

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

„Hausäcker“

in Bad Teinach-Zavelstein, Ortsteil Sommenhardt

1. Erfordernis der Planaufstellung

Wie nahezu jede Kommune im ländlichen Raum ist auch Bad Teinach-Zavelstein darauf angewiesen, neue Wohnbauplätze für Ansiedlungswillige bereitzuhalten. Dies ist erforderlich, um einerseits der neuen Generation bereits ansässiger Familien und andererseits auch Zuwanderern eine Möglichkeit zum Neubau bereitzustellen. Damit soll zumindest die vorhandene Bevölkerung zahlenmäßig konstant bleiben. Dies ist gerade im ländlichen Bereich ein wesentliches Planungsziel, um die vorhandene Infrastruktur halten und ggf. verbessern zu können. Damit ist insgesamt ein Planungserfordernis gegeben.

2. Entwicklung aus der übergeordneten Planung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal in der Fassung vom 20.05.09 weist den innerörtlichen Bereich, d.h. die Bebauung entlang der Calwer Straße, als „gemischte Baufläche“ aus und die anschließenden Flächen als „Wohnbaufläche“. Diese Fläche umfasst das Plangebiet. Damit ist eine Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung gegeben. Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist im Maßstab 1:50.000 nur relativ pauschal ablesbar, jedoch ist erkennbar, dass die geplante Neubaufläche nicht im Widerspruch zu diesem Planwerk steht. Damit ist der Bebauungsplan auch im Einklang mit landesplanerischen Zielen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit teils landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB, teils sind es Flächen, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen sind und teilweise Bereiche, die die Voraussetzungen zu einer Einbeziehung in einen Innenbereichssatzung aufweisen. Der Bereich wird somit erstmalig in einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB einbezogen.

4. Umweltprüfung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden verschiedene Umweltbelange betroffen. In einem größeren Teilbereich soll eine vorhandene landwirtschaftliche Fläche zukünftig in ein Wohngebiet umgenutzt werden. Damit sind erhebliche Eingriffe in die Landschaftsgüter, hauptsächlich Flora/Fauna und Boden verbunden. Ebenso wird das Landschaftsbild zukünftig von Veränderungen betroffen.

Die Umweltprüfung, die damit erforderlich ist, wird gesondert in Teil II der Begründung abgearbeitet. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Beschreibung des Maßnahmenkonzeptes. Ein Teil der Maßnahmen können nicht planungsrechtlich festgesetzt werden sondern werden vertraglich mit der Naturschutzbehörde festgesetzt.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Konzeption Bebauung

Mit dem Bebauungsplan „Hausäcker“ soll die bestehende Bebauung entlang der Calwer Straße in dem Bereich zwischen Gebäude Nr. 24 und 14 im rückwärtigen Bereich vervollständigt werden. Dieser rückwärtige Ansatz ist bereits mit dem Gebäude Im Wasen Nr. 6 gegeben. Damit wird eine Abrundung der Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der markanten Gehölzgruppe erreicht. Die Fläche zwischen bestehender straßennaher Bebauung und Gehölzgruppe ist tief genug, um hier zwei Bauzeilen vorzusehen. Diese werden über eine Stichstraße erschlossen. Da die Straßenbebauung eine ältere, gewachsene Struktur aufweist, sind hier relativ große Grundstücksflächen vorherrschend. Die neu ausgewiesene Bebauung sieht Grundstücksgrößen zwischen ca. 400 m² und ca. 590 m² vor, was dem heutigen Bedarf entspricht.

Ein Neubaubereich mit zwei Bauzeilen geht über diese Gehölzgruppe hinaus. Sie schließt an die Baugruppe „Im Wasen“ an, die bereits über die Gehölzgruppe hinausragt. Die Gebäude nehmen auf diese landschaftliche Situation Rücksicht, indem nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

5.2 Konzeption Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird so knapp wie möglich ausgebildet: Es führt eine durchgehende Sticherschließung von der Calwer Straße in das Baugebiet hinein bis zum Abschluss der Bebauung (Planstraße A). Von dieser HAUPTerschließung zweigt im inneren Bereich eine weitere Sticherschließung (Planstraße B) ab. Für die Planstraße A ist eine Dimensionierung von 5,5 m Fahrbahnbreite mit einem separaten Gehweg vorgesehen, für die Planstraße B nur eine gemischte Verkehrsfläche mit insgesamt 4,8 m Breite. Gesondert ausgewiesene Parkierungsflächen werden nicht ausgewiesen.

Die derzeitig vorhandene und genutzte Fußwegverbindung (kein abgemarkter Weg!) entlang der Gehölzgruppe wird zukünftig als landschaftsverträglich ausgestalteter Pflweg ausgewiesen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das neue Wohngebiet „Hausäcker“ schließt städtebaulich gesehen einerseits an die bestehende Bebauung entlang der Calwer Straße an, nimmt jedoch auch Bezug auf zu der anschließenden Randbebauung der Straße „Im Wasen“ und ist auch im Zusammenhang mit der östlich benachbarten Wohnsiedlung zu sehen. Mit dem durch die Festsetzungen vorgegebenen Bautyp „Einfamilienhaus“ soll einerseits dem Bedarf entsprochen werden, andererseits soll sich dadurch auch eine Einpassung in die Dorf- und Landschaftssituation ergeben.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich wird als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, wobei noch eine Einschränkung dahingehend getroffen wird, dass ausnahmsweise zulässige Anlagen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen generell ausgeschlossen werden. Der Charakter der geplanten Bebauung wird und soll vornehmlich eine Wohnbebauung sein, evtl., mit ergänzenden nicht störenden Nutzungen. Diesem Ziel entspricht es auch, pro Gebäude nur 2 Wohnungen zuzulassen: die Grundstücksgröße würde bei einer höheren Wohnungszahl hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zu Spannungen führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Geschözzahl und der Gebäude- und Traufhöhe festgelegt.

Die Ausnutzung der Flächen wird durch die maximal zulässige Überbauung von 40 % (=GRZ 0,4) begrenzt. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) mit max. 9 m, bzw. 8 m im östlichen Randbereich erlaubt die großzügige Ausgestaltung von 2 Wohnungen, da im Dachgeschoß noch ausreichend Fläche zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Diese Nutzung des Dachgeschosses darf (z.B. insbesondere durch Ausbau großer Quergiebel oder Dachgauben) jedoch kein 2. Vollgeschoss entsprechend LBO ergeben.

6.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Um eine Überlastung der kleinen Grundstücksgrößen zu vermeiden, werden nur Einzelhäuser zugelassen und in einem kleinen Bereich nur Einzel- u. Doppelhäuser.

6.4 Stellplätze und Garagen

Um die Grundstücke in jedem Einzelfall den persönlichen Bedürfnissen entsprechend nutzen zu können, werden Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Wegen des sparsamen Straßenquerschnittes müssen die Garagen zurückversetzt werden

6.5 Pflanzgebote

Eine starke strukturelle Gliederung ist durch die markanten Gehölzriegel gegeben. Es wird davon abgesehen, den Grundstückseigentümern noch Baumpflanzungen vorzuschreiben. Der Gehölzriegel wird mit Erhaltungsgebot belegt. Im nördlichen Bereich wird ein kleiner, noch nicht als Gehölz ausgestalteter Teil mit Pflanzgebot belegt.

6.6 Maßnahmen

Ein wichtiger Punkt bei der Anlage des Baugebietes sind die ökologischen Festsetzungen, die sich im Wesentlichen auf die Bepflanzung und auf die Behandlung des unbelasteten Dachflächenwassers bezieht. Grundsätzlich soll dieses Wasser offenen Gräben zugeleitet werden, die einen Abfluss über eine Mulde in der östlich anschließenden Wiese haben und dann in einen Graben, der in den Mittelbach führt, geleitet werden. Nur das Wasser westlich der Planstraße B kann nicht an diesem System angeschlossen werden und muss in den Mischwasserkanal entwässern.

Zu diesem Punkt siehe auch die ausführlichen Angaben in Teil II der Begründung (Umweltbericht).

7. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die im FNP ausgewiesene Fläche der geplanten Wohnbaufläche

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 1,6 ha, davon sind

Wohnbauflächen:	0,95 ha
Verkehrsfläche:	0,37 ha
Öffentliche Grünflächen: (einschließlich Wasserfläche)	0,15 ha
Private Grünflächen:	0,07 ha
Fläche für Versorgungsanlagen:	0,005 ha

8. Kosten

Für die Erschließung des Wohngebietes Hausäcker wurden folgende Nettokosten errechnet:

Straßenbau	rd.	265 Tsd. Euro (inkl. Beleuchtung)
Kanalbau	rd.	180 Tsd. Euro
Wasserversorgung	rd.	110 Tsd. Euro
Äußere Erschließung (Ableitungskanal)	rd.	40 Tsd. Euro

Insgesamt beläuft sich die Erschließung somit auf rd. 595 Tsd. Euro (netto).

9. Orts- und Landschaftsbild

In § 1 Abs.5 Ziffer 4 BauGB ist als zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes aufgeführt.

Diesem Belang wird teilweise durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen entsprochen (insbesondere durch die Höhenbegrenzung). Zur Ergänzung ist für den Planbereich jedoch die Aufstellung einer Ortsbausatzung nach Landesbauordnung erforderlich.

Es werden dabei Vorschriften über die Dach- und Fassadengestaltung getroffen, sowie über Einfriedungen und Werbeanlagen. Ein besondere Vorschrift nach Landesbauordnung ist die Festsetzung, dass pro Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen sind, bei zwei Wohnungen also 3 Stellplätze. Bei der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird dies als unbedingt erforderlich angesehen, da die meisten Arbeitnehmer Pendler sind und der Öffentliche Personennahverkehr naturgemäß diesem Bedarf nicht gerecht werden kann.

Aufgestellt:

Bad Teinach-Zavelstein 10.03.2011/
12.07.2011



Wendel
Bürgermeister

Rottenburg, 10.03.2011/
12.07.2011



Gauss
GAUSS + LÖRCHER
Ingenieurtechnik GmbH