



Begründung

zum Bebauungsplan „Westlich der Donauschwabenstraße“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

I. Ziel und Zweck der Planaufstellung

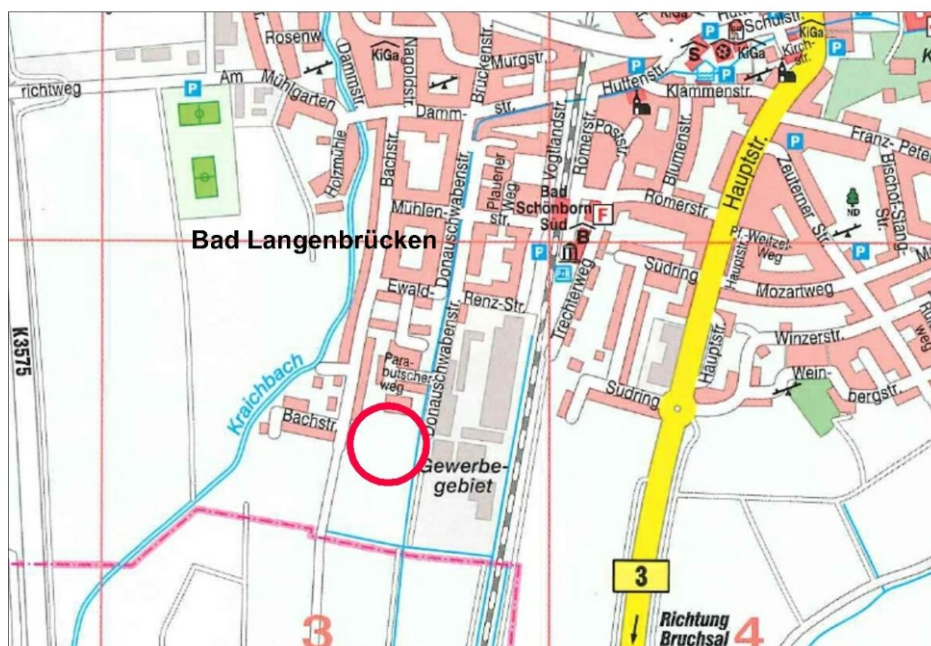
Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Bad Schönborn, den Siedlungsbereich im Süd-Westen von Langenbrücken, in Verlängerung der „Donauschwabenstraße“, geringfügig zu erweitern.

II. Lage des Plangebietes

Der überplante Bereich grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an.

Im Norden ist dieses das bebaute Grundstück des Flurstückes Nr. 5653/27, im Westen die bestehende Bebauung an der „Bachstraße“ sowie im Osten die Bebauung des ehemaligen „Renz-Areal“.

Im Süden schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an weiterhin ackerbaulich genutzte Grundstücke an.



Die überplante Fläche liegt im „Außenbereich“ und ist somit derzeit planungsrechtlich nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen. Sie ist topographisch als „überwiegend eben“ zu bezeichnen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

III. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der Lage des im Plangebietes, unmittelbar angrenzend an einen besiedelten Bereich sowie der vorgesehenen Planungsinhalte, wird der Bebauungsplan, auch aufgrund der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnbauflächen, auf der Grundlage des § 13 b BauGB im „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt.

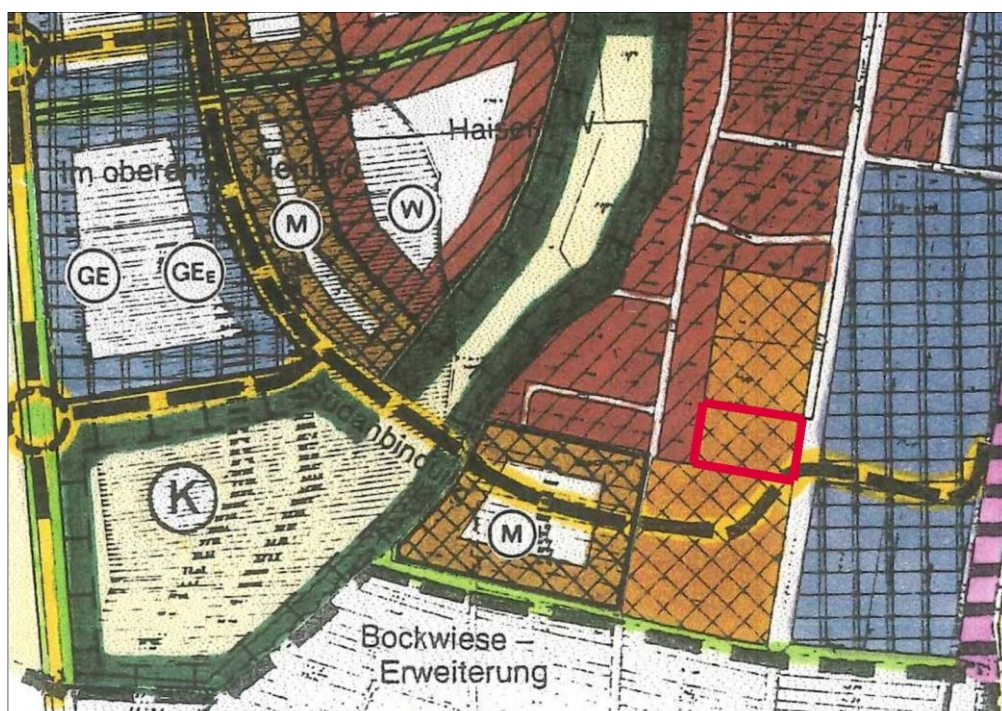
Die im Bebauungsplan formulierte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weist eine Gesamtgröße von weit weniger als 10.000 m² auf.

Die planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes werden darüber hinaus keine Vorhaben zulassen, welche einer gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Aufgrund der gesetzlichen o. g. Rahmenbedingungen, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB verzichtet.

Damit unterliegen die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter keiner formalen Ausgleichspflicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit den im Regionalplan der Region „Mittlerer Oberrhein“ formulierten Zielsetzungen. Die Ausweisung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau entwickelt. Eine Berichtigung dieses Planwerkes ist nach Abschluss des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung somit auch **nicht** erforderlich.



Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Donauschwabenstraße“ 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 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).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erlässt die Gemeinde Bad Schönborn für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Örtliche Bauvorschriften“.

Rechtsgrundlage hierfür 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 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

IV. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Formulierung der Planungsinhalte erfolgt in enger Abstimmung mit der an das Plangebiet angrenzenden städtebaulichen Struktur. Diese Aussage bezieht sich auf die formulierten Vorgaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, aber auch auf den vorhandenen Straßenquerschnitt der „Donauschwabenstraße“ und auf die Anzahl der auf dieser Hauptsammelstraße bereits vorhandenen Fahrbewegungen.

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplanes werden die neu geschaffenen Bauflächen, eingehend auf das städtebauliche Umfeld und das vorhandene Straßennetz, gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Anlagen für die Verwaltung“ sowie „Tankstellen“ nicht zugelassen.

Die Errichtung und der Betrieb von Gartenbaubetrieben würden der geforderten Bereitstellung von Wohnbauflächen widersprechen, so dass diese Art der Nutzung im Plangebiet **grundsätzlich ausgeschlossen** wird.

2. Erschließung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht vor, das Wohngebiet mittels einer Verrohrung des außerhalb des Plangebiets verlaufenden Landgrabens an die Verlängerung der „Donauschwabenstraße“ anzubinden.

Das interne Straßennetz weist einen Fahrbahnquerschnitt von 5,00 m auf, so dass die Begegnung zweier Fahrzeuge sowie Ein- und Ausparkvorgänge von bzw. zu privaten anzulegenden Stellplätzen ungehindert möglich sein werden.

Die Erschließungsfläche wird als Stichstraße ausgebildet. Sie wird bis an das benachbarte Flurstück Nr. 5653/22 herangeführt, um ggf. hierüber zu einem späteren Zeitpunkt auch eine weitere Teilfläche dieses Nachbargrundstückes erschließen zu können.

Auf die Ausbildung einer öffentlichen Wendeanlage wird, in einer Abwägung zwischen den verkehrlichen und funktionalen Belangen und der Forderung nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden verzichtet. Durch die Ausformung der Erschließungsstraße im Westen des Plangebietes, ist ein Wenden für PKW und auch für Abfallfahrzeuge durch ein „Zurücksetzen“ möglich.

Parallel der Hauptachse des Erschließungsstiches sieht der Bebauungsplan die Errichtung von sieben öffentlichen PKW-Stellplätzen vor. Diese schränken die drei hieran angrenzenden Bauplätze hinsichtlich ihrer Anfahrbarkeit ein. Der Bebauungsplan setzt zur Verdeutlichung dieses Sachverhaltes Zonen für Ein- und Ausfahrten sowie Bereiche mit einem Verbot für eine Zufahrt fest.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen der im § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Der Bebauungsplan lässt auf den auszubildenden Bauflächen eine Bebauung mit maximal „2 Vollgeschossen“ zu. Darüber hinaus wird die zulässige Gebäudekubatur begrenzt durch eine Festsetzung der nicht zu überschreitender Trauf- und Gebäudehöhen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Außenhaut der Dacheindeckung. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der an das jeweilige Grundstück angrenzenden bzw. die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Verkehrsfläche.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit der gewählten Dachform festgesetzt. Bei der Errichtung eines einseitig geneigten Pultdaches darf die Gebäudehöhe das Maß von 7,50 m nicht überschreiten. Durch diese Vorgabe sollen zu hoch in Erscheinung tretende sichtbare Wandscheiben vermieden werden.

4. Bauweise und Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Ein Großteil des durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird derzeit noch über die „Donauschwabenstraße“ zu- und abfahren.

Mittelfristig sieht die städtebauliche Gesamt-Konzeption der Gemeinde Bad Schönborn jedoch vor, die Verkehrsströme schwerpunktmäßig über einen neuen Anknüpfungspunkt an die K 3575 anzubinden, so dass diese Aussage lediglich vorübergehend Bestand haben wird.

Dennoch werden mit diesem Hintergrund im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser mit jeweils maximal einer Wohneinheit zugelassen.

Damit wird das Plangebiet gemäß dem statistischen Mittelwert für die Gemeinde letztendlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 25 Einwohnern zur Folge haben.

Die Größe der konzipierten Einzelhaus-Grundstücke beläuft sich im Mittel auf ca. 480 m² und entspricht damit der in der Gemeinde Bad Schönborn feststellbaren aktuellen Nachfrage nach Einzelhaus-Bauplätzen.

5. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die zukünftigen Wohngebäude müssen gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

Zum südlich des Plangebietes liegenden Außenbereich hin sind Abstände zwischen 6,00 m und 9,50 m einzuhalten. Hiervon ist eine Fläche mit einer Tiefe von 5,00 m zur Eingrünung des Plangebietes mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art sind hier unzulässig.

6. Standorte für Garagen und überdachte PKW-Stellplätze

Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich auf den als „überbaubar“ ausgewiesenen Flächen bzw. auf den für den möglichen Bau einer Garage dargestellten Flächen zugelassen. Dieses gilt nicht für überdachte bzw. nicht überdachte PKW-Stellplätze, deren Lage auf dem Grundstück frei gewählt werden darf (ausgenommen der „Fläche mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern“).

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die überplante Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Besonders geschützte Biotop sind von dem Plankonzept nicht betroffen. Der nächstgelegene, unter Schutz stehende Feldhecke liegt in ca. 150 m Entfernung südlich des Plangebiets.

Die überplante Fläche ist nicht Bestandteil rechtskräftig ausgewiesener Naturschutz- bzw. Vogelschutzgebiet. Das am nächsten gelegene „FFH-Gebiet“ trägt die Bezeichnung „Lußhardt“ zwischen Reilingen und Karlsdorf und weist von dem überplanten Bereich eine Entfernung von ca. 260 m auf.



Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Flurstück Nr. 5654 begrenzt. Dieses weist im Bestand eine Entwässerungsmulde sowie eine Heckenbepflanzung auf.

Das Bebauungsplan-Konzept sieht vor, diese Fläche nicht in den Geltungsbereich und damit in die Neuparzellierung mit einzubeziehen, so dass die hier vorhandene Vegetationsstruktur in vollem Umfang erhalten bleibt.

Östlich des Plangebietes verläuft der „Landgraben“. Auch dieser Wasserzug liegt außerhalb des Plangebietes und erfährt, einschließlich der hier vorhandenen flankierenden Bepflanzung, durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.

Einschränkend wird auf die für die Erschließung des Gebietes erforderlich Querung des Grabens verwiesen.

Die tierökologischen Belange wurden im Vorfeld der Planung anhand einer vorliegenden, für die städtebauliche Gesamt-Konzeption „Langenbrücke West“ erarbeitete artenschutzrechtliche Voruntersuchung hinterfragt. Dieser Bericht wird in Auszügen ein gesonderter Teil dieser „Begründung“.

Die Untersuchung kommt für das gesamte untersuchte Areal zu dem Ergebnis, dass im weitläufigen Umfeld des Plangebietes das Vorhandensein folgender Arten nicht gänzlich auszuschließen ist :

- Fledermaus-Arten
(die Freiflächen können ein potentielles Jagdhabitat darstellen,
ggf. sind Spalten-Quartiere an den Bäumen im Untersuchungsgebiet vorhanden)
- Zauneidechsen in Randbereichen auf vorhandenen Saumstrukturen
- Kröten und Laubfrösche in den Randbereichen vorhandener Gehölzstrukturen
- Heldbock
- Großer Feuerfalter
- Nachkerzenschwärmer

Die Planung des Bebauungsplanes „Donauschwabenstraße“ sieht entgegen dieser Darstellung Eingriffe überwiegend nur auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen vor.

Aufgrund dieses Umstandes kann eine direkte Betroffenheit der genannten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG weitestgehend ausgeschlossen werden. Dieses betrifft das Tötungsverbot, das Verschlechteungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wildlebender, besonders geschützter Pflanzenarten.

VI. Mögliche Immissions-Konflikte

Auf dem Flurstück Nr. 5728/3 (ehemaliges Gelände der Firma Renz) befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude, in dem sich ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, befinden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan hier dargestellte gewerbliche Nutzung im Bestand durch das unmittelbar angrenzende Wohngebiet im „Parabutscherweg“, hinsichtlich der zulässigen Immissionen, stark eingeschränkt ist und aufgrund dieses Umstandes damit auch keine, die Orientierungswerte überschreitenden Lärmbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Donauschwabenstraße“ zu erwarten sind.

VII. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, für den Geltungsbereich des Planwerkes auf der Grundlage der Landesbauordnung auch „Örtliche Bauvorschriften“.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ schränken die Vielfalt möglicher zulässiger Dachformen und Dachneigungen nur in einem städtebaulich unbedingt erforderlichen Umfang ein.

Sie werden in der Abwägung zwischen gestalterischen Mindestvorgaben einerseits und einer erwünschten Gestaltungsfreiheit für zukünftige Bauherren andererseits ausformuliert.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ über den Geltungsbereich des Plangebietes sollen dafür Sorge tragen, dass PKW-Stellplätze auf den privaten Bauplätzen in der bedarfsgerechten Anzahl nachgewiesen und auch errichtet werden. **Die Satzung beinhaltet somit eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO.** Demnach sind auf den Bauflächen je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze zu errichten.

Die statistischen Zahlen für den Landkreis Karlsruhe belegen, dass auch in Gemeinden mit einem S-Bahn-Anschluss wie Bad Schönborn-Langenbrücken die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und des tatsächlichen PKW-Bestandes lässt ein Defizit an Stellplätzen erwarten, welches auf den Flächen des geplanten Erschließungsweges sowie in der „Kolpingstraße“ nicht abgefangen werden kann.

Eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Fahrzeuge würde somit zu einer unvermeidbaren Gefährdung der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer in der höhengleich ausgebauten Erschließungsstraße und, neben einer starken funktionalen Beeinträchtigung des Erschließungsweges, auch zu einer Behinderung des Rettungswesens führen.

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit und der Funktion des Straßenraumes als Wohnstraße und als Wohnumfeld wird es daher als „zwingend erforderlich“ angesehen, die Forderung nach einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohneinheit in die „Örtliche Bauvorschriften“ aufzunehmen. Hierbei werden „gefangene“ PKW-Stellplätze nicht angerechnet.

VIII. Ver- und Entsorgung

Das entwickelte innerörtliche Wohnquartier wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der „Donauschwabenstraße“ angeschlossen.

Das Oberflächenwasser wird, in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt des Landkreises Karlsruhe, in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Vorfluter eingeleitet.

Es wird ergänzend angeregt, das von den Dachflächen abfließende Regenwasser in einer Retentionszisterne zu speichern, dieses zu nutzen bzw. das Oberflächenwasser zeitversetzt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Das Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage zugeführt.

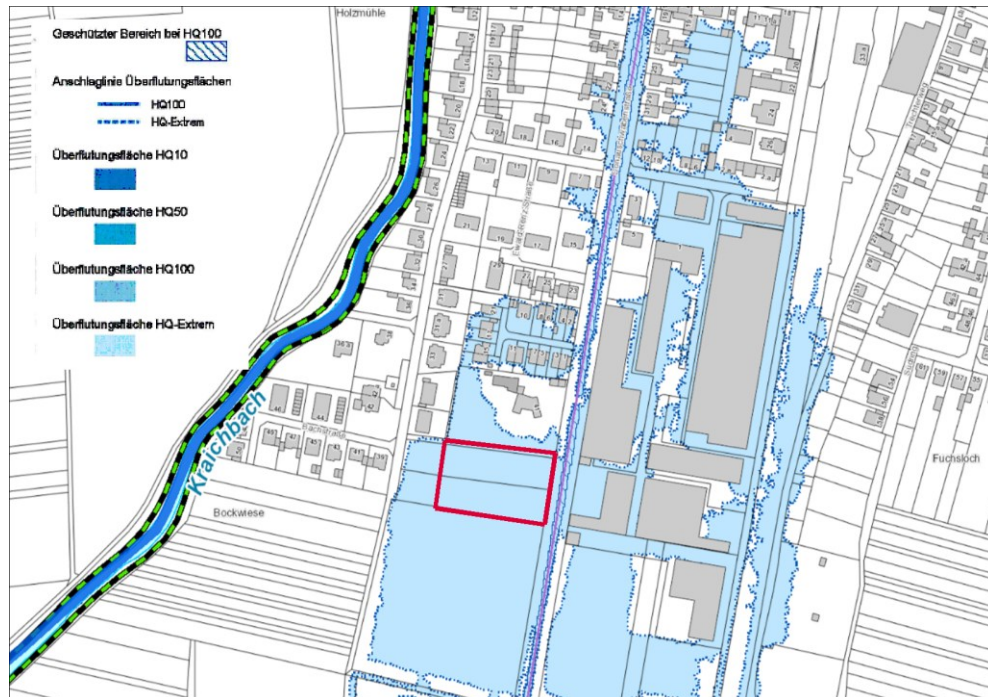
IX. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastverdachtsflächen.

X. Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Die Hochwassergefahrenkarte verdeutlicht, dass die überplante Fläche von einem extremen Hochwasser-Ereignis betroffen sein kann. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.



XI. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches weist eine Größe von 4.660 m² auf. Hiervon werden ausgewiesen als :

- Allgemeines Wohngebiet : 4.020 m²
- öffentliche Verkehrsfläche : 640 m²

Aufgestellt : Sinsheim, 10.07.2018 – GI/Ru

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

Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

Architekt