

Stadt Langenburg

Stadtteil Atzenrod

LK Schwäbisch Hall



Bebauungsplan

„Lerchenhöhe, 5. Änderung“,

westlicher unbebauter Bereich

Begründung

mit umweltfachlichen Beiträgen

12.04.2022

Städtebauliche Bearbeitung:

Architektur + Städtebau

Mathias Friederich

Dipl. Ing. freier Stadtplaner, Bad Mergentheim

Umweltfachliche Beiträge:

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen,

Umweltbericht

Dipl. Landschaftspl. Katharina Jüttner, Kupferhof



Begründung Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung.....	3
2. Ziel und Zweck der Planung.....	3
3. Übergeordnete und sonstige Planungen	3
3.1. Landesentwicklungsplan 2002 Baden – Württemberg.....	3
3.2. Regionalplan Heilbronn – Franken	3
3.3. Flächennutzungsplan VG Gerabronn – Langenburg	4
4. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	5
5. Bisheriger Rechtszustand	5
6. Bestand im Plangebiet	5
7. Städtebauliche Konzeption.....	6
7.1. Planinhalte und Festsetzungen	6
7.2. Umweltfachliche Festsetzungen.....	7
7.3 Flächennutzung/Aufteilung.....	7
8. Regelungen zur Gestaltung.....	7
9. Verkehrliche Erschließung	8
10. Ver- und Entsorgung	8
11. Planverwirklichung	8
12. Zeitliche Umsetzung.....	9
13. Verfahren	9
Anlagen Bebauungsplan	11



Begründung Entwurf

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Der zu ändernde Planbereich mit ca. 1 ha ist durch den bestehenden Bebauungsplan „Lerchenhöhe“, planungsrechtlich festgelegt. Durch den Teilbereich des hier befindlichen, nordwestlichen Flurstücks 1004, welches erst jetzt durch Kauf im Eigentum der Stadt ist, konnte bisher die dadurch nicht mögliche Erschließungsanbindung als auch die bauliche Erweiterung auf dieser Fläche nicht weitergeführt werden. Der Bebauungsplanbereich lag somit 30 Jahre brach.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch Anwendung der neusten Gestaltungs- und Bauvorschriften, sowie großzügigere Festsetzungen und geradlinige Grundstückszuschnitte sollen modernere und bedarfsgerechte Bauformen mit höherem Verdichtungsanteil ermöglicht werden. Dabei soll das im Westen bestehende Flächenbiotop zu seiner vollen Erhaltung aus dem bisherigen Geltungsbereich herausgenommen und auch auf die auf dessen Fläche bisher geplante Durchfahrt mit einer Anbindung an den Tränkweg verzichtet werden.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1. Landesentwicklungsplan 2002 Baden – Württemberg

Die Stadt Langenburg gehört in Baden – Württemberg zum Regierungsbezirk Stuttgart und innerhalb der Region Heilbronn – Franken zum Landkreis Schwäbisch Hall. Im Netz der zentralen Orte des Landes rechnet Langenburg zum Mittelbereich Crailsheim. Im Landkreis Schwäbisch Hall zählt Langenburg zu den Gemeinden „des ländlichen Raumes im engeren Sinne“.

3.2. Regionalplan Heilbronn – Franken

Im Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 ist im Gegensatz zum aktuellen Flächennutzungsplan der zu ändernde Planbereich nur teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan als übergeordnete Planung ist maßgebend. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

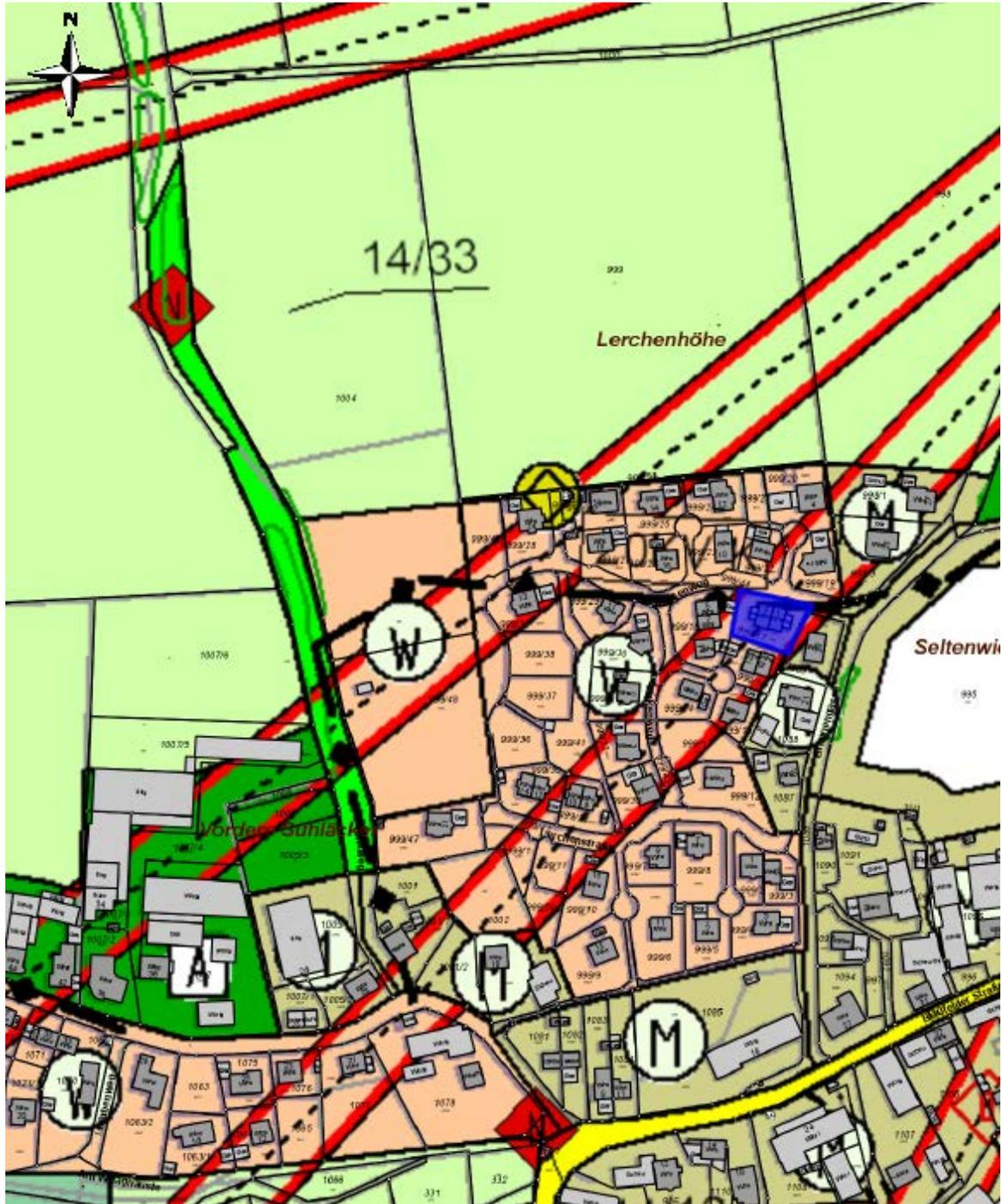
Der Planbereich liegt laut Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans im Vorbehaltsgebiet für Erholung. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume soll erhalten werden. Die geplante Änderung des Bebauungsplans mit unveränderter Ausweisung als Wohngebiet bildet aufgrund seiner dichten Bewuchs/Sicht-Abschirmung und der entfallenden Anbindung zum Tränkweg, keine nennenswerten zusätzlichen Störfaktoren wie u.a. Emissionen und Immissionen, sowie durch die geringe Größe von 1 ha, keine Auswirkungen auf die landschaftliche Erholungseignung des Vorbehaltsgebietes.



Begründung Entwurf

3.3. Flächennutzungsplan VG Gerabronn – Langenburg

Die Stadt Langenburg bildet mit der Stadt Gerabronn die Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn – Langenburg. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist der Planbereich als bestehendes Wohngebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen der laufenden 5. Änderung nicht erforderlich.





Begründung Entwurf

4. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf einem flach geneigten Südhang, nord-östlich des Stadtkerns von Langenburg am Westrand vom Stadtteil Atzenrod. Es bildet hier im westlichen unbebauten Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Lerchenhöhe“ in der Zukunft den baulichen Ortsrand/Abschluss.

5. Bisheriger Rechtszustand

Bisherige B-Pläne

Der gesamte Planbereich des ursprünglichen B-Plans „Lerchenhöhe“ von 1993 wurde durch 4 B-Plan-Verfahren in Teilbereichen rechtskräftig geändert.

Die bisherigen Bebauungspläne „Lerchenhöhe“ wie folgt:

Bebauungsplanverfahren Lerchenhöhe, Satzungsbeschluss am 08.12.1992, Inkrafttreten: 28.07.1993 (**Anlage 8-Ausschnitt**)

Bebauungsplanverfahren Lerchenhöhe, 1. Änderung, Satzungsbeschluss am 19.10.1993, Inkrafttreten: 27.10.1993

Bebauungsplanverfahren Lerchenhöhe, 2. Änderung, Satzungsbeschluss am 17.10.1994, Inkrafttreten: 26.11.1994

Bebauungsplanverfahren Lerchenhöhe, 3. und 4. Änderung, Satzungsbeschluss am 09.09.2003, Inkrafttreten: 17.09.2003

Nun soll dieser letzte Planstand des B-Plans von 2003 durch die 5. Änderung auf den Flurstücken 999/48 ganz und 1004 im Teilbereich überarbeitet werden.

Bebauungsplanverfahren“ Lerchenhöhe, 5.Änderung“

Aufstellungsbeschluss 22.09.2020

Entwurfsbeschluss 12.04.2022

6. Bestand im Plangebiet

Der bestehende Bebauungsplan von 1992 (**Anlage 8-Ausschnitt**) hat eine Fläche von ca. 48.280 m². Der nun überplante Bereich hat eine Fläche von 10.070 m² = 1ha

Voll einbezogen ist das südwestliche Flurstück 999/48 im Eigentum der Stadt Langenburg, teilweise einbezogen das nordwestliche Flurstück 1004, welches von der Stadt zur Realisierung des B-Plans grenzübergreifend erworben wurde.

Bei der Planfläche handelt es sich überwiegend um einen älteren Streuobstbestand in mäßig artenreichem Grünland (Fettweide) mit Arten der typischen Glatthaferwiesen wie zahlreich Wiesen-Storchnabel, Weiß- und Rotklee, Schafgarbe sowie Glatthafer. Im östlichen Grenzbereich verläuft eine lichte mittel- bis hochwüchsige Feldhecke mit zahlreich wildaufgegangenen jüngeren Obstgehölzen im Bestand. Im Südwesten steht ein zum Teil undichter Schuppen, der von Brombeeren eingewachsen ist. Brombeeren dominieren im südwestlichen Planbereich und wachsen dort auch die randlichen Obstgehölze ein. Nach Westen hin schließt sich eine fahrwegbegleitende dichte, hochwüchsige Feldhecke auf einer westexponierten Böschung an, nach Norden 2 Reihen



Begründung Entwurf

weiterer Streuobstbestand, des Weiteren eine weitläufige Feldflur. Östlich grenzt Wohnbebauung der Ortschaft Atzenrod an sowie eine lockerere Bebauung nach Süden hin. Westlich der Hecke verläuft ein asphaltierter Feldweg, der Tränkweg, eine weitere wegbegleitende Hecke sowie landwirtschaftlich/gewerblich genutzte Gebäude und Ackerflur.

7. Städtebauliche Konzeption

Durch die Planung der 5. Änderung des Bebauungsplans wird zum einen das bestehende Flächenbiotop im Westen und ein überwiegender Teil des vital erhaltenswerten Obstbaumbestands gesichert und gleichwohl städtebaulich und baulich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan großzügigere und modernere Nutzungen auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken eröffnet.

Dies wird unter Beibehaltung des bestehenden Ringstraßensystems durch parallele Grundstückszuschnitte und durch rechtwinklige, praxisnahe und flexible Baufenster ermöglicht.

Es wird 2-geschossige Bauweise zugelassen und durch die, bis auf von Norden, verdeckte Fern/Außenwirkung, die Firstrichtung nicht festgeschrieben um auf den Dächern auch für die Zukunft alternative Energieformen zu ermöglichen.

Die Trauf- und Firsthöhen bei den jeweiligen Dachformen werden aber festgelegt, um bauliche Überhöhungen zu vermeiden und den kleinmaßstäblichen Charakter des Baugebiets zu wahren. Durch die geänderte Zulassung von Flachdächern und Pultdächern im gesamten Planbereich kann eine zeitgemäße Architektursprache im Einzelfall gewählt werden.

7.1. Planinhalte und Festsetzungen

Der Planbereich wird wie im Bestand Allgemeines Wohngebiet i.V. v. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Es werden im nördlichen dafür ausgewiesenen Planbereich nicht nur Einzelhäuser, sondern aus Bedarfsgründen Doppelhäuser, und Hausgruppen wie Reihenhäuser zugelassen, welche am Gebietsrand städtebaulich vertretbar sind. Im übrigen Plangebiet sind nur Einzelhäuser zugelassen. Es sind keine Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, ausreichend bemessen, um auch genügend Wohneinheiten in allen Bauformen zu realisieren.

Die Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) ist auf II begrenzt, die Höhenentwicklung der Gebäude durch die festgelegte Firshöhe auch in Bezug und den benachbarten baulichen Bestand begrenzt.

Die Zahl der Wohnungen wird bei Einzelhäusern auf 3, bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf 2 pro Wohngebäude aus städtebaulichen Gründen und zu hohen Fahrbewegungen beschränkt.

Garagen und Carports sind aus städtebaulichen Gründen-Straßenraumgestaltung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Eine Ausnahme bildet bei



Begründung Entwurf

Bedarfsrealisierung der im nördlichen festgesetzten Bereich, mit möglichen Doppel- und Reihenhäusern.

7.2. Umweltfachliche Festsetzungen

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege sollten aus versickerungsfähigen Materialien bestehen.
- Im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden.
- Zum Schutz von Insekten und anderen Tieren sind Beleuchtungssysteme zu wählen, die möglichst wenig Licht nach außen streuen und die Beleuchtung auf die tatsächlichen Nutzzeiten beschränken.
- Fällungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.
- Die Gehölze und Nistmöglichkeiten sollten wo immer möglich erhalten bzw. ersetzt werden. (vgl. Karte Gehölzvitalität)
- Vor Fällung der durch Fledermäuse genutzten Gehölze sollten im räumlichen Umfeld mindestens zwei Ersatzschlafstätten in Form von Fledermauskästen angeboten werden z.B. Rundkästen in den Kronenräumen der bestehenden bleibenden bzw. randlich angrenzenden Gehölze. Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

7.3 Flächennutzung/Aufteilung

Der bestehende Bebauungsplan von 1993 (Anlage) hat eine Fläche von ca. 48.280 m².

Der zu überplanende Teil (**Anlage 1**) der 5. Änderung hat eine Fläche von insgesamt ca. 10.070 m². In der Flächennutzung ergeben sich:

ca. 8.150 m² Wohnbauflächen, ca. 1450 m² Verkehrsflächen und ca. 470 m² öffentliche Grünbereiche zur Pflege und zum Schutz der bestehenden Grün-/ Biotopstrukturen.

8. Regelungen zur Gestaltung

Aufgrund der Außenwirkung des Baugebiets, seiner Raumwirkung in die freie Landschaft nach Norden und zu der östlich anschließenden, bestehenden Bebauung, sind neben den planungsrechtlichen Vorgaben nach § 9 BauGB auch weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO notwendig.

Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten den Ausschluss von störenden Entwicklungen bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und eine zielgerichtete Einbindung in die Umgebung. Durch die gewählten Regelungen ist aber ein breites Spektrum an eine zeitgemäße Architektur mit heutigen Elementen und Materialien gegeben. Dies gilt insbesondere für die Zulassung von 2-geschossigen Gebäuden in Pult- und Flachdachbauweise gegenüber den bestehenden Festsetzungen.



9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets wird über den Anschluss an die bestehende Ringstraße im Norden an den Meisenweg und im Süden an die Lerchenstraße sichergestellt. Bisher nicht erschlossene Grundstücke im westlichen Anschlussbereich werden dadurch erschlossen und darüber auch der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Über 2 von dieser neuen Straße nach Westen rechtwinklig abgehende, befahrbare kurze Wohnwege, als schmale Multifläche gestaltet, wird das überplante Restgebiet flächenminimiert erschlossen. Für jede Wohneinheit ist deshalb auch der Nachweis von 2 Stellplätzen erforderlich. Durch die schmalen Wohnwege und hier sonst abgestellte Fahrzeuge kann der Verkehrsfluss sonst erheblich gestört sein.

10. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird über das bestehende Wasserleitungsnetz mit Trinkwasser versorgt. Das Baugebiet liegt in der Hochzone Langenburg, Versorgungsbehälter ist der Wasserturm mit einer Wasserspiegellage von 506 mNN. Die Geländehöhen im Baugebiet liegen zwischen 468 und 477 mNN. Damit beträgt der Ruhedruck 2,9 – 3,8 bar und ist somit grundsätzlich ausreichend.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem, da nahezu gesamte Kanalsystem in Langenburg im Mischsystem ausgebaut ist. Zur Schonung von Ressourcen (Fremdmaterial) und Deponieraum (Abfuhr von Aushub) und zur Reduzierung der Erschließungskosten ist die Verlegung des Kanals in geringerer Tiefe geplant. Abwassereinrichtungen im Kellergeschoss sind daher über eine Hebeanlage zu entsorgen.

Die Medien- und Breitbandversorgung ist durch Vorverlegung von Leerrohren zur späteren Glasfaseranbindung geplant.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz. Die im Nord/Westen bestehende unterirdische Starkstromleitung (EnBW) wird der Planung durch Verlegung angepasst und über ein Leitungsrecht gesichert.

11. Planverwirklichung

Der Planbereich und die freien Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Langenburg. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Wohneinheiten

Es sind max. 12 Bauplätze 1-12 für Einzelhäuser,
alternativ 10 Bauplätze 1-10 für Einzelhäuser und 2 Bauplätze für Doppelhäuser 11 und 12

und ebenfalls alternativ 10 Bauplätze 1-10 für Einzelhäuser und 2 Bauplätze 11 und 12 für jeweils 2 Reihenhäuser, somit insgesamt 4 Reihenhäuser realisierbar.



Begründung Entwurf

Wohneinheiten maximal :

10 Bauplätze (Einzelhäuser) x jeweils 3 WE = 30 WE

4 Bauplätze (Reihenhäuser) x max. 2 WE = 8 WE

= 38 WE

Die ermittelte Anzahl der Wohneinheiten stellt die maximal mögliche Anzahl dar, wenn die im Bebauungsplan zulässigen 3 Wohnungen bei Einfamilienhäusern und 2 Wohnungen pro

Reihenhaus realisiert werden. Bei der Annahme der durchschnittlichen Belegungsdichte WE von 2,1 ergibt sich folgende durchschnittliche Bruttowohndichte:

38 Wohneinheiten x Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohneinheit = 80 EW/ha

Aufgrund der vorgesehenen Gebietsstruktur ist davon auszugehen, dass im Regelfall nicht die maximalen im Bebauungsplan zulässigen 3 Wohnungen bei Einfamilienhäusern und 2 Wohnungen pro Reihenhaus realisiert werden.

Die im Regionalplan Plansatz 2.4.0. Absatz 5 (Z) dargestellte Vorgabe der Bruttowohndichte.

Von 40 WE ist in kleineren Stadtteilen wie Atzenrod in der Praxis durch das dortige spezifische Wohnverhalten nicht immer erreichbar und möglich.

Die Vorgaben des Regionalplans Heilbronn-Franken aus dem o.g. Plan-Satz können somit in dem geplanten Wohngebiet nicht gesichert umgesetzt werden.

12. Zeitliche Umsetzung

Die Bebauung der freien Grundstücksflächen wird nach der Erschließung durch den Bebauungsplan bedarfsgerecht im Jahr 2022 sichergestellt.

13. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Nutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren i.S.v. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 22.09.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13 a Abs. 3 BauGB am 14.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit hat sich nach erfolgter Bekanntmachung im Langenburger Amtsblatt über die allgemeinen Ziele und Zwecke wie die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf dem Bürgermeisteramt Langenburg informieren können. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich innerhalb eines Monats zur Planung zu äußern. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden innerhalb angemessener Frist beteiligt.

Entwurf-Entwurfsbeschluss geplant 12.04.2022



Begründung Entwurf

Über die eingegangenen Stellungnahmen (Anregungen und Bedenken) hat der Gemeinderat im Rahmen des Abwägungsvorgangs zu befinden.

Die darauf erfolgte mögliche Bebauungsplanänderung wird als Entwurf mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, sowie das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Überprüfungen (saP) und Umweltbericht im Gemeinderat vorgestellt, abgewogen und wenn beschlossen (Entwurfsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt.

Die Träger Öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden werden zur Planung (Entwurf) um Stellungnahme gebeten.

Über eingehende Stellungnahmen (Anregungen und Bedenken) hat der Gemeinderat im Rahmen des Abwägungsvorgangs zu befinden.

Satzungsbeschluss

Die Öffentlichkeit soll sich nach erfolgter Bekanntmachung im Langenburger Amtsblatt über die allgemeinen Ziele und Zwecke wie die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf dem Bürgermeisteramt Langenburg informieren können. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb eines Monats zur Planung zu äußern. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden werden innerhalb angemessener Frist beteiligt.

Über eingehende Stellungnahmen (Anregungen und Bedenken) hat der Gemeinderat im Rahmen des Abwägungsvorgangs zu befinden.

Die darauf erfolgte mögliche Bebauungsplanänderung wird als Satzung mit Textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, sowie das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Überprüfungen (saP) und Umweltbericht werden im Gemeinderat als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans / Rechtskraft.

Erschließung des Baugebiets.



Begründung Entwurf

Anlagen Bebauungsplan

- Anlage 1: Bebauungsplan – Abgrenzung Plangebiet 12.04.2022
- Anlage 2: Bebauungsplan – Änderungsbereich-Entwurf 12.04.2022
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften-Entwurf 12.04.2022
- Anlage 4: Begründung-Entwurf 12.04.2022
- Anlage 5: Systemschnitte 12.04.2022
- Anlage 6: saP spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 25.02.2022
- Anlage 7: Umweltbericht 25.02.2022
- Anlage 8: Planbereich Baumbestand/Vitalitätsplan 08.10.2021
- Anlage 9: Bebauungsplan Lerchenhöhe 1993, Planausschnitt
- Anlage 10: Anhörungs-/Abwägungstabelle

Wolfgang Class

Bürgermeister