

Begründung zum Bebauungsplan

“Halberger Ebene III”

**Gemarkung Weißbach
Gemeinde Weißbach
Hohenlohekreis**

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Weißbach beabsichtigt, in ihrem Hauptort Weißbach weiteres Wohnbauland zu erschließen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in den bestehenden gemeindlichen Baugebieten war in den letzten Jahren stark, so dass derzeit weder in Weißbach noch im Ortsteil Crispenhofen kommunale Bauplätze vorhanden sind. Für die letzten 4 Bauplätze der Gemeinde (drei in Weißbach, einer in Crispenhofen) liegen bereits verbindliche Zusagen vor; weiteren Interessenten mussten bereits Absagen erteilt werden. Somit stehen der Gemeinde in ihren Hauptort Weißbach in nächster Zeit keine gemeindlichen Bauplätze zur Verfügung, um die weiterhin große Nachfrage an Bauplätzen zu erfüllen.

Mit der Ausweisung des neuen Baugebiets soll daher die gemeindliche Nachfrage vor allem junger Familien bedient werden.

Innerhalb der älteren Baugebiete in Weißbach befinden sich noch ca. sechs private Baugrundstücke, die jedoch von den Eigentümern nicht verkauft werden. Innerörtliche Leerstände älterer Wohnhäuser oder Scheunen sind nur in geringem Umfang vorhanden, befinden sich in Privatbesitz und stehen derzeit nicht zum Verkauf.

In Crispenhofen ist lediglich ein privater Bauplatz vorhanden. Im derzeit noch nicht erschlossenen zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Zum Brückle“ können noch 15 Bauplätze erschlossen werden. Eine weitere Ausweisung von Baugebieten ist dort dann aufgrund der Lage im Natur-, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet nicht mehr möglich. Hier kann die künftige Entwicklung nur im Innenbereich erfolgen.

Für die künftige Wohnbaulanderschließung stellt Weißbach jedoch die wesentlich attraktivere Gemeinde dar, so dass die Nachfrage nach Bauplätzen in Weißbach um ein Vielfaches höher ist als in Crispenhofen.

Dies ist u.a. bedingt durch die Lage im Kochertal, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und Arbeitsplätze (die Firma Hornschuch bietet mehr als 1.000 Stellen).

Um der großen Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden, ist es daher dringend erforderlich, das Weißbacher Wohngebiet „Halberger Ebene“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Halberger Ebene III“ schnellstmöglich zu erweitern.

Die geplante Baufläche ist im Flächennutzungsplan enthalten. Sie bildet die Fortführung des bestehenden Wohngebiets „Halberger Ebene II“ im Süden. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist erforderlich, da die Flächen bisher nach § 35 BauGB beurteilt wurden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (6. Fortschreibung, Teilfortschreibung Windkraft) des Gemeindeverwaltungsverbands Mittleres Kochertal ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Daher gilt der Bebauungsplan „Halberger Ebene III“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Bestandes

3.1 Lage / Begrenzung

Das Plangebiet „Halberger Ebene III“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Weißbach. Es bildet die Verlängerung des Baugebiets „Halberger Ebene II.“ Nach Westen, Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbau) an. Im Süden schließt sich die bestehende Wohnbebauung an.

3.2 Derzeitige Nutzung der Flächen

Das geplante Baugebiet wird derzeit als Wiesenfläche sowie als Ackerfläche genutzt. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft entlang des östlichen Feldwegsrandes ein temporär wasserführender Graben, der unter dem Feldweg hindurch dann in einen offenen Graben mündet. Dieser verläuft in Ost – West – Richtung zwischen den Ackerflächen hindurch und wird verdolt unter der westlichen Wiesenfläche zu einem Gewässer 2. Ordnung am westlichen Plangebietsrand geführt. Am westlichen Plangebietsrand verläuft dieses in einem offenen Graben, der mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Diese sind als Biotopfläche nach § 32 BNatSchG ausgewiesen. Das Gewässer 2. Ordnung mündet am südwestlichen Plangebiet in eine Verdolung und weiter in die Hahnenklinge.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Feldweg als Verlängerung der Halberger Straße. Am südlichen Rand verläuft nach Osten ein Feldweg, in dem eine Wasserleitung der NOW geführt wird. Im Osten verläuft ebenfalls ein Feldweg, der von Süden am Rand des bestehenden Wohngebiets kommt und nach Norden nach Halberg weiterführt. Dort verläuft ebenso eine NOW-Wasserleitung. Der Feldweg bildet zudem die Grenze zwischen Weißbacher und Niedernhaller Gemarkung.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst ca. 1,55 ha.

3.3 Topographie

Das geplante Baugebiet „Halberger Ebene“ befindet sich bereits auf der Hochfläche oberhalb des Kochertalanstiegs. Das Plangebiet weist insgesamt ein Gefälle von Osten von 312,0 m ü.NN nach Westen auf 304,0 m ü. NN auf. Das westliche Plangebiet fällt zusätzlich von Norden von ca. 312 m ü. NN nach Süden auf ca. 304 m ü NN zu dem bestehenden Feldweg Flst 383 hin ab. Das östliche Plangebiet fällt von Norden und Süden jeweils ca. 1 m zur Mitte bis zum bestehenden Graben Flst 337 hin ab. Die südwestliche

Ecke im Bereich der Verdolung des Gewässers 2. Ordnung bildet den tiefsten Punkt im Plangebiet (ca. 297 m ü. NN).

3.4 Schutzgebiete und planerische Vorgaben

An der westlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Feldhecke, die als Biotop Nr. 167231264628 geschützt ist. Weitere Biotope oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Am westlichen Plangebietsrand verläuft innerhalb eines offenen Grabens ein Gewässer 2. Ordnung, das im Süden über eine Verdolung in die Hahnenklinge mündet.

Innerhalb des Feldwegs Flst. 383, der nach Osten von der Halberger Straße abzweigt, verläuft eine Hauptwasserleitung der NOW, die, von der Halberger Straße kommend, innerhalb des östlichen Feldwegs nach Süden und Norden weitergeführt wird.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Das bestehende Wohngebiet „Halberger Ebene II“ soll nach Norden erweitert und abgerundet werden. Im Flächennutzungsplan ist eine geplante Wohnbauflächenerweiterung im Anschluss an das Wohngebiet dargestellt, die den bisherigen Ortsbereich nach Norden aber auch nach Westen erweitert. Insgesamt bildet die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche damit einen umfassenden Ortsabschluss, der den Ortsrand von Weißbach auf der Hochebene weiter in Richtung Halberg verschiebt.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an das Wohngebiet „Halberger Ebene II“ und stellt den 1. Bauabschnitt der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche dar.

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde eine städtebauliche Konzeption erarbeitet, die die mögliche Bebauung des gesamten im Flächennutzungsplan enthaltenden Gebiets in mehreren Erschließungsvarianten darstellt.

Die Gesamtbetrachtung wurde notwendig, weil sich im 1. Bauabschnitt die Haupteerschließung des gesamten Gebiets befindet, auf die alle weiteren künftigen Plangebietserweiterungen aufbauen. Die einzelnen Bereiche sollen dann je nach Bedarf der Gemeinde in mehreren Bauabschnitten jeweils im Rahmen eines Bebauungsplans erschlossen werden.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Haupteerschließungsstraße wird von der bestehenden Halberger Straße nach Norden weitergeführt. Von dort wird die Haupteerschließung nach Osten zu dem bestehenden Feldweg weitergeführt.

Die geplante Bebauung erfolgt entlang einer Ringstraße, die von der Haupteerschließung abzweigt.

Im Plangebiet sind in offener Bauweise Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser zulässig, was der bisherigen Nachfrage in den Baugebieten Halberger Ebene I und II Rechnung trägt. Es sind unterschiedlich große

Bauplätze geplant, um damit auch unterschiedlichen Einkommenschichten oder Freiraumansprüchen gerecht zu werden.

Die Gebäude sollen an die vorhandenen Höhenlinien bzw. den vorhandenen Geländeverlauf angepasst und somit in die bestehende Topographie eingebettet werden. Es sind alle Dachformen zulässig, so dass ein großer Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude besteht. Für jede Baumöglichkeit wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe errechnet, ebenso werden eine Firsthöhe und eine Traufhöhe festgesetzt, so dass die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung begrenzt sind und sich landschaftlich einfügen.

Eine wichtige Zielsetzung ist die Berücksichtigung der Bauökologie im Plangebiet. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ist die Nutzung von Solaranlagen und Photovoltaik gewährleistet, was zur Reduzierung von klimaschädlichen Immissionen beiträgt.

Im Plangebiet wird das Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet. Das Regenwasser soll möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Dazu werden Retentionszisternen festgesetzt, die das Regenwasser gedrosselt abgeben.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wird ein Retentionsbereich auf einer öffentlichen Grünfläche angelegt, zu dem das Regenwasser aus den Straßen und den Grundstücken geleitet, in den Rückhaltebecken gespeichert und gedrosselt an den vorhandenen Graben in die Klinge abgegeben wird.

Der bestehende offene Graben mit dem Gewässer 2. Ordnung, sowie die als Biotop ausgewiesene Feldhecke sollen erhalten und in den Retentionsbereich mit einbezogen werden.

Weitere städtebauliche Ziele sind eine umfassende Eingrünung der östlichen Grundstücke zur freien Landschaft. In den festgesetzten Pflanzgebieten und privaten Grünflächen soll eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern eine landschaftliche Einbindung und die Entstehung eines Ortsrands v.a. nach Osten gewährleisten.

Nach Norden wird entlang der Erschließungsstraße eine Böschung und nach Osten im Bereich der privaten Grünflächen ein Erdwall modelliert, um das Eindringen von Oberflächenwasser von den benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken in das Baugebiet zu verhindern. Das Oberflächenwasser wird jeweils über Gräben und Verdolungen in die Retentionsfläche bzw. das vorhandene Gewässer 2. Ordnung im westlichen Plangebiet geleitet. Der Erdwall wird von der Gemeinde Weißbach bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten erstellt und begrünt.

Im Rahmen der Plangebietserschließung soll langfristig eine sinnvolle und kürzere verkehrliche Anbindung v.a. des Busverkehrs von Weißbach nach Halberg ermöglicht werden, in dem eine verkehrliche Anbindung zu dem bestehenden Feldweg im Osten geschaffen wird.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird entlang einer Haupteerschließungsstraße erschlossen, die aus der bestehenden Halberger Straße von Süden nach Norden geführt wird. Die Haupteerschließung soll in wie die bestehende Straße mit beidseitigem, durch Einzeiler abgesetzten Gehweg und einseitigen öffentlichen Parkplätzen fortgesetzt werden. Die Straßenbreite beträgt brutto 6,00 m, die Gehwege jeweils 1,50 m, der Parkstreifen 2,15 m.

Von der Haupteerschließung zweigt am nördlichen Plangebietsrand eine Erschließungsstraße nach Osten ab, die einen Anschluss zu dem bestehenden Feldweg nach Halberg bildet. Die Straße hat eine Breite von 6,00 m und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite.

Über diese Erschließungsstraße soll der landwirtschaftliche Verkehr, wie bisher auch, auf die Felder im Norden und Osten gelangen. Grundsätzliches Ziel der Gemeinde Weißbach ist jedoch, damit eine verkehrliche Anbindung nach Halberg zu ermöglichen, so dass langfristig der öffentliche Nahverkehr, aber auch Anwohner von Halberg besser an Weißbach angebunden werden. Daher werden die Straßenbreite sowie die Kurvenradien so ausgelegt, dass neben landwirtschaftlichen Fahrzeugen auch Busse und LKW problemlos abbiegen und die Straße befahren können.

Die interne Erschließung erfolgt in Form einer Ringstraße, die als Wohnstraße für eine verminderte Fahrzeuggeschwindigkeit (Tempo 30) mit einer Breite von 5,00 m (brutto) ausgelegt ist und damit dem Begegnungsfall LKW / PKW entspricht. Im Sinne einer Verkehrsberuhigung soll die Fahrbahn als gemischte Verkehrsfläche angelegt werden, so dass keine bauliche Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn erfolgt. Entlang der Straße werden Stellplätze mit 2,75 m Breite angelegt, so dass ein bequemes Einparken und Aussteigen möglich ist.

Innerhalb der Ringerschließung wird eine kleine Querstraße angelegt, in der unterirdisch die Grabenverdolung des bestehenden Grabens verläuft. Darüber hinaus dient die Straße lediglich zur Erschließung der Gartenbereiche der Grundstücke und ist daher nur als Anliegerstraße und Fußweg konzipiert. Die Straßenbreite beträgt hier 3,80 m (brutto), so dass die Befahrbarkeit nur als Einbahnstraße möglich ist. Die Fahrtrichtung soll von Osten nach Westen erfolgen. Um die fahrtechnisch untergeordnete Funktionsbestimmung des Weges zu verdeutlichen, soll die Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden, so dass dort Fußgänger und spielende Kinder gleichberechtigt mit dem Fahrverkehr sind und Schrittgeschwindigkeit gefahren werden muss.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet (WR) sind hier jedoch ergänzende öffentliche und private Einrichtungen, die das Wohnen nicht stören, allgemein zulässig. Im Einzelnen sind dies:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als ausnahmsweise zulässig wird festgesetzt:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden als nicht zulässig festgesetzt. Damit soll der überwiegende Wohncharakter auch im Hinblick auf die städtebauliche Situation der angrenzenden Wohnbebauung gesichert und beibehalten werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Zahl der Vollgeschosse maximal zweigeschossig fest, um die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen. Bei Flachdachgebäuden sind zwei Vollgeschosse nur zulässig, wenn das 2. Vollgeschoss zur Talseite hin um mind. 1,50 m zurückspringt, oder wenn das Kellergeschoß / Untergeschoß zur Talseite hin um mind. 1,50 m vorspringt.

Die Grundflächenzahl ist mit einem Maximum von 0,4 festgesetzt, die sich an dem bestehenden Wohngebiet orientiert. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im WA nicht zulässig.

Die Firsthöhe wird auf 8,50 m begrenzt. Die Traufhöhe wird bei geneigten Dächern auf maximal 4,20 m und bei Pultdächern auf der niedrigen Seite auf 5,50 m begrenzt. Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern auf 6,50 m begrenzt. Die First-, Trauf- und Gebäudehöhen werden bezüglich der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe errechnet, so dass die Gebäude sich harmonisch in die Hangsituation einfügen. Dabei darf von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe nicht mehr als 0,5 m abgewichen werden, sofern die maximale Gebäudehöhe eingehalten wird.

Um eine Höhenstaffelung der Gebäude zu erreichen und eine massive, durchgängige Baukörperwand zu vermeiden, ist bei Flachdächern entweder das oberste Geschoss um 1,50 m zur Talseite hin zurückzusetzen, oder das Kellergeschoss hat um 1,50 m zur Talseite hin vorzuspringen.

6.3 Bauweise

Die geplante Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen. Um eine kleinteilige Struktur zu erzielen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge bis maximal 18 m zulässig. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtungen bzw. mindestens 2/3 der Hauptgebäuelänge sind parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen, um die Gebäude in den natürlichen Hangverlauf einzufügen. Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.

6.5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Eine bauliche Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau, die durch die Ausnutzung der durchgängigen Baufenster und steilen Hangsituation sonst möglich wäre, soll vermieden werden. Daher wird die maximale Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte und Grundstück beschränkt.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO), wie z. B. Gartenlauben, dürfen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt gebaut werden. Die Höhe der Nebenanlagen darf jedoch die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Lediglich in den als private und öffentliche Grünflächen / Pflanzgebotflächen und Flächen für Leitungsrechte festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

6.7 Versorgungsleitungen

Niederspannungsfreileitungen einschließlich Fernmeldeleitungen sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Im Zuge des Straßenbaues können problemlos Leitungen bzw. Leerrohre eingelegt werden.

Gemäß Anregung der Telekom sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Eine Überbauung der Telekommunikationslinien ist nicht zulässig.

6.8 Versorgungsflächen (Umspannstation)

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist eine zusätzliche Umspannstation erforderlich. Diese soll im Bereich des Flurstücks Nr. 1572 im Süden des Plangebiets an der Halberger Straße erstellt werden. Der Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannstation nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6.9 Stellplätze und Garagen

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf den

festgesetzten Grünflächen und Leitungsflächen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen entsprechende Abstände eingehalten werden, um Rangiervorgänge im öffentlichen Raum zu minimieren.
Entlang der Erschließungsstraßen werden 15 öffentliche Parkplätze neu ausgewiesen.

6.10 Sichtdreiecke

An den Einmündungen und Kurvenbereichen der Erschließungsstraßen werden Sichtdreiecke festgesetzt, die ein gefahrloses Abbiegen und Einfahren ermöglichen (siehe Bauplätze 3, 4, 14, 12, 10). Damit ausreichende Sichtverhältnisse zur jeweiligen Gegenfahrbahn gewährleistet sind, sind diese Flächen von Bebauung und flächigen Sichthindernissen wie z.B. Hecken, Sträucher, Sichtschutzwände freizuhalten.

6.11 Flächen für Aufschüttungen zum Schutz gegen Oberflächenwasser

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist entlang der Erschließungsstraße im Norden im höher gelegenen Bereich eine durchgängige Böschung, sowie im tiefer gelegenen Bereich ein Damm und eine Mauer zum Schutz gegen Oberflächenwasser anzulegen. Die Böschung wird im Bereich des Straßenbanketts mit einer Höhe von ca. 0,30 m bis 0,5 m und einer Breite von ca. 1,0 m angelegt. Der Damm wird im Anschluß an die Böschung auf ca. 10 m Länge mit einer Höhe von ca. 0,25 m und einer Breite von 0,90 m, die Mauer dann auf einer Länge von ca. 5,0 m mit einer Höhe von 0,5 m angelegt.

Damit soll das Oberflächenwasser des nördlichen Außengebiets vom Plangebiet abgehalten und über eine Verdolung in das bestehende Gewässer 2. Ordnung abgeleitet werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden die Bauwerke zum Schutz gegen Oberflächenwasser im Norden des Plangebiets nur temporär angelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den zweiten Bauabschnitt wird diese Festsetzung unzulässig und tritt außer Kraft. Als Folgenutzung soll für die Flächen Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der privaten Grünfläche PFG 1 am Plangebietsrand ein durchgängiger Erdwall zum Schutz gegen Oberflächenwasser anzulegen. Der Erdwall hat eine Höhe von 0,50 m und eine Breite von 1,80 m.

Damit soll das Oberflächenwasser des östlichen Außengebiets vom Plangebiet abgehalten und über eine Verdolung in die Retentionsfläche abgeleitet werden.

Die erforderlichen Bauwerke an der nördlichen Plangebietsgrenze werden im Rahmen der Straßenbauarbeiten hergestellt.

Der Erdwall wird von der Gemeinde Weißbach im Rahmen der Erschließungsarbeiten angelegt und bepflanzt. Der Erdwall ist mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

6.12 Leitungsrechte

Im Bereich der Bauplätze 3, 5, 7, 8, 9 und 10 wird ein öffentliches Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbands NOW Crailsheim festgesetzt. Für die innerhalb der öffentlichen Straße im Süden liegenden Wasserversorgungsleitungen ist ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 3 m erforderlich. Für die innerhalb des öffentlichen Feldwegs im Osten liegenden Wasserversorgungsleitungen ist ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 4 m erforderlich.

Die Wasserversorgungsleitungen befinden sich in der öffentlichen Straße und dem Feldweg. Der beidseitige Schutzstreifen im Bereich der privaten Grundstücke dient daher lediglich als Abstandsfläche zu den Leitungen, d.h. in den Grundstücken befinden sich keine Leitungen.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen oder sonstige Einrichtungen errichtet werden, die die NOW-Leitungen gefährden könnten. Die Erstellung oder Veränderung von baulichen Anlagen oder sonstigen Einrichtungen sind rechtzeitig mit der NOW abzustimmen. Ebenso sind Geländeänderungen und Bepflanzungen mit der NOW abzustimmen.

Auf die Auflagen und Vorschriften für Grundstücke mit öffentlichem Leitungsrecht oder beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbands NOW wird verwiesen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform und Dachneigung

Als **Dachform** werden geneigte Dächer und Flachdächer festgesetzt, um auch im Hinblick auf eine mögliche Solar- und Photovoltaiknutzung einen großen Spielraum zu gewähren. Die Dachneigung muss bei geneigten Dächern zwischen 25° und 42° ausgeführt werden. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 7° sind ebenfalls zulässig.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit roten bis rotbraunen sowie grauen bis anthrazitfarbenen und schwarzen Dachziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Bei Pultdächern mit 5° bis 7° Dachneigung sind zur Angleichung an die bestehende Bebauung auch beschichtete, nicht glänzende Metalleindeckungen in rot bis rotbraun, sowie grau bis anthrazitfarbig und schwarz zulässig. Für Pultdächer sind auch Dachbegrünungen zulässig.

Flachdächer bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen und Carports sind nur zulässig, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

Zulässig sind untergeordnet auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Um schädliche Auswaschungen zu vermeiden, sind Metalleindeckungen nur beschichtet zulässig.

Aus energetischen und ökologischen Gründen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig. Wird eine Dachfläche größtenteils (mind. 3/4 der Fläche) mit diesen Anlagen eingedeckt, sind für die übrigen untergeordneten Dachflächen auch Metalleindeckungen zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

Angebaute **Garagen und Nebenanlagen** sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung den Hauptgebäuden anzupassen. Flachdächer bei Garagen und offenen Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

Es werden nur ortstypische **Materialien** zugelassen, die das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich in die natürliche Umgebung einfügen. Grelle und reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig.

7.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt. Dies betrifft die Höhe sowie die Materialwahl.

Das Lichtraumprofil darf nicht eingeschränkt werden, daher sind gegenüber dem Fahrbahnrand mit Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

7.3 Stellplätze

Aus ökologischen Gründen sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine o. ä. auszuführen.

Bei einer Wohnung sind 2 Stellplätze vorgeschrieben. Die höhere Stellplatzanzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum und soll aus städtebaulichen Gründen ein Zuparken der Wohngebietsstraßen verhindern.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d.h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländegestaltung

Da die Baugrundstücke überwiegend eine relativ starke Hangneigung aufweisen, ist das Anlegen von Böschungen nicht auszuschließen. Die Begrenzung der maximal zulässigen Neigung von 1:1,5 mit der Angabe der maximalen Höhe der Böschungen dient dazu, eine landschaftsgerechte Einbindung der Baugrundstücke in die umgebende Kulturlandschaft sicherzustellen. Die Festsetzung von Natursteinmauern, Trockenmauern und Gabionenmauern erhöht die Strukturvielfalt für Kleinlebewesen. Die Mauern

sollen eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen und sich an die ortsüblichen Materialien und Bauweisen anlehnen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes werden in den öffentlichen Erschließungsflächen verlegt.

Zur Stromversorgung ist eine zusätzliche Umspannstation der Netze BW erforderlich, die im Süden des Plangebiets errichtet werden soll.

Das Baugebiet „Halberger Ebene III“ soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal und weiter in das Mischsystem der bestehenden Ortsentwässerung eingeleitet.

Das Regenwasser aus den öffentlichen Straßenflächen wird getrennt erfasst und über Regenwasserkanäle in die Retentionsfläche im südwestlichen Plangebiet abgeleitet. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt in die vorhandene Verdolung des Bachlaufs der Hahnenklinge abgeleitet.

Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen wird in Retentionszisternen zurückgehalten und über Regenwasserkanäle gedrosselt zu der Retentionsfläche im südwestlichen Plangebiet abgeleitet.

Das Niederschlagswasser vom Außengebiet wird im Norden über Aufschüttungen entlang der Erschließungsstraße vom Plangebiet abgehalten und im Norden in das bestehende Gewässer 2. Ordnung eingeleitet.

Im Osten wird das Niederschlagswasser vom Außengebiet über den bestehenden Graben sowie über Erdwälle am Rand der privaten Grundstücke vom Plangebiet abgehalten. Innerhalb des Plangebiets wird es über einen Regenwasserkanal in die Retentionsfläche im Südwesten abgeleitet und zwischengespeichert. Von dort wird es gedrosselt in die vorhandene Verdolung des Bachlaufs der Hahnenklinge abgegeben.

Der Retentionsbereich wird in Form von drei Rückhaltebecken ausgebildet, die über Kanäle miteinander verbunden sind. Die Volumengröße der Becken ist darauf ausgelegt, ein 10-jähriges Hochwasserereignis aus dem Plangebiet (1. und 2. Bauabschnitt) aufzunehmen.

Die Rückhaltebecken werden mit einer Sohlabdichtung ausgeführt, so dass kein Regenwasser versickern kann. Die Seitenwände und Dämme werden mit Gräsern und Wiesenmischung begrünt.

9. Räumlicher Geltungsbereich

Gemeinde Weißbach, Gemarkung Weißbach:

Teilfläche von Flst.Nr. 309, Flst.Nr. 314, Flst.Nr. 382 und Flst. 1572

Flurstücke der Flst.Nr 336, Flst.Nr. 337, Flst.Nr. 338, Flst.Nr. 339, Flst.Nr. 340, Flst.Nr. 383, Flst. Nr. 389 und Flst.Nr. 390.

10. Flächen- und Zahlenangaben

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 1,55 ha (15.551,87 m²).

Davon entfallen auf die Nutzungsflächen jeweils:

Baugebiet	In ha	in %
Gesamtfläche	1,55 ha	100
Wohnbaufläche neu	0,83 ha	53
Private Grünflächen	0,06 ha	4
Öffentliche Grünflächen	0,25 ha	16
Erschließungsflächen komplett (mit Feldwegen, Anliegerstraße, Straße im S und Erschließung 2. BA)	0,41 ha	27
Erschließungsflächen untergliedert in		
Erschließungsflächen, die zur Grundstückserschließung relevant sind	0,22 ha	14
Bestehende Feldwege, Anliegerstraße, Straße im S und Erschließung 2. BA	0,19 ha	13

Zahl der Wohnungen: 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Grundstück

Wohngebäude (im Gesamtgebiet): 15

Baugebietsgröße: 1,1 ha (ohne öffentliche Grünflächen und nicht zur Erschließung benötigte Flächen (Feldwege, innerer Durchfahrtsweg, Straße im S, Erschließung 2. BA))

Zahl der Einwohner (E):

Bei Annahme von 2,1 Bewohnern (B) je Wohnung ergeben sich bei Zugrundelegung des Mittelwertes maximal 63 Einwohner (E). Sollten die Einzelhäuser nur mit 1,5 Wohnungen belegt sein, so ergeben sich 47,25 Einwohner.

Städtebauliche Dichte:

Bruttowohndichte, bezogen auf den Geltungsbereich:

63 E	:	1,1 ha	= 57 E/ha
47,25 E	:	1,1 ha	= 43 E/ha

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Mindest-Bruttowohndichte für Unterzentren im ländlichen Raum unter 2.4.0 (5) mit 45 EW/ha angegeben.

Im Plangebiet besteht ein relativ hoher Anteil an Erschließungsflächen. Es wurden auch bestehende Feldwege in den Geltungsbereich aufgenommen, die zur eigentlichen Erschließung der Baugrundstücke keine Bedeutung haben, aber aus planerischen Gründen einbezogen wurden. Ebenso wurde die HAUPTerschließung sehr breit vorgesehen, da hier eine künftige Anbindung an Halberg geplant ist. Die nördliche HAUPTerschließung dient bereits der geplanten Erweiterung des Plangebiets nach Norden (2. BA) und ist daher auch nicht vollumfänglich anzurechnen. Ebenso ist die südliche Erschließungsstraße nicht zwingend zur Erschließung der Grundstücke notwendig; von der Gemeinde wurde jedoch eine Ringerschließung gewünscht.

Nach Abzug der nicht notwendigen Straßenflächen bleibt damit ein Wert von 14 % für die Erschließungsflächen. Die städtebauliche Dichte liegt dann bei 57 bzw. 43 E / ha.

11. Umweltbericht

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wurde ein Umweltbericht vom 19.02.2018 vom Büro Roland Steinbach, Öhringen erstellt, in dem die Auswirkungen des geplanten Baugebiets auf die Schutzgüter, sowie die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet wurden. In den Umweltbericht wurde die naturschutzfachliche Eingriffsregelung, bei welcher der Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt wird, integriert.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser beigelegt.

Nach der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bezüglich des Eingriffs werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, sowie für die nicht zu vermeidenden Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich gefordert, die im Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen umzusetzen sind.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die im Bebauungsplan übernommen bzw. festgesetzt wurden, haben darüber hinaus auch städtebaulich eine wichtige Funktion zur Gliederung und Gestaltung des Baugebiets, zur Erholung und zur Steigerung des Wohnwerts. Ebenso soll das Baugebiet durch die grünplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen in die umgebende Landschaftsstruktur und Eigenart des Siedlungsgefüges eingefügt werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden
- Flächen für Garagen, Stellplätze und ähnliches sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Damit wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt reduziert.

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fluginsekten (Massensterben) soll eine insektenverträgliche Straßenbeleuchtung in für die Straßen-, Gehweg- und Parkplatzbeleuchtung verwendet werden.
- Dachbegrünung von Flachdächern. Bei Hauptgebäuden und Garagen sind Flachdächer aus stadtgestalterischen Gründen nur begrünt zugelassen.
- Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Diese sind allgemein zulässig. Damit wird die emissionsfreie Erzeugung von Energie begünstigt, was sich positiv auf das Klima auswirkt.
- Einfriedungen mit Drahtzäunen mit heckenartigen Pflanzungen. Zulässig sind lediglich Rankgerüste in Metall als Wuchshilfe in Verbindung mit davor liegenden Gehölzabpflanzungen, sowie Holzzäune. Diese dienen der ästhetischen Einbindung der Grundstücke und dienen dem Klima und der Tierwelt.
- Geländegestaltung in Form von modellierten, landschaftsgerecht angelegten Böschungen. Die Anlage von Böschungen ist aufgrund der Topographie erforderlich; die Vorgaben zur Gestaltung und Höhe der Böschungen sichern eine landschaftsgerechte Einbindung der Grundstücke in die Umgebung und ermöglichen eine Besiedlung durch Kleinlebewesen.
- Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anpflanzen eines hochstämmigen Laubbaums ab 500 m² Grundstücksfläche (Pflanzgebot Einzelbaum) Damit wird eine optische Aufwertung und landschaftsgerechte Einbindung der Grundstücke erzielt und eine Mindestbegrünung sichergestellt. Durch die Baumpflanzungen werden klimatische Ausgleichseffekte erzielt und Lebensraum für Tiere geschaffen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen (Pflanzgebot Private Grünfläche PFG 1) Mit dem durchgängig festgesetzten Pflanzstreifen im Osten und Westen wird das Baugebiet ausreichend eingegrünt, so dass ein landschaftlich harmonisch eingebundener Siedlungsrand entsteht.
- Anpflanzen eines Laubbaums im Bereich der öffentlichen Stellplätze. Damit wird eine Durchgrünung des Straßenraums und klimatische Ausgleichseffekte erzielt.
- Herstellung und Gestaltung einer Retentionsfläche mit Rückhaltebecken und Bepflanzung der Dämme mit Wiesenmischung. In den Becken wird das anfallende Regenwasser gespeichert und gedrosselt an die vorhandene Klinge abgegeben.

Folgende Maßnahmen werden als **Hinweise** in den Bebauungsplan übernommen:

- Zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden wird auf entsprechende Aussagen zur Verwendbarkeit des Bodenaushubs und

zur Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial verwiesen.

Folgende freiwillige Maßnahmen werden angeregt:

- Baubedingte Auswirkungen sind auf ein unvermeidbares Minimum zu begrenzen. Diese Vorgabe ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

„Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt der aktuelle Wert im Bereich der Baugrundstücke 96.860 Ökopunkte. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Wert von 86.580 Ökopunkten. In der Bilanz ergibt sich somit ein Defizit von 10.280 Ökopunkten.

Aufgrund der Neuversiegelung im Planungsgebiet stellt das Vorhaben einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Gemäß der Ökokonto-Verordnung bedeutet dies einen Eingriff von 6,65 Ökopunkte/qm versiegelte Fläche bei Böden der Einstufung LT 5Vg und 9,31 Ökopunkte/qm versiegelte Fläche bei Böden mit der Einstufung LT 4V.

*2.120 qm (LT 4V) x 9,31 ÖP/qm 19.737 ÖP
4.300 qm (LT 5Vg) x 6,65 ÖP/qm 28.595 ÖP*

Bei einer Neuversiegelung von 6.420 qm ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 48.332 Ökopunkten.

Baubedingt werden weitere Flächen des Plangebiets vorübergehend in Anspruch genommen und dabei anthropogen überformt. Sie verlieren dabei an Wert für das Schutzgut Boden und sind nach Abschluss der Baumaßnahmen bei allen Bodenfunktionen mit der Wertstufe 1 zu bewerten. Es wird davon ausgegangen, dass dabei ca. 30 % der versiegelten Flächen, also ca. 1.926 qm zusätzlich beansprucht werden. Gemäß der Ökokonto-Verordnung bedeutet dies einen Eingriff von 4 Ökopunkte/qm der beanspruchten Fläche. Es ergibt sich daraus ein Ausgleichsbedarf von 1.926 qm x 4 Ökopunkte/qm = 7.704 Ökopunkten.

Insgesamt ergibt sich daraus beim Schutzgut Pflanzen und Tiere und Boden ein Ausgleichsbedarf von 66.316 Ökopunkten, der nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden kann und daher außerhalb des Planungsgebiets kompensiert werden muss.

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebiets wird dem Eingriff die Renaturierung des Gäbichsbachs (Flst. Nr. 1983, Gemarkung Crispenhofen) im Jahr 2007 mit 6.304 Ökopunkten zugeordnet.

Die noch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets in Höhe von 60.012 Ökopunkten, sowie die Einrichtung von 8 Lerchenfenstern werden durch öffentlich-rechtliche Verträge mit dem Landratsamt gesichert.

Beim Schutzgut Klima / Luft stellt der Eingriff keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Das Landschaftsbild wird durch die Eingrünung des Planungsgebiets neu gestaltet. Der Eingriff beim Schutzgut Wasser wird schutzgutübergreifend durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. “

Der Umweltbericht des Büros Roland Steinbach vom 19.02.2018 bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Faunistisches Gutachten

Zur Untersuchung des Vorkommens geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros AWL, Dieter Veile, Obersulm vom Juli 2016 erstellt.

Dabei wurden insbesondere die Artengruppen Vögel, Falter und Reptilien untersucht.

Im Untersuchungsraum konnten 11 Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Elster, Feldlerche, Fitis, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp) festgestellt werden, die mit 15 Brutpaaren vertreten waren. Weitere 7 Arten (Aaskrähe, Buchfink, Klappergrasmücke, Kleiber, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotmilan) suchten das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste auf, 2 Arten (Mäusebussard, Turmfalke) wurden nur einmalig beim Überflug gesichtet.

„Bezüglich der Vogelarten können direkte Verluste von Fortpflanzungsstätten und Tötungen von Individuen ausgeschlossen werden. Nur für ein Brutpaar der Feldlerche zeichnet sich durch die geplante Bebauung die Unterschreitung des Meideabstands ab, die das Paar zwingt, ihren Brutplatz in einem entfernteren Bereich zu wählen. Als konfliktvermeidende Maßnahmen sollen folgende Punkte beachtet werden:

Beginn der Erdarbeiten im Plangebiet von Beginn der Brutzeit der Feldlerche vor Mitte März.

Bereitstellung von 8 Lerchenfenstern zur Stabilisierung und Förderung der Feldlerchenvorkommen.“

Hinsichtlich des Vorkommens geschützter Reptilien konnten zwei Mauereidechsen im Untersuchungsraum festgestellt werden, von denen ein Vorkommen aufgrund der Hochwasserereignisse im Jahr 2016 jedoch erloschen ist. Das zweite Vorkommen lag außerhalb des Planungsgebiets. Bei keiner der Begehungen konnten Nachweise zum Vorkommen geschützter Schmetterlingsarten erbracht werden.

Das faunistische Gutachten des Büros Veile ist als Anlage zum Bebauungsplan angefügt.

12. Baugrunduntersuchung

Das Büro Dr. Behnisch GmbH, Spechbach hat ein ingenieurgeologisches Gutachten vom 25.04.2017 erstellt. Darin wurde die allgemeine Baugrund- und Grundwassersituation untersucht. Unter anderem wurden folgende Ergebnisse erstellt:

Im Baugebiet werden voraussichtlich ab einer Tiefe von etwa 1 – 2,5 m unter Gelände verwitterte Felsschichten des im Untergrund anstehenden Oberen Muschelkalks angetroffen.

(...)

„Gebäude reichen, je nach gewählter Höhe der Kellerböden und der Position im Baugebiet, voraussichtlich bis in die Felsschichten hinein. Hier ist mit Erschwernissen beim Auhub von Baugruben und Fundamentöffnungen im Fels der Bodenklassen 6-7 zu rechnen.“

(...)

„Die Gebäude befinden sich voraussichtlich außerhalb des Grundwasserbereichs. Allerdings ist periodisch nach starken Niederschlägen mit Sicker-, Stau- und Schichtenwasser zu rechnen. Wir empfehlen als Schutz für erdeinbindenen Gebäudeteile eine ausreichende Außenabdichtung gemäß DIN 18195, eventuell in Verbindung mit einer Ringdrainage nach DIN 4095.“

(...)

Die Durchlässigkeiten der Verwitterungslehme sind gemäß DIN 18 130 T1 als schwach durchlässig bis nahezu völlig wasserundurchlässig zu bezeichnen. Gemäß dem Technischen Regelwerk ATV-A-138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser) sind Versickerungsanlagen nur in Lockergesteinen sinnvoll, die eine Durchlässigkeit von $\geq 5 \times 10^{-6}$ m/s haben. Dieses ist in den untersuchten Böden überwiegend nicht gegeben. Außerdem ist mit kleinräumig schnell wechselnden Verhältnissen in der Zusammensetzung der Böden und somit der Versickerungsfähigkeit zu rechnen.

(...)

Generell ist in dem Baugebiet mit einer sehr schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden bzw. mit aufstauendem Oberflächenwasser zu rechnen. Die gemessenen Durchlässigkeiten streuen sehr stark, was z.T. an möglichen Unterläufigkeiten an den Versuchen liegen kann, aber auch auf die sehr uneinheitliche Ausbildung des Untergrundes zurückzuführen ist. Wir empfehlen, eventuell im Zuge der Ausführung, im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen Schürfungen mit großräumigen Versickerungsversuchen durchzuführen.

Das ingenieurgeologische Gutachten von Dr. Behnisch ist als Anlage zum Bebauungsplan angefügt.

13. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Die Gemeinde Weißbach beabsichtigt, in ihrem Hauptort Weißbach weiteres Wohnbauland zu erschließen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in den bestehenden gemeindlichen Baugebieten war in den letzten Jahren stark, so dass derzeit weder in Weißbach noch im Ortsteil Crispenhofen kommunale Bauplätze vorhanden sind. Für die letzten 4 Bauplätze der Gemeinde (drei in Weißbach, einer in Crispenhofen) liegen bereits verbindliche Zusagen vor; weiteren Interessenten mussten bereits Absagen erteilt werden. Somit stehen der Gemeinde in ihren Hauptort Weißbach in nächster Zeit keine gemeindlichen Bauplätze zur Verfügung, um die weiterhin große Nachfrage an Bauplätzen zu erfüllen.

Mit der Ausweisung des neuen Baugebiets soll daher die gemeindliche Nachfrage vor allem junger Familien bedient werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 25. Juli 2016 fand im Rathaus von Weißbach ein **Scoping-Termin** mit den Trägern öffentlicher Belange statt. Dazu diskutierten Vertreter des Landratsamts Hohenlohe, der Gemeinde Weißbach, der Naturschutzbeauftragte und die durchführenden Landschaftsplaner und Architekten die beabsichtigte Planung. Die Behördenvertreter äußerten Anregungen zur geplanten Nutzung.

Die **Frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand **vom 31.07.2017 bis 25.08.2017** statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden mehrere Anregungen geäußert, die hinsichtlich ihrer Umwelt- und Planungsrelevanz bedeutsam sind. In der Sitzung des Gemeinderats Weißbach am 25.09.2017 wurden diese Anregungen wie folgt abgewägt:

LANDRATSAMT HOHENLOHEKREIS:

Naturschutz: Zu Umweltbericht, Tabelle Versiegelung: Im Bestand ist bereits eine Versiegelung von 1.600 qm vorhanden (befestigte Wege), die in der Bilanz zu berücksichtigen ist. Geplante Versiegelung von 7.980 qm abzüglich 1.600 qm im Bestand ergibt eine Neuversiegelung von 6.380 qm. Zu Biotopfläche: Eingriffe in das Biotop werden innerhalb des Planungsgebiet gleichartig durch ein Pflanzgebot ausgeglichen. Eine Ausnahmegenehmigung wird ggf. beantragt. Zu Bilanzierung: Der Umweltbericht einschließlich der Bilanzierung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden abgestimmt und entsprechend geändert.

Wasserwirtschaft: Die Anregungen zu textlichen Hinweisen werden übernommen. Zur Empfehlung Starkregenrisikokonzept: Durch die Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan wird insgesamt eine Verbesserung der Regenwasserabflusssituation für das Plangebiet sowie das in die Klinge abfließende Wasser erreicht. Die Rückhaltebecken sind zudem für ein 10-jähriges Hochwasserereignis ausgelegt. Daher wird für den

Bebauungsplan keine Erfordernis zur Erstellung eines Starkregenrisikokonzepts für notwendig erachtet.

Bodenschutz: Zur Anregung Bodenverbesserung: Der Oberboden im Bereich der Erschließungsstraße auf Flst. Nr. 340 wird soweit möglich zur Verbesserung von landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Zur Bodenbewertung: Die Bewertung wird entsprechend der Anregungen überarbeitet.

Straßenverkehrsamt: Zu Stellplatzgrößen: Die Stellplätze werden im Bereich der Ringstraße auf 2,75m verbreitert, so dass auch das Öffnen von Türen zu den privaten Grundstücken hin möglich ist.

Fachtechnik Abwasser: Zur Empfehlung technische Nachweise: Die Nachweise werden geführt, sofern erforderlich in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

NETZE BW:

Zur Notwendigkeit einer Umspannstation im Plangebiet: Die Fläche für die benötigte Umspannstation wird in Abstimmung mit der Netze BW im östlichen Bereich des Flst. 1572 an der Halberger Straße vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend erweitert, die Umspannstation in die Planzeichnung übernommen und im Bebauungsplan festgesetzt

NOW ZWECKVERBAND NORDOSTWÜRTTEMBERG:

Zur Anregung, öffentliches Leitungsrecht mit 2 x 6m auszuweisen: Nach Rücksprache und Abstimmung mit der NOW per Mail vom 07.09.2017 können die Abstandsflächen verringert werden, so dass im Süden nur noch 3 m und im Osten 4 m ab Achse der Rohwasserleitung erforderlich sind. Die Anlagen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und die Leitungsrechte entsprechend in der Planzeichnung eingetragen und im Textteil festgesetzt.

REGIONALVERBAND HEILBRONN-FRANKEN:

Zur Anregung, eine höhere Dichte zu prüfen, da die Bruttowohndichte eventuell unterschritten wird: Eine Verkleinerung der Grundstücke oder eine Reduzierung der Verkehrsflächen ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Im Plangebiet besteht ein relativ hoher Anteil an Erschließungsflächen, da auch bestehende Feldwege in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, die zur eigentlichen Erschließung der Baugrundstücke keine Bedeutung haben. Ebenso wurde die HAUPTERSCHLIEßUNG sehr breit vorgesehen, da hier eine künftige Anbindung an Halberg geplant ist. Die nördliche HAUPTERSCHLIEßUNG dient bereits der geplanten Erweiterung des Plangebiets nach Norden (2.BA) und ist daher auch nicht vollumfänglich anzurechnen. Ebenso ist die südliche Erschließungsstraße nicht zwingend zur Erschließung der Grundstücke notwendig; von der Gemeinde wurde jedoch eine Ringerschließung gewünscht. Nach Abzug der nicht notwendigen Straßenflächen liegt die städtebauliche Dichte dann bei 57 bzw. 43 E/ha.

LANDESNATURSCHUTZVERBAND e.V.:

Zur konkreten Planung: Die Bezeichnungen der PFG-Flächen werden angepasst. Die Pflanzliste wird um die Salweide ergänzt. Die Zahlenangaben

zur Flächenberechnung werden berichtigt. Zur Forderung, das RRB 3 zu verschieben: Aufgrund der beengten Platzverhältnisse können das RRB 3 sowie die übrigen RRB nicht verschoben werden. Eventuelle Eingriffe in das Heckenbiotop werden entsprechend ausgeglichen. Zum geforderten Erhalt der Biotopfläche: Eingriffe in das Biotop werden innerhalb des Planungsgebiets gleichartig durch ein Pflanzgebot ausgeglichen. Der Umweltbericht und die Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden entsprechend geändert. Zur Forderung, Lerchenfenster von Pestizidbehandlung auszunehmen: Eine Ausnahme der Lerchenfenster beim Pflanzenschutz ist in der landwirtschaftlichen Praxis nicht möglich. Grundsätzlich werden Lerchenfenster nur bei der Ansaat ausgespart und ansonsten wie der Rest der Fläche bewirtschaftet. Zur Bilanzierung des Bodens: Die Bilanzierung des Schutzguts Boden wird überarbeitet.

Änderungen zum vorherigen Planungsstand

- Auf Flst. 1572 wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannstation festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend um die Fläche erweitert.
- In der Planzeichnung werden im Süden und im Osten jeweils ein Leitungsrecht zugunsten der NOW festgesetzt als Abstandsfläche zu den bestehenden NOW-Leitungen in der südlichen Straße und im östlichen Feldweg.
- Ein Teilbereich des bestehenden Biotops im Bereich des RRB 3 wird zurückgenommen und im Plangebiet weiter nördlich an dem Biotop als Pflanzgebotsfläche PFG 3 festgesetzt.
- Die Stellplätze in der östlichen Ringstraße werden auf 2,75m verbreitert und auf 6,5m bzw. 7,0m verlängert. Die Baufenster der Bauplätze 5, 6, 11 und 12 werden entsprechend verkleinert.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** hatten die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich im Zeitraum **vom 06.11.2017 bis zum 06.12.2017** zu äußern.

Es wurden von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange, sowie von der Öffentlichkeit mehrere Anregungen geäußert, von denen einige hinsichtlich ihrer Umwelt- und Planungsrelevanz bedeutsam sind. In der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Weißbach am 19.02.2018 wurden diese Anregungen wie folgt abgewägt:

LANDRATSAMT HOHENLOHEKREIS

Wird ergänzt

LANDESNATURSCHUTZVERBAND e.V.

Wird ergänzt

Änderungen zum vorherigen Planungsstand

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bezüglich der Formulierung einzelner Begriffe vorgenommen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro Steinbach, Öhringen ein Umweltbericht vom 19.02.2018 erstellt, in dem die Umweltbelange wie folgt berücksichtigt wurden:

Die Gemeinde Weißbach plant die Ausweisung des Baugebiets „Halberger Ebene III“ im Ortsteil Weißbach. Für dieses Vorhaben ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht nach Baugesetzbuch § 2(4) BauGB erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,55 ha.

Im Umweltbericht werden die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und Landschaft, Kulturgüter und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern beschrieben und bewertet. Des Weiteren werden die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen des Vorhabens beschrieben und Möglichkeiten bzw. Maßnahmen für die Vermeidung und Verminderung sowie den Ausgleich dargelegt.

Vorgaben aus übergeordneten Planungen stehen der Bebauung nicht entgegen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplanes „Halberger Ebene III“ sind erheblichen Eingriffe beim Schutzgut Pflanzen und Tiere und beim Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Mensch:

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Weißbach. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind geringfügig. Die Zunahme von Emissionen durch Kfz-Verkehr und Lärm sind nicht erheblich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die betroffenen Flächen sind landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

Schutzgut Boden, Wasser und Klima/Luft:

Aufgrund der Neuversiegelung durch Wohngebäude und Verkehrsflächen stellt das Vorhaben einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Erholung und Landschaftsbild:

Für Erholung und Landschaftsbild ist das Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung. Die Bebauung kann durch Gestaltung und Bepflanzung in die Kulturlandschaft eingebunden werden.

Negative Auswirkungen im Gebiet können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in größtmöglichem Umfang ausgeschlossen werden:

- Versiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß einschließlich der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Neugestaltung des Landschaftsbildes

Abwägung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, erfolgte bereits auf dieser Ebene eine Flächenalternativendiskussion. Die Ausweisung des Plangebiets innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche des FNP ergibt sich aus dem Anschluss an das bestehende Baugebiet „Halberger Ebene II“.

Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches wurden untersucht. Die Erschließungsmöglichkeiten sind durch die örtlichen Gegebenheiten vorgeben. Die Ableitung des Schmutzwassers und Oberflächenwassers folgt dem natürlichen Gefälle.

Die Ausrichtung der Gebäude passt sich dem Gelände und der bestehenden Bebauung an.

Die zusammenfassende Erklärung wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt und fortgeschrieben.

Bearbeitung/Planfertiger

Knorr & Thiele Architekten, Austraße 18, 74613 Öhringen

Öhringen, den 19.02.2018

Martin Knorr

Aufgestellt:

Siegel

Weißbach, den XX.XX.2018

Bürgermeister Rainer Züfle

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

Weißbach, den XX.XX.2018

Bürgermeister Rainer Züfle