

**Begründung zum Bebauungsplan  
(gemäß des Verfahrens nach § 13a BauGB)**

**“Quartier Schönblick, 1. Änderung”**

**Gemarkung Mainhardt  
Gemeinde Mainhardt  
Landkreis Schwäbisch Hall**

## **Begründung**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan „Quartier Schönblick“ ist seit dem 17.11.2017 in Kraft getreten.

Aufgrund der konkreten Gebäudeplanung der Mehrfamilienhäuser wurde festgestellt, dass einzelne Festsetzungen eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke im WA 1 erschweren.

Aus diesem Grund ist die Änderung einzelner Festsetzungen und damit die Änderung des bisherigen Bebauungsplans für den Bereich des WA 1 erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der im bebauten Innenbereich liegt und eine Nachverdichtung der brachliegenden Flächen einer ehemaligen Gärtnerei ermöglicht. Die erforderlichen Arbeiten zur Erschließung und Bebauung des Baugebiets „Quartier Schönblick“ haben schon begonnen, daher kann die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Fortschreibung) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit weicht er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

In diesem Fall kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt, da ein bisher brachliegendes Gelände einer geordneten Wohnnutzung zugeführt wird, die für den dringenden Bedarf an Wohnfläche für die Gemeinde notwendig ist.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3. Planerische Vorgaben**

#### **Bodendenkmal**

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Bodendenkmal (altes römisches Kastell).

Zur Sicherstellung möglicher Bodendenkmalfunde wurden vom Landesdenkmalamt sowohl im Zuge der Rückbaumaßnahmen der Gärtnereinrichtungen am 12.07.2016, als auch auf dem frei geräumten Areal nach Abschluss der Arbeiten am 28.02.2017, Untersuchungen durchgeführt. Die Voruntersuchungen

erstreckten sich auf die Bereiche der im BP verzeichneten Bauplätze 1 bis 6. Diese haben keine archäologisch relevanten Befunde ergeben, so dass gegen eine Überplanung des Bereichs der Bauplätze 1 bis 6 von Seiten der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Bestimmungen des § 20 DSchG (Meldepflicht bei Zufallsfunden) gelten hier weiterhin.

Noch nicht untersucht wurde hingegen Bauplatz 7 ganz im Süden des BP-Geltungsbereichs, da sich dort ein bisher noch bestehendes Wohngebäude befindet. Aufgrund seiner Nähe zum nördlichen Tor des einstigen römischen Militärlagers von Mainhardt bleibt in seinem Bereich mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

*Weitere Hinweise siehe Textteil unter II. Hinweise Punkt A*

### **Altlasten**

Aufgrund möglicher Bodeneinträge wurde das Gelände der ehemaligen Gärtnerei auf Altlasten geprüft. Ein Bodengutachten des Büros Ingenieur- und Umweltgeologie, Crailsheim wurde am 29.09.2015 erstellt, in dem der Oberboden bis in 0,60 m Tiefe untersucht wurde. Als abschließende Bemerkung wird im Gutachten ausgeführt:

*„Die durchgeführte Übersichtsuntersuchung des Geländes der Gärtnerei Engel ergibt bezüglich des Kontaminationspfads Boden-Mensch keine Anhaltspunkte für eine weitere Untersuchung. Der Oberboden hält die Prüfwerte für Wohngebiete durchgängig ein. Pflanzenschutzmittel und Kohlenwasserstoffe wurden nicht nachgewiesen.*

*Bei den Freiflächen zeigt der Bearbeitungshorizont (0,3 m Tiefe) erhöhte Werte für Schwermetalle und PAK, die nach VwV-Boden relevant sind.“*

### **Baugrundgutachten**

Für das Baugebiet wurde von der Gemeinde Mainhardt kein Baugrundgutachten erstellt. Es wird daher empfohlen, dass die Grundstückseigentümer vor Baubeginn ein geologisches Gutachten für die jeweiligen Baugrundstücke erstellen lassen, welches Aussagen über die Bodenbeschaffenheit sowie zur Gründung und Abdichtung der Gebäude trifft.

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Aufgrund der geringfügigen Änderungen bezüglich der Gebäudehöhen und Zwerchbauten sind keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten, somit kann auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

## **4. Beschreibung des Bestandes**

### **4.1 Lage / Begrenzung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortsbereichs von Mainhardt in der Ortsmitte.

Im Westen, Norden und Süden schließen sich bebaute Flächen an mit Wohnbebauung mit Gartengrundstücken.

Im Südwesten befinden sich Stellplätze an der Straße sowie ein unbebautes, mit Bäumen bewachsenes Grundstück.  
Im Osten schließt sich eine Freifläche mit Gehölzbestand zum Plangebiet an, die als Wiese genutzt wird. Ebenso befindet sich hier ein öffentlicher Spielplatz.  
Im Südosten befindet sich die evangelische Kirche mit Vorplatz und Parkplätzen.

#### **4.2 Derzeitige Nutzung der Flächen**

Der größte Teil des geplanten Baugebiets liegt derzeit brach. Auf dem Gelände befand sich eine Gärtnerei, deren Gebäude bereits abgebrochen wurden. Die Fläche ist daher ungenutzt und größtenteils mit eingeebnetem Oberboden ohne Vegetation bedeckt.

Im Nordwesten befindet sich eine Umspannstation der Stadtwerke Schwäbisch Hall bzw. der EMW (Energieversorgung Mainhardt – Wüstenrot).

Im Süden befindet sich ein Wohnhaus mit Scheunenanbau und gärtnerisch genutzten Grünflächen.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst ca. 0,51 ha.

#### **5. Städtebauliche Zielsetzung**

Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung der Mehrfamilienhäuser im Bereich des WA 1 wurde festgestellt, dass die bisherigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu Zwerchgiebelbauten nicht ausreichend sind. Daher sind eine Änderung der betreffenden Festsetzungen und damit eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung bleibt durch die Änderung des Bebauungsplans erhalten, da es sich nur um geringfügige Änderungen handelt, die die Gebäudekubatur betreffen. Die Grundidee und städtebauliche Gestaltung der einzelnen Wohnbereiche (Einfamilienhäuser im Norden, verdichtetes Wohnen als Mehrfamilienhäuser im Süden) sowie alle weiteren Regelungen zur Gebäudegröße und –gestaltung, sowie zur Bebauung der Grundstücke werden beibehalten.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird für den Bereich des WA 1 die bisherige Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse ersatzlos gestrichen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Begrenzung der Traufhöhe nicht für Zwerchgiebel gilt, d.h. diese sind von der Traufhöhenbeschränkung ausgenommen.

In den örtlichen Bauvorschriften wird für den Bereich des WA 1 die Längenbeschränkung für Zwerchgiebel gestrichen, d.h. diese können ohne Längenbeschränkung errichtet werden.

Mit den Änderungen sollen flexible und offene Umsetzungsmöglichkeiten für die Gestaltung und Gliederung der Gebäudekubaturen gewährt werden. Innerhalb der Gebäude kann durch den Wegfall der Festsetzungen größeres Wohnraumpotential geschaffen werden, da auch Wohnflächen im Dachgeschoss noch als vollwertiges Vollgeschoss gelten können. Die Zahl der Wohnungen bzw. der

nutzbaren Wohnraumfläche kann damit erhöht werden, was der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Mainhardt zugute kommt.  
Durch die Beibehaltung der Festsetzungen von Firsthöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Dachform sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe wird weiterhin eine der Umgebung angepasste und gestalterisch verträgliche Bebauung des Planbereiches gewährleistet.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

### Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsverfahren wird für den Bereich des WA 1 die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Begrenzung der Traufhöhe für Zwerchgiebel herausgenommen.

Die Gebäudehöhen werden weiterhin über die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ermittelt, die bezüglich der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe errechnet wird, so dass die Gebäude sich harmonisch in die Topographie einfügen. Dabei darf von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe nicht mehr als 0,5 m abgewichen werden, sofern die maximale Gebäudehöhe eingehalten wird.

Durch die Herausnahme der Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhenbeschränkung für Zwerchgiebel werden somit abhängig von der Höhe des Kniestocks und der zulässigen Dachneigung auch mehr als zwei Vollgeschosse je Gebäude ermöglicht.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### Dachaufbauten

Im Änderungsverfahren wird im Bereich des WA 1 die Längenbeschränkung der Zwerchgiebel herausgenommen. Dadurch können Zwerchgiebel, unabhängig von anderen Dachaufbauten und Dacheinschnitten, flexibel in ihrer Größe und Länge gestaltet werden.

Die übrigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden in ihrer Länge weiterhin bis zu 2/3 der Gebäudelänge begrenzt. Die Abstände zu First und Giebelwand sind ebenfalls einzuhalten.

## 10. Räumlicher Geltungsbereich

Gemeinde Mainhardt, Gemarkung Mainhardt: Flst.Nr. 32/3, Flst.Nr. 32/4, Flst.Nr. 307/6;  
Teilstück von Flst.Nr. 3/3 und Flst.Nr. 307.

## 11. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,51 ha (5.094,50 m<sup>2</sup>).

### **13. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Durch die geringfügige Änderung der Gebäudehöhen und Zworbautenregelung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Landschaftsbild / Erholung, Klima / Luft, Kultur- und Sachgütern sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden.

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

## **Bearbeitung / Planfertiger**

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 27.02.2019

\_\_\_\_\_  
Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Mainhardt, den XX.XX.2019

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Damian Komor

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Mainhardt, den XX.XX.2019

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Damian Komor