

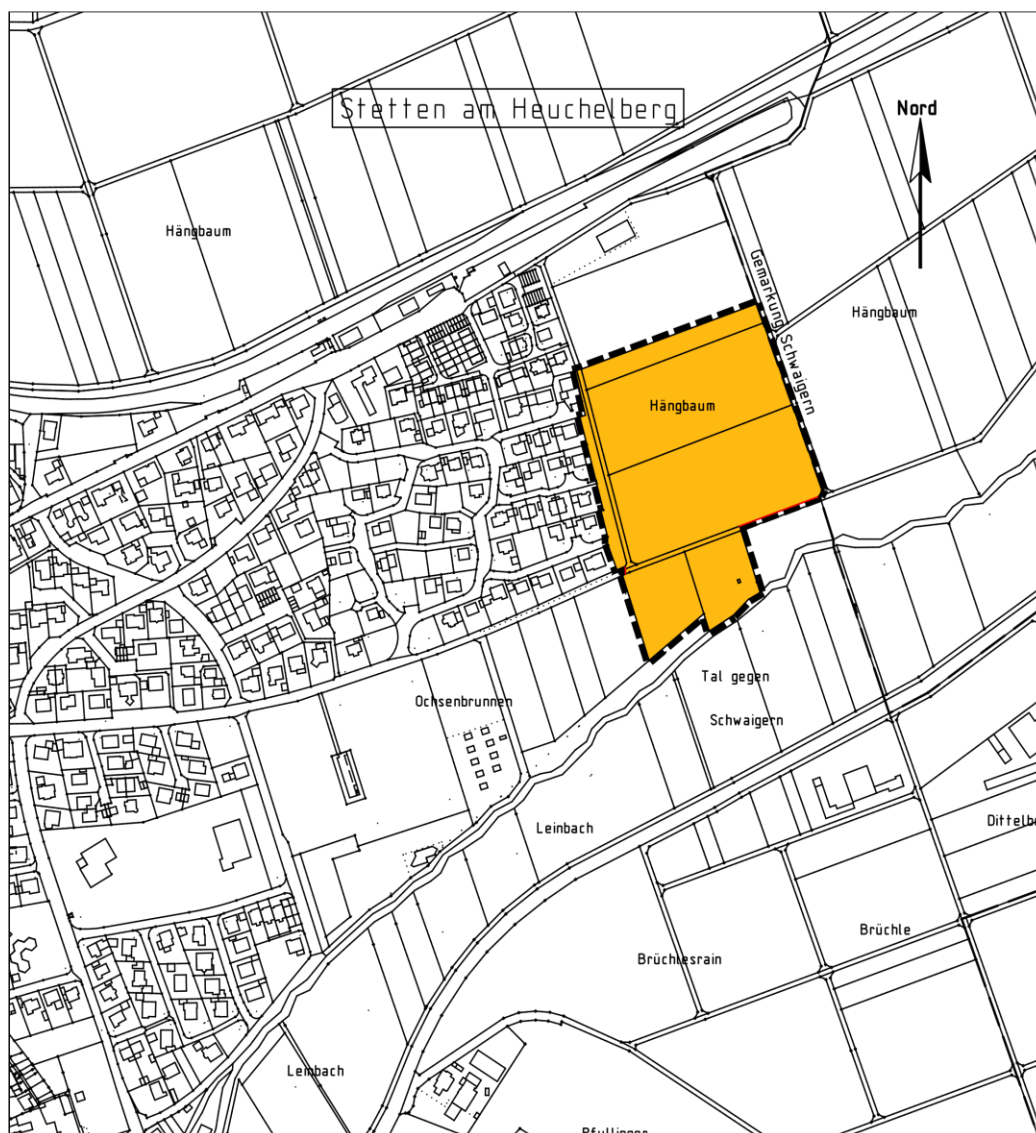
Stadt Schwaigern Gemarkung Stetten Bebauungsplan Hälde II Süd

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Begründung

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Stetten.



Abgrenzung:

- im Westen durch das Baugebiet „Hälde“
- im Norden durch eine landwirtschaftliche Fläche, weiter nördlich durch die Bahnlinie Crailsheim / Eppingen
- im Osten durch die Gemarkungsgrenze zu Schwaigern (landwirtschaftliche Fläche)
- im Süden durch den Leinbach

Stadt Schwaigern Gemarkung Stetten Bebauungsplan Hälde II Süd

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Bebauungspläne haben die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde zu leiten (§ 1 (1) BauGB).

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage an Bauplätzen und zur mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung möchte die Stadt Schwaigern weitere bebaubare Flächen im Ortsteil Stetten schaffen und Ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von Bauland nachkommen. Dadurch soll ein Beitrag zur Erhaltung der vorhandenen kommunalen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen geleistet werden.

Durch die vorliegende Planung werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen einer möglichen Bebauung zugeführt. Aufgrund § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme zu begründen. Im Stadtteil Stetten sind keine bebaubaren Grundstücke in städtischem Eigentum vorhanden. Bestehende Baulücken sind in Privateigentum und es besteht eine mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer. Die Stadt Schwaigern fördert die Überplanung von Baulücken und hat die Eigentümer kontaktiert. Außerdem wird bei dem zurzeit laufenden Flurneuordnungsverfahren „Schwaigern - Stetten (Ortslage)“ versucht hier weitere Flächen zu aktivieren.

Die Entwicklung von Bauland ist trotz dieser Aktivitäten erforderlich, auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Der Bebauungsplan „Hälde II Süd“ dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb der Stadt Schwaigern und soll insbesondere den örtlichen Wohnraumbedarf des Stadtteils Stetten decken.

Die Stadt Schwaigern wird im Regionalplan als Kleinzentrum dargestellt und bildet mit der Nachbargemeinde Massenbachhausen einen Verflechtungsbereich. Das Plangebiet wird in der Raumnutzungskarte als sonstige Fläche dargestellt. Allerdings befindet es sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung, weiterhin liegt es im südlichen Bereich in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Die Belange der Erholung sind hinsichtlich des nach Norden, Osten und Süden anschließenden Landschaftsraums durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt und werden daher hinter die Bereitstellung von Wohnraum gestellt. Das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz bezieht sich im Wesentlichen auf die geplante öffentliche Grünfläche, die als Retentionsfläche geplant ist und somit dem vorgesehenen Nutzungszweck nicht entgegensteht.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung 2003 - 2017 der vVG Schwaigern/Massenbachhausen ist das geplante Wohngebiet „Hälde II Süd“ noch nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Parallel zum Bebauungsplan wurde die 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2003 - 2017 durchgeführt, in welcher ein Flächentausch mit den Gebieten „Schafhohle II“ und „Schafhohle III“ erfolgte. Die Genehmigung des 5. Änderungsverfahrens erfolgte mit Erlass des

Stadt Schwaigern Gemarkung Stetten Bebauungsplan Hälde II Süd

Landratsamts am 15.12.2022. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Planerische Vorgaben

Im Westen angrenzend liegt das Baugebiet „Hälde“ (Rechtsverbindlichkeit 2004). Im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise ist geplant, das Baugebiet „Hälde II Süd“ daran auszurichten. Die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern soll in ähnlicher Weise fortgeführt werden. Zusätzlich werden im nördlichen Bereich Geschosswohnungsbau und im Süden der Bau von Ketten- bzw. Reihenhäusern ermöglicht. Dadurch wird die aus dem Regionalplan Heilbronn - Franken 2000 PS 2.4.0 Abs. 5 (Z) notwendige Bruttowohndichte von 50 EW/ha (siehe 4.3) erreicht. Das Baugebiet wird durch Pflanzgebote sowie durch einen Grünzug am Rande des Ortsetters umrahmt. Die Stellung der Gebäude soll die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglichen und unterstützen. Die Erschließung des Baugebiets ist so angelegt, dass die Versiegelung des Bodens möglichst geringgehalten wird.

Südlich der geplanten Wohnbaufläche ragt das Gebiet mit der geplanten Grünfläche leicht in den Regionalen Grünzug „Leinbach - Elsenzthal“ sowie in das Landschaftsschutzgebiet „Leintal mit Seitentälern und angrenzenden Gebieten“ hinein. Im Bebauungsplan wird der im Regionalen Grünzug gelegene Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In dieser Fläche befindet sich bereits ein Regenüberlaufbecken, so dass dieser Bereich auch weiterhin als Retentionsfläche dienen soll. Zusätzlich sind dort weitere grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, wodurch die Planung den wichtigsten Funktionen des Regionalen Grünzugs im Regionalplan (Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Luftaustausch, Bodenerhaltung und Landwirtschaft) nicht entgegensteht.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und im südlichen Bereich in einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Die Planung widerspricht diesen Vorgaben nicht.

1.5 Bestand und Topografie

Das Plangebiet wird momentan komplett als Ackerfläche genutzt. Im Westen ist eine bestehende Grünanlage des Baugebiets „Hälde“ in das Plangebiet einbezogen. Im Süden liegt angrenzend an den Leinbach ein vorhandenes Regenüberlaufbecken mit zugehörigen Bauwerken.

Vom Feldweg (Radweg) im Süden der bebaubaren Fläche bis zum nördlichen Abschluss steigt das Gelände um durchschnittlich ca. 9,5 %. Im südlichen Bereich verläuft das Gelände steiler (ca. 11 %). Im Norden wird das Gelände flacher und steigt verringert nach Nordwesten. Im Bereich des geplanten und des vorhandenen Regenüberlaufbeckens bestehen keine nennenswerten Höhenunterschiede.

1.6 Ziele des Planverfahrens

Angepasst an das Baugebiet Hälde wird die Herstellung eines aufgelockerten Wohngebiets mit geringer Flächenversiegelung angestrebt. Durch einen Grünzug zwischen bebaubarer und landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie durch einen

großzügig anzulegenden Bauplatzzuschnitt soll eine maximale Durchgrünung gewährleistet sein.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Verkehr

Der Anschluss an die bestehenden Verkehrseinrichtungen erfolgt durch Verlängerung der Steinmetz- und der Wagnerstraße. Durch die gleichmäßige Verteilung der zwei Anschlussstellen ist eine weitere Erschließung nicht notwendig. Eine fußläufige Verbindung zu den Feldwegen im Osten und im Süden (Radweg) ist vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt durch drei in Ost - West - Richtung verlaufenden Straßen, die in Nord - Süd - Richtung miteinander verbunden sind. Die mittlere Straße wird größtenteils verkehrsberuhigt ausgewiesen. Außerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs werden einseitig verlaufende Gehwege angelegt.

Für die Belange des ruhenden Verkehrs werden insgesamt 14 auf das Gebiet verteilte öffentliche Stellplätze hergestellt.

2.2. Bebauung

Angepasst an die Bebauung von „Hälde“ sollen im Allgemeinen Wohngebiet hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Sofern Zuschnitt, Erschließung und Lage dies zulassen ist eine Doppelhausbebauung möglich. Um die mögliche Einwohnerzahl zu erhöhen soll im südlichen Bereich der Bau von Reihen- bzw. Kettenhäusern und im Norden Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

3. Naturschutzmaßnahmen

Im Baugebiet werden dieselben Maßnahmen zum Schutz der Natur wie im vorangegangenen und benachbarten Baugebiet „Hälde“ angestrebt.

Diese sind:

- eine möglichst geringe Versiegelungsrate durch Übernahme der Straßenbreite des Baugebiets „Hälde“ und wasserdurchlässige Ausführung der privaten Stellplätze.
- Anpflanzung mindestens eines standortgerechten, hochstämmigen Laubbaumes je Bauplatz.
- Abgrenzung der landwirtschaftlichen Fläche im Osten und Norden durch einen flächigen Pflanzzwang entlang des Bebauungsrandes.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

s. Punkt 2.1

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Medienversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

Stadt Schwaigern Gemarkung Stetten Bebauungsplan Hälde II Süd

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an der Wagner- und der Steinmetzstraße sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

Für die Beseitigung des Abwassers wird ein Trennsystem eingebaut. Das Abwasser wird direkt in den Hauptsammler, das Straßen- und das Dachwasser in die geplante Muldenrigole im Südwesten eingeleitet.

4.3 Flächenzusammenstellung und Statistik

Gesamtfläche des Bebauungsplans	ca. 38.360 m ²
Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen - geplant	ca. 13.600 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen - vorhanden	ca. 960 m ²
Baufläche WA	ca. 23.800 m ²
Anzahl der Bauplätze	44
Durchschnittliche Größe eines Bauplatzes	ca. 540 m ²
erwartete Einwohnerzahl	ca. 198

Durch die Ausweisung von Geschosswohnungsbau im Norden sind dort 42 Wohneinheiten (7 Baugrundstücke x 6 WE) möglich. Auf den südlichen 37 Bauplätzen sind es weitere 55 WE (37 Bauplätze x 1,5). Bei insgesamt 97 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit ergibt sich eine erwartete Einwohnerzahl von ca. 213, woraus eine Bruttowohndichte von ca. 56 EW / ha resultiert. Die Vorgabe einer Mindestbruttowohndichte von 50 EW / ha ist eingehalten.

5. Bodenordnung

Die Ausgangsgrundstücke befinden sich größtenteils in städtischem Eigentum. Ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff BauGB wird zur Realisierung des Bebauungsplans durchgeführt.

6. Naturschutz

Vermeidung, Minimierung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.05.2024)

Eingriffsregelung, Artenschutz und Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan wird ein grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung erstellt, in dem die Bestandssituation hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft und das Landschaftsbild erfasst und bewertet werden.

Auf dieser Grundlage werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, ermittelt und quantifiziert. Maßnahmen zum Ausgleich in den Grünflächen innerhalb und in Flächen außerhalb des Geltungsbereichs werden vorgeschlagen.

Für den Bebauungsplan liegt bereits ein avifaunistisches Gutachten inklusive einer artenschutzrechtlichen Prüfung für die Artengruppe Vögel vor. Grundlage für das Gutachten sind fünf Begehungen im Jahr 2015 und drei Begehungen im Jahr 2019. Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Die Arten des Anhang IV werden in einem gesonderten Artenschutzbeitrag behandelt. Auf Grund des übersichtlichen Geländes erfolgt hierfür eine Übersichtsbegehung im Frühjahr / Sommer 2021 zur Erfassung der Lebensraumstrukturen und des Habitatpotentials, insbesondere in den Randbereichen des Gebiets im Süden und Westen. Die Begehung erfolgt so, dass Zauneidechsen nachgewiesen werden können und alle Bereiche werden auf Raupenfutterpflanzen der einschlägigen Falterarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie untersucht. Sollte sich im Rahmen der Begehung weiterer Untersuchungsbedarf ergeben, wird dieser mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Ergebnisse des grünordnerischen Beitrages und des Fachbeitrags Artenschutz fließen in den Umweltbericht ein. Der Umweltbericht dokumentiert darüber hinaus auch die im Verfahren eintretenden Sachverhalte der Umweltprüfung, die sich insbesondere auch aus der frühzeitigen Beteiligung ergeben.

7. Geruchsimmissionen

Ein Gutachten zur Geruchsimmissionsprognose bezüglich des landwirtschaftlichen Betriebs mit Schweinehaltung im Südosten, sowie der landwirtschaftlichen Halle mit Fahrsilo im Norden des Plangebiets wurde im Januar 2020 vom Ingenieurbüro Lohmeyer im Auftrag der Stadt Schwaigern erstellt und ist beigelegt. Es sind keine weiteren Maßnahmen hieraus notwendig.

8. Lärmschutz

Ein Gutachten um die Lärmimmissionen der im Norden vorhandenen Bahnlinie sowie der vorhandenen landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Fahrsilo auf das Baugebiet festzustellen wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud erstellt und liegt bei. Es sind keine weiteren Maßnahmen hieraus notwendig.

8. Starkregenmanagement

Die Auswirkungen des Starkregens wurden bei dem Baugebiet auf der Grundlage der DIN EN 752 und dem Arbeitsblatt DWA A-118 betrachtet. Derzeit wird für die Stadt Schwaigern inkl. der Stadtteile ein „Kommunales Starkregenmanagement“ nach dem Leitfaden der LUBW erarbeitet. Im vorliegenden Baugebiet wurde dabei der Überflutungsschutz näher untersucht. Das Ergebnis der Planungsberechnung entspricht der bestehenden Außengebietsableitung. Da es sich um eine direkte Ableitung in die Lein handelt, sind bestehende Gebäude nicht betroffen. Das überplante Gebiet wird von den Verkehrsanlagen so konzipiert, dass die Abflüsse bis zu einem T=30 relativ schadlos abgeleitet werden können. Planungstechnisch wird darauf Wert gelegt, dass der Regenwasserkanal auch durch Einlaufelemente befüllt wird.

Gefertigt:

Heilbronn, den 11.11.2024

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Holderrieth

Teil 2a der Begründung:

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

bearbeitet durch:

Wagner und Simon Ingenieure GmbH
Am Henschelberg 26
74821 Mosbach

Teil 2b der Begründung:

Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs- Ausgleichsuntersuchung

bearbeitet durch:

Wagner und Simon Ingenieure GmbH
Am Henschelberg 26
74821 Mosbach

Anlagen der Begründung:

Anlage 1a: Avifaunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung

bearbeitet durch:

Peter - Christian Quetz
Essigweg 1a
70565 Stuttgart

Anlage 1b: Fachbeitrag Artenschutz

bearbeitet durch:

Wagner und Simon Ingenieure GmbH
Am Henschelberg 26
74821 Mosbach

Anlage 1c: Bestandsplan Biotoptypen

bearbeitet durch:

Wagner und Simon Ingenieure GmbH
Am Henschelberg 26
74821 Mosbach

Anlage 2: Geruchsimmissionsprognose vom 31.01.2020

bearbeitet durch:

Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG
An der Roßweid 3
76229 Karlsruhe

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung vom 15.11.2022

bearbeitet durch:

Heine und Jud
Ingenieurbüro für Umweltakustik
Forststraße 9
70174 Stuttgart