

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Obersulm
Gemarkung: Obersulm, Flur: Eichelberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Hüttenäcker – Erweiterung“

Aufstellung im Verfahren nach § 215a (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt an der Straße „Hüttenäcker“, am westlichen Ortsrand des Obersulmer Teilorts Eichelberg. Im Norden, Osten und Süden schließt es an die bestehende Bebauung an. Westlich grenzt es an den Ortsrand, der hier in eine ausgeprägte Böschung zur Kreisstraße K 2108 übergeht (siehe Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil des Flurstücks-Nr. 935.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Der Gemeinde Obersulm liegt ein Antrag der Grundstückseigentümer zur Schaffung von Baurecht für das Flurstück-Nr. 935 vor. Da in Obersulm ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht und die Innenentwicklungspotenziale derzeit ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen sind, möchte die Gemeinde diesem Antrag entsprechen und einen Beitrag zur mittelfristigen Bedarfsdeckung bei der Wohnraumversorgung leisten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da die Flächen im baurechtlichen Außenbereich liegen.

Vorausgehendes Verfahren / Planungshistorie

Das Verfahren wurde am 13.12.2022 durch den Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet. Die Aufstellung erfolgte im Verfahren nach § 13 b BauGB, der durch den Gesetzgeber zeitlich beschränkt zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen – auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans – geschaffen wurde.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass das Verfahren gem. § 13 b BauGB gegen Art.3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (kurz: SUP-RL) verstoße, da es an der Umweltprüfung fehlt. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt.

Daher wurde der für September 2023 geplante Auslegungsbeschluss nicht gefasst. Dieses Verfahren wird nun in das vom Gesetzgeber zwischenzeitlich geschaffene „Reparaturverfahren“ übergeleitet, das auf Grundlage des § 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB eine beschleunigte Möglichkeit zur Heilung bzw. zum Abschluss von ehem. § 13b-Verfahren bietet. Da nicht pauschal davon ausgegangen werden kann, dass die Baulandentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 215a BauGB hat, wird eine vollwertige Umweltprüfung für das Verfahren durchgeführt und im Umweltbericht hinterlegt (vgl. Teil 2 der Begründung). Da die Voraussetzungen vorliegen wird das Verfahren mit den Verfahrenserleichterung des § 13a BauGB fortgeführt, was u.a. den Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Berichtigungsmöglichkeit der Darstellungen im Flächennutzungsplan umfasst (vgl. hierzu auch Kapitel 1.3 „Planerische Vorgaben“).

1.3 Planerische Vorgaben

Das Plangebiet liegt, wie der gesamte Ortsteil, in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung des Regionalplans 2020. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Lage in einer Baulücke werden die Auswirkungen auf die Erholungswirkung und das Landschaftsbild als gering bewertet.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich, nördlich und östlich grenzen die Wohnbauflächen des Bebauungsplans „Hüttenäcker“ an. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Das Plangebiet (Flst.-Nr. 935) wird vom Biotopverbund mittlerer und trockener Standorte des Landes Baden-Württemberg überlagert. Westlich außerhalb des Plangebiets befindet sich ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschütztes Biotop (Trockenmauern an der Straße Weiler – Eichelberg, Nr. 168221250091).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Starkregenbetrachtung erstellt. Da innerhalb des Plangebiets „keine Fließwege oder Senken verlaufen, kann eine Gefährdung der geplanten Bebauung bei Starkregen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Folglich hat die Bebauung des Flurstücks 935 keine Auswirkungen auf die Abflusssituation der anliegenden Grundstücke.“ (Siehe Anlage der Begründung)

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet, und damit die späteren Wohnbaufläche, liegt auf ca. 288m üNN, oberhalb des westwärts zur Kreisstraße K 2108 abfallenden Hanges. Gegen Westen hin fällt das Gelände immer steiler ab, zur besseren Bearbeitung wurden dort Geländestufen angelegt, die teilweise durch im Zerfall begriffene Trockenmauer gestützt werden.

Das Plangebiet wird als Gartenfläche zum Gemüseanbau und für die Unterhaltung einiger Zierstauden genutzt. Die Fläche wird regelmäßig kurzrasig gemäht, und daher sind noch viele offene Bodenstellen aus der vorangegangenen gartenbaulichen Nutzung erhalten.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

1.5.1 Planungsrechtliche Zielsetzung

Der Bebauungsvorschlag der Grundstückseigentümer wurde auf Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Belangen der Gemeinde geprüft. Zur Absicherung werden die Festsetzungen so getroffen, dass sich die Bebauung gut in den Ortsrand einfügt und geeignet ist, den Siedlungsrand Eichelbergs schlüssig abzurunden.

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Um die Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung sicherzustellen, werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) und der Festsetzung der zulässigen Dachneigung ist die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt so, dass eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. An städtebaulich sinnvollen Stellen werden zudem Baufenster für Garagen/Carports vorgesehen. Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

Die Hauptausrichtung der Gebäude wird festgesetzt und orientiert sich an der umliegenden Bebauung sowie dem Verlauf der angrenzenden Straße „Hüttenäcker“. Sie ermöglicht eine Südausrichtung der Dachflächen und damit eine gute Nutzung der Solarenergie.

Die maximale Wohnungszahl je Gebäude auf 2 je Haus beschränkt, um den örtlichen Maßstab im Baugebiet Hüttenäcker aufzunehmen und fortzuführen.

1.5.2 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachform Satteldach (SD) mit den Unterformen Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD), mit einer Dachneigung von 20° - 25° zugelassen. Auf untergeordneten Dachflächen, wie z.B. auf Vor- und Anbauten, sind auch Flachdächer zugelassen. Die Vorgaben gewährleisten eine schlüssige Fortsetzung der umliegenden Bebauung.

Gemäß den örtlichen Bauvorschriften werden darüber hinaus Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Die Höhenbeschränkungen sind erforderlich, um die Wirkung auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu minimieren. Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg, sowohl hinsichtlich der Höhen als auch der Abstände. Die Festsetzung eines Mindestabstands von mindestens 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl können die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets gewährleistet und der Parkplatzdruck im öffentlichen Raum auf ein Mindestmaß reduziert werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, so sind die privaten Stellplätze und Garagenzufahrten wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenfreundlichen Lampen mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Westlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt das nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützte Biotop „Trockenmauern an der Straße Weiler – Eichelberg, Nr. 168221250091“. Durch die Lage im Außenbereich bleibt die naturschutzrechtliche Absicherung des Biotops erhalten, eine Beeinträchtigung durch die Planung der Wohnbauflächen wird durch die Festsetzung einer abschirmenden Bepflanzung durch Sträucher (PZ) verhindert. Diese Eingrünung des Plangebietsaußenrandes im Westen dient zudem der Einbindung des Gebiets in die Umgebung und verringert die Beeinträchtigung der Belange des Vorbehaltsgebiets für Erholung sowie des Biotopverbunds.

1.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über im Norden angrenzende und ausgebaute Straße „Hüttenäcker“.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen. Da es sich lediglich um eine Baulücke handelt, werden keine Kapazitätsprobleme, insbesondere bei den Abwasseranlagen, erwartet.

1.8 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, Wohnbaufläche (WA)	ca.	12,8 Ar
---	-----	---------

1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, dargestellt und bewertet. Teil des Umweltberichts ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wurde im Zuge des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt (vgl. Anlage der Begründung).

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 17.06.2024 / [30.09.2024](#)

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

[Anhang der Begründung](#)

[Artenempfehlung zum Pflanzzwang](#)

[Liste / Flyer Landkreis Heilbronn](#)

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 30.09.2024

angefertigt durch:

Roland Steinbach
Freier Landschaftsarchitekt bdl
Zum Buschfeld 5
74613 Öhringen

Anlagen der Begründung

Artenschutzrechtliche Prüfung vom August 2024

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

Starkregenbetrachtung Bebauungsplan „Hüttenacker“ vom 05.06.23

angefertigt durch:

BIT Ingenieure
Lerchenstraße 12
74072 Heilbronn