mit Gemeinbedarfsfläche am nördlichen Rand und öffentlicher Grünfläche am östlichen Gebietsrand dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Schutzgebiete

Von der Planung werden keine freiraumbezogenen Schutzgebiete berührt.

Nachweis des Flächenbedarfs

Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs auf der Grundlage der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist mit Blick auf den gesamten Verwaltungsraum Bad Rappenau im Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt. Dort ist das Baugebiet „Hinter der alten Schule“ in Siegelbach als vorhandene Wohnbauflächenpotenzialfläche angerechnet.

Bezogen auf die Gemeinde Siegelbach lässt sich bei strikter Anwendung des o.g. Hinweis-papiers mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts der Bedarf für die Wohnbauflächen nicht nachweisen. Da der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist die starre Anwendung nicht erforderlich und es können örtliche Besonderheiten und abweichende Bevölkerungsentwicklungen geltend gemacht werden.

Eine örtliche Besonderheit ist die gewerbliche Nachnutzung des Konversionsgeländes „Am Mührigweg“ im ehemaligen Militärdepot. Dort wurden in den zurückliegenden Jahren für mehr als 33 ha ehemaliges Militärgelände gewerbliche Nachnutzer angesiedelt und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Dadurch ist auch ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauplätzen entstanden.

Ein weiterer Beleg für den örtlich vorhandenen Flächenbedarf sind die bei der Gemeindeverwaltung zahlreich vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauplätzen, für die keine Plätze verfügbar sind.

Städtebauliche Konzeption

Bebauungsstruktur

Hinsichtlich der Bebauung sind zwei städtebaulich unterschiedliche Gebietsteile vorgesehen.

Im südlichen Planbereich sind ein Dorfgebiet am Rödeweg und ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Dort sind Einzel- und Doppelhäuser im landschaftstypischen Erscheinungsbild mit Satteldächern, maximaler Gebäudelänge von 15 m, Traufhöhen von max. 6,5 m und Firsthöhen von max. 11,0 m vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich dabei am vorhandenen Gebäudebestand und an der städtebaulichen Umgebung, in die sich das Bauquartier einfügt.

Im nördlichen Planbereich ist auch ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Es sollen jedoch Gebäude mit einem anderen Erscheinungsbild ermöglicht werden. Vorgesehen sind Gebäudelängen bis max. 30 m. Festgesetzt sind flache Dächer mit Dachneigungen zwischen 5° und 15° und max. Gebäudehöhen von 9,5 m.

Dort ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit barrierefreien Mehrgenerationenwohnungen angedacht. Vorwiegend ist an Wohnungen für Senioren mit und ohne Unterstützung eines Pflegedienstes gedacht. Für den Außenbereich ist eine parkähnliche Gestaltung beabsichtigt, die im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Bäumen im Schlossgarten und der beabsichtigten Gestaltung der Grünflächen am östlichen Rand des Bauquartiers zu einer großflächigen Grün- und Freiraumstruktur und einer landschaftsverträglichen Einbindung des Bauquartiers führt.

In der öffentlichen Grünfläche am östlichen Gebietsrand sollen ein Quartierstreffpunkt mit entsprechender Fußweganbindung sowie ein Kinderspielplatz entstehen.

Verkehrerschließung

Das Wohnquartier ist über den Rödeweg an die Hauptstraße verkehrstechnisch angebunden. Vorgesehen ist eine Ringstraße mit 5,5 m Straßenbreite und einseitigem Gehweg mit 1,5 m Breite.

Separate Fußweganbindungen in östlicher und westlicher Richtung sorgen für gute fußläufige Anbindung an die Ortsmitte und das östlich angrenzende Feldwegnetz.

Für den ruhenden Verkehr sind über das Bauquartier verteilt Parkbuchten mit insgesamt 19 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Überwiegend soll der ruhende Verkehr auf den Privatgrundstücken untergebracht werden. Deshalb ist in den Planbereichen A und C die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung und im Planbereich B auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen wird gemeinsam mit dem häuslichen Schmutzwasser gefasst und über einen Ableitungskanal innerhalb des Wegflurstücks Nr. 5891 dem nördlich des Plangebiets verlaufenden Mischwassersammler DN 1300 zugeführt. Der Mischwassersammler dient als einer von drei Hauptsammlern, welche das Abwasser des gesamten Ortgebiets der Gemeinde Siegelbach dem RÜB I zuführen und hat aus hydraulischer Sicht ausreichend Kapazität um das gesamte Mischwasser aus dem Plangebiet schadlos abzuführen. Eine Rückhaltung im Gebiet ist somit nicht erforderlich.

Das RÜB I wird in nächster Zeit erweitert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. In der Dimensionierung des RÜBs zu Grunde liegenden Schmutzfrachtberechnung wurde die Entwässerung des Plangebiets bereits im Mischsystem berücksichtigt, so dass das Regenentlastungsbauwerk ebenfalls ausreichend Volumen aufweist um das anfallende Mischwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Der Mischwasserabfluss zur Kläranlage bleibt durch die gleichbleibende Drosselabflussmenge des RÜBs unverändert.

Denkmalschutz

Am nördlichen Gebietsrand befindet sich das Schloss Siegelbach, ein Kulturdenkmal gem. § 28 DSchG.



Östliche Ansicht Schloss Siegelbach tlw. verdeckt von Bäumen im Schlossgarten

Im Schlossgebäude befinden sich das evangelische Pfarramt und der Kindergarten.

Das Schloss wurde um das Jahr 1700 durch die seit 1698 mit Siegelbach belehnten Grafen von Wiser errichtet.

Neben dem Schloss sind auch Überreste des zugehörigen Schlossgartens betroffen. Das große Flurstück Nr. 51 als Hinweis auf den ehemals herrschaftlichen Besitz sowie die Reste der Hofmauer, insbesondere aber der im alten Gemarkungsatlas des 19. Jahrhunderts dargestellte und noch heute als Hügel in der freien Landschaft überlieferte Pavillon des Gartens sind tangiert.

Mit der Planung soll Rücksicht genommen werden auf die Belange des Denkmalschutzes. Die projektierte Bebauung ist deshalb mindestens 30 Meter abgerückt vom Schlossgebäude. Die Firsthöhe ist mit maximal 9,5 Meter so gewählt, dass die bisher noch hinter den Hohen Bäumen im Schlossgarten von Osten sichtbaren Gebäudeteile des Schlosses auch nach der Bebauung möglichst weitgehend sichtbar bleiben. Die Sichtachse zwischen dem Schloss und dem ehemaligen Belvedere wird von der Bebauung freigehalten.

Die Reste der Hofmauer sollen vollständig erhalten und in ein parkähnliches Umfeld eingebettet werden.



Östliche Ansicht auf den Schlossgarten bleibt erhalten



Reste der Hofmauer im Schlossgarten bleiben erhalten

Der bewachsenen Hügel in der freien Landschaft, der als Standort eines ehemaligen Gartenpavillons überliefert ist, wird als Hügel inmitten einer parkähnlichen öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben. Um den Hügel herum soll ein Quartierstreffpunkt mit Sitzplätzen entstehen, der über Spazierwege in der Parkanlage erreicht werden kann. Die vermutete archäologische Denkmalsubstanz unter dem Erdhügel bleibt unverändert erhalten.



Standort des überlieferten Pavillons im Garten –
mit Bäumen überstellter Hügel in der freien Landschaft

Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet sind überwiegend Acker- und Wiesenflächen betroffen. Die Flurbilanz weist für die landwirtschaftlich genutzten Flächen Vorrangflur der Stufe II aus. Dies sind Böden mit mittlerer bis hoher Bodenqualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Grundsätzlich sollen solche Böden der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben. Vorliegend ist der Verlust dieser Flächen für die Landwirtschaft unvermeidlich, da es sich um die einzig mögliche Siedlungsentwicklungsfläche in Siegelbach handelt. Der unvermeidliche Flächenverlust für die Landwirtschaft soll auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen ohne Beanspruchung von hochwertigen, landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden.

Mit dem am südlichen Gebietsrand ansässigen Landwirt wurden Gespräche geführt. Die derzeitige Bewirtschaftung und die beabsichtigte zukünftige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs sind nicht eingeschränkt.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist. Das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH hat den Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) und einen Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH hat einen Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Zuordnungsfestsetzung

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (außerhalb der bebaubaren Grundstücke) sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegel- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Bei den Verkehrsflächen werden 3539 m² neu versiegelt. Bei den Bauflächen sind 9665 m² neu überbaubar. Damit entfallen von den Flächen und Maßnahmen zu Ausgleich 26,80 % auf die Verkehrsflächen und 73,20 % auf die Bauflächen.

Kenndaten der Planung

Geltungsbereich des Planes	100,0 %	3,31 ha
Allgemeines Wohngebiet - Planbereich A	34,7 %	1,15 ha
Allgemeines Wohngebiet - Planbereich B	10,9 %	0,36 ha
Allgemeines Wohngebiet - Planbereich D	7,9 %	0,26 ha
Dorfgebiet	16,9 %	0,56 ha
Verkehrsfläche	13,6 %	0,45 ha
Öffentliche Grünfläche	10,6 %	0,35 ha
Private Grünfläche	5,4 %	0,18 ha

Eberstadt, den 28.01.2021



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 Tel. 07134/5103-225
74246 Eberstadt Fax 07134/5103-226
mail@braun-nagel.de www.braun-nagel.de

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c

Anlage der Begründung:

- **Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung**
- **Fachbeitrag Artenschutz**

jeweils bearbeitet durch:

Ingenieurbüro für Umweltplanung
Wagner + Simon Ingenieure GmbH
Am Henschelberg 26
74821 Mosbach