Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Mainhardt
Gemarkung: Ammertsweiler

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Altenäcker, 2. Änderung“

Vorentwurf

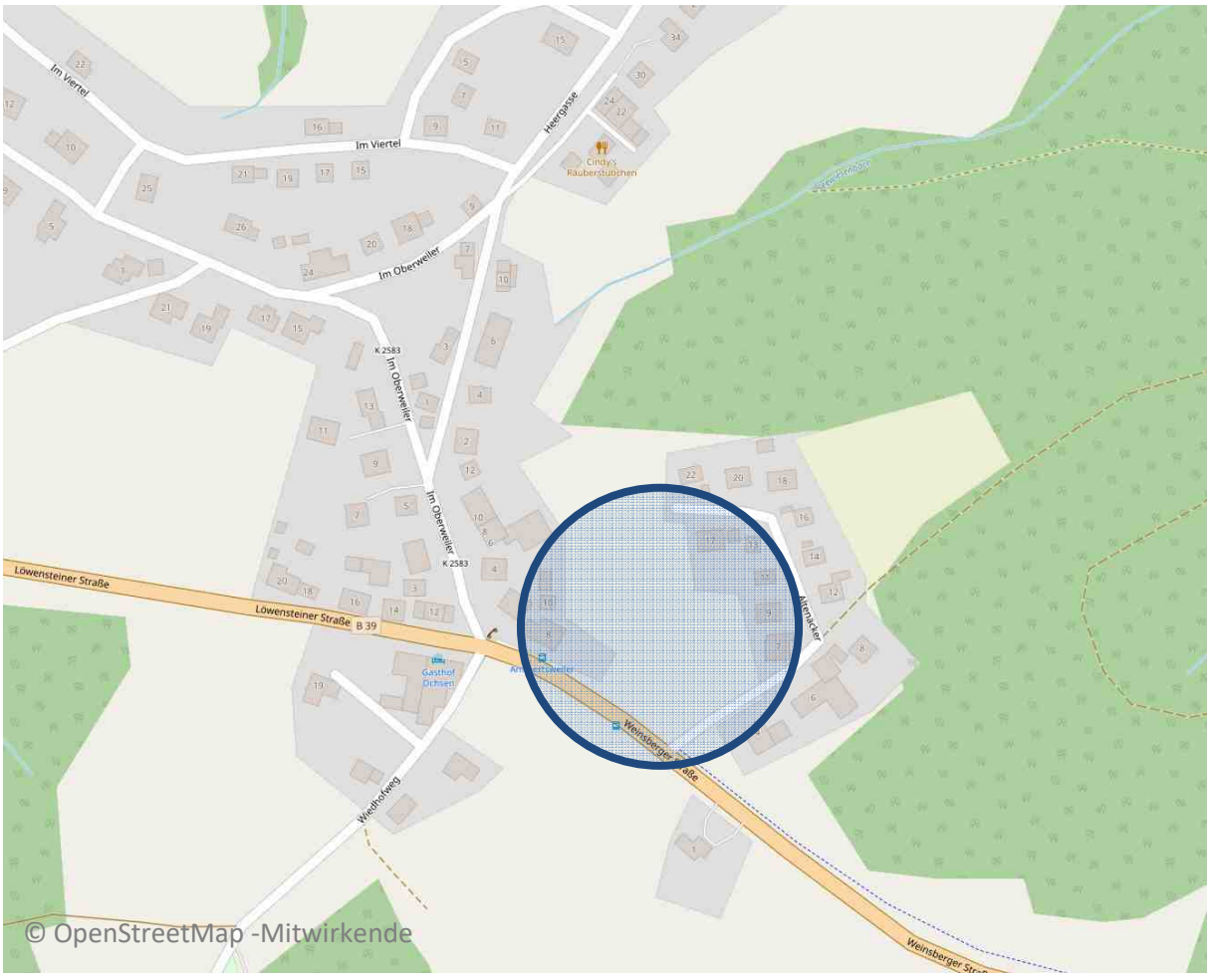
Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Ammertsweiler. Es wird im Norden durch eine kleine Waldfläche, im Südosten durch die Straße „Altenäcker“, im Südwesten durch die „Löwensteiner Straße“ (B 39) und im Westen durch die Straße „Im Oberweiler“ begrenzt. Im Osten grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung des Gebiets „Altenäcker“. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 214, 216, 217, 218, 219, 221/1, 221/3, 238 sowie Teile der Flurstücke 220, 221/2 und 222/2 (Altenäcker).



2. Erfordernis der Planaufstellung

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.

Innerhalb der Gemeinde Mainhardt besteht ein hoher Bedarf nach Bauflächen. Dieser Bedarf umfasst sowohl Flächen die dem Wohnen dienen, aber auch Flächen auf denen eine Wohnnutzung in Verbindung mit nicht wesentlich störende Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben geleichberechtigt nebeneinander bestehen können. Zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs soll das bestehende Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotential der Gemeinde Mainhardt aktiviert werden.

Eine geeignete Fläche für eine Innenentwicklungsmaßnahme liegt im Ortsteil Ammertsweiler, im Bereich des Baugebiets Altenäcker. Aufgrund des ausgeprägten dörflichen Charakters von Ammertsweiler, der bereits bestehenden gewerblichen sowie landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 39 bietet sich diese Fläche für die Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets an.

Ein Teil der Fläche ist derzeit durch den Bebauungsplan „Altenäcker“, rechtskräftig seit 1967, überplant. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest und wurde 1970 in Bezug auf die zulässige Dachneigung und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse geändert.

Der östliche und der nördliche Teilbereich des Baugebiets „Altenäcker“ wurden seinerzeit bereits erschlossen und sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Der westliche Teil des geplanten Baugebiets soll nun neu überplant und ebenfalls erschlossen werden. Dazu wird der bestehende Bebauungsplan geändert. Zur Sicherung der Nutzung auf den westlich angrenzenden und bislang nicht überplanten Grundstücken, werden diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen.

3. Planerische Vorgaben

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist der östliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche und der westliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Soweit erforderlich wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Altenäcker“ für den östlichen Teilbereich des Plangebiets ein reines Wohngebiet (WR) fest. Der westliche Teilbereich des Plangebiets ist bislang nicht überplant und wird aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

4. Momentane Nutzung

Bei den östlichen Planflächen handelt es sich um Wiesenflächen mit vereinzelten Gehölzbeständen. Teile der Wiese werden aktuell als Pferdekoppel genutzt.

Den westlichen Teil prägt eine aus Wohngebäuden sowie den Gebäuden ehemaliger landwirtschaftliche Anwesen bestehende Bebauung.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Mainhardt geleistet werden. Gleichzeitig soll durch die getroffenen Festsetzungen die dörfliche Struktur des Teilorts Ammertsweiler erhalten bleiben.

Entsprechend der für Ammertsweiler typischen dörflichen Strukturen wird ein dörfliches Wohngebiet (MWD) nach § 5a BauNVO festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Es wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Die Höhe baulicher Anlagen wird über eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets wird so eine ca. eingeschossige Bebauung mit ausreichend bemessenem Kniestock und einem zu Wohnzwecken nutzbaren Dachgeschoss. Im westlichen Teilbereich, mit der bestehenden Bebauung, sind bis zu zwei baurechtliche Vollgeschosse möglich.

Im östlichen Teilbereich ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen. Dort sind Einzel- und Doppelhäuser mit Gesamtlängen bis maximal 16 m zulässig. Im westlichen Teilbereich sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird entsprechend der städtebaulichen Ziele auf zwei bis sechs Einheiten beschränkt. So werden im Bereich entlang „Im Oberweiler“ auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

Die Festlegung der Baugrenzen mittels durchgehender Baustreifens erlaubt eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wird ein Ausnahmetatbestand in den Bebauungsplan aufgenommen.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu liegen. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen festgesetzt sind. Wo es drüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um das Befreiungserfordernis zu minimieren und die baurechtlich Verfahren zu entlasten, sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsfläche errichtet werden.

Zulässige Dachform ist, entsprechend der bestehenden Dachlandschaft in Ammertsweiler, Satteldach, mit einer Dachneigung von 35° – 45°.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die Einfriedungen entlang der privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetztes Baden-Württemberg.

Um die Befahrbarkeit der angrenzenden Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten, müssen Einfriedungen und Stützmauern gegenüber befahrbaren Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in erster Linie auf den privaten Grundstücken. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit

erhöht. Dies ist nach Abwägung der städtebaulichen Belange und der Verkehrssicherheit erforderlich. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets wird ein Pflanzzwang zur Eingrünung festgesetzt. Die unbebauten Flächen sind zu begrünen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dadurch kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und das lokale Kleinklima verbessert werden.

7. Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch die bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen

9. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	1,5 ha
davon:		
Baufläche MDW	ca.	1,4 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	13 Ar

10. Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung abgeprüft (siehe Anlagen der Begründung).

gefertigt:	anerkannt:
Untergruppenbach, den 28.07.2021	Gemeinde Mainhardt
Käser Ingenieure	Damien Komor, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Faunistische Relevanzprüfung

bearbeitet durch

Stauss & Turni
Vor dem Kreuzberg 28, 72070 Tübingen

Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

bearbeitet durch

Stauss & Turni
Vor dem Kreuzberg 28, 72070 Tübingen

Schalltechnische Untersuchung

bearbeitet durch

BS Ingenieure
Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg