

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Abstatt  
Gemarkung: Happenbach

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

## „Kirchweg 8“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

**ENTWURF**

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage von Abstatt-Happenbach. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 7041 (Kirchweg 8, siehe nachfolgender Übersichtsplan).



## **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.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist beabsichtigt, eine innerörtliche Baulücke durch ein Mehrfamilienhaus zu schließen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsmitte Happenbach nördlich der Hauptstraße“ (rechtskräftig 22.02.2002). Dieser weist für das Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) aus.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Schozach-Bottwartal“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine Angleichung der Darstellung im Flächennutzungsplan an die geplante Wohnnutzung erfolgt im Wege der Berichtigung (vgl. § 13a (2) Nr. 2 BauGB).

## **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Plangebiet fällt von der Nordstraße mit ca. 266m üNN auf ca. 261m üNN an der Grundstücksgrenze zum Kirchweg ab.

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde teilweise durch ein Spielfeld als Bolzplatz o.ä. genutzt. In den Randbereichen sind Wiesenstreifen vorhanden. Ab dem Spielfeld fällt das Gelände bis zum Kirchweg hin um ca. 4m ab. Der Böschungsbereich ist durch Einzelbäume, Brombeerbewuchs und Gehölzaufwuchs sowie einen schmalen Wiesenstreifen geprägt. Zum Kirchweg hin schließt eine Steinmauer das Grundstück ab.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, auf der innerörtlichen Fläche eine Nutzung durch eine moderne Wohnanlage in Form eines Mehrfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu ermöglichen. Dabei soll die Erschließung des Grundstücks vom Kirchweg aus erfolgen. Der Vorhabenträger hat hierzu einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt (vgl. Anlage der Begründung).

### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus, oberirdische Stellplätze und Garagen zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (siehe Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglicht dort eine intensive Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und dennoch genügend Raum für Freiflächen lässt. Da die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erhöht wird erfolgt eine Freistellung von wasserdurchlässigen Flächen bei der GRZ-Berechnung.

Die Kubatur der Gebäude wird eindeutig begrenzt durch die Festsetzung der Baugrenzen, sowie durch Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze. Der Bebauungsplan bildet hinsichtlich der zulässigen Höhen lediglich einen Rahmen aus, der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird.

## 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden Satteldächer als Dachform festgesetzt. Die vorgegebene Dachneigung beträgt 25 - 40 Grad. Mit dieser Festsetzung soll das geplante Gebäude sich in die, von Satteldächern geprägte, Umgebung einfügen. Als Dachneigungen sind in der Umgebung ebenfalls Werte von ca. 30 (Nordstraße 4) bis ca. 40 Grad (Kirchweg 10) anzutreffen.

Die Zahl der Stellplätze wird auf 2 pro Wohnung erhöht um dem zu erwartenden Parkaufkommen gerecht zu werden.

## 6. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt des Gebäudes erfolgt über den Kirchweg, von wo die im Untergeschoss geplanten Garagen bzw. Stellplätze angefahren werden.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen und Kanäle im Kirchweg. Aufgrund der innerörtlichen Lage werden keine Kapazitätsprobleme bei der Mischwasserkanalisation erwartet.

Eine getrennte Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet ist mangels geeignetem Vorfluter und fehlender Regenwasserkanalisation nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand zu gewährleisten. Zur Minimierung des Niederschlagswasser-Abflusses aus dem Plangebiet erfolgt die verpflichtende Festsetzung einer Retentionszisterne mit Mindestvolumen.

## 7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachverdichtung eines Baugrundstücks (Maßnahme der Innenentwicklung) und durch eine hohe Nutzungsmöglichkeit über die vorgegebene Grundflächenzahl entsprochen.

Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der anfallende Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf dem Baugrundstück oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

Weiterhin werden zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Verringerung von abzuführendem Regenwasser wasserdurchlässige Stellplätze festgesetzt.

## 8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, Baufläche	ca.	6,4 Ar
--	-----	--------

## **9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich 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 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Bebauungsplanverfahren muss auch der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wird im Zuge des Verfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 09.02.2021

Käser Ingenieure

Vermessung und Stadtplanung

## **Anlagen der Begründung**

### **1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

gefertigt durch:

Boger Massivhaus Bau GmbH

Neckargartacher Straße 84

74080 Heilbronn

### **2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Mauereidechse**

gefertigt durch:

roosplan

Stadt- und Landschaftsplanung

Adenauerplatz 4

71522 Backnang