

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Löwenstein  
Gemarkung: Hößlinsülz

# Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Käppelesfeld Abrundung Nord“

### Begründung

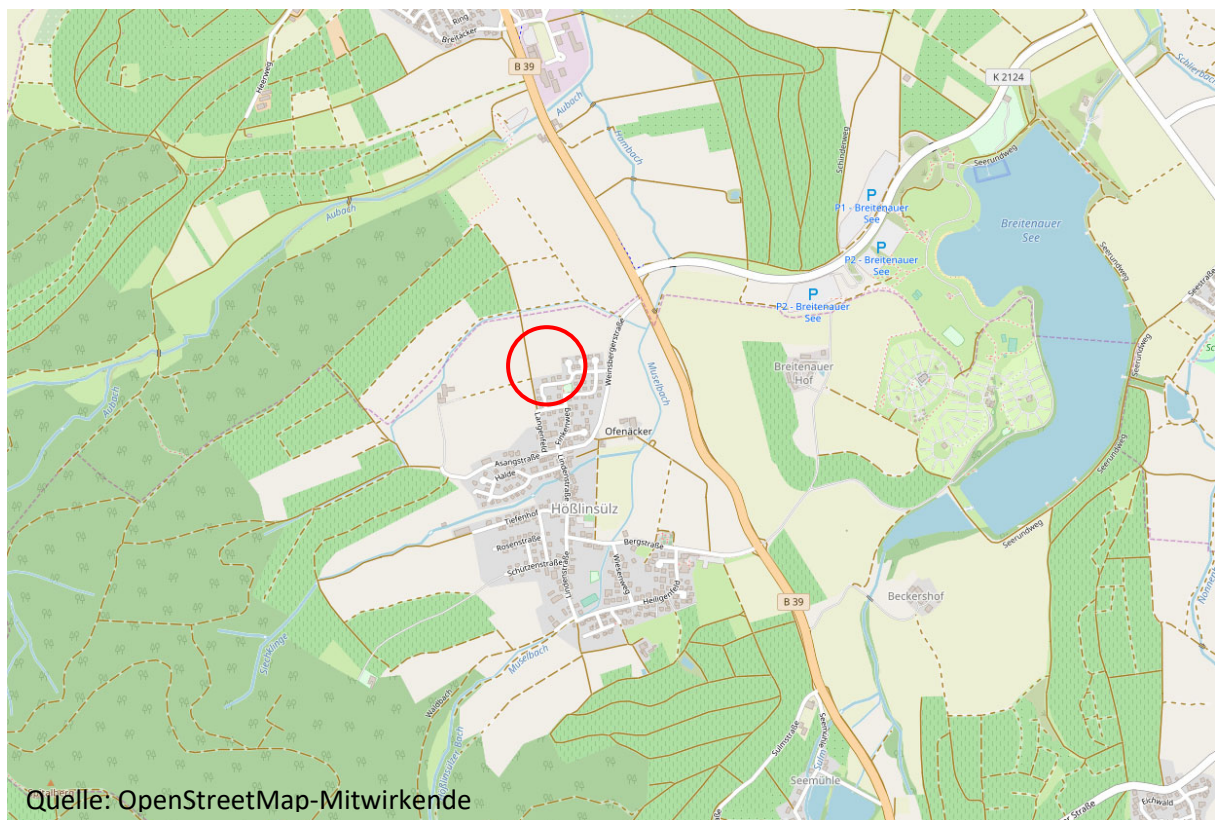
VORENTWURF

#### 1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Löwensteiner Teilorts Hößlinsülz. Im Süden und Osten schließt es an die bestehende Bebauung des Baugebiets Käppelesfeld an, im Norden und Westen ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 564, 566 und 601/1 (teilweise) (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



## **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 Stadt Löwenstein wird in den kommenden Jahren weiter wachsen und benötigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen. Laut der Voraussrechnung des statistischen Landesamts werden für Löwenstein zirka 60 neue Bewohner zwischen 2020 und 2025 prognostiziert. Da der Hauptort Löwenstein diesen Bedarf nicht decken kann und auch Flächen für den Wohnbau im Hauptort ausgeschöpft sind, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Teilorts Hößlinsülz dar. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als nicht überplant dargestellt.

Im Teilort Hößlinsülz sind aktuell keine Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar, die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Die Stadt möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung leisten.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Hößlinsülz nicht ersichtlich, bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

## **1.3 Planerische Vorgaben**

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als nicht überplante Fläche dar.

Das Plangebiet soll auf Basis des §13b BauGB entwickelt werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf in der Gesamtgemeinde besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

## **1.4 Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Osten geneigter Hang dar, der seinen Hochpunkt mit etwa 217m üNN am nordwestlichen Gebietsrand hat. Von dort fällt das Gelände zum bebauten Bereich im Osten, wo ca. 210m üNN erreicht werden.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Im Osten des Plangebiets befindet sich ein Feldweg, der als unbefestigter Grasweg ausgebaut ist.

Südlich des Plangebiets verläuft ein Wassergraben, der Regenwasser zum Regenrückhaltebecken, das östlich des Baugebiets Käppesfeld liegt, ableitet.

## **1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

### **1.5.1 Erschließungskonzept**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende „Lerchenstraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Anschluss an die Lerchenstraße erfolgt über einen abknickenden Anliegerweg, der mit seiner abschließenden Wendemöglichkeit eine Befahrung auch durch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Der Anliegerweg wird als gemischtgenutzte Verkehrsfläche konzipiert, da dort nur die Zufahrt zu zehn Baugrundstücken gewährleistet werden muss.

Der fußläufigen Anbindung und Erschließung des Plangebiets wird ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bestehende und in den Freiraum führende Verbindungen wurden berücksichtigt, wie z.B. zum westlich gelegenen Feldweg.

Öffentliche Stellplätze werden schwerpunktmäßig an der Wendemöglichkeit im Westen des geplanten Wohngebiets angeboten, um diese von geparkten Autos freizuhalten. Aufgrund der Straßenbreiten ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze/Wohneinheit).

### **1.5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs. Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist die Bebauung durch Einfamilienhäuser geplant. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

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 über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Für Gebäude mit flach geneigtem Pultdach, Tonnendach oder Flachdach wird ein Abschlag vom zulässigen HGP festgesetzt, sodass diese Gebäude auf eine maximale Zweigeschossigkeit beschränkt sind (siehe Schemaskizze zur Höhenfestlegung). Die Höhenvorgaben gewährleisten die Verträglichkeit mit der Bebauung im angrenzenden Baugebiet, aufgrund des gegebenen Abstands ist dort keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baustreifen, womit 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. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmeveraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

Insgesamt sind auf 10 Bauplätzen maximal 20 Wohneinheiten umsetzbar. Da jedoch nicht in jedem Einzelhaus mit einer vollen Ausnutzung der maximal möglichen Wohnungsanzahl gerechnet werden kann, wurde hier ein Wert von 1,5 WE / Gebäude angesetzt. Dadurch ergibt sich eine Gesamtwohnungszahl von ca. 15 Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 32 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 44 Einwohnern/ha, die für die gegebene Ortsrandlage des Baugebiets als angemessen erachtet wird.

### **1.5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet keine Dachformen festgesetzt, der individuellen Baufreiheit also der Vorrang eingeräumt. Um jedoch die Wohngebäude auf maximal zwei Vollgeschosse zu beschränken, werden Dachneigungen festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Regelung zu den Gebäudehöhen (vgl. Textteil Nr. 1.2) auf der Festlegung eines höchsten Gebäudepunkts (HGP) beruht und sich die Wandhöhen aus der zulässigen Dachneigung ergeben. Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) sind mit einer Dachneigung von 30° - 40° zugelassen, dies entspricht der zulässigen Dachform im angrenzenden Gebiet „Käppelesfeld“. Die Dachform Pultdach wird auf eine Dachneigung von 5° - 15° beschränkt.

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.

Die Festsetzung eines Mindestabstands von 0,5m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der gemischtgenutzten Anliegerstraße gewährleistet werden.

### **1.6 Infrastruktureinrichtungen**

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen auf dem südlich des Plangebiets gelegenen Spielplatz, der innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung liegt.

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen**

Um plangebietsseitig einen Schutz vor Starkregenereignissen zu errichten, wird entlang des nördlichen und westlichen Gebietsrands eine Kombination aus Entwässerungsmulde und Wall festgesetzt. Die Entwässerungsmulde wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der Wall wird auf den privaten Grundstücken errichtet. Das sich in der Mulde ansammelnde Wasser soll über die bestehenden Wassergräben abgeleitet werden.

Für eine wirkungsvolle Eingrünung der Plangebietsaußenränder sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient der Einbindung des Gebiets in die Umgebung ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der

Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

### 1.8 Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.
- b) Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet, hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur der „Lerchenstraße“ im Süden hergestellt.

Die Möglichkeit einer getrennten Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet wird im weiteren Verfahren geprüft.

### 1.9 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>ca.</b>	<b>73 Ar</b>	<b>100 %</b>
<b>davon:</b>			
- Baufläche (WA)	ca.	53 Ar	73 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	14 Ar	19 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	6 Ar	8 %
Anzahl der Bauplätze (vgl. städtebaulicher Entwurf)		10	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		5,2 Ar	

### 1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 5.300 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wird im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt.

Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt. Sie können daher sachgerecht in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, werden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch zweistufig durchgeführt, um die Öffentlichkeit und Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

Gefertigt:  
Untergruppenbach, den 10.10.2019

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen der Begründung**

### **1. Artenschutzfachlicher Beitrag**

Dipl.-Biol. Dieter Veile  
Amselweg 10  
74182 Obersulm  
- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

### **2. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Dipl.-Biol. Dieter Veile  
Amselweg 10  
74182 Obersulm  
- wird im weiteren Verfahren ergänzt -