

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II - Erweiterung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker II - Erweiterung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Zwischen den Gebäuden Kreuzäckerstraße 28 und 40 befindet sich ein bislang un bebauter Bereich, welcher eine deutliche Lücke in der ansonsten geschlossenen Bebauung auf der Nordseite der Kreuzäckerstraße bildet. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung bietet sich eine Bebauung dieses Bereiches jedoch an, so dass gleichzeitig Flächen an anderer Stelle geschont werden können.

Die Innenentwicklung ist für die Gemeinde ein wichtiger Baustein zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum. Das Ziel ist dabei grundsätzlich, jungen Familien eine Perspektive bieten zu können und diese im Ort zu halten. Dabei spielt die Innenentwicklung auch vor dem Hintergrund der nur eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde im Außenbereich eine wichtige Rolle.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Kreuzäckerstraße hat die Gemeinde im Jahr 2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kreuzäcker II, 4. Änderung“ aufgestellt. Auf dieser Fläche sollen 3 Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Auf der Fläche des vorliegenden Plangebietes soll hingegen eine Bebauung mit klassischen Einzel- oder Doppelhäusern und 1 bis 2 Wohneinheiten je Gebäude entstehen.

Die betroffenen Grundstücke des Plangebietes befinden sich bislang nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, somit besteht kein verbindliches Planungsrecht.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands „Oberes Filstal“ sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich die Grundstücksflächen der Kreuzäckerstraße sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kreuzäcker II, 2. Änderung“ mit Rechtskraft vom 14.12.2001.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Ortsbereiches von Mühlhausen im Tälle in der Kreuzäckerstraße und umfasst ca. 0,4 Hektar.

Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flurstücke Nr. 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 152 sowie 399/2 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b - in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Gleichzeitig können seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Gemeinde möchte die Möglichkeiten dieser Regelung nutzen und das Plangebiet, für welches derzeit kein Bebauungsplan existiert, in den Siedlungsbereich mit einzubeziehen. Der Bebauungsplan soll somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“. Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern als Schwellenwert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4106 m². In Anbetracht des Nettobaulandes von rund 3123 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,4, liegt die überbaubare zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“. Außerdem sieht die Aufstellung des Bebauungsplans die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter der Fortführung vorhandener Erschließung vor. Weiterhin begründet dieser die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Als kumulierende Vorhaben, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen sind folgende Bebauungsplanverfahren anzusehen.

- „Kreuzäcker II, 3. Änderung“: dieser Bebauungsplan wird ebenfalls im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und umfasst rund 25.810 m². Dabei sind allerdings lediglich 5.730 m² unbebaut. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen dieses Bebauungsplanes als Wohngebiet ausgewiesen werden und somit eine zu berücksichtigende Grundfläche von etwa 2.290 m² aufweisen.
- „Kreuzäcker II, 4. Änderung“: dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von 2.900 m² und wurde im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hier zu berücksichtigende Grundfläche umfasst etwa 1.310 m².
- „Buchstraße“: dieser Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von ca. 11.800 m² und wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um teilweise bebaute sowie unbebaute Flächen, die ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden. Somit ergibt sich hier eine zu berücksichtigende Grundfläche von etwa 5.020 m².

Insgesamt gesehen beträgt die Grundfläche der vier gemeinsam zu betrachtenden Bebauungspläne etwa 9.870 m² und bleibt somit auch bei einer Addition der Grundflächen hinter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwert zurück. Das Verfahren nach § 13b BauGB ist somit anwendbar.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage der §§ 6-14 UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Dem Bebauungsplan wird zu diesem Zweck im weiteren Verfahren ein gesonderter Umweltbeitrag beigelegt.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, Topografie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bislang unbebaute Grundstücke in stark geneigter Hanglage, welche sich jedoch innerhalb der bebauten Ortslage befinden. Aufgrund der steilen Hanglage ist der Bewuchs spärlich, lediglich im oberen Hangbereich sind Gebüsche vorhanden.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes grenzen im Abstand von ca. 50 m folgende Schutzgebiete an:

- Biotop „Wacholderheide nördlich Mühlhausen“ (Schutzgebiet Nr. 174231170071)
- Landschaftsschutzgebiet „Oberes Filstal - Gemeinde Mühlhausen im Täle“ (Schutzgebiet Nr. 1.17.065)
- FFH-Gebiet „Filsalb“ (Schutzgebiet Nr. 7423342)
- Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ (Schutzgebiet Nr. 7422441)

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

7.4 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.6 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8 **Artenschutz**

In Zusammenhang mit der Genehmigung der Planung sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Aufgrund des § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Bauleitplanung Ausführungen zu artenschutzrechtlichen Belangen vorgeschrieben.

Nach dem BNatSchG ist für das Bebauungsplangebiet zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind (BArtSchV), erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabenbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Durch eine projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums brauchen die Arten einer saP (speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Mit Hilfe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird anschließend geklärt, ob durch das Bauvorhaben eine Betroffenheit für die o. g. streng geschützten und hier planungsrelevanten Arten vorliegt, die einen der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG erfüllt.

Das Fazit der Untersuchung wird im Folgenden wiedergegeben:

„Vögel:

Das Artenspektrum der Vogelwelt besteht überwiegend aus ungefährdeten, weniger störungsempfindlichen Kulturfolgern. Darüber hinaus finden sich in den randlichen Gehölzen Brutnachweise von höhlenbrütenden Arten, neben ungefährdeten Arten kommen auch die gefährdeten Arten, Feldsperling (Art der Vorwarnliste) und Star (Rote-Liste-Art) vor. Diese beiden Arten nehmen leicht Nisthilfen als Ausgleich an. Der als weitere Rote-Liste-Art zu nennende Haussperling hat als Gebäudebrüter seinen Reproduktionslebensraum außerhalb des Eingriffsbereiches, der Fitis (RL3-Art) wurde nur einmal im Gebiet angetroffen und muss als Durchzügler gewertet werden. Sollten die randlichen Gehölze nicht erhalten bleiben können, erfolgen Maßnahmen in Form von „Nistkästen-Anbringen auf geeigneten, optimierbaren Ersatzflächen“.

Zauneidechse:

Bei den vogelkundlichen Begehungen wurde auf ein Zauneidechsen vorkommen geachtet. Individuen wurden im Gebiet nicht gefunden. Weitere Untersuchungen oder besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fledermäuse:

Der Untersuchungsraum dient als Jagdgebiet für Fledermäuse. Durch Rodungen in den Wintermonaten können Beeinträchtigungen von möglichen Tagesverstecken für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Zudem kann das Anbringen von Fledermauskästen zur Erhaltung möglicher Populationen beitragen.

Holzbewohnende Käfer:

Im Zuge der Untersuchungen der Saison 2020 wurden die Bäume auf möglichen Verdacht geprüft. Hierbei stellte sich heraus, dass keine ausreichende Beschaffenheit von Stämmen und Ästen vorliegt und daher ein Vorkommen der entsprechenden Käfer ausgeschlossen werden kann.

Sonstige Anhang-IV-Arten:

Die sonstigen Tierarten sowie Anhang-IV-Arten der Pflanzenwelt können mangels geeigneter Habitate im Gebiet ausgeschieden werden. Weitere Untersuchungen und Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fazit:

Durch den möglichen Verlust von Gehölzbeständen kommt es zu Lebensraumverlusten für geschützte Vogelarten. Sollten die randlichen Gehölze nicht erhalten bleiben, erfolgt das Aufhängen von Nisthilfen (CEF-Maßnahmen), für die betroffenen Brutvögel (Feldsperling und Star).

Für alle anderen Anhang-IV-Arten sind keine Konflikte durch den Bebauungsplan zu erwarten.

Durch die CEF-Maßnahmen treten somit keine Verbotstatbestände ein.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

Die städtebauliche Planung sieht die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf 4 Baugrundstücken entlang der Kreuzäckerstraße vor. Diese sollen sich hinsichtlich ihrer Kubatur in die bestehende Bebauung der Kreuzäckerstraße einfügen, so dass künftig ein geschlossenes Ortsbild mit einem definierten Ortsrand entsteht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreuzäckerstraße. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Wasserleitungs- und Kanalnetz (Mischsystem).

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den in der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

10.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise im Bebauungsplangebiet festgesetzt, zulässig sind jedoch ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Hierdurch wird eine der Umgebung angepasste, durchlässige Bebauung gewährleistet.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

10.5 Nicht überbaubare Grundstückflächen (Nebenanlagen)

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ umbauten Raum und mit einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

10.6 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren. Darüber hinaus ist vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzusehen, welcher als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann. Dadurch soll der öffentliche Raum vom Parkdruck entlastet werden.

Die Auswirkung von offenen Stellplätzen auf das Stadtbild ist gering, deshalb sind diese in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

10.7 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Autobahn A8, der Bundesstraße B466 sowie der Landesstraße L1200. Eine durchgeführte Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht umsetzbar sind, ist der Schallschutz durch Maßnahmen an den Gebäuden selbst zu gewährleisten.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund werden die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptgebäude beschränkt.

11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, dunkelgraue oder schwarze Ziegel und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Die festgelegten Dachformen und Dachneigungen, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am angrenzenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

11.3 Dachgauben, Dacheinschnitte, Anlagen zur Solaren Energienutzung

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben und Dacheinschnitte werden deshalb in ihrer maximal zulässigen

Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

11.4 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

11.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

12 Bodenordnung

Die Grundstücke sind bereits in einem Zuschnitt, welcher eine Bebauung ermöglicht. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

13 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 4.106 m² (ca. 0,4 ha).

Abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Gehweg) mit 983 m² ergibt sich ein zusätzliches Bauland von 3123 m².

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18