



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Holzmühle – Erweiterung“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Gemeinde Bad Schönborn verzeichnet aufgrund ihrer geografischen günstigen Lage und guten Verkehrsanbindung nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, den westlichen Ortsrand von Langenbrücken behutsam zu arrondieren und hierdurch eine auf den bestehenden Bedarf hin abgestimmte, die Siedlungsstruktur ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die überplanten Flächen liegen derzeit überwiegend im Außenbereich des Ortsteiles Langenbrücken. Durch das Einbringen eines großen, mit einem Einzelhaus bebauten Grundstückes (Flurstück Nr. 7695) in die Gesamtkonzeption handelt es sich gleichzeitig aber auch um eine „Maßnahme der Nachverdichtung“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzmühle – Erweiterung“ an der Nahtstelle zwischen dem Innen- und dem Außenbereich erfolgt auf der Grundlage des § 13 b BauGB.

II. Lage des Plangebietes

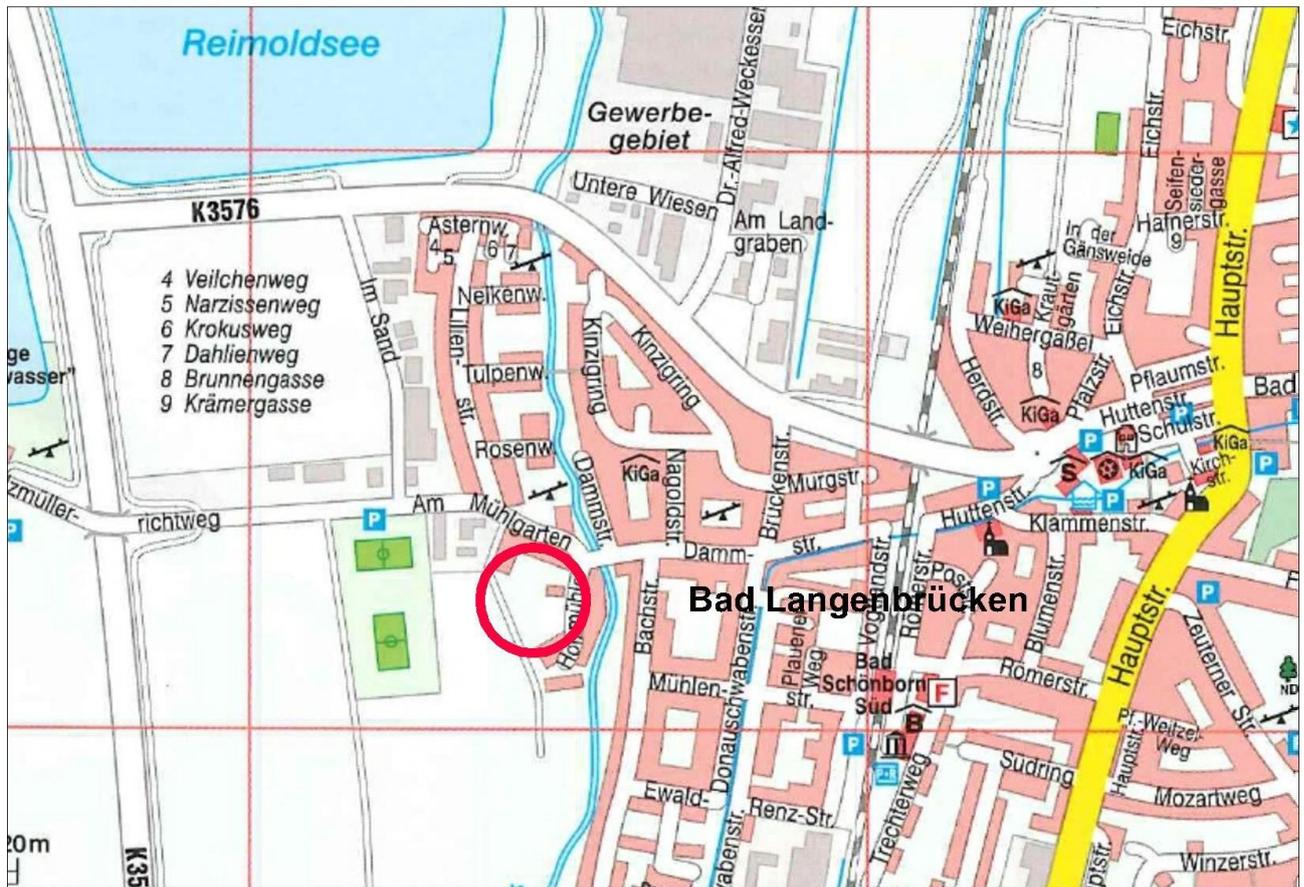
Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich am westlichen Ortsrand von Langenbrücken.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes wurde in den Jahren 2003/2004 das Areal der stillgelegten ehemaligen „Holzmühle“ durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Mühlgarten“ formal zu einem „Wohngebiet“ umgewidmet. Dieses ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Die Flurstücke Nr. 7693/1, Nr. 7693/23, Nr. 7693/24, Nr. 7693/25 sowie Nr. 7695 wurden damals nicht einbezogen und bilden nunmehr den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzmühle – Erweiterung“.

Mit diesem Bauleitplanverfahren soll die sich im Siedlungsgefüge ergebende Lücke zwischen dem Areal der ehemaligen „Holzmühle“ und der bestehenden Bebauung „Am Mühlgarten“ geschlossen werden.

Die Lage des mit dem Bebauungsplan und den „Örtliche Bauvorschriften“ überplanten Bereiches ist dem nachfolgenden Auszug aus dem Ortsplan zu entnehmen :



III. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Bad Schönborn stellt den Bebauungsplan „Holzmühle – Erweiterung“ auf der Grundlage des **§ 13 b BauGB** im „beschleunigten Verfahren“ auf. Die Größe der überbaubaren Fläche liegt bei ca. 2.000 m² und damit weiter unter der in diesem Paragraphen genannten Obergrenze.

Der Geltungsbereich grenzt von drei Seiten unmittelbar an die bebauten Bereiche von Langenbrücken an. Des Weiteren dient die Planung uneingeschränkt der Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Aufgrund der Vorgaben des § 13 a Abs. 1 Ziffern 1 bzw. 2 BauGB und der geringen Größe des Plangebietes, wird auf eine überschlägige Prüfung der voraussichtlich eintretenden Umweltauswirkungen verzichtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kronau – Bad Schönborn ist die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche als „Wohnbaufläche“ bzw. als „private innerörtliche Grünflächen“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzmühle – Erweiterung“ 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 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 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Gemeinde Bad Schönborn erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergänzend eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde mit der Zielsetzung erarbeitet, an diesem Standort eine Siedlungsstruktur zu entwickeln, welche sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Dieses ist einerseits durch die bestehende Bebauung der Erschließungsstraße „Am Mühlgraben“, andererseits durch die auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Holzmühle“ entstandene Bebauung geprägt.

Hierauf ausgerichtet wurden die planungsrechtlichen Vorgaben der zukünftig im Plangebiet zulässigen Bauweise und Gebäudekubaturen sowie die Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten.

1. Erschließungskonzeption

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Mühlgarten“. Sie weist bis zur zukünftigen Zufahrt in das Gebiet einen herkömmlichen Straßenquerschnitt mit einer asphaltierten Fahrbahn und beidseits, durch Rundbordsteine abgegrenzten Gehwegflächen auf.

Die Erschließung elf neuer Bauplätze erfolgt über eine höhengleich auszubauende Erschließungsstraße. Sie weist Regelquerschnitte in einer Breite von 5,00 m bzw. 5,50 m auf. Die mittig des Plangebietes aufgeweitete Verkehrsfläche ermöglicht die erforderlichen Wendevorgänge.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan-Entwurf die Ausweisung von sechs Besucher-Parkplätzen im öffentlichen Raum vor.

Im Süd-Westen des Geltungsbereiches beinhaltet die Planung eine Fußwegverbindung in Richtung der Flächen der freien Feldflur, welche gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes mittel- und langfristig ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden sollen. Der ausgewiesene Fußweg soll damit später auch als Wegverbindung zu den zukünftig an das Plangebiet angrenzenden neuen Wohnquartieren fungieren.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holzmühle – Erweiterung“ gewährleisten, dass an diesem Standort maximal 20 zusätzliche Wohneinheiten entstehen werden. Die Straße „Am Mühlgarten“ ist, wie auch das angrenzende Straßennetz der Gemeinde Bad Schönborn, ausreichend dimensioniert, um diese, aus dem Plangebiet abzuleitenden zusätzlichen Fahrbewegungen aufzunehmen.

2. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht damit der formulierten Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, die in der Gemeinde Bad Schönborn dringend benötigten Flächen für eine Wohnnutzung auszuweisen.

Mit Blick auf diese Zielsetzung, werden im Plangebiet sämtliche gewerbliche Nutzungen, welche nicht unmittelbar den Bewohnern des Gebietes dienen, für „unzulässig“ erklärt. Hierfür sprechen unter städtebaulichen Gesichtspunkten die Lage des Plangebietes, aber auch die gewählten Straßenquerschnitte.

Nicht zulässig sind damit sämtliche, im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die im § 4 Abs. 2 BauNVO genannten „nicht störenden Handwerksbetriebe“ ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

3. Bauweise, höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Die vorhandene Baustruktur entlang der Erschließungsstraße „Am Mühlgarten“, aber auch die Ortsrandlage des Plangebietes und die zur Erschließung der Bauplätze gewählten reduzierten Straßenquerschnitte veranlassen die Gemeinde Bad Schönborn dazu, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzmühle – Erweiterung“ ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen.

Mit dem gleichen Hintergrund, aber auch zur Vermeidung einer zu hohen Verkehrsbelastung auf der „Dammstraße“ sowie der „Brückenstraße“ als die für das Plangebiet relevanten Hauptsammelstraßen, wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten für Einzelhäuser auf zwei Stück, für Doppelhaus-Hälften auf jeweils eine Wohneinheit begrenzt.

Damit ist die Errichtung verdichteter Bauformen, wie beispielsweise Hausgruppen, aber auch von Mehrfamilien-Wohnhäusern, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzmühle – Erweiterung“ nicht zugelassen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan lässt auf den zukünftigen Bauflächen eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu. Darüber hinaus wird die zulässige Gebäudekubatur durch die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Traufhöhe von 6,75 m begrenzt.

Die Firsthöhe eines Gebäudes darf gemäß der Ziffer 2.3. der „Schriftliche Festsetzungen“ das zulässige Gesamtmaß von 10,75 m nicht überschreiten (zulässige Traufhöhe + 4,00 m).

Zur Vermeidung zu hoher, sichtbarer Wandscheiben wird dieses bei der Errichtung eines einseitig geneigten Pultdaches auf ein Maß von 7,90 m begrenzt (zulässige Traufhöhe + 1,15 m).

Anmerkung :

Bei einem einseitig geneigten Pultdach gilt der niedrigere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut als Traufhöhe. Der obere Schnittpunkt einer Außenwand mit der Dachhaut ist gemäß der oben geführten Argumentation als Firstpunkt zu werten, d. h. er formuliert die unter der Ziffer 2.3. der „Schriftliche Festsetzungen“ genannte, nicht zu überschreitende Gebäudehöhe.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut der Dacheindeckung. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion (die Flächen von Fuß- und Radwegen können damit nicht als Bezugshöhe angesetzt werden).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen mit Werten von 0,4 bzw. 0,8 den im § 17 BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ bei einer zweigeschossigen Bebauung genannten Obergrenzen. Lediglich für die nord-westlich gelegenen, an den Außenbereich angrenzenden Flächen wird, zur Vermeidung einer zu starken städtebaulichen Verdichtung und Versiegelung, eine Grundflächenzahl mit einem geringfügig niedrigeren Wert von 0,35 vorgegeben.

5. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan formuliert die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung nicht zu überschreitender Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Hierdurch werden die einzuhaltenden Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus formuliert der Bebauungsplan größere Abstände zu den derzeit noch dem Außenbereich zuzurechnenden Freiflächen süd-westlich des Plangebietes.

Unter der Ziffer 3.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ wird die Vorgabe formuliert, dass Terrassen und Balkone die im zeichnerischen Teil dargestellte Baugrenze um bis zu 3,00 m überschreiten dürfen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Überschreitung je Bauvorhaben eine Größe von weniger als 15 m² aufweist und zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird.

6. Garagen und PKW-Stellplätze

Die Errichtung von Garagen und PKW-Stellplätzen kann außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Dieses gilt jedoch nicht für die straßenabgewandten Grundstücksteile der im Westen des Geltungsbereiches ausgewiesenen Bauzeile. Diese sollen, auch zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange und im Sinne des Landschafts- und Naturschutzes, freigehalten werden von jeglicher Befahrung und Parkierung.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan „Holzmühle – Erweiterung“ beinhaltet zur Ein- Durchgrünung des Plangebietes die Forderung, dass je 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum und je 75 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die rechnerisch ermittelt Anzahl ist aufzurunden.

Auf den an den Außenbereich angrenzenden Grundstücken wird eine „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen“ mit einer Tiefe von 3,00 m Inhalt des Bebauungsplanes. Auf dieser Fläche ist je Grundstück ein Anteil von 75 % der gemäß der oben erläuterten Festsetzung vorzusehenden Bäume und Sträucher anzupflanzen.

V. Belange des Artenschutzes

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzmühle – Erweiterung“ wurde durch das Büro Blaser, Esslingen, eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vorgenommen.

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass aufgrund des erkennbaren Habitatpotentials das Vorhandensein der meisten in Baden-Württemberg vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Im vorliegenden Fall kann des Weiteren davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet für die lokal vorkommende Population an Fledermäusen keine essenzielle Bedeutung als Jagdhabitat haben wird, sich im Umfeld (großflächige Offenlandstruktur in Richtung Süden und Süd-Westen) hierfür in ausreichendem Maße gute und besser geeignete Strukturen befinden und damit die ökologische Habitatfunktion für jagende Individuen aufrechterhalten bleibt.

Durch die Umsetzung der Maßnahme kann es zu einem Teilverlust eines Brut- und Nahrungshabitats von störungstoleranten, siedlungsbewohnenden Vogelarten kommen. **Auch hier handelt es sich nicht um ein essenzielles Brut- und Nahrungshabitat**, so dass ein Teilverlust im Umfeld des Eingriffes kompensiert wird und die ökologische Funktion aufrechterhalten und damit nicht gefährdet wird.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann grundsätzlich dann ausgeschlossen werden, wenn die Rodung der Gehölze sowie die Freimachung des Baufeldes außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nach dem 30. September und vor dem 1. März eines Jahres, erfolgen.

Zusammenfassend stellt der Fachgutachter fest, dass aufgrund der dargelegten Ergebnisse ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Weitere vertiefende Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

VI. Örtliche Bauvorschriften

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

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der ab dem 01.08.2019 gültigen Fassung.

Es ist das Bestreben der Gemeinde Bad Schönborn, den zukünftigen Bauherren im Plangebiet hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Dennoch werden, unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes, nur symmetrische Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer jeglicher Art mit Dachneigungen zwischen 8° und 40° zugelassen.

Bei reinen Pultdächern wird die maximal zulässige Dachneigung auf 10° begrenzt, um aus gestalterischen Gründen zu hohe, das Landschaftsbild beeinträchtigende Wandscheiben zu vermeiden.

Die formulierten „Örtliche Bauvorschriften“ sollen gewährleisten, dass die Dachlandschaft zweier Doppelhaus-Hälften letztendlich eine harmonische Einheit darstellt. Zu diesem Zweck wird für Doppelhaus-Hälften die Vorgabe zwingend einzuhaltender Dachneigungen formuliert. Abweichungen werden dann zugelassen, wenn diese Abweichung für beide Doppelhaus-Hälften zum Tragen kommt und dieses durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist.

Abgeleitet aus den angrenzenden Plangebietes, werden darüber hinaus in den „Örtliche Bauvorschriften“ im Hinblick auf die Dachgestaltung weitere Vorgaben formuliert. Eingeschränkt werden der Umfang und die Größe zulässiger Dachgauben, wobei jedoch auch hier den zukünftigen Bauherren eine große Gestaltungsfreiheit gewährt wird.

Die über den Geltungsbereich des Plangebietes erlassenen „Örtliche Bauvorschriften“ sollen dafür Sorge tragen, dass PKW-Stellplätze in einer bedarfsgerechten Anzahl auf den privaten Bauplätzen nachgewiesen und auch errichtet werden.

Bei der Erstellung von Wohngebäuden sind somit ab einer 2-Zimmer-Wohnung je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze zu errichten, für eine 1-Zimmer-Wohnung reicht, gemäß dem hieraus abzuleitenden Bedarf, der Nachweis von einem PKW-Stellplatz.

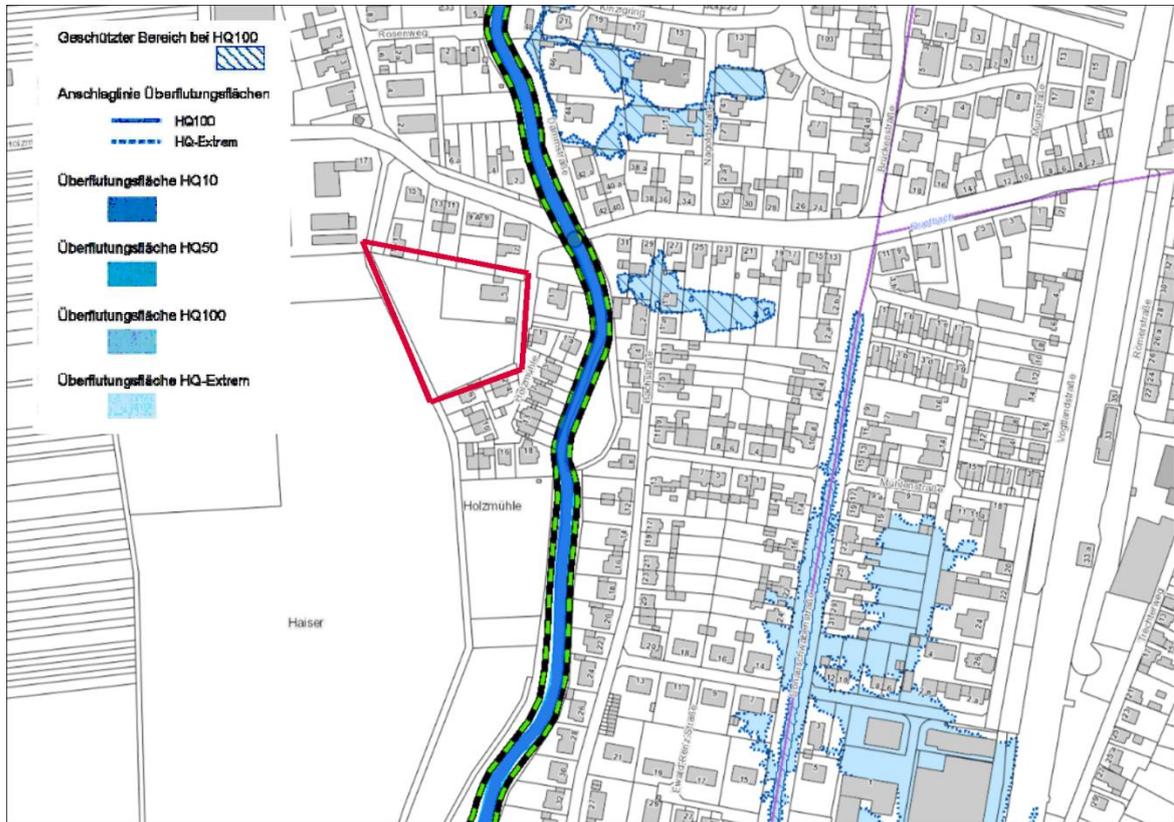
Die statistischen Zahlen für den Landkreis Karlsruhe belegen, dass auch in Gemeinden mit einem S-Bahn-Anschluss, wie Bad Schönborn – Langenbrücken, die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und des tatsächlichen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

Eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Fahrzeuge würde somit zu einer unvermeidbaren Gefährdung, insbesondere für spielende Kinder und, neben einer starken funktionalen Beeinträchtigung des Erschließungsweges, auch zu einer Behinderung des Rettungswesens führen.

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit und der Funktion des Straßenraumes wird es daher als „zwingend erforderlich“ angesehen, eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohneinheit bei Zwei- und Mehrzimmer-Wohnungen zu formulieren. Hierbei werden „gefangene“ PKW-Stellplätze nicht angerechnet.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzmühle – Erweiterung“ liegt außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte von Baden-Württemberg gekennzeichneten überschwemmunggefährdeten Bereiches.



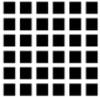
VIII. Flächenbilanz

Der städtebauliche Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzmühle – Erweiterung“ der Gemeinde Bad Schönborn sieht die Ausbildung von insgesamt neun Grundstücken für eine Einzelhaus-Bebauung sowie vier Grundstücke für eine Doppelhaus-Bebauung vor. Hierin enthalten ist das im Plangebiet bestehende Wohnhaus „Am Mühlgarten Nr. 5“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtgröße von ca. 6.015 m² auf – sie setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen :

▪ Wohnbaufläche („Allgemeines Wohngebiet“)	0,516 ha
▪ öffentliche Verkehrsfläche	0,082 ha
▪ öffentliche Grünfläche	0,004 ha
Gesamtfläche	0,602 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 19.02.2019 – 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