

**GEMEINDE BAIERSBRONN
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"VORDERER HIRSCHAUERWALD
- GRUNDSTÜCKE FLST.NRN. 130/3 UND 130/4"
in Baiersbronn - Obertal**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 13.10.2020

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

GEMEINDE BAIERSBRONN – GEMARKUNG OBERTAL
Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN
"VORDERER HIRSCHAUERWALD
- GRUNDSTÜCKE FLST.NRN. 130/3 UND 130/4"
BEGRÜNDUNGEN

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Eigentümer der Flurstücke Nr. 130/3 und 130/4 an der Straße 'Vorderer Hirschauerwald' im Baiersbronner Ortsteil Obertal sind mit konkreten Anfragen zur Errichtung von jeweils einem Wohngebäude an die Gemeindeverwaltung herangetreten.

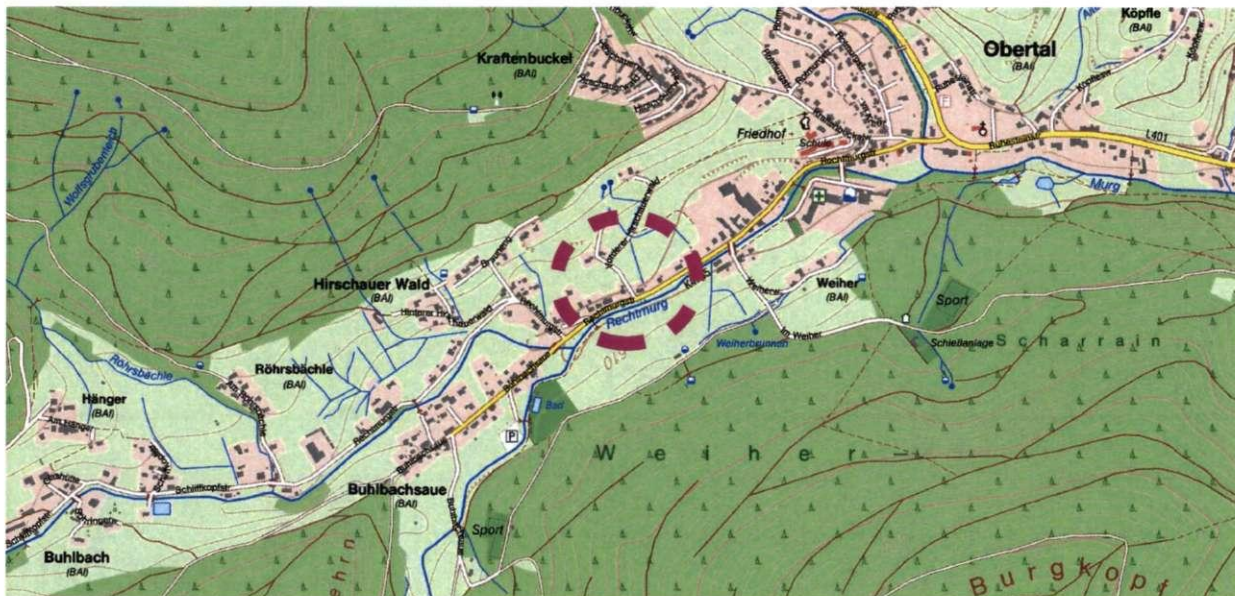
Nachdem die Flächen auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn als Entwicklungsflächen für Wohnbebauung enthalten sind, ist die Verwaltung in daraufhin auch an die westlich angrenzenden Grundstückseigentümer herangetreten, um das Interesse für ein mögliches Gesamtkonzept einer baulichen Entwicklung abzufragen. Nachdem hier jedoch keine Bereitschaft signalisiert wurde, soll nun zumindest für den konkret vorliegenden Bedarf die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Trotz der Randlage zur Bestandsbebauung ist eine Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich. Es ist ein Bebauungsplan-Verfahren durchzuführen.

Das Bebauungsplan-Verfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Teilbereich von Baiersbronn-Obertal von der Rechtmurgstraße abgehend westlich an die Straße 'Vorderer Hirschauerwald' angrenzend.



Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 0,37 ha umfasst die Flurstücke Nr. 130/3 und 130/4 sowie die öffentlichen Straßengrundstücke Nr. 133 und 143/1 (Vorderer Hirschauerwald) in Teilen und daran unmittelbar angrenzende Teilflächen der Flurstücke Nr. 133/2. Er wird begrenzt

- im Norden: durch die Flurstücke Nr. 130/1, 134 und 133 (Straße 'Vorderer Hirschauerwald' - Teilfläche),
- im Osten: durch die Flurstücke, 133/2 (Teilfläche), 132/1 und 143/1 (Straße 'Vorderer Hirschauerwald' – Teilfläche),
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 226/2 und 226 (Rechtmurgstraße),
- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 130, 128/1 und 128/8.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn ist der überplante Bereich im südlichen bereits bebauten Abschnitt wie der gesamte Bestand entlang der Rechtmurgstraße als Mischbaufläche dargestellt. Der nördliche für die Neubebauung vorgesehene Bereich ist als geplante Wohnbaufläche eingetragen.

Der Bebauungsplan kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten oder Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.



In den aktuellen Hochwassergefahrenkarten für die Rechtmurg liegt das Plangebiet außerhalb der Überflutungsflächen bei HQ 100, die Bestandsbebauung an der Rechtmurgstraße wird von Überflutungsflächen bei HQ extrem tangiert. Für die Erweiterungsflächen besteht gemäß dieser Karten keine Gefährdung.

Im Regionalplan 2015 einschließlich Teilregionalplan Landwirtschaft 2016 ist das Plangebiet ebenfalls als bestehende Siedlungsfläche (südlicher Teil) bzw. geplante Siedlungsfläche (nördlicher Teil) dargestellt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Teilbereiche liegt kein Bebauungsplan und keine sonstige Satzung vor.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Vorderer Hirschauerwald - Grundstücke Flst.Nrn. 130/3 und 130/4" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden zwischen der Bestandsbebauung im Süden an der Rechtmurgstraße und der Bestandsbebauung im Norden an Straße Vorderer Hirschauerwald geschaffen werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

6. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet im westlichen Teil der Ortslage von Baiersbronn-Obertal schließt nördlich an die Bestandsbebauung an der Rechtmurgstraße an.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs zur Rechtmurgstraße wird von Bestandsbebauung mit Hausgarten eingenommen, nördlich schließen Wiesenflächen an, die von Westen nach Osten von Entwässerungsgräben durchquert werden. Die bestehende schmale Erschließungsstraße 'Vorderer Hirschauerwald' am östlichen Rand des Plangebietes verläuft auf einem ca. 1,0 m höheren Damm und ist nur im Einmündungsbereich zur Rechtmurgstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m ausgebaut.



Blick von Norden Richtung Süden auf die Bebauung der Rechtmurgstraße, links die Straße 'Vorderer Hirschauerwald'



Blick auf die nördlich angrenzende Bebauung



Blick auf die Erschließung 'Vorderer Hirschauerwald' von Norden her gesehen.



Graben am nördlichen Rand des Geltungsbereichs

Nördlich grenzt weitere Wohnbebauung an, westlich und östlich meist landwirtschaftlich genutzte Wiesen oder Gartengrundstücke.

7. Städtebauliche Konzeption

Zwischen der Bestandsbebauung an der Rechtmurgstraße im Süden und den rückwärtigen Wohngebäuden an der Straße 'Vorderer Hirschauerwald' im Norden sollen zwei zusätzliche Wohngebäude errichtet werden. Hierfür werden zwei gesonderte Baufenster westlich an die Bestandsstraße anschließend ausgewiesen.

Die beiden Wohnbaugrundstücke sind durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt, in der bei Bedarf Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden können und die eine Erschließungsoption für künftige Entwicklungen sichert.

Außerdem kann über diese Fläche eine Bewirtschaftungszufahrt auf das westlich angrenzende Flurstück Nr. 130 erfolgen. Zur Sicherung der Bewirtschaftungszufahrt für das Flst. Nr. 130 bis zur Herstellung der Verkehrsfläche wird zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in diese Fläche eingetragen.

Das zugrundeliegende städtebauliche Gesamtkonzept, das aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist nachfolgend dargestellt.



Städtebauliches Gesamtkonzept, aus dem der erste Teil der baulichen Entwicklung abgeleitet ist

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben, der von nordwestlich im Hangbereich gelegenen Quellen gespeist wird, dieser darf nicht überbaut werden und muss dauerhaft offen gehalten werden. Dieser Graben wird von der Wasserwirtschaftsverwaltung als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Deshalb ist hier ein Gewässerrandstreifen, ausgewiesen.

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und die Höhenfestsetzungen sind so gewählt, dass eine Einordnung in die Umgebungsbebauung gewährleistet bleibt, wobei die Firstrichtung frei gewählt werden kann. Sie muss jedoch parallel zur längeren Seite des Baukörpers ausgerichtet sein.

Für den möglichen Ausbau der Straße 'Vorderer Hirschauerwald' wird im Bebauungsplan ein Korridor eingetragen, der so breit ist, wie der bereits vorhandene Ausbauquerschnitt im Einmündungsbereich in die Rechtmurgstraße. Weiter sind Verkehrsflächen für ein künftiges Entwicklungskonzept gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Pflanzfestsetzungen zum Straßenraum hin bzw. entlang des zu erhaltenden Grabens im Norden des Plangebietes getroffen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen (Begründung)

8.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird entsprechend dem angefragten konkreten Bedarf ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, so dass im Einzelfall geprüft werden kann, ob diese Nutzungen mit dem von lockerer Wohnbebauung geprägten Umfeld vereinbar sind.

Ausgeschlossen werden lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese nicht mit dem Gebietscharakter vereinbar sind.

Die bestehenden Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßen- und Gehwegflächen mit Erweiterungsmöglichkeiten dargestellt, wobei die konkrete Gestaltung einer gesonderten Erschließungsplanung vorbehalten bleibt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Grundflächenzahl in Verbindung mit der der Festlegung von Baugrenzen geregelt.

Die zulässige Höhe der Wohnbebauung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) begrenzt, diese beziehen sich auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die aus der Achshöhe der Erschließungsstraße abzuleiten ist.

Die maximal zulässigen Gebäudelängen der offenen Bauweise werden durch die eingetragenen Baugrenzen limitiert.

Damit wird eine Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebungsbebauung gewährleistet.

Auch dürfen Garagen, Carports und Stellplätze aus Gründen des Ortsbildes nur in einem begrenzten Streifen (Tiefe 15 m) von der Erschließungsstraße 'Vorderer Hirschauerwald' her errichtet werden.

8.3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Da die zur Verfügung stehenden zusätzlichen Bauflächen lediglich für den Bau von Wohngebäuden im ländlich geprägten Umfeld vorgesehen sind, wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt, wobei die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt ist.

Zusätzlich sind Leitungsrechte für Bestandsleitungen und ggf. erforderliche zusätzliche Entwässerungsleitungen eingetragen, so dass eine ordnungsgemäße Entwässerung aus bauplanungsrechtlicher Sicht gesichert ist.

Da es sich um zwei gesonderte Bauvorhaben handelt und außerdem der Ausbau öffentlicher Straßen zumindest bauplanungsrechtlich vorbereitet werden soll, erfolgt eine gesonderte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für alle Teilbereiche, die wiederum in Zuordnungsfestsetzungen mündet. Der Ausgleich wird über den Erwerb von Ökopunkten erbracht.

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert von der Rechtmurgstraße her über die angrenzende Straße 'Vorderer Hirschauerwald'. Der im Bestand sehr schmale Abschnitt muss zu gegebener Zeit ausgebaut werden, hierfür sieht der Bebauungsplan deshalb entsprechende Flächenerweiterungen in Richtung Osten vor, die dann zu gegebener Zeit realisiert werden können.

Außerdem wird eine Anbindung an die westlich angrenzenden Flächen vorgesehen, die eine künftige bauliche Entwicklung in Richtung Westen gemäß den Darstellungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes ermöglichen.

Da sämtliche neuen Verkehrsflächen erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, wird in den Zuordnungsfestsetzung mit Verweis auf § 9 Abs. 2 Nr. 2 außerdem festgesetzt, dass das im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsdefizit ausgeglichen werden muss, wenn mit den Straßenbaumaßnahmen begonnen wird. Der Nachweis hierfür ist spätestens mit der Vergabe der Straßenbauarbeiten zu erbringen.

10. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser und Oberflächenwasser sowie Strom und Kommunikation sind bereits zur Versorgung der Bestandsbebauung vorhanden, müssen jedoch ggf. ergänzt werden. Eine Entwässerung möglicher Kellergeschosse ist möglicherweise auf Grund der Höhenlage der Abwasserleitung nicht im Freispiegelgefälle möglich.

10.1. Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Entwässerungsgräben, die von Nordwesten her das Gebiet in Richtung Süden und Südosten zur Rechtmurg hin queren. Dabei ist der nördlichste Graben besonders ausgebildet und von hangaufwärts gelegenen Quellen gespeist. Er ist als Gewässer 2. Ordnung erfasst und muss dauerhaft offen gehalten werden.

Nach Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung kann der Hauptgraben innerhalb des Geltungsbereiches geringfügig verlegt und auf die vorgegebene Wassermenge ausgebaut werden. Ein Gewässerrandstreifen wird im Plangebiet festgesetzt. In diesem Gewässerrandstreifen ist die Lagerung von Baumaterialien und die Befahrung mit Baumaschinen nicht zulässig. Die südlich des Hauptgrabens bestehenden Gräben werden an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gefasst und über ein Rohrsystem zum bestehenden Regenwasserkanal mit Auslauf in die „Rechtmurg“ geführt. Für die Maßnahmen am Gewässer wurde ein Wasserrecht beantragt.

Die Konkretisierung bleibt einer gesonderten Erschließungsplanung vorbehalten.

11. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und integrierter Grünordnungsplanung erstellt. Die auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs erarbeitete Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich kommt zu dem Ergebnis, dass planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Ausgleich für die neu entstehenden Baugrundstücke (Teilflächen Nord und Süd) wird über Ökopunkte erbracht, die von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben werden.

Da sämtliche neuen Verkehrsflächen erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden, wird außerdem in Anlehnung an § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass das im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsdefizit für die Verkehrsflächen erst ausgeglichen werden muss, wenn mit den Straßenbaumaßnahmen begonnen wird. Der Nachweis hierfür ist spätestens mit der Vergabe der Straßenbauarbeiten zu erbringen. Bis dahin ist die derzeitige Nutzung beizubehalten. Hierfür wird eine zusätzliche Regelung in die planungsrechtlichen Festsetzungen und in die Planzeichnung aufgenommen (vgl. Ausführungen in Kapitel 12).

Weiterhin wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

12. Befristete Nicht-Zulässigkeit von Nutzungen

In Anlehnung an § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB wird für Teilbereiche der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB folgende Regelung mit befristeter Nicht-Zulässigkeit aufgenommen:

Die Herstellung dieser Verkehrsflächen ist erst zulässig, wenn für die Flächen, die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen, eine weitere bauliche Nutzung erfolgt (vgl. Kapitel 7) und wenn der hierfür zu erbringende Ausgleich nachgewiesen ist und hierfür die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Solange ist die derzeitige Nutzung (Wirtschaftsgrünland, Verkehrsgrün) unverändert beizubehalten.

Diese Regelung wird aufgenommen, da kurz- bis mittelfristig eine bauliche Erschließung für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (vgl. auch Darstellung im FNP, Kapitel 3) nicht vorgesehen ist und somit auch solange kein Ausgleichsbedarf durch die Vergrößerung der bestehenden Verkehrsflächen entsteht.

13. Örtliche Bauvorschriften (Begründung)

Für die Wohngebäude sind in Anlehnung an die Umgebungsbebauung nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45°, sonstige Dachformen sind ausgeschlossen. Dabei muss zur Wahrung der räumlichen Verhältnismäßigkeit die Hauptfirstrichtung parallel zur längeren Seite des Baukörpers verlaufen.

Zur Minimierung der Höhenwirkung wird ein Dachvorsprung von mindestens 30 cm an den Giebel- und Traufseiten festgesetzt und die Dachaufbauten dürfen eine Länge von 50 % der Gesamtgebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen dabei einen Mindestabstand vom Giebel bzw. von der Dachrinne einhalten.

Aus Gründen des Ortsbildes und zur Vermeidung von Störeffekten werden außerdem folgende Festsetzungen getroffen:

- Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf geeigneten Dächern nur in gleicher Ausrichtung und Dachneigung wie das Hauptdach;
- Festsetzung von Ziegeln aus Ton oder Beton in rot bis rotbrauner Farbgebung oder anthrazit unter Ausschluss von schwarz;
- Für Garagen und Carports Festsetzung der gleichen Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude, Flachdächer werden hier nur zugelassen, wenn sie eine Begrünung erhalten;
- Ausschluss grellfarbiger, stark reflektierender oder spiegelnder Materialien an den Fassaden;
- Ausschluss von Werbeanlagen;
- Beschränkung der Anzahl der Außenantennen auf eine je Gebäude und farbliche Anpassung an die verwendeten Baustoffe sowie Ausschluss von Sende und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure bzw. für kommerzielle Telekommunikation;
- Ausschluss von Freileitungen für Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen.

Zum Schutz des Grundwassers sind außerdem Materialien zur Dachdeckung unzulässig, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann.

Auf Grund der verkehrlichen Situation aber auch aus Gründen des Ortsbildes in einem vom Tourismus geprägten Landschaftsraum wird außerdem eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. So sind je Wohneinheit 1,5 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, die ermittelte Anzahl der Stellplätze ist dabei im Ergebnis aufzurunden.

14. Planverwirklichung und Bodenordnung

Die überplanten Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Bebauungsplan-Verfahren wird in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern durchgeführt.

Die für einen möglichen Ausbau der Straße 'Vorderer Hirschauerwald' benötigten Grundstücksflächen befinden sich zum Teil in Privatbesitz, Verhandlungen zum Grunderwerb werden zu gegebener Zeit durchgeführt.

Weitergehende Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

15. Kosten

Die Kosten für den Bebauungsplan werden von den Grundstückseigentümern der geplanten Bauflächen übernommen.

16. Flächenbilanz

	Bestand		Bebauungsplan	
Bestandsbebauung mit Hausgarten	1.174 m ²	32%	1.174 m ²	32%
Verkehrsflächen incl. Gehweg u. Bankett	469 m ²	13%	873 m ²	24%
Grünflächen (Wiese, Bankett, Garten)	2.058 m ²	56%	0 m ²	0%
WA – Teilfläche Nord (Neubebauung)			604 m ²	
davon überbaubar			301 m ²	8%
davon Freifläche			303 m ²	8%
private Grünfläche – Gewässerrandstr.			235 m ²	6%
WA – Teilfläche Süd (Neubebauung)			815 m ²	
davon überbaubar			375 m ²	10%
davon Freifläche			440 m ²	12%
Gesamt	3.701 m²	100%	3.701 m²	100,00 %
Anteil Grünflächen		56%		26,43 %

17. Zugehörige Planfassungen

Abgrenzungsplan

M 1 : 2.500

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan

M 1 : 500 i.O.

Aufgestellt:

Empfingen, den 04.04.2017

Geändert: Empfingen, den 14.07.2020**Zuletzt geändert:** Empfingen, den 13.10.2020
BÜROGRÖRER
 UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

 Hohenzollernweg 1
 72186 Empfingen
Anerkannt:

Baiersbronn, den

- 6. NOV. 2020

Michael Ruf, Bürgermeister

