Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Ilsfeld
Gemarkung: Schozach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Lug – 2. Änderung“

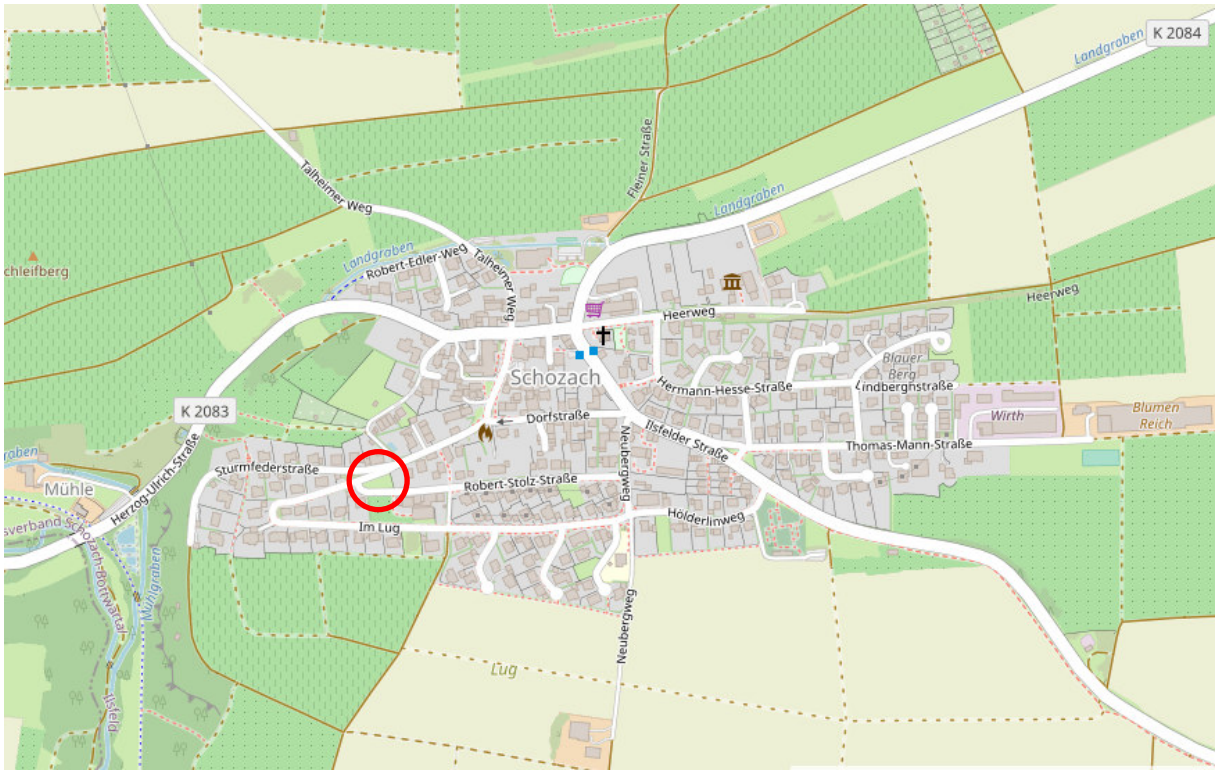
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Teilorts Schozach der Gemeinde Ilsfeld. Es stellt sich als Baulücke dar, die nördlich an die Sturmfederstraße bzw. an die Straße Im Lug, südlich und westlich an die Robert-Stolz-Straße und östlich an die vorhandene Wohnbebauung grenzt. Es umfasst die Flurstücke Nr. 22, 24 und 25/1 (vgl. nachfolgender Übersichtsplan).



© Openstreetmap-Mitwirkende

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 Ilsfeld liegt eine konkrete Bauanfrage für drei Wohngebäude auf den Flurstücken Nr. 22, 24 und 25/1 vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die eine Neubebauung entsprechend der mit der Bauanfrage verbundenen geplanten Struktur nicht ermöglichen.

Eine Nachverdichtung ist aufgrund der Lage nahe des gewachsenen Ortskerns sinnvoll und gewünscht und entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Daher wird die vorliegende Bauanfrage für eine Wohnbebauung von der Gemeinde zum Anlass genommen, um mit der Aufstellung eines Bebauungsplans Bauland für den in der Gemeinde dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist demnach die Änderung des geltenden Bebauungsplans bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

3. Planerische Vorgaben

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist das Plangebiet im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schozach-Bottwartal, 3. Fortschreibung Zieljahr 2030, als Grünfläche dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch die Bebauungspläne “Lug“, rechtsverbindlich seit 1968 und „Lug - 1.Änderung“ aus dem Jahr 1982 überplant, die für das Plangebiet eine Private Grünfläche festsetzen.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als nach Norden geneigter Hang dar und fällt von der Robert-Stolz-Straße von ca. 250,5 m üNN im Süden auf ca. 245,5 m üNN an der Straße Im Lug im Norden ab.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird momentan als privates Wiesengrundstück genutzt. Es ist umgeben von Wohnnutzungen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspricht dieser Vorgabe und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das Nachverdichtungspotential innerhalb des Baugebiets aktiviert werden. Dazu sollen auf den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzten Flächen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Durch die zentrale Lage innerhalb des Teilorts sind die Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sehr gut erreichbar, was eine Nachverdichtung an dieser Stelle begrüßenswert macht. Um die Nachverdichtung zu ermöglichen und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen. Die Planung soll sich in die gebaute Umgebung einfügen und entsprechend des vorhandenen Bedarfs eine Bebauung durch Einzelhäuser ermöglichen.

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 festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Die Höhenvorgaben gewährleisten die Verträglichkeit mit der Bebauung im angrenzenden Baugebiet, aufgrund des gegebenen Abstands ist dort keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze in einem Allgemeinen Wohngebiet und ermöglicht eine sowohl flexible als auch effektive Nutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials. Dies entspricht dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und lässt dennoch genügend Raum für Freiflächen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind lediglich Einzelhäuser. Eine Längenbeschränkung der zukünftigen Gebäude erfolgt über das festgesetzte Baufenster.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form eines durchgehenden Baustreifens, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf zwei je Einzelhaus begrenzt. Damit wird eine Dichte erreicht, die den Maßstab der Umgebung nicht beeinträchtigt und mit der sich die Nachverdichtung in die Umgebung einpasst.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga/Ca). Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

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

5.2 Örtliche Bauvorschriften

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

Um eine großzügige, aber dennoch an die Umgebung angepasste Dachgestaltung sicherzustellen, werden die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° sowie eine Dacheindeckungen in roten bis rotbraunen sowie grauen bis anthrazitfarbenen Materialien zugelassen.

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 mindestens 0,3 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen und befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in erster Linie auf den privaten Grundstücken. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Aufgrund der teilweise geringen Straßenbreiten im umgebenden Wohngebiet, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden. Somit wird auch der Parkplatzdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß reduziert.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtökologisch wirksame Maßnahmen

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachverdichtung eines Baugrundstücks (Maßnahme der Innenentwicklung) und durch eine hohe Nutzungsmöglichkeit über die vorgegebene Grundflächenzahl entsprochen.

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum und zwei Sträucher zu pflanzen sind. Diese dienen der Minimierung des Eingriffs in das Ortsbild und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze und Garagenzufahrten sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen.

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

Zur Erzeugung/Nutzung regenerativer Energien sind auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren.

7. Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden umliegenden Straßen Sturmfederstraße bzw. Im Lug und die Robert- Stolz-Straße.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in den umliegenden Straßen. Da es sich um die Bebauung einer Baulücke handelt, werden keine Kapazitätsprobleme erwartet.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes,		ca. 8,4 Ar
Anzahl der Bauplätze	3	Ø ca. 280 m²

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 336 m² erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt. (siehe Anlage der Begründung).

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 22.02.2022

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen der Begründung:

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

angefertigt durch:

Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Bodenerosion an Feldrainen und Böschungen.
- Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraumtypisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraumtypische Gehölze haben sich im Laufe der Jahrtausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.

Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE
Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE
Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON
07131 994-380

E-MAIL
bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET
www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL UND PFLANZUNG IM LANDKREIS HEILBRONN

LEV Landschaftserhaltungsverband für den Landkreis Heilbronn e.V.

LANDKREIS HEILBRONN

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
BÄUME			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Umus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
STRÄUCHER			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

LEGENDE

a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE

1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig