



## Begründung

### zum Bebauungsplan „Bockwiese“, 6. Änderung Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

#### I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Ziel und Zweck der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist es, unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich der Planänderung vorhandenen gewachsenen städtebaulichen Struktur, im neu überplanten Quartier eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen. Bei der vorgenommenen Ausformung der einzelnen Tekturpunkte fanden in einem Abwägungsprozess die nachbarschaftlichen Belange, die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs, aber auch die des Landschafts- und Naturschutzes Berücksichtigung.

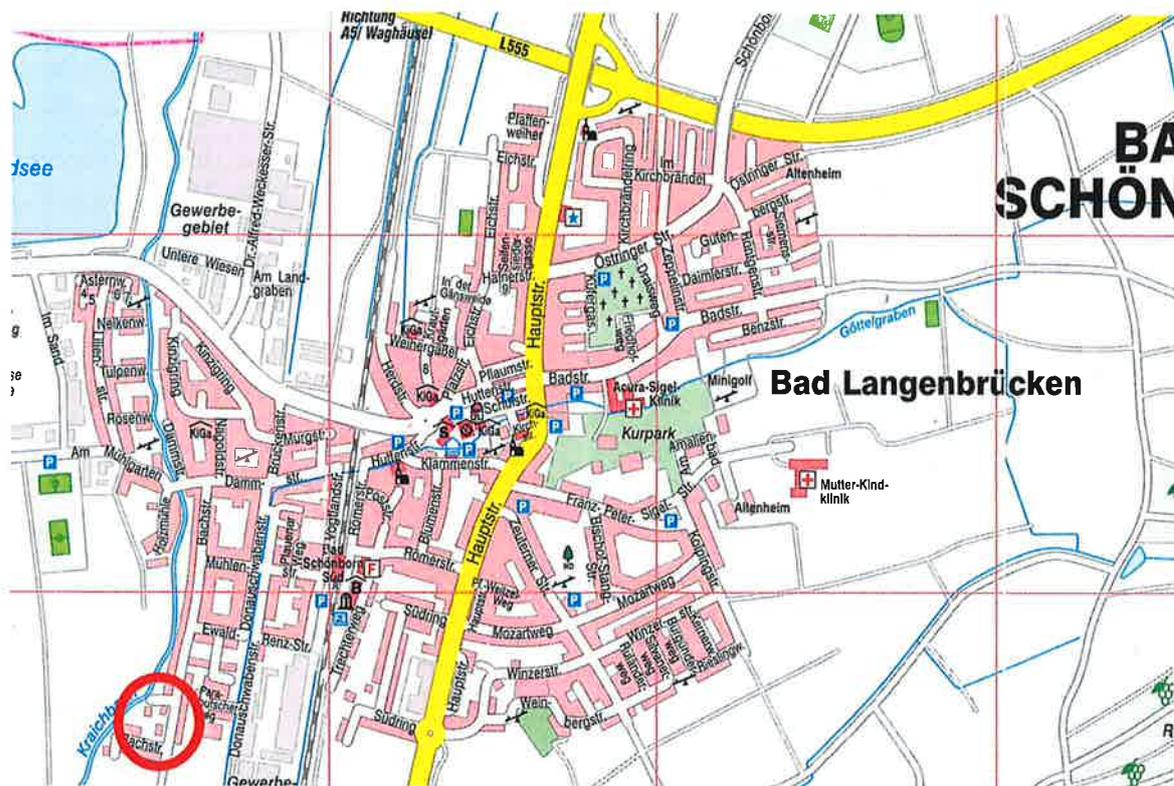
#### II. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Bockwiese“ befindet sich im Süd-Westen des Ortsteiles Langenbrücken der Gemeinde Bad Schönborn.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Bockwiese“ erfolgte in diesem Bereich die Aufsiedlung entlang der „Bachstraße“ und damit die Ausgestaltung des Ortsrandes.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird im Norden und Osten durch die „Bachstraße“ geprägt. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung und stellt, wie auch die „Donauschwabenstraße“, eine der Hauptsammelstraßen für diesen, von einer Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich dar.

Die nord-westliche Abgrenzung bildet der „Kraichbach“ mit seiner Verwallung und dem hier vorhandenen Pflwegeweg.



Die Bebauung entlang der „Donauschwabenstraße“ ist geprägt von einer zwei-geschossigen Wohnbebauung. Neben Einfamilien-Wohnhäusern wurde, überwiegend auf der Ost-Seite der „Bachstraße“, in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine größere Anzahl an Mehrfamilien-Wohnhäusern errichtet.

### III. Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Bockwiese“ wurde durch die Gemeinde Bad Schönborn in den „Fünziger Jahren“ aufgestellt. Für den Änderungsbereich wurde das Plangebiet seitdem mehrfach fortgeschrieben. Der ursprüngliche Gedanke, auf den zwischenzeitlich gebildeten Flurstücken Nr. 6107, Nr. 6107/1 und Nr. 6103 eine vier-geschossige Punkthaus-Bebauung mit einer größeren Anzahl von Wohnungen zu errichten, wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1974 aufgegeben – stattdessen beinhaltet der Bebauungsplan nunmehr die planungsrechtlichen Vorgaben für eine zwei-geschossige Einzelhaus-Bebauung.

Weitere kleinere punktuelle Änderungen wurden seitdem für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt, letztmalig im Jahr 2001 in Form einer Planänderung im „vereinfachten Verfahren“.

### IV. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der innerörtlichen Lage des den Änderungsbereich umspannenden Quartiers wird, auch im Hinblick auf die formulierte Zielsetzung (innerörtliche Nachverdichtung), der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ geändert.

Der abgegrenzte Bereich weist im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben zugelassen, welches einer gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Die sonstigen Flächen des Bebauungsplanes „Bockwiese“ stehen **nicht** in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Tekturpunkten der hier vorgesehenen Planänderung.

Damit kann gemäß § 13 a Abs.1 BauGB **nicht** die Schlussfolgerung gezogen werden, dass im vorliegenden Fall eine Prüfung hinsichtlich ggf. vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist.

**Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.**

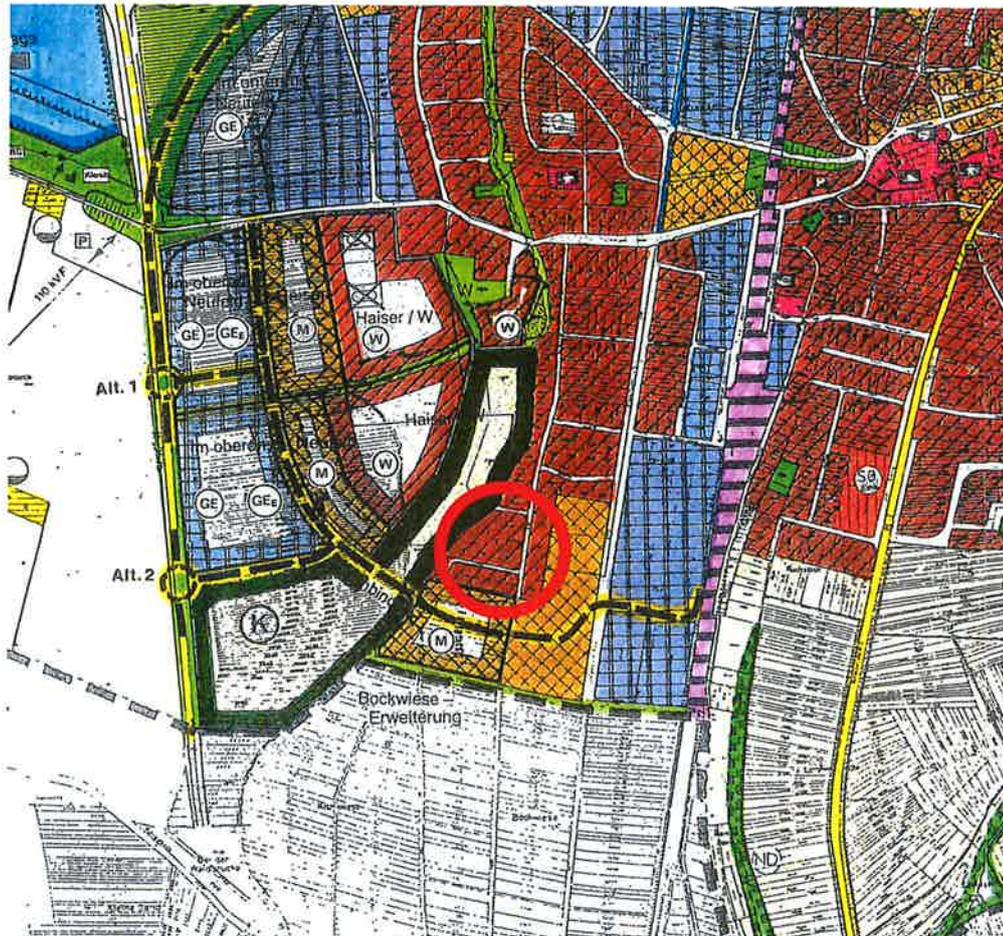
Grundlagen für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bockwiese“ der Gemeinde Bad Schönborn sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Änderung bezieht sich auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, welcher neu gefasst wird. Demgegenüber behalten für den Änderungsbereich die „Schriftliche Festsetzungen“ sowie die „Örtliche Bauvorschriften“ uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Sie werden für eine Teilfläche („WA2“-Gebiet) durch einen Planeinschrieb um die Festsetzung einer Wohneinheiten-Beschränkung sowie um die Beschreibung zulässiger Standorte für die Errichtung von PKW-Stellplätzen ergänzt.

Darüber hinaus wird das Planungsrecht im Zuge der Bebauungsplan-Änderung erweitert um eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Rechtsgrundlage für diese Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.03.2017 (GBl. S. 99, 103).

Die Flächen des Änderungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bockwiese“ sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau als „bestehende Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Damit stehen die Planungsinhalte der Neufassung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplanes.



## V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

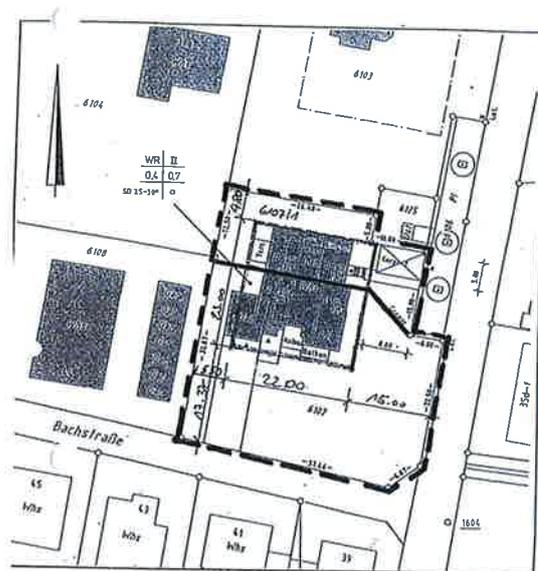
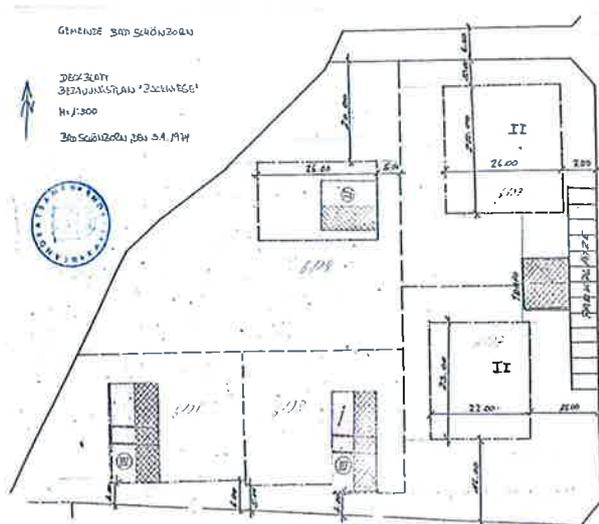
Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll auf der ca. 1.865 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche des Flurstückes Nr. 6104 zukünftig neben der im Bestand vorhandenen Einzelhaus-Bebauung eine Hausgruppen-Bebauung, bestehend aus drei Gebäuden, sowie eine Doppelhaus-Bebauung ermöglicht werden.

Die Erschließung erfolgt über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene, privat anzulegende Verkehrsfläche.

Es wird mit der Änderung des Bebauungsplanes für die Teilfläche des Grundstückes, auf dem die „offene Bauweise“ zugelassen wird, die Vorgabe formuliert, dass je Einheit innerhalb einer Hausgruppe sowie je Doppelhaus-Hälfte maximal eine Wohneinheit zugelassen wird. Somit können in dem als „WA2“-Gebiet ausgewiesenen Bereich, unter der Voraussetzung noch annehmbarer Gebäudebreiten, insgesamt fünf Wohneinheiten entstehen.

Auf den sonstigen Flächen des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung (Flurstücke Nr. 6103, Nr. 6107, Nr. 6107/1 und Teile des Flurstückes Nr. 6104) lässt der Bebauungsplan zukünftig, gemäß dem baulichen Bestand, lediglich Einzel- und Doppelhäuser zu.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden für die Flurstücke Nr. 6103, Nr. 6107 und Nr. 6107/1 die überbaubaren Flächen dahingehend geändert, dass auf den sehr großen Grundstücken zukünftig zwei zusätzliche Einzelhäuser entstehen können.



## 1. Bebauungsplan-Änderung „Bockwiese“

## 5. Bebauungsplan-Änderung „Bockwiese“

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entgegen der bisherigen Rechtslage werden die Bauflächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen (bisher „Reines Wohngebiet“).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Wert von 0,4 gegenüber den rechtskräftigen Planfassungen nicht verändert.

Im Änderungsbereich werden nach wie vor, entsprechend dem städtebaulichen Umfeld, Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen.

### 2. Erschließung

Um südlich des Wohnhauses „Bachstraße Nr. 38“ auf einem zukünftig separaten Grundstück ein weiteres Einzelhaus errichten und auch erschließen zu können, formuliert der Bebauungsplan entlang der „Bachstraße“ im Bereich der ausgewiesenen Parkierungsfläche Bereiche, über die private Bauflächen angefahren werden dürfen. Zum Ausgleich hierfür wird die Parkierungsfläche in nördliche Richtung um zwei PKW-Stellplätze erweitert. Damit kann die Erschließung eines weiteren Grundstückes gesichert werden, ohne dass hierdurch die Anzahl öffentlicher Parkplätze reduziert wird.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Bereich der an der „Bachstraße“ ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze bzw. der hier unter Schutz gestellten Heckenstruktur nur dort Zufahrten angelegt werden dürfen, wo dieses der Bebauungsplan ausdrücklich zulässt. Die Flächen, die mit einem „Pflanzgebot“ oder mit einer „Pflanzbindung“ belegt sind, sind freizuhalten von Versiegelungen jeglicher Art. Das Anlegen von Ein- und Ausfahrten ist auf diesen Flächen damit unzulässig.

Die auf dem Flurstück Nr. 6104 ausgewiesene private Verkehrsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wurde so konzipiert, dass ein Wenden für private PKW mittels eines Rangiervorganges möglich ist.

Die Fläche kann durch Müllfahrzeuge bzw. durch größere Lieferfahrzeuge nicht angefahren werden, so dass die Müllbehälter am Tag der Leerung zur Haupteinfahrachse der „Bachstraße“ zu bringen sind.

### **3. Flächen zur Errichtung von PKW-Stellplätzen**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind je errichteter Wohnung zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen und auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten. Einschränkend gilt diese Vorgabe, wie auch anderenorts im Gemeindegebiet, nicht für 1-Zimmer-Wohnungen, für die aufgrund des zu prognostizierenden Bedarfes lediglich ein PKW-Stellplatz nachzuweisen ist.

Damit sind für die mögliche ergänzende Bebauung auf dem südlichen Teil des Flurstückes Nr. 6104 voraussichtlich zehn PKW-Stellplätze zuzüglich zwei Besucher-Parkplätze zu erstellen. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes weist hierfür geeignete Flächen aus. Zum Schutz der in Richtung „Kraichbach“ auszurichtenden Grünflächen wird die Festsetzung formuliert, dass im „WA2“-Gebiet PKW-Stellplätze ausschließlich auf den gekennzeichneten Flächen zugelassen sind. Die Errichtung von Garagen wird in diesem Bereich gänzlich ausgeschlossen, um hierdurch das Plangebiet weder funktional, noch gestalterisch unangemessen zu belasten. Diese Festsetzung wird formuliert aufgrund ansonsten entstehender Defizite bei der Belichtung und Belüftung, aber auch aufgrund der Funktionalität der hier vorgesehenen Erschließung über eine privat anzulegende Straße.

## **VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bockwiese“ stellt eine Überarbeitung des seit Jahrzehnten geltenden Planungsrechtes dar. Neben der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Rechtsgrundlagen und an die heutigen Anforderungen an angemessene, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung geschaffen werden.

Von der Änderung des Bebauungsplanes werden die einzelnen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Schutzgüter des Landschafts- und Naturschutzes nicht nennenswert berührt, da es sich bei dem Änderungsbereich um Flächen handelt, für die bereits geltendes Planungsrecht besteht.

Aufgrund dieser Kernaussage sowie aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Änderungsverfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB wird von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auch bei einer innerörtlichen Nachverdichtung sind die Belange des Artenschutzes gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Bei der Rodung von Bäumen, Hecken und anderen Vegetationsstrukturen gilt für die Durchführung der Arbeiten der gesetzlich vorgeschriebene Zeitraum (Rodungen nur außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. ab dem 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres).

Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist eine Überprüfung hinsichtlich möglicherweise vorhandener Vogelnester vorzunehmen. Bei großflächigen Erdarbeiten sind die hiervon betroffenen Flächen auf ggf. vorkommende Zauneidechsen zu überprüfen.

Es wird empfohlen, die Dachflächen bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und diese, auf einer mindestens 10 cm starken Substratauflage, mit heimischen Gräsern, Wildkräutern oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen.

Dachbegrünung mindert einerseits den Abflussbeiwert, verzögert den Oberflächenabfluss und schont somit die Vorfluter. Andererseits trägt ein begrüntes Dach zum Klimaausgleich bei, da sich die der Sonneneinstrahlung ausgesetzten Flächen weniger stark erhitzen.

Zur Reduzierung der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Kleinklima“ sind Versiegelungen im Plangebiet auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. PKW-Stellplätze bzw. Abstellflächen für Fahrräder sollten eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen.

Des Weiteren wird empfohlen, das von den nicht begrünten Dachflächen abfließende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und dieses zur Gartenbewässerung zu nutzen.

## **VII. Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ behält für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Sie wird durch einen Planeinschrieb ergänzt um eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, indem die Vorgabe formuliert wird, dass je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze zu errichten sind.

Ergänzend wird darüber hinaus die Feststellung getroffen, dass hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene“ Stellplätze) lediglich als „ein Stellplatz“ gewertet werden. Begründung wird diese Vorgabe mit dem Umstand, dass die im Sinne der Landesbauordnung nachzuweisenden PKW-Stellplätze jederzeit auch uneingeschränkt nutzbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus separat anfahrbar sein müssen.

Hintereinander angeordnete PKW-Stellplätze widersprechen der Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg nach einer „geeigneten Beschaffenheit“, weil ihre Benutzung von dem Parkierverhalten eines anderen Nutzers abhängig ist. Nach Auffassung der Gemeinde Bad Schönborn widerspricht ein so nur eingeschränkt nutzbarer PKW-Stellplatz dem oben formulierten Grundsatz und wird damit entsprechend der in den ergänzten „Örtliche Bauvorschriften“ formulierten Vorgaben als „erforderlicher PKW-Stellplatz“ nicht anerkannt.

## **VIII. Geologie**

Hinsichtlich der im Plangebiet zu erwartenden geologischen Gegebenheiten wurden im Zuge des Verfahrens durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg die folgenden allgemein gültigen Hinweise abgegeben :

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm, dessen Mächtigkeit nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.

Es ist im Bestandsgebiet mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 402 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **IX. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Bockwiese“ der Gemeinde Bad Schönborn weist eine Gesamtfläche von ca. 6.550 m<sup>2</sup> auf.

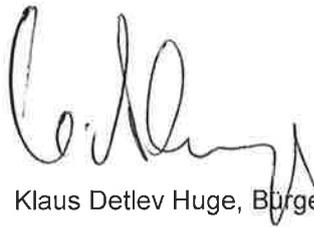
## **X. Erschließungsbeiträge**

Die Neufassung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „Bockwiese“ löst weder für die hiervon betroffenen Grundstückseigentümer des Änderungsbereiches, noch für die außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) aus.

Die Kosten für die Erweiterung der Parkierungsfläche entlang der „Bachstraße“ wird zwischen den hiervon betroffenen Grundstückseigentümern und der Gemeinde Bad Schönborn auf der Grundlage eines öffentlich rechtlichen Vertrages vereinbart.

Die geplante Nachverdichtung auf dem Flurstück Nr. 6104 erfolgt über eine privat zu errichtende Erschließungsstraße. Sämtliche hierfür entstehenden Kosten, einschließlich der Kosten für die Ver- und Entsorgung (Wasser, Kanal), werden in vollem Umfang durch den Grundstückseigentümer getragen.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.07.2018/19.02.2019 – GI/Ru



Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

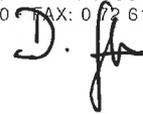


STERNEMANN  
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

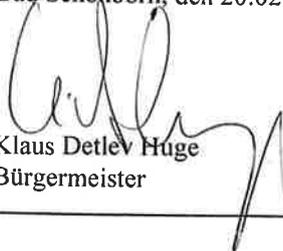
Architekt



**Ausfertigungsvermerk**

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn am 19.02.2019 als Satzungen beschlossen wurde.

Bad Schönborn, den 20.02.2019



Klaus Detlev Hüge  
Bürgermeister

