Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Bad Teinach-Zavelstein besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen östlich der Weltenschwanner Straße. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

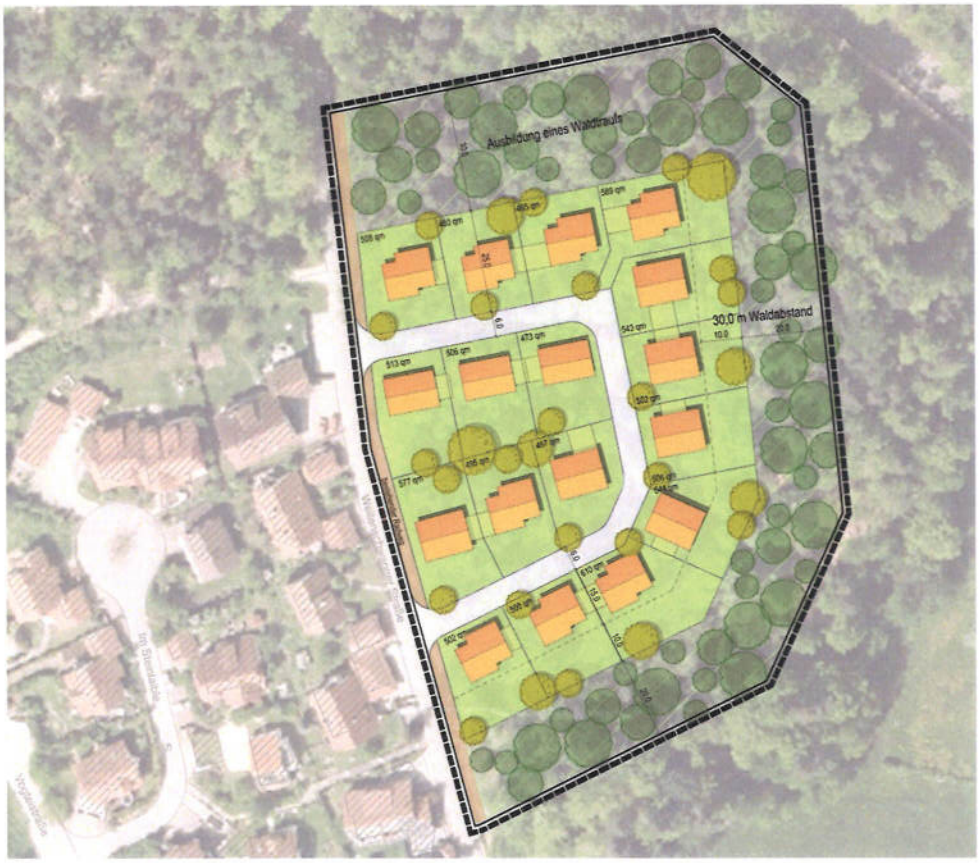


Abb.: Städtebaulicher Entwurf

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Verfahren nach § 13b BauGB

Das Verfahren gem. § 13b BauGB kann für Bebauungspläne angewandt werden, die der Entwicklung von Wohnnutzungen auf Flächen im direkten Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1 ha festgesetzt wird und wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Entwicklung von Wohnnutzung
- Die geplanten Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 10 000 qm
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine Natura-2000-Gebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

3 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha (max. überbaubare Grundfläche = ca. 0,35 ha). Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 261/5. Die angrenzende Bebauung wird von 1½ bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit geneigten Dächern geprägt.



Abb.: Örtliche Gegebenheiten

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet entspricht den Darstellungen des derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzugsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Teinachtal. Die Planung entspricht damit, nach Erlangen der Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung, der übergeordneten Planstufe.

5 Zielabweichungsverfahren

Das Plangebiet überlagert gemäß Regionalplan einen Regionalen Grünzug. In Grünzügen ist grundsätzlich keine Siedlungsentwicklung zulässig (PS 3.3.1 Z (2)). Daher wurde zur Umsetzung der Planung ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Die Zielabweichung wurde mit Zustimmung des Regionalverbands mit Schreiben vom 09.11.2017 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe zugelassen. Als Ausgleich für den Eingriff in den Regionalen Grünzug wurde die Neufestlegung eines Regionalen Grünzuges an anderer Stelle im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans vereinbart. Diese Vereinbarung wurde in einem Raumordnerischen Vertrag zwischen dem Gemeindeverwaltungsverband Teinachtal und dem Regionalverband Nordschwarzwald fixiert.

6 Waldumwandlung

Eine Waldumwandlungserklärung liegt vor. Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist im Zuge der Bauleitplanung einzuholen.

7 Umweltbericht und Artenschutz

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung ist im Verfahren nach § 13b BauGB (Ziffer 2) nicht vorzulegen. Die artschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer Poten-

zialabschätzung im Rahmen der FNP-Fortschreibung und einer Baumhöhlen- und Horstkartierung vom Büro Werkgruppe Grün, Bad Liebenzell aufgearbeitet.

Die Potenzialabschätzung Artenschutz (Juli 2016) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:
Nördlich von Zavelstein soll im Flächennutzungsplan eine bestehende Waldfläche von gut einem Hektar als Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Habitatpotenzialanalyse beauftragt. Auf dem ebenen Gelände steht ein Laubmischwald mittleren Alters. Zur abschließenden Klärung artenschutzrechtlicher Konflikte mit dem Planvorhaben ist eine weitere Begehung im laubfreien Zustand erforderlich.

Eine anschließende Baumhöhlen- und Horstkartierung (Juli 2017) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:
Als Ergänzung zur Potenzialabschätzung Artenschutz vom Juli 2016 wurde im laubfreien Zustand eine Baumhöhlen- und Horstkartierung durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets wurden keine Höhlenbäume und keine Nester gefunden, die Greifvogelarten und Eulen zugeordnet werden konnten. Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen werden nicht als erforderlich erachtet. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Rodung im Zeitraum Oktober bis Februar empfohlen.

Zusätzlich ist eine freiwillige Eingriffsbeurteilung erarbeitet worden (Büro Werkgruppe Grün, Bad Liebenzell). Sie kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:
Die Eingriffsbeurteilung bezieht sich auf den Zustand nach der Waldumwandlung als Ausgangssituation und setzt einen forstrechtlichen Ausgleich zur Kompensation des Waldverlustes voraus.
Die in Folge mit dem Bebauungsplan der Außenentwicklung mit Anschluss an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil ermittelten Eingriffswirkungen bzw. zu erwartenden Auswirkungen betreffen erheblich die Schutzgüter Biotope, Boden und Grundwasser. Der Eingriff ist unvermeidbar.
Aspekte und Maßnahmen, die die Eingriffsfolgen teilweise vermeiden und mindern sind, dass

- *für die Umwandlung des Waldbestandes in eine andere Nutzungsart eine forstrechtliche Waldumwandlungsgenehmigung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichskonzept vorliegt,*
- *den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen wird,*
- *im waldreichen Gemeindegebiet keine wertvollen Offenlandflächen in Anspruch genommen werden,*
- *mit dem Umbau der festgesetzten Waldfläche in einen natunahen und standortgerechten Waldtrauf wertgebende Strukturen entwickelt werden,*
- *mit den Empfehlungen zur Freiflächengestaltung der privaten Grundstücke und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter gemindert werden,*
- *ein fachliches Konzept zum Umgang mit der Regenwasserbehandlung erstellt wird und dass*
- *die westliche Seite der Weltenschwanner Straße bereits durch das Wohngebiet Im Steinlaible geprägt ist.*

8 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird über die bestehende Weltenschwanner Straße erfolgen. Neue Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ergänzen das Erschließungssystem. Der westlich im Plangebiet bestehende Fahrradweg wird erhalten.

9 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung - insbesondere für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser - wird im Zuge der weiteren Planung ein gesondertes Konzept vom Büro Gaisser entwickelt.

10 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Koehler+Leutwein, Karlsruhe, Dezember 2018). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen ergeben. In keinem der Beurteilungszeiträume wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) festgestellt.

11 Städtebauliche Bilanzen

Geltungsbereich	ca.	17.355 qm
davon:		
Flächen für Wald (Niederwald/Waldabstandsfläche)	ca.	7.006 qm
Verkehrsflächen	ca.	1.067 qm
Bestehender Radweg	ca.	466 qm
Nettobauland (= Grundstücksflächen)	**ca.**	**8.816 qm**
Nettobauland x GRZ	ca.	3.526 qm

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und der geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen ist. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

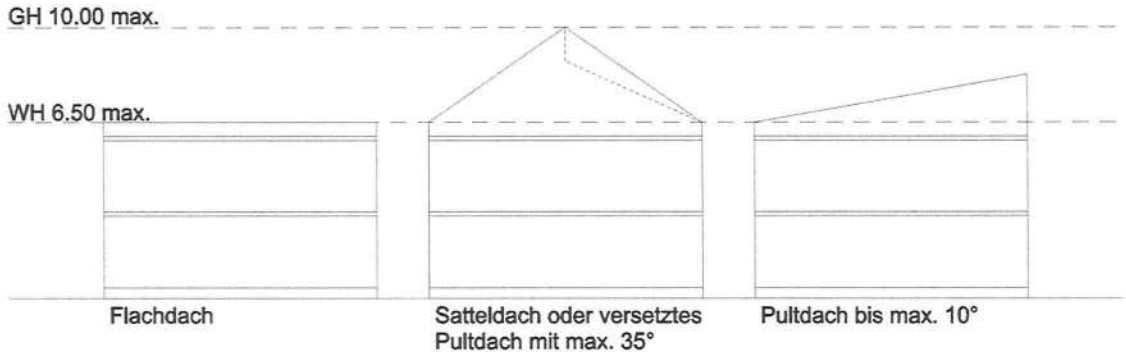
Im Plangebiet sind somit zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets ist aufgrund der zulässigen Nutzungspalette hinreichend gewahrt.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wandhöhe WH und Gebäudehöhe GH gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximal-

wert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Über die Höhenfestsetzungen und den Bezugspunkt wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die angrenzende Landschaft gesichert.

Bei der unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und im Folgenden dargestellten Skizze handelt es sich um eine beispielhafte Darstellung, welche Wand- und Gebäudehöhen in Verbindung mit den gem. örtl. Bauvorschrift zulässigen Dachformen im Baugebiet möglich sind:



Zur Klarstellung wird weiterhin definiert, dass ein Pultdach im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans sowohl eine Wandhöhe (Traufbereich, tieferliegend) als auch eine Gebäudehöhe (Firstbereich, höherliegend) hat.

Um zu große gestalterische Unterschiede bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird für Doppelhäuser eine Wandhöhe von 6.50 m verbindlich festgesetzt (nicht als Maximum). Zur Flexibilisierung sind Unterschreitungen der Wandhöhe dann zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Gebäudelänge bis 50.00 m zulässig.
Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- und Doppelhaus ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Doppelhaushälfte auf der Grenze errichtet wird, wenn der Grenzanbau der zweiten Hälfte nicht gesichert ist.
Zur Sicherung eines angemessenen Waldtraufs sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für Waldabstand von Bebauung - ausgenommen Einfriedungen und Terrassen – freizuhalten.
Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm.

12.4 Garagen / Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb überbaubarer Flächen (Baufenster) und in den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – ist zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand

von 2.00 m einzuhalten. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads ist je Baugrundstück nur 1 Nebengebäude (= Nebenanlage in Form eines Gebäudes) mit einem Volumen von max. 25 cbm und 1 Gewächshaus mit einer Größe von max. 10 cbm und einer Wandhöhe von max. 2.30 m zulässig, gemessen ab OK Gelände.

12.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Deshalb sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

12.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Das Einbringen des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen sowie notwendige Kabelverteilerschränke.

12.7 Radweg

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sichern den Erhalt des bestehenden Radweges.

12.8 Artenschutzrechtliche Maßnahme

Die festgesetzte Bauzeitenregelung stellt sicher, dass keine Verbotstatbestände nach BNatSchG §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 berührt werden. Zusätzlich sind bei Rodungen von März bis September die Gehölze vor Beginn der Rodungsarbeiten von einer fachkundigen Person auf Fortpflanzungsstätten von europäischen Vogelarten zu untersuchen. Gegebenenfalls ist der Beginn der Rodungsarbeiten bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit zurückzustellen.

12.9 Pflanzgebote

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen eine landschaftsbildgerechte Eingrünung durch Festsetzung von Begrünung der privaten Freiflächen und Pflanzgeboten für Einzelbäume vor.
Die Ausweisung der „Flächen für Wald" in der Waldabstandsfläche sichert die Entwicklung eines standortgerechten Niederwald bzw. Waldmantelsaum.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dächer und Dachdeckung

Mit Blick auf die städtebauliche Situation und die Eingliederung in den örtlichen Bestand werden die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude festgesetzt. Für Nebengebäude sowie Garagen/Carports gelten keine Regelungen zur Dachform. Zur Schonung des Grundwasserhaushalts sind Metalldachdeckungen nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).
Die Einfügung der Neubauten in das direkte Umfeld soll auch über Beschränkungen der Farbigkeit von Dachdeckungen erreicht werden. So sind Dachdeckungen nur in den Farben Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig.

Um zu große gestalterische Unterschiede bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird für diese das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° als zulässige Dachform verbindlich festgesetzt. Wenn die Gebäude stattdessen mit Satteldach oder versetztes Pultdach und einer Dachnei-

gung bis 35°, mit Pultdach (Dachneigung bis 10°) oder mit Flachdach errichtet werden sollen, ist das nur zulässig, wenn die Verwendung derselben Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

13.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten und sind daher gemäß der Satzung der Stadt Bad Teinach-Zavelstein über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln in der jeweils aktuell rechtskräftigen Fassung zulässig.

13.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt.
Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass sog „gefangene Stellplätze" (Stellplatz, der z.B. vor einer Garage angeordnet wird) zulässig sind.

13.4 Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze, Zufahrten und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

13.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

13.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0.80 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze.
Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Mauern generell nur bis zu einer Höhe von 0.80 m zulässig, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes.
Einfriedungen sind aufgrund des gewünschten zu erzielenden städtebaulichen Gesamteindruckes als Laubhecken oder hinterpflanzten Metallgitterzäunen/Drahtgeflecht herzustellen.

13.7 Stützmauern und Geländeaufschüttungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sollen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer

Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze keine Stützmauern errichtet werden. Ansonsten dürfen Stützmauern eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Weitere Höhenunterschiede sind in einem Verhältnis von 1:2 abzuböschen. Geländeaufschüttungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen sind aus gestalterischen Gründen einander anzugleichen.

13.8 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.