

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan „Karlstraße / Forststraße“

#### 1. Räumliche Abgrenzung, Lage im Ortsteil, Topographie

Das ca. 3.700 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im alten Ortskern von Rielingshausen, ca. 70 m südlich der Hauptstraße und ca. 150 m nordöstlich der Verwaltungsstelle von Rielingshausen (altes Rathaus). Das Plangebiet wird im Süden begrenzt von der Karlstraße (Flst. 198), im Westen von der Karlstraße (Flst. 210) und den Flurstücken 231/2 (Karlstraße 5) und 232 (Karlstraße 7), im Norden von den Flurstücken 228 (Karlstraße 3/1), Flurstück 227 (Karlstraße 3), Flurstück 215/1 (Forststraße 4/3), Flurstück 215/2, Flurstück 213/4 und Flurstück 213 (Forststraße 4/1); im Osten durch das Flurstück 211/1 (Forststraße 6), die Forststraße (Flurstück 1104), das Flurstück 209, das Flurstück 208 (Karlstraße 8), das Flurstück 206 (Karlstraße 10), eine Teilfläche des Flurstück 239/1 (ehemaliger Wasserlauf), Flurstück 199/1 (Karlstraße 12) und Flurstück 199 (Karlstraße 14).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 198, 202, 204 (Karlstraße 15), 204/2, 207, 211/2, 214 und Teilflächen der Flurstücke 228 (Karlstraße 3/1), 231/2 (Karlstraße 5), 232/1 (früher Karlstraße 9) und 239/1.

Der tiefste Punkt des Plangebietes befindet sich am Knickpunkt der Karlstraße auf Höhe des früheren Gebäudes Karlstraße 9 (269,62 m ü.NN). Von dort aus steigt das Gelände mit einem durchschnittlichen Gefälle von 5% bis 6 % in Richtung Norden, mit ca. 3 % in Richtung Osten und mit ca. 2 % in Richtung Süden an.

#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Marbach am Neckar als gemischte Baufläche (Bestand) ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzungsstruktur im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung hat sich in den vergangenen Jahrzehnten immer stärker in Richtung eines allgemeinen Wohngebietes entwickelt. Auch die bislang noch bestehende Haltung von drei Pferden auf dem Flurstück Karlstraße 15 soll kurz- bis mittelfristig aufgegeben und durch eine Wohnnutzung ersetzt werden. Daher sieht der Bebauungsplan eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vor. Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist vorgesehen.

#### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet bestehen bislang keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Bauvorhaben sind bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **4. Bestehende Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes befanden sich bislang zwei frühere landwirtschaftliche Anwesen. Das frühere landwirtschaftliche Anwesen Karlstraße 9, bestehend aus einem Wohngebäude mit angebauter Scheune, einer weiteren Scheune und einer Reihe weiterer kleiner Nebengebäude wurde bereits seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern als Wohngebäude und Lagerfläche. Auf dem Anwesen Karlstraße 15 befinden sich neben einem Wohngebäude eine Scheune, ein Pferdestall für drei Reitpferde und mehrere Anbauten an die Scheune bzw. kleine Schuppen. Die Flurstücke 207, 214 und 198 sind unbebaut und wurden bislang als Gartenfläche (Flurstück 207 und 214) bzw. als Pferdekoppel (Flurstück 198) genutzt. Das frühere Anwesen Karlstraße 9 inklusive Schuppen und sonstige Nebengebäuden wurde im Februar 2019 abgebrochen.

#### **5. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung**

Ein wesentliches Sanierungsziel im Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“ in Rielingshausen ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch Innenentwicklung. Östlich der Karlstraße befinden sich zwei ehemalige landwirtschaftliche Anwesen mit geringer wohnwirtschaftlicher Nutzung. Während das nördliche Anwesen Karlstraße 9 mit nur einer Wohneinheit bereits seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde, besteht auf dem südlichen landwirtschaftlichen Anwesen Karlstraße 15 neben dem Wohngebäude mit einer bewohnten Wohneinheit noch eine landwirtschaftliche Restnutzung in Form einer Pferdehaltung mit drei Reitpferden. Östlich des Gebäudes Karlstraße 9 befinden sich innerörtliche Gartenflächen.

Durch die zentrale Lage des Plangebietes nahe dem Ortskern in unmittelbarer Nähe zu Kindergarten und Grundschule einerseits und die zugleich ruhige Lage an einer kleinen Anliegerstraße andererseits, besteht die Möglichkeit, auf den bislang durch Gärten und Nebengebäude bestandenen Flächen des Plangebietes hochwertigen Wohnraum in einem attraktiven Wohnumfeld zu schaffen und zur Belebung des Ortskerns beizutragen. Die rückwärtigen Gartenflächen im nördlichen Teil des Plangebietes sind bislang nicht erschlossen. Um eine Bebauung dieser Flächen zu ermöglichen sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Bau einer Stichstraße sowie eines angrenzenden Fußweges in Richtung Forststraße erforderlich. Durch diese Maßnahmen können auf dem Areal des früheren Anwesens Karlstraße 9 und der rückwärtigen Gärten zukünftig zwei Einzelhausplätze sowie zwei Doppelhausplätze entwickelt werden. Ergänzend dazu soll für das Anwesen Karlstraße 15 und die südlich angrenzende Freifläche im Hinblick auf die kurz- bis mittelfristig anstehende Umnutzung des Areals für wohnbauliche Zwecke eine städtebauliche Neuordnung vorgenommen werden. In diesem Bereich sind vier Einzelhäuser geplant sowie eine öffentliche Parkieranlage mit zwei Stellplätzen (Längsparker). Die Pferdehaltung auf dem Anwesen Karlstraße 15 soll aufgegeben werden.

Die geplante Größe der Gebäude mit ca. 110 - 150 m<sup>2</sup> Grundfläche und zwei Vollgeschossen orientiert sich an dem Maßstab der umgebenden Bebauung im Bereich der Karlstraße. Im Hinblick auf den dörflichen Charakter der umgebenden Bebauung und die Lage des Plangebietes nahe dem Ortskern sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 35 Grad vorgesehen. Da in der Karlstraße bislang noch keine öffentlichen Stellplätze bestehen, soll im Zuge der Neuordnung des Areals östlich der Karlstraße ein öffentlicher Parkierungsstreifen mit zwei Längsparkplätzen geschaffen werden.

Gemäß der diesjährige Bestands- und Bedarfsanalyse der Spielplatzkonzeption vom April 2020 ist in der Gesamtstadt Marbach am Neckar im westlichen Teil Rielingshausens der Bedarf an zusätzlicher Spielfläche am Größten. Daher soll im Zuge dieses Bebauungsplans dem Spielplatzdefizit in der Rielingshäusener Ortsmitte entgegenge wirkt werden. Nachdem der ehemalige Spielplatz südlich des Kindergartens „Im Gässle“ der Kindergartenerweiterung weichen musste, soll in unmittelbarer Nähe vom ehemaligen Standort ein neuer Spielplatz im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entstehen. Der Fokus der Spielplatzgestaltung und – ausstattung soll auf der Altersgruppe von 0 – 6 Jahren liegen.

## **6. Geplante Bauliche Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der Nutzung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sowie dem Interesse der Stadt an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortskern von Rielingshausen. Die Bauflächen im Plangebiet werden daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Maßstab der bestehenden Bebauung im Bereich der Karlstraße. Die Bebauung entlang der Karlstraße ist überwiegend von zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt. Daher werden für die geplante neue Bebauung Wohngebäude mit max. 150 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die geplante Grundflächenzahl beträgt überwiegend 0,35, nur im Teilgebiet nördlich der neuen Erschließungsstraße 0,4. Die Geschößflächenzahl liegt überwiegend bei 0,7 (südlich der neuen Erschließungsstraße), nördlich der Erschließungsstraße bei 0,8.

Die Differenzierung der Grund- und Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Form und der Größe der Baugrundstücke (GRZ 0,4 und GFZ 0,8 für kompakte, sehr gut geschnittene Baugrundstücke, GRZ 0,35 und GFZ 0,7 für Grundstücke mit nicht parallel verlaufenden Grundstücksgrenzen).

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind als Dachform Satteldächer mit 30° bis 35° Dachneigung vorgesehen. Insgesamt sind im Plangebiet Bauplätze für sechs Einzelhäuser und zwei Doppelhaushälften geplant.

Aufgrund der geringen Größe der Baugrundstücke (zwischen 300 und 400 m<sup>2</sup>), der begrenzten Aufnahmefähigkeit der nur 5,00 m breiten Karlstraße und fehlender Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf zwei Wohneinheiten begrenzt, für die Doppelhaushälften ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

## **7. Erschließung**

Die Bauflächen im südlichen Teil des Plangebietes sind bereits durch die Karlstraße erschlossen. Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen die rückwärtigen Flächen östlich des früheren Anwesens Karlstraße 9 durch den Bau einer neuen Erschließungsstraße erschlossen werden.

Die neue Erschließungsstraße zweigt von der bestehenden Karlstraße auf Höhe des früheren Gebäudes Karlstraße 9 in Richtung Norden ab. Nach ca. 15 m schwenkt die neue Erschließungsstraße in Richtung Osten, um dort nach weiteren 50 m im Bereich einer Wendefläche zu enden. In Verlängerung der neu herzustellenden Erschließungsstraße soll ein ca. 25 m langer Fußweg eine fußläufige Verbindung zur Forststraße herstellen. Die neue Erschließungsstraße ist als 5,00 m breite Mischverkehrsfläche vorgesehen. Sie ist auf einen Begegnungsverkehr PKW – PKW (und im Bedarfsfalle auch PKW – LKW) ausgelegt. Im Bereich der neu herzustellenden Stichstraße müssen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen neu eingelegt werden. Um bei der Wasserversorgung einen Ringschluss mit der Forststraße sicherstellen zu können, wird im Be-

reich des geplanten Fußweges zwischen der Wendefläche der Stichstraße und der Forststraße eine Wasserleitung eingelegt.

Für die Entwässerung im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem installiert. Aufgrund einer Änderung der Fremdwasserkonzeption wird Quell- und Oberflächenwasser aus dem Bereich östlich der Forststraße nicht - wie ursprünglich geplant - in Richtung Süden zur Gutenbergstraße geführt, sondern über den früheren Weidenbachsammler ins Zentrum des Plangebietes und dort entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 204 (Karlstraße 15) in die Karlstraße auf Höhe des Kindergartens „Im Gässle“ und von dort in südliche Richtung bis zum Niederschlagswassersammler „Weidenbach“ geführt. Die Reaktivierung des „alten Weidenbachsammlers“ im Zuge der Niederschlagswasserkonzeption ermöglicht es, auch die Gebäude im Plangebiet an den in den 90er Jahren verlegten neuen Niederschlagswassersammler anzuschließen.

## **8. Beschleunigtes Verfahren, Naturschutz**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die in § 13a Absatz 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung der Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen, gegeben. Im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig von der gewählten Art des Verfahrens ist der besondere Artenschutz nach § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Daher wurde 2016 im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durch die Werkgruppe Gruen, Stuttgart, vorgenommen, um abzuklären, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Die artenschutzrechtliche Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Vorhandenseins von geeigneten Baumbeständen bzw. geeigneter Habitatstrukturen ein Vorkommen von baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten, holzbewohnenden Käferarten (Juchtenkäfer, Hirschkäfer) sowie der Haselmaus nicht vollständig auszuschließen sind. Im Rahmen der Übersichtsbegehung wurden mehrere baumhöhlenbewohnende Vogelarten (Kohl-, Blaumeise, Star) nachgewiesen. Weiterhin ist im älteren dörflich geprägten Gebäudebestand ein Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten möglich bzw. im Fall von Hausrotschwanz und Haussperling nachgewiesen. Auch das Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten ist nicht auszuschließen.

Im Zuge der weiteren Planung wurde daher eine Erfassung dieser Artengruppen vorgenommen. Hierzu wurde die Werkgruppe Gruen, Stuttgart, mit der Erstellung eines tierökologischen Gutachtens für das Plangebiet beauftragt. Das im Dezember 2018 vorgelegte tierökologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass elf Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung vorkommen. Von den nachgewiesenen Arten können sieben aktuell als Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet gewertet werden. Vier Arten brüten im Umfeld und nutzen teilweise das Gebiet zur Nahrungssuche. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet mit der ermittelten Anzahl potentieller Brutvogelarten als artenarm einzustufen. Der Haussperling ist Art der landes- und bundesweiten Roten Liste (RL-V „Vorwarnliste“). Schwerpunktorkommen konnten im Gebäude- und Freiflächenbestand westlich des Untersuchungsgebietes sowie östlich entlang der

Forststraße festgestellt werden. Im Untersuchungsgebiet selbst konnte er nur nahrungssuchend beobachtet werden. Mit den zwei großen Kirschbäumen auf den Flurstücken 207 und 214 wurden potentiell zwei Bäume für baumhöhlenbrütende Vogelarten, z. B. Kohlmeise, festgestellt. In den Gebüsch- und Gehölzbeständen des Untersuchungsgebietes konnten Bruthabitate der Amsel, des Grünfinks, der Mönchsgrasmücke, des Stieglitzes sowie der Türkentaube festgestellt werden. Als Gebäudebrüter wurde der Hausrotschwanz in der Scheuer Karlstraße 11 nachgewiesen.

Bei den Fledermäusen wurden vier Fledermausarten im Rahmen der vorliegenden Erfassung nachgewiesen. Sämtliche Fledermausarten gelten nach Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Anhang IV der FFH-Richtlinie als streng geschützt. Mittels eines Detektors wurden bei mehreren Untersuchungsterminen insgesamt 259 Detektornachweise erbracht. Bei diesen Nachweisen dominierte die Zwergfledermaus mit 251 Nachweisen (96,6 % aller Nachweise). Der Abendsegler wurde in 6 Nachweisen belegt, Breitflügelfledermaus und Langohrarten in jeweils einem Nachweis. Das Vorhandensein von Quartieren konnte im Baumbestand im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, ist aber für zwei Bäume nicht vollständig auszuschließen. Die Gebäudebegehung erbrachte keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermausarten oder das Vorhandensein von Quartieren oder Wochenstuben. Aufgrund des Zustandes und der Habitatstrukturen können die kleineren Schuppen und Wohngebäude weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Begehung des Schuppens auf dem Flurstück 232/1 war aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Das Wohngebäude Karlstraße 15 ist bewohnt und war nicht zugänglich, konnte allerdings von außen gut auf eine eventuelle Nutzung durch Arten erfasst werden (Sichtbeobachtungen). Potentielle Eignung weisen die Scheuer des Gebäudes Karlstraße 9 sowie die Scheuer Karlstraße 11 (mit Anbau Karlstraße 13) auf.

Das tierökologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung festgelegter Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen) eine erhebliche Beeinträchtigung für nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden kann.

Die betreffenden Maßnahmen wurden in den Textteil zum Bebauungsplan übernommen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Schutz von Einzelbäumen vor möglichen baubedingten Beeinträchtigungen
- Festlegung des zulässigen Rodungszeitraums (vom 1. Oktober bis Ende Februar)
- Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten (vom 1. November bis Ende Februar)
- Verbringen von geeigneten Bäumen nach Fällung auf städtische Flächen entlang des Waldrandes des Hardtwaldes
- Anbringen von Nistkästen für Fledermäuse, Baumhöhlen bewohnende Vögel sowie Gebäudebrüter.

Für die Erschließung und Neubebauung des nördlichen Teiles des Plangebietes wurden die erforderlich Abbruch- und Rodungsarbeiten in Übereinstimmung mit oben genannten Vermeidungsmaßnahmen im Februar 2019 vorgenommen. Drei Baumstämme mit größerem Altholzanteil wurden auf die städtische Fläche am Rande des Hardtwaldes verbracht. Auf dem in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen städtischen Grundstück Flurstück 233 (Karlstraße 10, Kindergarten „Im Gässle“) wurden zwei Halbhöhlennistkästen für Gebäudebrüter, drei Nistkästen für baumhöhlenbewohnende Vogelarten sowie zwei Nistkästen für Fledermäuse angebracht.

Die dauerhafte Erhaltung der Nistkästen wird durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der unteren Naturschutzbehörde gesichert. Zur Sicherstellung der Einhaltung der

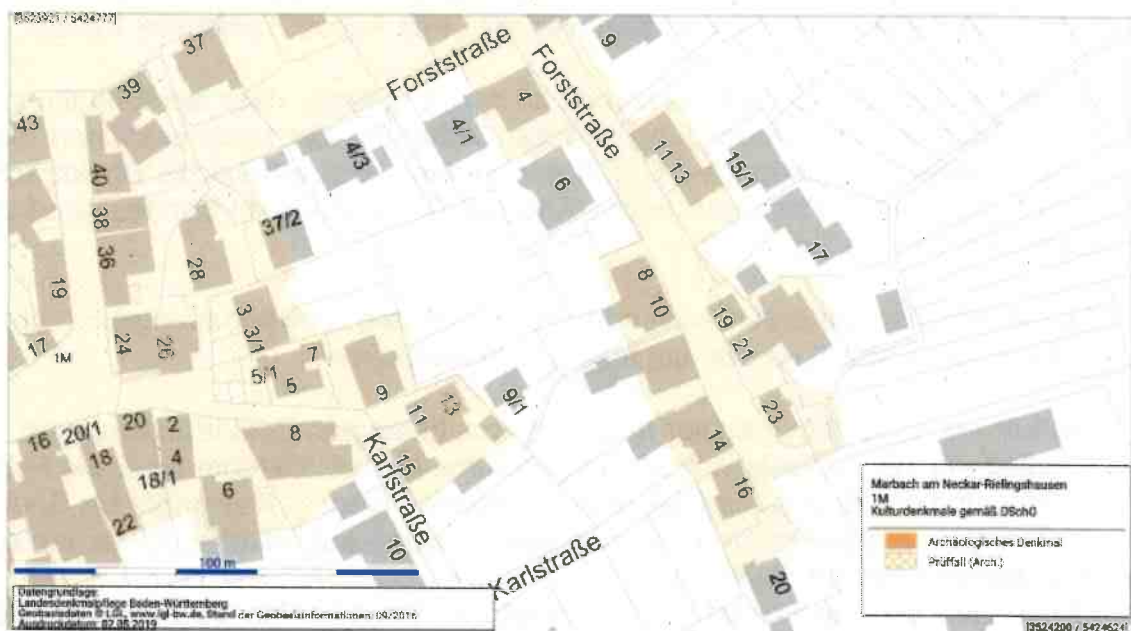
oben genannten Vermeidungsmaßnahmen auch bei einer Neuordnung des südlichen Teils des Plangebietes wurden die betreffenden Maßnahmen auch in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

## 9. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Im südlichen Teil des Plangebietes können die geplanten vier Bauplätze durch Teilung der beiden bestehenden Flurstücke 204 und 198 gebildet werden. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist neben der Stadt im Wesentlichen eine private Partei von der Neuordnung der Grundstücke betroffen. Mit dieser wird eine direkte Regelung getroffen. Für den Bau der Stichstraße ist darüber hinaus der Erwerb einer kleineren Teilfläche des Flurstücks 231/2 (Karlstraße 5) erforderlich. Der Erwerb dieser Fläche wird direkt von der Stadt vorgenommen.

## 10. Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Nach Prüfung des Landesamts für Denkmalpflege werden innerhalb des Geltungsraums Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit zum mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortskern von Rielingshausen (Archäologische Verdachtsfälle/Prüffall 1M) berührt.



**Anlage 1:** Kulturdenkmale gemäß DschG,  
Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, 02.05.2019

Rielingshausen wird über den sog. Lorscher Codex erstmals in den Jahren 776 und 852 (kop. 12. Jahrhundert) archivalisch fassbar. Der 972 ausgefertigte sog. Wolvaldsche Vertrag belegt fernhin hier Güter der Domkirche Speyer. Ab dem 14. Jahrhundert im Besitz der Grafen Württemberg, befand sich im Nahbereich – ehemals Forststraße 4 – das 1585 erstmals erwähnte gemeindeeigene Schafhaus. Frühneuzeitlich war das Dorf besonders von den Auswirkungen des 30-jährigen Krieges betroffen.



Archäologisch relevante Funde und Befunde der bis ins Frühmittelalter reichenden Siedlungs- /Wirtschaftsgeschichte und lokalen Sachkultur sind daher insbesondere in bislang ungestörten und nicht tiefgreifend gestörten Bereichen des Geltungsraums nicht auszuschließen. Dabei kann es sich aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlich-dokumentarischen Gründen, um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln.

Entsprechend der Anregung der Denkmalpflege wurde der Textteil zum Bebauungsplan um die Hinweise auf mögliche archäologisch relevante Funde und Befunde sowie die Notwendigkeit zur vorherigen Mitteilung von Tiefbau-, Straßenbau- und Hochbaumaßnahmen sowie von Abbrucharbeiten ergänzt (siehe IV. Hinweise, 1. Denkmalschutzrechtliche Belange).

## 11. Flächenbilanz

### bestehende Nutzung:

Bauflächen	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 2.107 m <sup>2</sup>
Gesamt:	ca. 3.707 m <sup>2</sup>

### neue Nutzung:

Wohnbauflächen:	ca. 2.844 m <sup>2</sup> (77%)
Öffentliche Grünfläche:	ca. 338 m <sup>2</sup> ( 9%)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 525 m <sup>2</sup> (14%)
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 3.707 m <sup>2</sup> (100%)

### **Aufgestellt:**

**Marbach am Neckar, 21. März 2019 , geändert am 23. Juli 2020**

**- Stadtbauamt -**

**AZ: IV-621.41 Lo/Sc**



