



Begründung

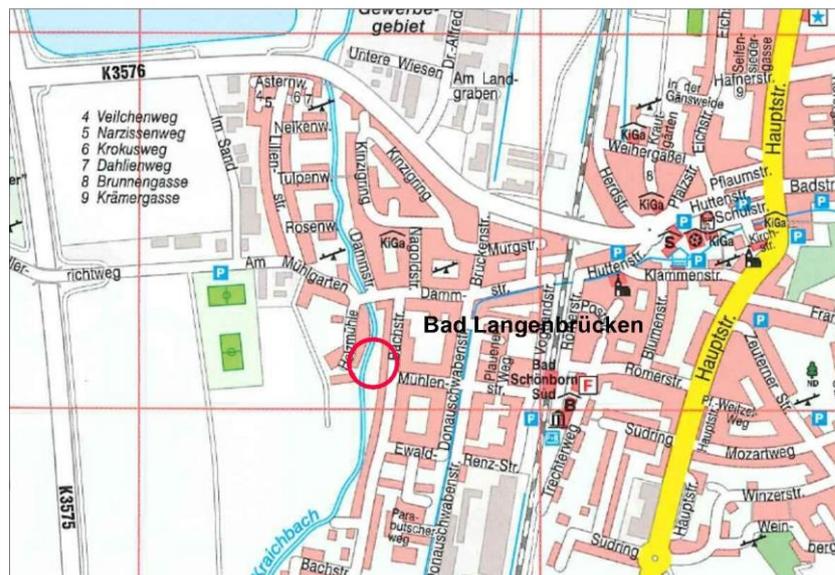
zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Mühlen-Insel“,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

In der Gemeinde Bad Schönborn liegt seit vielen Jahren der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Innenbereich. Mit diesem Ansatz beabsichtigt die Gemeinde nunmehr, im Bereich des „Kraichbach“, am westlichen Rand des Ortsteiles Langenbrücken, eine nach der Verfüllung eines Umleitungskanals ausgebildete, zusammenhängende Grünfläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Damit soll, zusammen mit anderen innerörtlichen Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet, dem dringenden Wohnflächenbedarf entsprochen werden.

II. Lage des Plangebietes

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich zwischen der bestehenden Bebauung entlang der „Bachstraße“ und dem „Kraichbach“ und der westlich hieran angrenzenden Wohnbaufläche „Holzmühle“. Diese wurde im Jahr 2005 auf dem Gelände einer ehemals hier betriebenen Mühle erschlossen und im Anschluss hieran mit Einzel- und Doppelwohnhäusern bzw. mit kleinen Hausgruppen-Einheiten ausgewiesen.



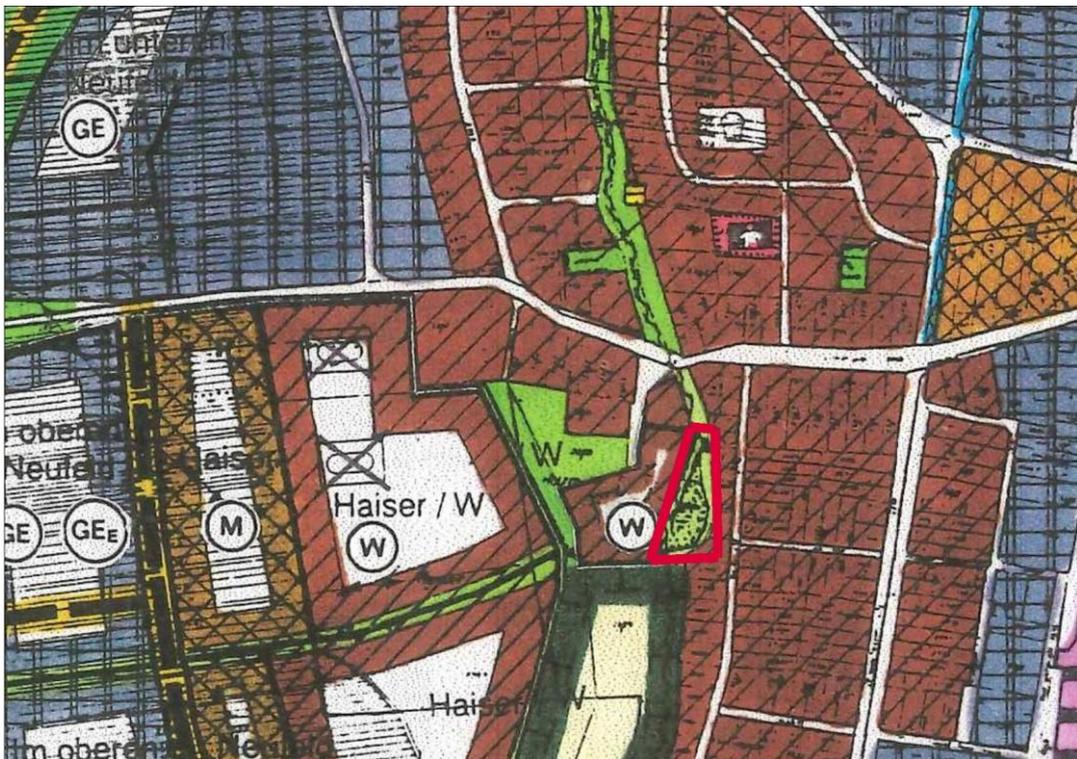
III. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Bad Schönborn stellt den Bebauungsplan „Mühlen-Insel“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ auf.

Die Größe der überbaubaren Flächen weist mit ca. 615 m² weit weniger als 20.000 m² auf, so dass eine Prüfung hinsichtlich ggf. vorhandener, erheblicher Umweltauswirkungen nicht vorzunehmen ist.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird somit verzichtet.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau ist die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche der derzeitigen Nutzung als eine „innerörtliche Grünfläche“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau**

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlen-Insel“ 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 Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes ergänzend eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Die rechtliche 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. Städtebauliches Konzept

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Bad Schönborn, mit Blick auf die bestehende Verkehrsbelastung in der
„Bachstraße“, aber auch aufgrund der unmittelbaren Lage am „Kraichbach“ und der an das Plangebiet an-
grenzenden städtebaulichen Strukturen, hier eine nicht zu hohe bauliche Dichte zu ermöglichen. So sieht
das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes die Schließung der vorhandenen Baulücke entlang der
„Bachstraße“ sowie, im rückwärtigen Bereich, die Ausbildung von zwei Doppelhaus-Grundstücken sowie
zwei Grundstücken zur Errichtung von Einzelhäusern vor.



Abbildung des der Planaufstellung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes

1. Erschließungs-Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung der auf den rückwärtigen Flächen gelegenen Grundstücke über einen von der „Bachstraße“ abzweigenden 4,00 m bzw. 5,00 m breiten Erschließungsstich vor.

Die am Ende der Stichstraße vorgesehene Wendemöglichkeit ist für größere Fahrzeuge bzw. ein höheres Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert.

Für Besucher der zukünftigen Grundstückseigentümer sieht der Bebauungsplan-Entwurf eine Aufweitung der „Bachstraße“ für die Errichtung zweier Parkplätze vor.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, wird die Erschließungsstraße unmittelbar nach der Einmündung in die „Bachstraße“ ein größeres Längsgefälle aufweisen. Sie ist aufgrund der einschränkenden Wendemöglichkeiten für das Befahren mit Müllfahrzeugen nicht geeignet. Die privaten Müllbehälter sind am Tage der Entleerung an der „Bachstraße“ temporär abzustellen.

Die im Süden des Geltungsbereiches ausgewiesene Fuß- und Radwegtrasse soll, als eine Option für die Zukunft, eine Vernetzung der „Bachstraße“ mit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, zukünftigen neuen Wohnquartieren westlich des „Kraichbach“ ermöglichen.

2. Art der baulichen Nutzung

Die ausgewiesenen Bauflächen werden entsprechend des städtebaulichen Umfeldes und der gewählten Erschließungs-Konzeption gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung in einem „Allgemeines Wohngebiet“ ausnahmsweise zulässigen Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes bzw. der gewählten Straßenquerschnitte mit einer reduzierten Breite als „unzulässig“ erklärt.

3. Bauweise, höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Die vorhandene Baustruktur entlang der „Bachstraße“, aber auch im unmittelbaren sonstigen Umfeld des Plangebietes veranlasst die Gemeinde Bad Schönborn dazu, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlen-Insel“ ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäuser zuzulassen. Zur Vermeidung einer zu hohen Verkehrsbelastung auf der „Bachstraße“, als die für das Plangebiet relevante Hauptsammelstraße, wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten, sowohl für Einzelhäuser als auch für Doppelhaus-Hälften, auf jeweils „eine Wohneinheit“ begrenzt.

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

4. Maß der baulichen Nutzung

Die auf die ausgewiesene überbaubare Fläche abgestimmten Grundflächenzahlen von 0,28 bzw. 0,35 liegen unterhalb der im § 17 BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ angegebenen Werte. Diese, sowie der in den Bebauungsplan aufgenommene Gewässerrandstreifen, gleichen den für das unmittelbar an der „Bachstraße“ gelegene Grundstück festgesetzten, höheren Wert von 0,45 aus. Dieser wird, aufgrund der hier nur geringen Grundstücksgröße, zur Erreichung einer der formulierten Zielsetzung des Bebauungsplanes (Schaffung von Wohnraum sowie einer raumbegrenzenden Gebäudekante) für erforderlich und städtebaulich vertretbar angesehen.

Der Bebauungsplan lässt auf den zukünftigen Bauflächen eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen zu. Darüber hinaus wird die zulässige Gebäudekubatur durch die Festsetzung nicht zu überschreitender Trauf- und Gebäudehöhen begrenzt. Die Firsthöhe eines Gebäudes darf damit die Gesamtmaße (Traufhöhe + 4,50 m) von 10,50 m bis 11,00 m nicht überschreiten.

Zur Vermeidung zu hoher, sichtbarer Wandscheiben werden in den Örtlichen Bauvorschriften einseitig geneigte Pultdächer grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut der Dacheindeckung. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen

5. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, unter Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens und der hieran unmittelbar angrenzenden, als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, durch die Ausweisung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze überschreiten, sofern diese nicht in die von „einer Bebauung freizuhaltende Fläche“ hineinragen bzw. den Straßenraum räumlich einengen (Mindestabstände : 2,00 m bzw. 1,50 m).

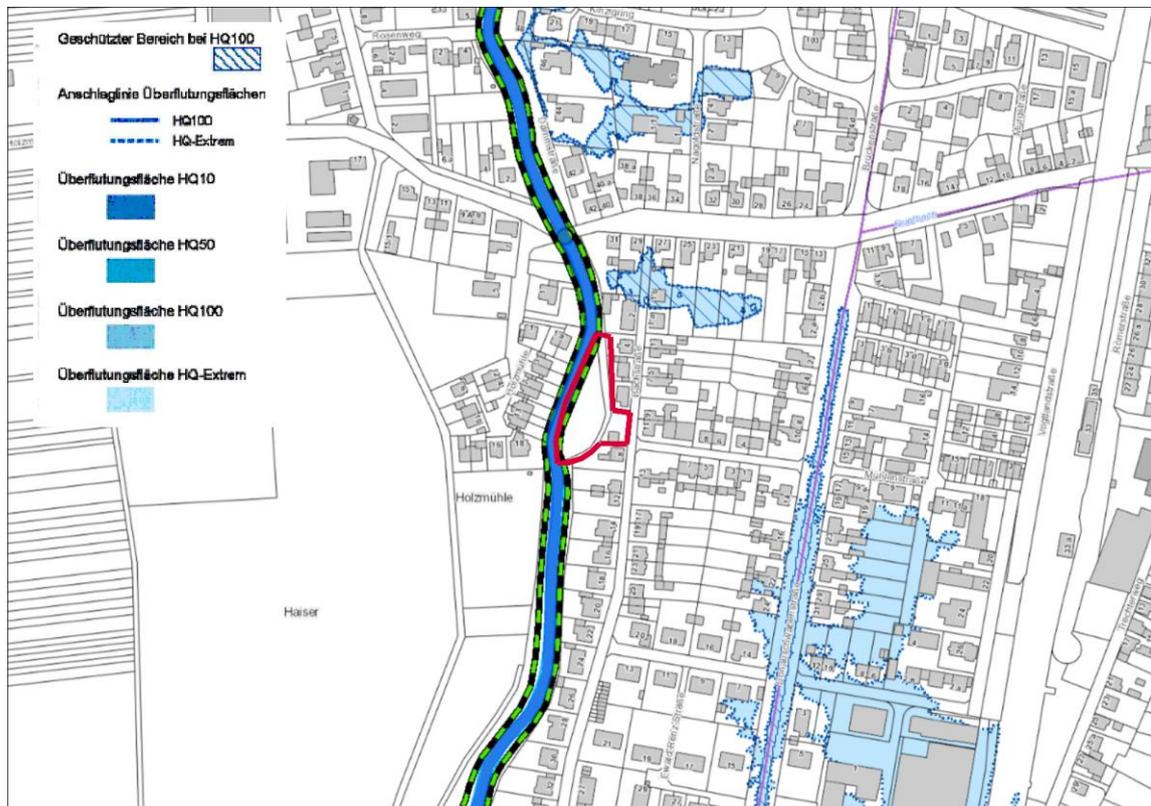
6. Garagen und PKW-Stellplätze

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

Diese gilt jedoch nicht für die an den Pfliegeweg entlang des „Kraichbach“ unmittelbar angrenzenden, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB gekennzeichneten Flächen.

VI. Belange des Hochwasserschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlen-Insel“ liegt außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg gekennzeichneten überschwemmungsgefährdeten Bereiches.



VII. Geologische Gegebenheiten

Aufgrund durchgeführter geologischer Untersuchungen ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Tiefen bis zu 5,00 m und 6,00 m feinkörnige, bindige Böden der Bodengruppen von lediglich weicher, bereichsweise auch breiig-weicher Konsistenz anstehen.

Der Boden wird aufgrund seiner Setzungswilligkeit sowie der stofflichen Zusammensetzung nicht belastbar sein und ist für Gründungszwecke als „ungeeignet“ einzustufen.

Empfohlen wird eine Gründung mit Hilfe von Mikropfählen, die zur Vermeidung von Erschütterungen drückend oder drehend hergestellt werden sollten. Zwingend zu vermeiden sind negative Einflüsse auf die Bestandsgebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine abfall- und umwelttechnische Untersuchung des Untergrundes vorgenommen. Die zu diesem Zweck genommenen Mischproben des oberflächennah eingebrachten Verfüllungsmaterials des ehemaligen Bachlaufes enthielten so gut wie keine bodenfremden Bestandteile. Es wurde kein Quecksilber nachgewiesen.

Die Entscheidung über die Entsorgung, die Beseitigung oder die Wiederverwertung des bei Baumaßnahmen ausgehobenen Bodens ist auf der Grundlage weiterer, im Zuge weiterer durchzuführender Beprobungen und Analysen zu treffen.

VIII. Belange des Artenschutzes

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlen-Insel“ wurde durch das Büro Blaser, Esslingen, am 25.09.2016 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vorgenommen.

Es 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.

Es 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 Maß 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.

IX. 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 gegenseitig versetzte Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 18° und 40° zugelassen.

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.

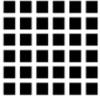
Bei der Erstellung von Wohngebäuden sind somit zwei PKW-Stellplätze zu errichten.

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 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 zu formulieren. Hierbei werden „gefangene“ PKW-Stellplätze nicht angerechnet.

Aufgestellt : Sinsheim, 07.11.2017/03.12.2019 – 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