Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Mainhardt
Gemarkung: Mainhardt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

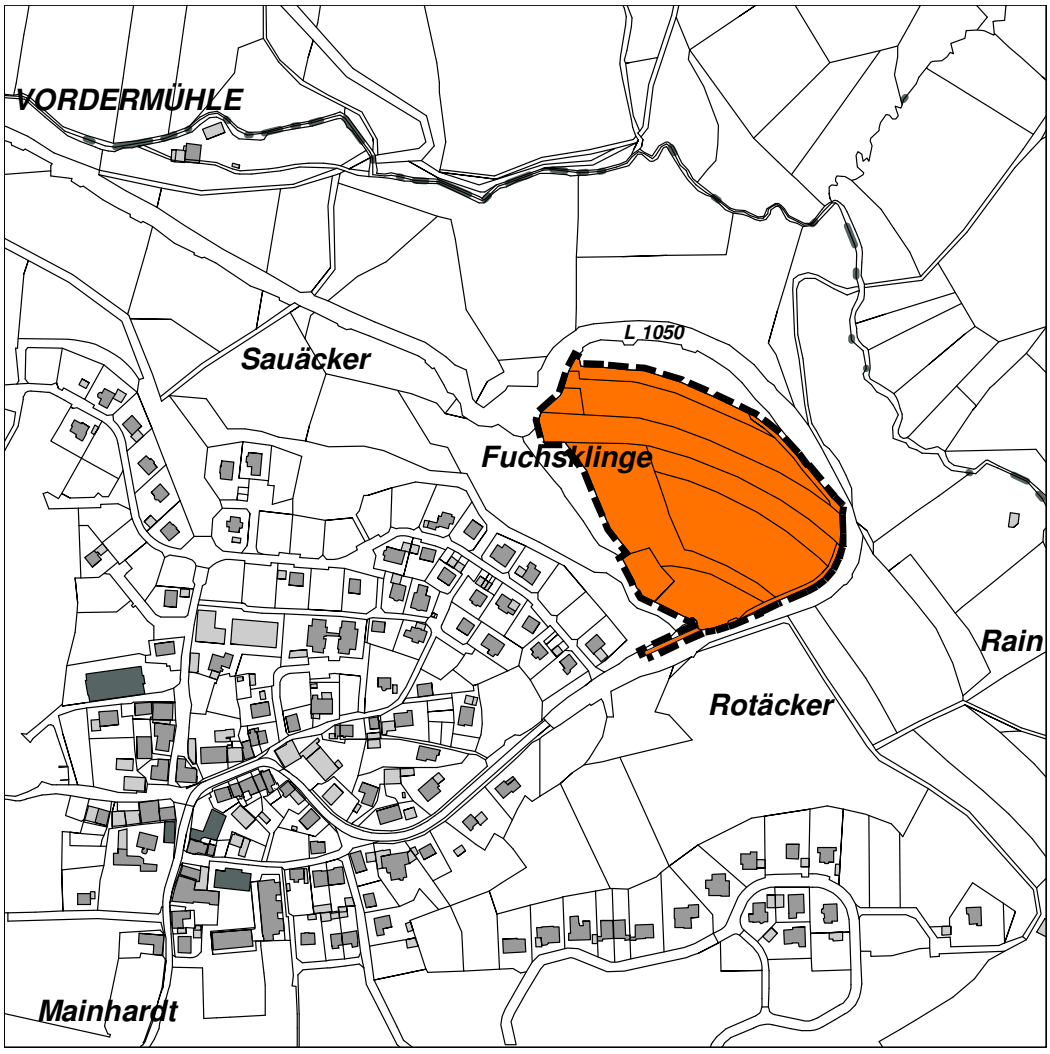
„Omega“ ENTWURF

Begründung mit Nachtrag

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Mainhardt, direkt an der Landesstraße L1050 Richtung Gailsbach. Das Areal umfasst die Flurstücke 240/1, 240/2, 240/3, 241, 242/1, 242/2, 242/3, 243, 244 und 245 sowie Teile des Flurstücks 249 (L1050),



1.2 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.

Die Gemeinde Mainhardt hat momentan einen hohen Bedarf an Wohnbauflächen. Die Mobilisierung innerörtlicher Potentialflächen ist jedoch oft langwierig und stets mit einem hohen Aufwand verbunden und kann somit nur zur mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung beitragen. Daher ist zur mittelfristigen Bedarfsdeckung die Ausweisung eines weiteren Baugebiets am Ortsrand notwendig.

1.3 Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich. Da das Gebiet im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist, findet parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans statt. Dabei wird die Fläche zu einer Wohnbaufläche geändert.

Anbauverbot entlang der Landesstraße

Gemäß § 22 Abs. 1 StrG dürfen entlang der Landesstraße (L1050) in einem Abstand von 20 keine Hochbauten errichtet werden. Um eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung des Baugebiets und ausreichend bemessene Bauplätze zu ermöglichen, wird das Anbauverbot am nordöstlichen Gebietsrand auf ca. 17 m reduziert. Aufgrund der topographischen Lage, das geplante Baugebiet liegt deutlich über dem Fahrbahnniveau (ca. 5-6m), ist eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Waldabstand

Zum Waldrand an der Fuchsklinge, westlich des Plangebiets, ist gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO mit Gebäuden ein Abstand von 30 m einzuhalten. Gemäß Satz 3 können jedoch Ausnahmen zugelassen werden. Gemäß der unteren Forstbehörde ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten eine Reduzierung des Waldabstand auf 25 m möglich.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Westlich des Plangebiets befindet sich die stark eingeschnittene Fuchsklinge. Die Landesstraße L1050 führt unterhalb einer steilen Böschung am Gebiet entlang.

Das Gebiet selbst liegt auf einer nahezu ebenen Fläche, welche sich leicht zur Mitte hin erhöht und im Norden und Osten an stark abfallende Böschungen zur Landesstraße L1050 hin grenzt.

Momentan wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Im Westen ist ein Teil des angrenzenden Waldes Bestandteil des Plangebiets. Durch die Umsetzung der Planung werden die Waldflächen und das dort bestehende Waldbiotop nicht beansprucht oder beeinträchtigt.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll durch die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) Flächen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bereitstellen.

Durch die zwischen Plangebiet und der Ortslage befindende Bewaldung der Fuchsklinge gibt es keinen direkten Bezug zu einer direkt angrenzenden Bebauung. Der Planentwurf orientiert sich jedoch an der bestehenden Bebauung in Mainhardt. Die zulässige Gebäudekubatur wird jeweils begrenzt durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge sowie durch Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhe und höchstem Gebäudepunkt (9m), jeweils in Normalnull als Höchstgrenze. In Verbindung mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist städtebaulich gewährleistet, dass die Baulandentwicklung die bestehende Nutzungsstruktur aufnimmt und weiterführt.

Zulässig sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach. Für diese Dachformen ist im Bebauungsplan neben der Erdgeschossfußbodenhöhe auch der höchste Gebäudepunkt, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt.

Im östlichen Bereich wird der Anbauabstand zur Landesstraße auf 15 m verringert um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Die Verringerung ist sinnvoll, da sich zwischen Landesstraße und Bebauung eine steile Böschung befindet, der Straßenrand mit Bewuchs ausgebildet ist und somit keine direkte Verbindung zur Landesstraße besteht. In den Bereichen im Süden wird der Mindestabstand eingehalten, da es hier einen direkten Bezug gibt.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine kleine Freifläche mit öffentlichen Stellplätzen. Am nordwestlichen Rand befindet sich eine Fläche, welche als Spielplatz ausgebaut werden soll. Dieser ist notwendig, da der nächstgelegene Spielplatz recht weit entfernt liegt und der Weg dorthin, entlang der Landesstraße führen würde.

1.6 Erschließung

Der Anschluss des Areals an die Landesstraße erfolgt im südlichen Bereich. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und dem daher geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen kann von einer gesonderten Linksabbiegespur auf der Landesstraße abgesehen werden. Im Gebiet werden die Baugrundstücke über eine Ringerschließung erschlossen. Der Ringschluss gewährleistet eine gute Orientierung im Plangebiet und vereinfacht nicht zuletzt die Bedienung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, aber auch die Führung der unterirdischen Infrastruktur.

Im südlichen und nördlichen Bereich sind Flächen für öffentliche Stellplätze vorgesehen um den Straßenraum möglichst frei zu halten.

Im Osten befindet sich ein bestehender Feldweg welcher das Flurstück 239/2 erschließt.

Ein Gehweg verläuft entlang der Straße durch das gesamte Wohngebiet und schließt entlang der Landesstraße L1050 an den vorhandenen Gehweg des Baugebiets „Brettachhöhe“ an. Somit ist eine fußläufige Erschließung des Gebietes und auch der sichere Anschluss an das bestehende Fußwegenetz im Ort gewährleistet.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtökologisch wirksame Maßnahmen

Neben einer möglichst geringen Straßenbreite, auf das für die Erschließung unumgängliche Maß, sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen, um somit eine möglichst geringe Versiegelungsrate zu erzielen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Die intensive Begrünung der Wohngebietsaußenränder dient der Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas, z.B. durch

Verschattung. Ebenso dient diese Begrünung als Puffer zwischen der Bebauung, dem Waldbiotop im Westen und dem FFH Mähwiesengebiet (Flurstück Nr. 239/2) im Norden.

Im südlichen Bereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches naturnah gestaltet wird und das Regenwasser vom Wohngebiet aufnehmen soll. Der Überlauf erfolgt in die Fuchsklinge.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch die Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur gesichert.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über Freispiegelkanäle zum geplanten Schmutzwasserpumpwerk.

Das Abwasser wird über eine Druckleitung in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Die Einleitung erfolgt direkt in den Sammler Nord zur Sammelkläranlage Mainhardt.

Der Regenwasserkanal wird parallel zum Schmutzwasserkanal bis zum geplanten Regenrückhaltebecken hergestellt (Erdbecken, das naturnah gestaltet wird). Der Überlauf erfolgt dann direkt in die Fuchsklinge.

Durch die Bebauung und der damit verbundenen Flächenversiegelung ergeben sich höhere Abflussbeiwerte. Die Retention der zusätzlich ablaufenden Wassermengen im Einzugsgebiet sollen teils durch die Zisternen mit Retentionsvolumen erreicht werden. Der Einbau einer Zisterne auf privatem Baugrundstück mit mind. 3m³ Rückhaltevolumen und Kleinmengendrossel ist vorgeschrieben.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung erfolgt am Hydrantenschacht an der Zufahrt zur Brettachhöhe. Im Baugebiet ist eine Ringleitung geplant.

1.9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	253 Ar
Baufläche WA (Allgemeines Wohngebiet)	ca.	133 Ar
Öffentliche Verkehrsflächen, inkl. Stellplätze	ca.	27 Ar
Feldweg	ca.	3 Ar
Öffentliche Grünflächen mit Regenrückhaltebecken	ca.	52 Ar
Waldfläche	ca.	27 Ar
FFH Mähwiese	ca.	11 Ar
Zahl der Baugrundstücke		24

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) abgehandelt.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 26.02.2018 / 08.03.2019 / 09.10.2019

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

bearbeitet durch:
Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein

Anlagen der Begründung

Faunistische Relvanzprüfung

bearbeitet durch:
Stauss & Turni
Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen
Vor dem Kreuzberg 28, 72070 Tübingen

Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (saP)

bearbeitet durch:
Stauss & Turni
Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen
Vor dem Kreuzberg 28, 72070 Tübingen

Schalltechnische Untersuchung

bearbeitet durch:
BS Ingenieure
Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg