



KIRCHARDT

Wir leben Europa!

BEBAUUNGSPLAN SCHNECKENBERG II

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF VOM 26.04.2021

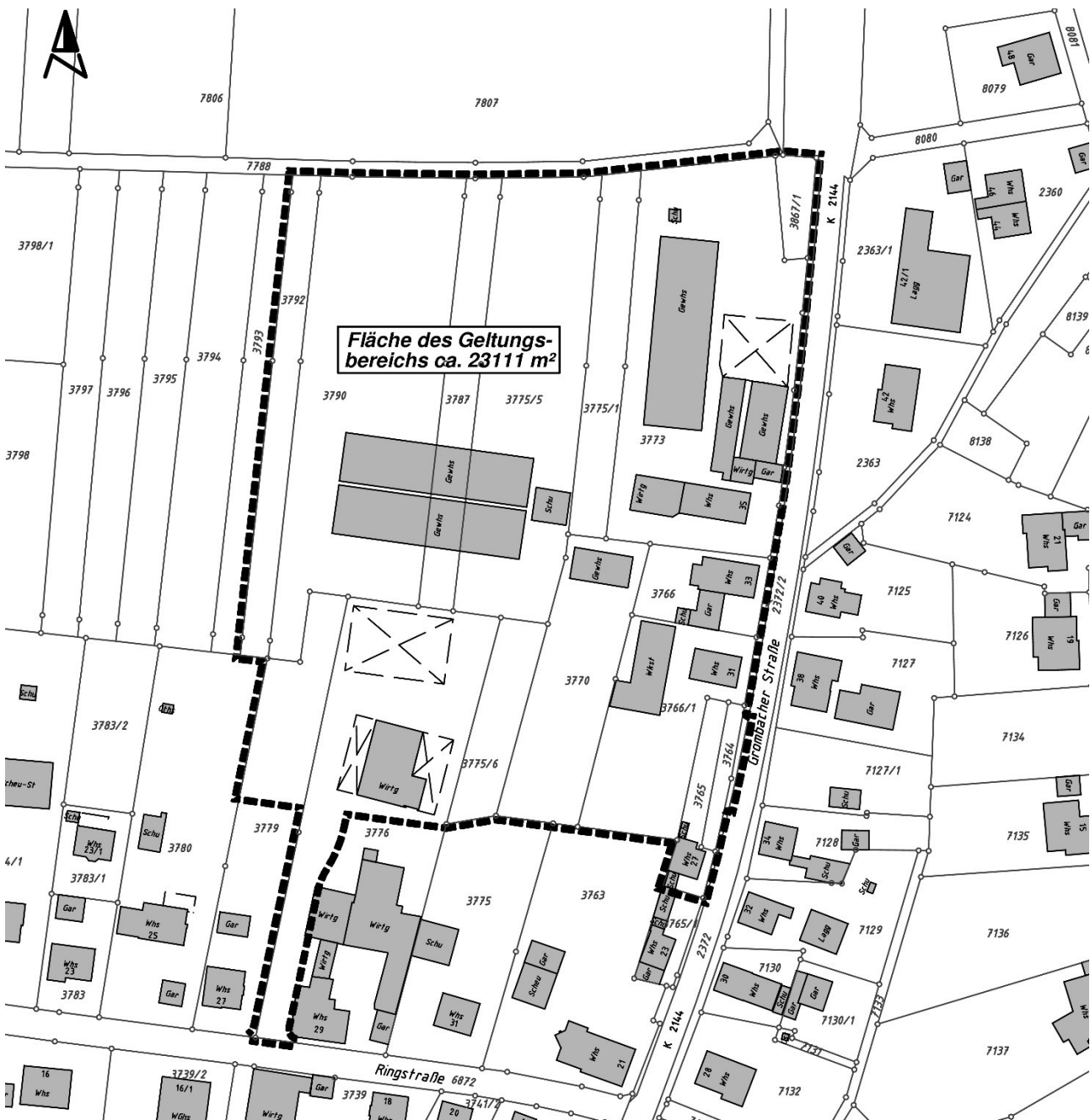


Planbereich „Schneckenberg II“ lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

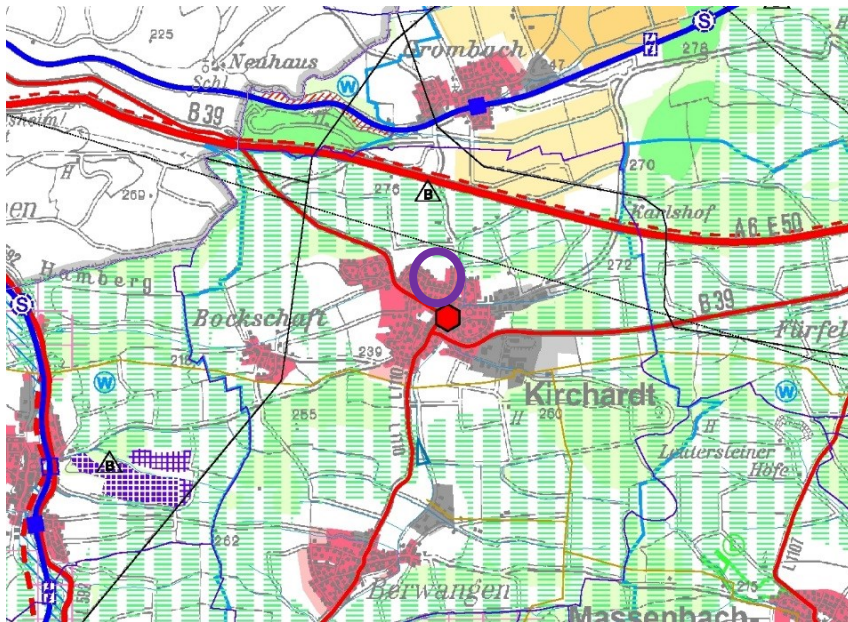
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich zur Schaffung von Wohnbauplätzen. In Kirchartd kann der starken Grundstücksnachfrage nicht entsprochen werden, weil keine verfügbaren Bauplätze vorhanden sind. Die wenigen noch vorhandenen Baulücken in den Baugebieten „Lug“ und „Altenberg“ in Kirchartd befinden sich in privater Hand und stehen dem Wohnungsmarkt größtenteils nicht zur Verfügung. Um eine Abwanderung insbesondere von einheimischen Nachfragern zu verhindern, soll als Nachfolgenutzung für das im Plangebiet vorhandene Betriebsgelände einer Gärtnerei ein Wohngebiet erschlossen werden. Da einige Anfragen von Investoren zu Nachfolgenutzung des Geländes vorliegen, soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit der Aufstellung des Bebauungsplans das dafür erforderliche Planungsrecht geschaffen werden.

Lage und derzeitige Nutzung des Plangebiets



Die betroffenen Flurstücke können dem Lageplan entnommen werden. Im nördlichen Teil befindet sich das Gelände der Gärtnerei mit Betriebsgebäuden, Gewächshäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im südlichen Planbereich ist das Betriebsgelände des holzverarbeitenden Betriebs Ringstraße 29 einbezogen. Dieser Betrieb soll in das geplante Gewerbegebiet „Saubach“ am östlichen Ortsrand verlagert werden. Topografisch handelt es sich um einen relativ stark geneigten Südosthang mit Geländehöhen zwischen 229 und 241 m ü. NN. Aufgrund der intensiven Nutzung als Betriebsfläche ist nur wenig Bewuchs vorhanden. Einzelne Bäume befinden sich in den nordöstlichen und südwestlichen Randbereichen.

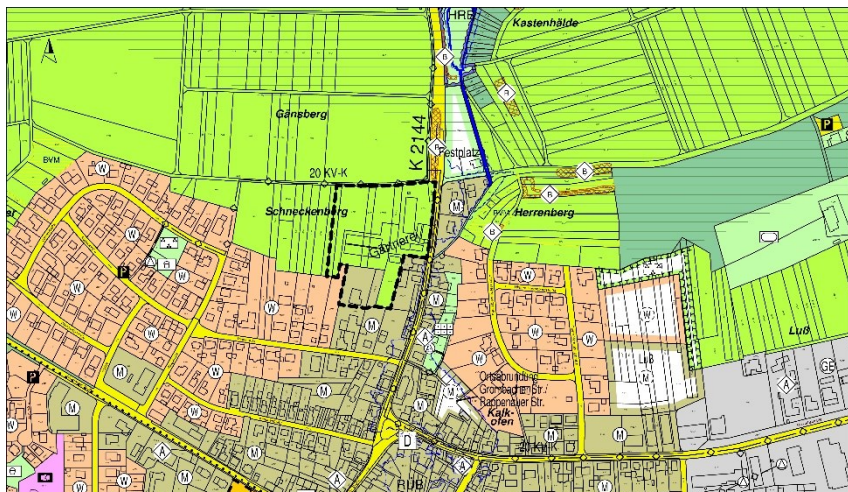
Ziele der Raumordnung



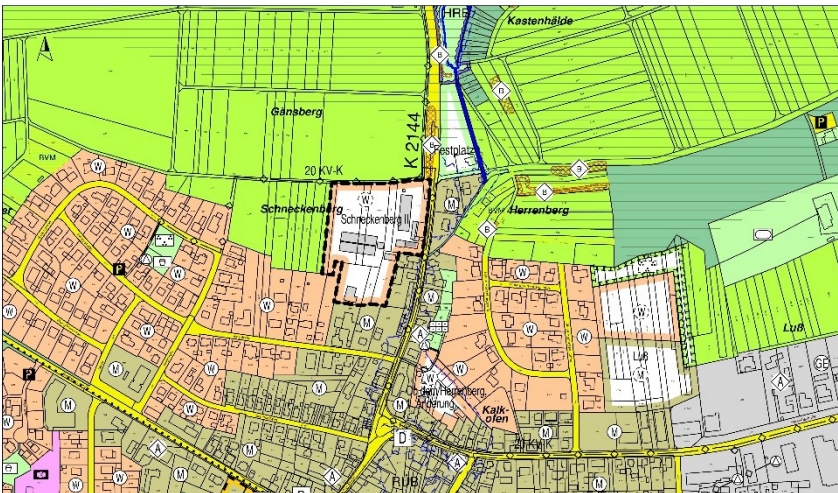
Regionalplan 2020 Raumnutzungskarte – Planfläche im lila Kreis

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet teilweise als bestehende Siedlungsfläche und teilweise als Weißfläche ohne weiteren Eintrag dargestellt. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Es ist kein Konfliktpotential mit angrenzenden Nutzungen vorhanden.

Flächennutzungsplanung



Im festgestellten Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist der Planbereich größtenteils als landwirtschaftliche Fläche und am südlichen Rand als bestehende Mischbaufläche dargestellt.



Im parallel laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 soll der Planbereich in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt werden.

Bauflächenbedarfsnachweis

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, soll der geplante Bauflächenbedarf durch eine Plausibilitätsprüfung gemäß dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs.2 BauGB“ geprüft werden.

In Fällen des dringenden Wohnraumbedarfs, in denen der Flächennutzungsplan zwar noch nicht entwickelte Wohnflächen enthält, dies aber für die Aufstellung eines dringend erforderlichen Bebauungsplans für Wohnungsbau nicht geeignet sind, kann ein vereinfachter Flächentausch erfolgen.

Im vorliegenden Fall erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung der vorliegenden Wohnbaufläche eine entsprechende Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Herlegrund / Taschenacker“ in Kirchartd – Berwangen.

Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Siedlungsstrukturell stellt das geplante Baugebiet eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche am nördlichen Ortsrand von Kirchartd dar.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht bedarfsgerecht die beabsichtigte Wohnnutzung und berücksichtigt das städtebauliche Umfeld. Im südöstlichen Bereich am Übergang zur bestehenden Bebauung sind teilweise bereits bebaute Grundstücke überplant. Das dort vorgesehene Mischgebiet berücksichtigt die bestehenden Nutzungen.

Im westlichen Planbereich sind die Gebäude als freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Gebäudelänge festgesetzt. Im südöstlichen Planbereich sollen zusätzlich Reihenhausgruppen möglich sein. An der Grombacher Straße im nordöstlichen Planbereich sind neben diese Bebauungsmöglichkeiten auch Mehrfamilienhäuser bis zu maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung mit maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen EFH und darauf aufbauenden Gebäudehöhen soll im östlichen Planbereich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss bzw. drei Vollgeschossen bei flachen Dächern ermöglichen. Im westlichen Planbereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Dachform und die Dachneigung sind nicht festgesetzt, da unterschiedliche Erscheinungsbilder der Gebäude ermöglicht werden sollen.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baustreifen, um eine größtmögliche Flexibilität der Baukörperpositionierung im jeweiligen Grundstück zu ermöglichen und die Notwendigkeit von späteren Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren zu reduzieren.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist erforderlich, um eine Überlastung der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen zu verhindern.

Zur Berücksichtigung baugestalterischer Belange sind mit Blick auf das Ortsbild örtliche Bauvorschriften vorgesehen.

Das Verbot von Steingärten bzw. Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung von unbebauten Flächen soll eine möglichst naturnahe Freiflächengestaltung fördern und berücksichtigt neben den gestalterischen Aspekten insbesondere auch ökologische Belange.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 je Wohnung ist erforderlich damit der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht und verkehrsgefährdende Zustände im Straßenraum vermieden werden können.

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen die flachen Dächer zu 50 % und die stärker geneigten Dächer zu 40 % mit Solaranlagen versehen werden.

Die Nutzung von Solarenergie entspricht der klimaschutzbezogenen Zielsetzung, die die Gemeinde Kirchartd bei der Entwicklung neuer Baugebiete verfolgen will.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine 5,5 m breite Ringstraße mit separatem Gehweg, die im Südosten an die Grombacher Straße und im Süden an die Ringstraße angebunden ist. Die fußläufige Durchgängigkeit im Baugebiet ist mit den Gehwegen im Straßenraum und einer Anbindung an das Feldwegnetz im Norden berücksichtigt.

Für den ruhenden Verkehr sind 17 öffentliche Parkplätze in Parkbuchten über das Gesamtgebiet verteilt vorgesehen.

Entwässerungskonzept

Es ist ein reines Trennsystem geplant. Das anfallende Oberflächenwasser der Dach-, Hof- und Verkehrsflächen wird zur bestehenden Regenwasserkanalisation geleitet. Das häusliche Schmutzwasser wird in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet und fließt zur Kläranlage.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist. Das

Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, hat den Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) und einen Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, hat eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

Geruchsimmissionsprognose

Wegen eines Putenhofes und weiterer landwirtschaftlicher Betriebe, die sich in der Nähe des Plangebiets befinden, wurde von der DEKRA Automobil GmbH, Industrie Bau u. Immobilien, Industriestr. 28, Stuttgart eine Geruchsimmissionsprognose erstellt.

Dabei wurden die Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Kaltluftsituation und deren Auswirkung auf das geplante Wohngebiet unter Berücksichtigung der TA Luft und der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) betrachtet.

Im Ergebnis zeigt sich im geplanten Wohngebiet eine Geruchsbelastung durch die landwirtschaftlichen Betriebe mit einer Häufigkeit von 3,4 bis max. 4 % der Jahresstunden.

Die Abschätzung der Geruchsstunden aufgrund eventueller Kaltluftereignisse ergibt eine maximale Häufigkeit von 2,3 % der Jahresstunden.

In der Summe ergibt sich eine prognostizierte Gesamtbelastung durch Gerüche von maximal 6 % der Jahresstunden.

Geruchswahrnehmungen und Geruchsereignisse sind damit nicht auszuschließen, erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne der GIRL sind nicht zu erwarten.

Der Immissionswert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden nach GIRL wird eingehalten.

Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich überwiegend durch den Gärtnereibetrieb intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie mit Gewächshäusern und Betriebsgebäuden bebaute Bereiche.

In der Flurbilanz ist das Plangebiet mit Vorrangflur der Stufe I bewertet. Das sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futterstoffen. Grundsätzlich sind solche Böden in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten.

Es gibt jedoch keine alternativen Standorte mit weniger hochwertigen Flächen, die als Alternative in Frage kämen.

Der unvermeidliche Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen ohne Beanspruchung von hochwertigen, landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden.

Plandaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2,31 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	1,51 ha	65,4 %
Mischgebiet	0,34 ha	14,7 %
Öffentliche Grünfläche	0,03 ha	1,3 %
Verkehrs- u. Verkehrsgrünflächen	0,43 ha	18,6 %

Bruttowohndichte

Bei einer Einzelhausbebauung entstehen im Baugebiet „Schneckenberg“

im Quartier A (Allgemeines Wohngebiet, max. 3 Wohneinheiten):
20 Bauplätze mit durchschnittlicher Grundstücksgröße von 520 m²

im Quartier B (Allgemeines Wohngebiet, max. 6 Wohneinheiten):
6 Bauplätze mit durchschnittlicher Grundstücksgröße von 780 m²

im Quartier C (Mischgebiet, max. 6 Wohneinheiten):
5 Bauplätze mit durchschnittlicher Grundstücksgröße von 685 m²

Damit werden folgende Bruttowohndichten erreicht:

	Mindestwert		Maximalwert
<u>Quartier A:</u>			
1 WE	20 WE x 2,1 E/WE = 42 E	3 WE	60 WE x 2,1 E/WE = 126 E
<u>Quartier B:</u>			
1 WE	6 WE x 2,1 E/WE = 13 E	6 WE	36 WE x 2,1 E/WE = 76 E
<u>Quartier C:</u>			
1 WE	5 WE x 2,1 E/WE = 11 E	6 WE	30 WE x 2,1 E/WE = 63 E

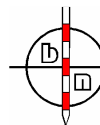
gesamt: min. 66 Einwohner max. 265 Einwohner

Die Bruttowohndichte im neuen Bauquartier wird zwischen 29 E/ha (66 E/2,3 ha) und 115 E/ha (265 E/2,3 ha) liegen. Als Mittelwert ergibt sich eine Bruttowohndichte von 72 E/ha. Damit ist die regionalplanerisch geforderte Mindest-Bruttowohndichte von 50 E/ha erreicht.

Eberstadt, den 26.04.2021



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226