



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Möckmühl

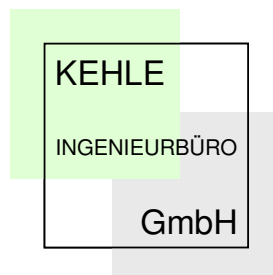
Bebauungsplan „Biegel II“

Gemarkung Korb

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Stand: 16.11.2023



Keltergasse 5, 74861 Neudenau
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29
neudenau@kehle-ing.de

INHALT

1. Anlass und Planungsziele	3
1.1 <i>Planerfordernis</i>	3
1.2 <i>Ziel und Zweck der Planung</i>	3
2. Verfahren	3
3. Plangebiet	3
3.1 <i>Lage und Abgrenzung</i>	3
3.2 <i>Bestandssituation</i>	5
3.3 <i>Seitheriges Planungsrecht</i>	6
4. Übergeordnete Planungen	6
4.1 <i>Landes- und Regionalplanung</i>	6
4.2 <i>Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)</i>	7
4.3 <i>Flächennutzungsplan</i>	8
4.4 <i>Schutzgebiete</i>	9
5. Nachweis des Flächenbedarfs	11
5.1 <i>Bedarfsermittlung</i>	11
5.2 <i>Vorhandene Flächenpotentiale</i>	11
5.3 <i>Fazit Flächenbedarf</i>	11
6. Plankonzept	11
6.1 <i>Städtebaulicher Entwurf</i>	11
6.2 <i>Erschließung und Technische Infrastruktur</i>	12
6.3 <i>Plandaten</i>	13
7. Planinhalte	14
7.1 <i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i>	14
7.2 <i>Örtliche Bauvorschriften</i>	16
7.3 <i>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</i>	18
8. Auswirkungen der Planungen	18
8.1 <i>Umwelt, Natur und Landschaft</i>	18
8.2 <i>Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote</i>	19
8.3 <i>Landwirtschaft</i>	19
8.4 <i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	19
8.5 <i>Immissionen</i>	20
8.6 <i>Verkehr</i>	20
8.7 <i>Starkregen</i>	20
9. Angaben zur Planverwirklichung	20
9.1 <i>Zeitliche Umsetzung</i>	20
9.2 <i>Geologie</i>	20

1. Anlass und Planungsziele

1.1. Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Biegel II“ wird durch die anhaltende Nachfrage nach Baugelände im Ortsteil Korb erforderlich.

Eine Innenraumverdichtung ist nicht möglich, da sich nahezu alle Grundstücke in Privathand befinden und diese für die eigenen nachkommenden Generationen vorgehalten werden.

Momentan sind im Ortsteil Korb für Bauwillige keine öffentlichen Baugrundstücke frei verfügbar, die Nachfrage nach Wohnbauland hält unvermindert an.

Eine Prüfung von Alternativen, Standortanalyse 2021 – Potenzielle Wohnbauflächen in OT Korb, Möckmühl – gefertigt von Walter+Partner GbR vom 19.05.2021, hat ergeben, dass die Fläche „Biegel II“ sich von den betrachteten Gebieten und unter Abwägung aller Kriterien sowohl aus monetärer als auch nicht monetärer Sicht am ehesten als zukünftige Baufläche des Ortsteils Korb eignet.

1.2. Ziele und Zweck der Planung

Um die Entwicklung des Stadtteils und dessen Infrastruktur zu sichern, und der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, sollen attraktive Wohnbauflächen geschaffen werden.

Dies soll durch die Erschließung des Baugebietes „Biegel II“ ermöglicht werden. Mit dem Baugebiet „Biegel II“ können 14 Bauplätze ausgewiesen werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung/Umweltbericht und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend dem Bebauungsplan geändert.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet „Biegel II“ befindet sich im Nordwesten von Möckmühl-Korb und grenzt direkt im Süden an den bestehenden Siedlungskörper des Baugebietes „Biegel I“ an.

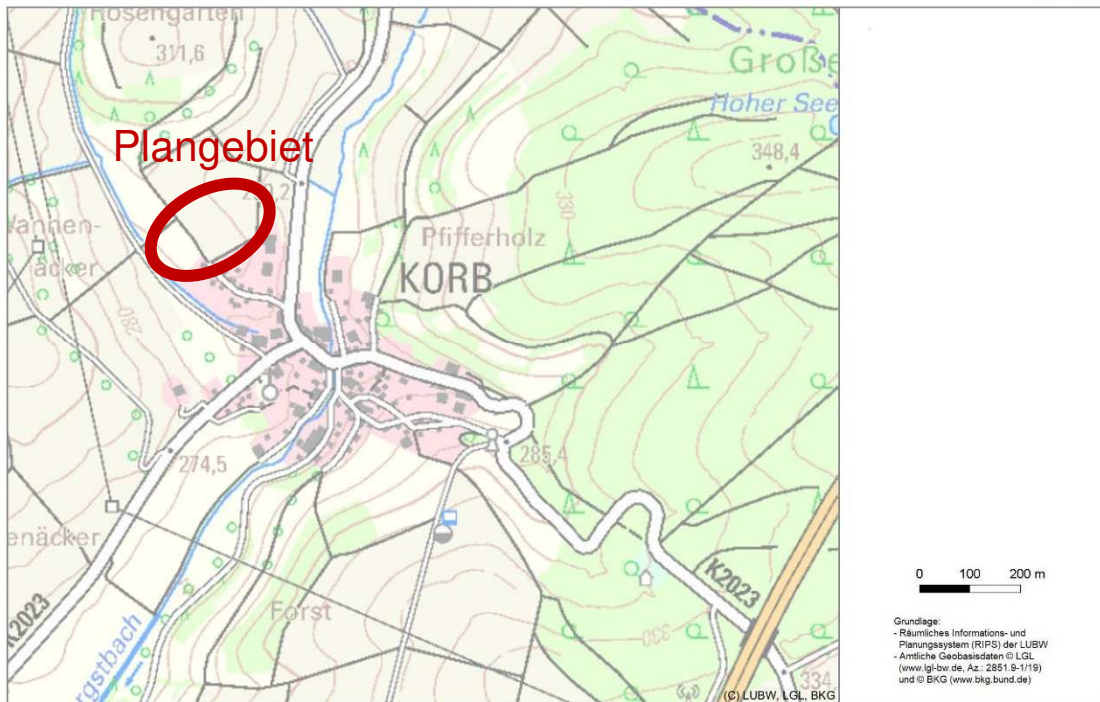


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes des Bebauungsplans "Biegel II" in Möckmühl-Korb (Kartengrundlage: Auszug Digitale Topographische Karte, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Darstellung unmaßstäblich)

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Im Geltungsbereich sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t) erfasst:

- 406
- 408
- 407 (t)
- 408/2 (t)
- 473 (t)
- 474 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,36 ha.

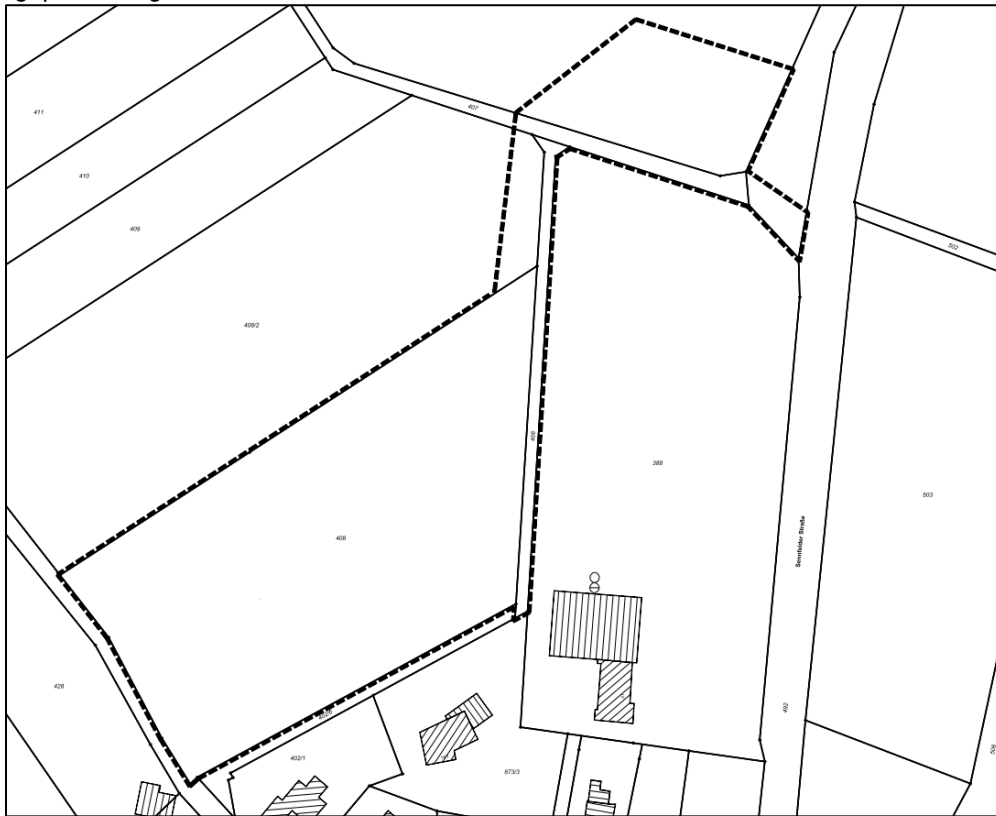


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Biegel II", IB Kehle

3.2. Bestandssituation

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und hauptsächlich durch ackerwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Südlich schließt das Plangebiet direkt an den bestehenden Siedlungskörper an.

Hintergrundkarte

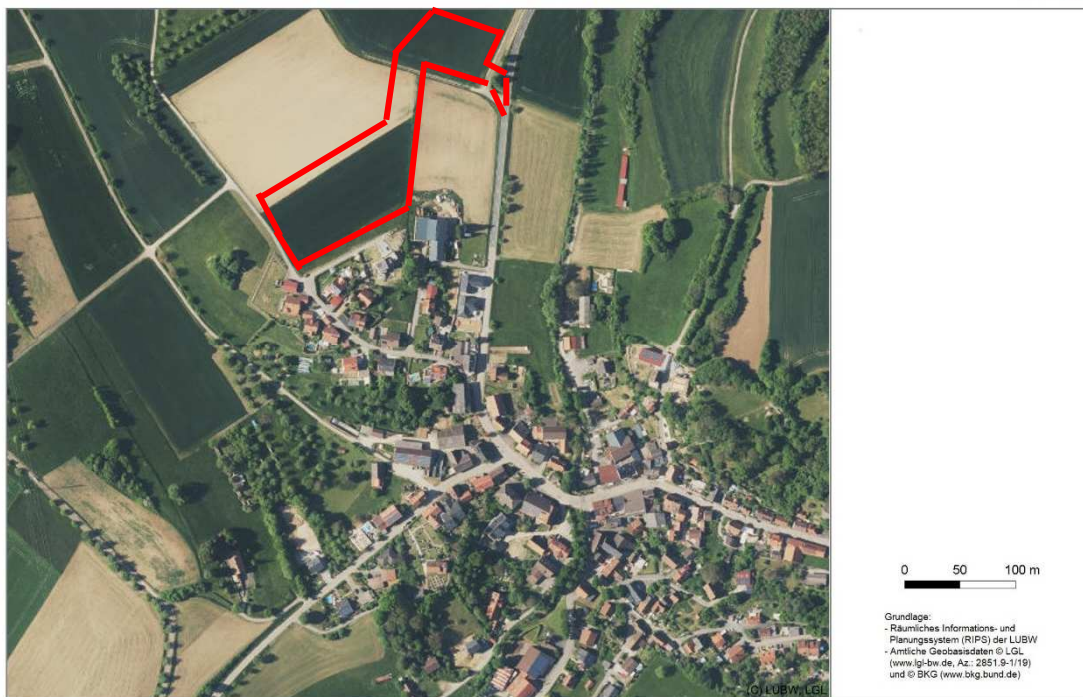


Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LUBW)

Topographie

Die Höhenlage im Gebiet beträgt ca. 276,60 müNN im Westen bis 258,50 müNN im Nordosten.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die Baugebietsfläche liegt relativ nahe an der Ortsdurchfahrt (K 2134), damit ist eine ideale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz gewährleistet. Der Ziel- und Quellverkehr tangiert bestehende Baugebiete nicht.

Die örtliche Trinkwasserleitung endet derzeit im „Biegelweg“ am Wasserschacht WS20100010 KN, von dort soll die Wasserversorgung des Plangebietes „Biegel II“ erfolgen.

Im „Biegelweg“, in der „Sennfelder Straße“ und in dem „Raiffeisenweg“ sind bereits Mischwasserkanäle vorhanden.

Telefon- und Stromleitungen der Telekom und Netze BW sind sowohl im „Biegelweg“ als auch in der „Sennfelder Straße“ vorhanden.

3.3. Seitheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Es existiert bisher kein Planungsrecht.

4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan „Biegel II“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

4.1. Landes- und Regionalplanung

Möckmühl ist ein Unterzentrum und liegt auf der Landesentwicklungssachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) - Boxberg – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg) (vgl. Strukturkarte Regionalplan der Region Heilbronn-Franken).

Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen erfolgen (Plansatz 2.4.0). Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind beim Wohnungsbau für Möckmühl (als Unterzentrum) die Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohner pro Hektar zugrunde zu legen. Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet teilweise ohne Eintrag dargestellt, grenzt aber direkt an eine bestehende Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet an.

Desweiteren liegt das Plangebiet überwiegend in einem nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung.

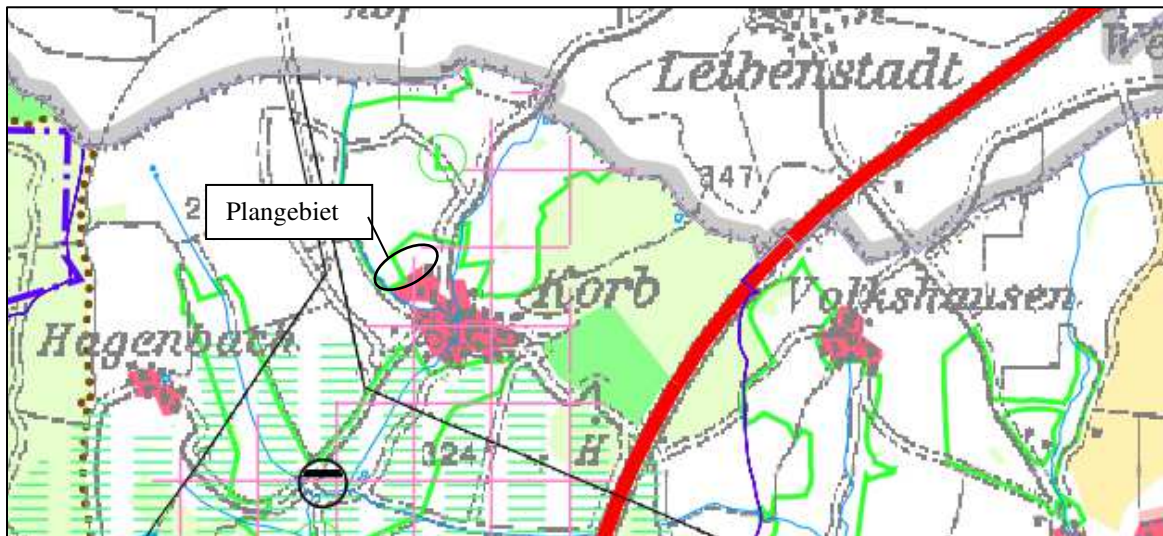


Abbildung 4: Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2. Bunderaumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebiets.

Insbesondere folgende raumordnerische Ziele dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

- *I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*
- *I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.*
- *II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und*

Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.*

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

1. Für das Plangebiet liegen keine Hochwassergefahrenkarten vor. Ein rechtskräftiges verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.
2. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“; „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden.

Für das Plangebiet werden Aussagen zum Thema Starkregengefahrenkarten im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3. Laut ingenieurgeologischen Erkenntnissen in anderen Neubaugebieten der Stadt Möckmühl wird eine Versickerung in dem geplanten Baugebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht sinnvoll bis nicht möglich sein. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Herstellung einer Regenwasserrückhaltung ausgeglichen.

4.3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Möckmühl verfügt über einen mit Datum vom 06. Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung, 1. Änderung. In diesem Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das erforderliche Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

durchgeführt.

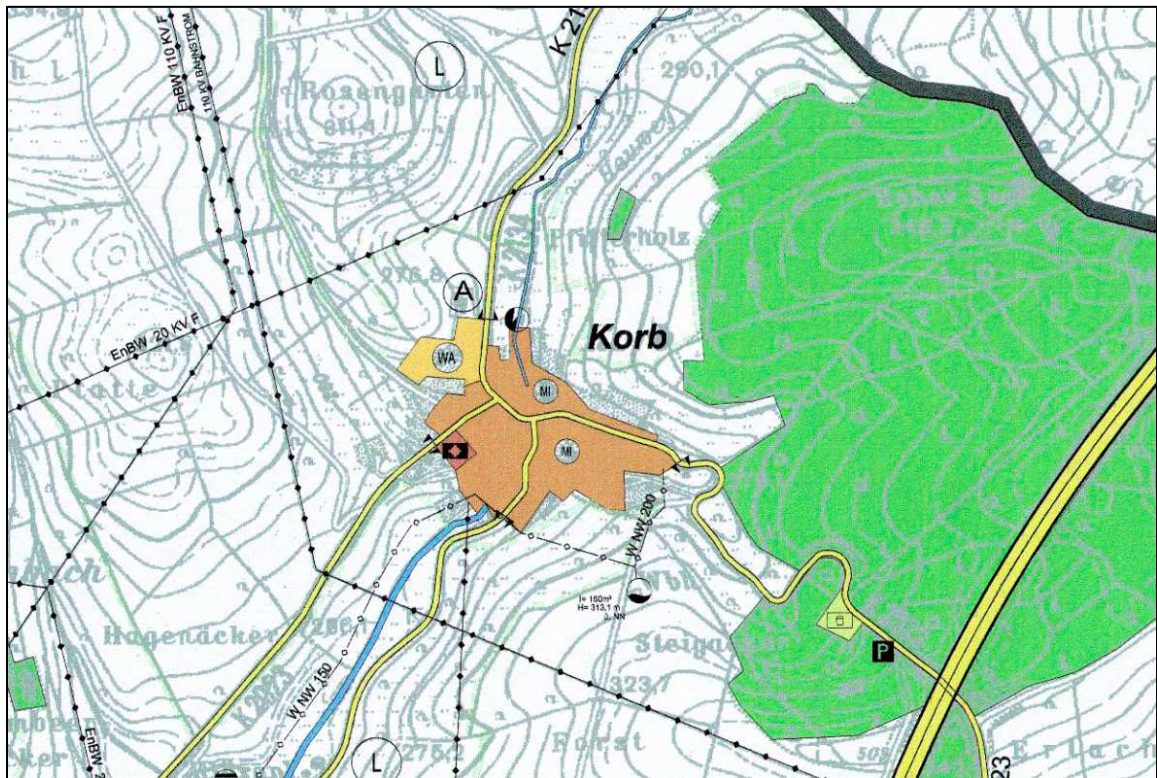


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.4. Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Es werden keinerlei Schutzgebiete nach Wasserrecht durch das Plangebiet tangiert.

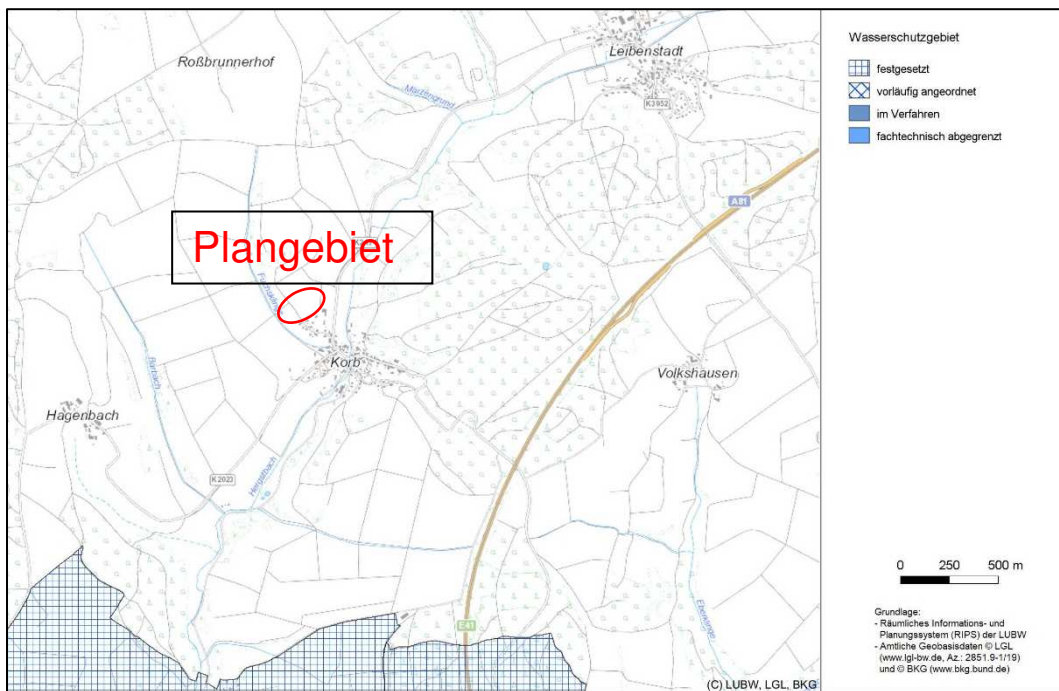


Abbildung 6: Wasserschutzgebiete im Plangebiet (Quelle: LUBW, Karte unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und es liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Hergstbachs.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt. Lediglich das geplante Retentionsbecken liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

Landschaftsschutzgebiet „Hergstbachtal“

Das Landschaftsschutzgebiet „Hergstbachtal“ wird durch die Planung tangiert.



Abbildung 7: Alle Schutzgebiete im Plangebiet (Quelle: LUBW, Karte unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt zudem im **Suchraum des Biotopverbundes trockener Standorte.**

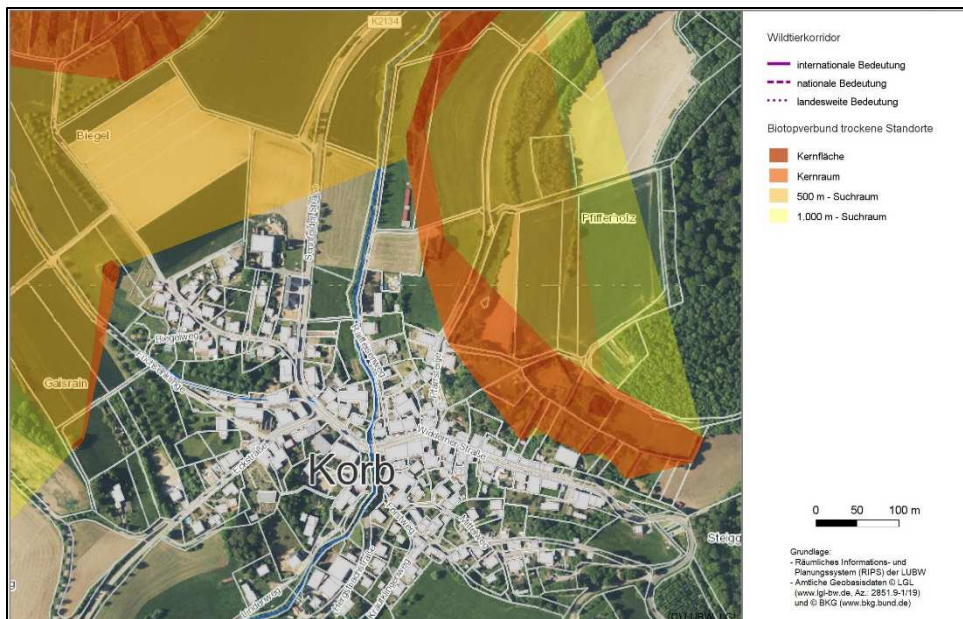


Abbildung 8: Biotopverbund Offenerland (Quelle: LUBW, Karte unmaßstäblich)

5. Nachweis des Flächenbedarfs

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Biegel II“ erfolgte bereits eine Beteiligung des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, in welcher verdeutlicht wurde, dass ein Nachweis des Flächenbedarfs zu führen ist, diesen Nachweis möchten wir in diesem Kapitel führen. Der Nachweis des Bauflächenbedarf erfolgt in Anlehnung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 und wird durch Bedarfsbetrachtungen ergänzt.

5.1. Bedarfsermittlung

Die Plausibilitätsprüfung erfolgt für den Ortsteil Korb. Die aktuell letzten verfügbaren Zahlen beziehen sich auf den 31.12.2022 für die Einwohnerzahl. Unter Annahme eines Zeithorizonts von 15 Jahren ergibt sich eine Prognose Vorausberechnung bis zum Jahr 2037.

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW/WE, mehr Wohnfläche/EW). Der insbesondere demografisch bedingte Prozess der Zunahme der Haushaltszahlen bei Rückgang der Haushaltsgrößen (Singualisierung) und des daraus resultierenden Zuwachses an Wohnfläche/EW hat sich in den zurückliegenden Jahren abgeschwächt, hält jedoch noch an. Zu berücksichtigen ist zudem gegenwärtig auch noch eine Zunahme an Wohnfläche/EW durch Komfortbedarf.

Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs durch Belegungsdichterückgang hat sich die Ermittlung über einen fiktiven Einwohnerzuwachs (EZ_1) bewährt. Dabei wird in der Regel von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen. Basis ist die Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Bilanzierung.

Wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ergänzt

5.2. Vorhandene Flächenpotenziale

Wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ergänzt

5.3. Fazit Flächenbedarf

Wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ergänzt

6. Plankonzept

6.1. Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept ist die Schaffung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität und ohne Durchgangsverkehr, in dem Wohnformen des ländlichen Raumes realisiert werden können.

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit der in angrenzenden Wohngebiete befindlichen Einfamilienhäuser. So sollen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser entstehen.

Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen für Einzel-/Doppelhäuser 584 m².

6.2. Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt im Nordosten mit einer direkten Anbindung an die K2134 (Ortsdurchfahrt). Damit ist eine ideale Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Die Wohnbaugrundstücke werden über eine ca. 292 m lange Stichstraße mit anfangs 4,20 m Breite (entlang des Landschaftschutzgebietes) und Richtung Baugebiet einer 6,00 m Straßenbreite und einem Wendehammer für ein 2-achsiges Müllfahrzeug erschlossen.

Die Stichstraße wird als Verkehrsfläche ohne begleitende Gehwege ausgebildet. Die Zufahrt durch ein 2-achsiges Müllfahrzeug ist möglich.

Im Bereich des Wendehammers ist auf den privaten Grundstücken eine Freihaltezone von 1,0 m ohne bauliche Anlagen, Hecken und Zäune einzuhalten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz. Das Plangebiet soll an die bestehende Versorgung angeschlossen werden. Detailliertere Angaben werden im weiteren Beteiligungsverfahren entwickelt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über den Hochbehälter, welcher einen Wasserspiegel von 315,00 m aufweist, durch eine reine Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes erfolgen.

Die örtliche Trinkwasserleitung endet derzeit im „Biegelweg“ am Wasserschacht WS20100010 KN, von dort soll die Wasserversorgung des Plangebietes „Biegel II“ erfolgen.

Alle Hausanschlussleitungen werden separat abschiebbar in einen Wasserleitungsschacht angeschlossen (Württembergischer System).

Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser soll über einen neu zu legenden Schmutzwasserkanal in das vorhandene Kanalsystem im Raiffeisenweg in Höhe der Hergstbachtalarena abgeleitet werden.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Da die Böden in näherer Umgebung teilweise nur sehr geringe Sickerfähigkeiten aufweisen, ist eine Versickerung in dem geplanten Baugebiet nicht sinnvoll, das Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet ist ortsnah dem Vorfluter Hergstbach zuzuführen.

Aus diesem Grund ist im Baugebiet die Verlegung eines Regenwasserkanals vorgesehen, welcher im Nordosten des Plangebiets in ein Rückhaltebecken einleitet, von welchem das Regenwasser gedrosselt Richtung Hergstbach abgeleitet wird.

Private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) ist davon unabhängig anzustreben.

Es wird vorgeschrieben, das Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser eingesetzt werden. Die Pflicht einer Retentionszisterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

6.3. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	1,364 ha (13.635 m²)	100 %
Nettobauland	8.180 m²	60,0 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Geh-/Fußwege, Parken)	1.934 m²	14,2 %
Davon:		
Straßenfläche	1.738 m²	
Wirtschaftsweg	14 m²	
Fußweg	26 m²	
Parkierung	156 m²	
Öffentliche Grünflächen	3.521 m²	25,8 %
Städtebauliche Kennwerte		
Wohnbaugrundstücke	14	
davon: Einfamilienhäuser (EH)	7	
Doppelhaushälfte (DHH) oder Reihenhaus (RH)	14	
Wohneinheiten (WE)*	ca. 32	
Einwohner*	ca. 72	
Bruttowohndichte**	52,8 EW/ha	
* Annahme 1,5 Wohneinheiten je EH/DHH/RH und 2,3 Einwohner je WE		
** Einwohner je Hektar Bruttobauland		

Mit der Annahme, dass die Hälfte der Wohnbaugrundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut wird und die andere Hälfte mit Doppelhäusern oder Reihenhäusern, liegt die Brutto-Wohndichte im Plangebiet bei 52,8 EW/ha.

Die Mindest- Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 für die Stadt Möckmühl mit 45 Einwohnern pro Hektar wird somit überschritten.

7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen leiten sich eng aus dem städtebaulichen Konzept ab und sollen dessen Umsetzung sichern.

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ein ruhiges Wohnumfeld bieten. Der vorgesehene Nutzungsausschluss soll dabei auch der verkehrlichen Erschließungssituation angepasste Baugebietsnutzung sicherstellen und die Entstehung von zu starkem Ziel- und Quellverkehr vermeiden.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten in anderen Wohngebieten des Ortes erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Gebäudehöhen beschränkt. Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe, welche der Wandhöhe entspricht, festgesetzt.

Die Höhenlage der Gebäude wird mit absoluten EFH-Höhen über NN festgelegt. Als Gestaltungsspielraum werden Abweichungen um maximal 0,50 m zugelassen. Für die festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen gilt die ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als unterer Bezugspunkt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Zur Schaffung eines aufgelockerten Wohngebiets wird eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt. Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bleibt auch ausreichend Handlungsspielraum, um je nach Bedarf und Nachfrage eine Einzel-, Doppelhaus- oder Reihenhausbauweise zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen und ermöglichen eine flexible Bebauung der Wohnbaugrundstücke.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Stellplätze sind zusätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Somit werden ausreichend Parkmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken ermöglicht.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zu den Fahrbahnrändern zulässig. Somit wird sichergestellt, dass Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden. Zudem sind Garagen und überdachte Stellplätze ab der straßenabgewandten Baugrenze bis zur hinteren Grundstücksgrenze nicht zulässig, um eine ausreichende Grünzone zu sichern und dem Kleinklima (Durchlüftung) Rechnung zu tragen.

Nebenanlagen sind, sofern sie als Gebäude beabsichtigt sind, ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig. Es wird grundsätzlich pro Baugrundstück eine Nebenanlage für zulässig erklärt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnflächen zulässig.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei als Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

Grünflächen

Alle öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Für die getrennte Erfassung des Niederschlagswassers ist im nordöstlichen Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, in dem das anfallende Niederschlagswasser zunächst zurückgehalten und anschließend gedrosselt in den Hergstbach abgeleitet wird.

Der Standort des Regenrückhaltebeckens wird planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds in den Planvorentwurf aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (für Stellplatzflächen, Garagenzufahrten etc.)
- Ausschluss von Steingärten und – Schüttungen zum Schutz des Kleinklimas
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Getrennte Regenwasserableitung

Pflanzgebote

Die vorgesehenen Pflanzgebote dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und erfüllen zusätzlich ökologische Zwecke. Durch die festgesetzten Einzelpflanzgebote auf den privaten Wohnbauflächen sowie auf den öffentlichen Grünflächen sollen zudem ein stimmiger Übergang zwischen der

Wohnbebauung und dem Landschaftsraum geschaffen und eine Pufferwirkung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erzielt werden.

Durch zusätzliche Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen soll entsprechend der städtebaulichen Zielvorgaben insgesamt ein durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Korb entstehen.

7.2. Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur einheitlichen, gestalterisch vertraglichen Ausprägung des Ortsbildes sind im neuen Baugebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15° - 45°, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° - 15° sowie begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0°-7° zulässig.

Für die unterschiedlichen Dachformen wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend differenziert festgesetzt.

Zur Wahrung einer dem Ortsbild angepassten Farbwahl sind zur Dachdeckung Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Zur Vermeidung einer unharmonischen Ausprägung der Dachlandschaft dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zu Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,5 m, zum Dachfirst und zur Dachtraufe ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortslage ist an Fassaden die Verwendung von grellen, glänzenden, stark reflektierenden und extrem dunklen Farbtönen und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraumes sowie des angrenzenden Landschaftsraum sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf- Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und zu Schaffung eines einheitlichen Gebietscharakters sind nur standortheimische Hecken oder offene Zäune als Einfriedungen zulässig. Einfriedungen zum Außenbereich sind als Hecken anzulegen oder mit Hecken zu ergänzen, um eine Integration in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind zur Gewährleistung des landwirtschaftlichen Verkehrs Einfriedungen um 1,0 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten. Entlang von Verkehrsflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Zurücknahme um 0,5 m festgesetzt.

Zäune müssen einen Bodenabstand von 0,15 m für die Durchlässigkeit von Kleintieren aufweisen, die Höhe von Sockelmauern wird auf 0,3 m begrenzt.

Abfallbehälter sollen so angeordnet oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen verdeckt werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

Zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Jedoch darf ein max. Höhenunterschied von 3,5 m nicht überschritten werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindesten 1,5 m betragen.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m errichtet werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen, entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Zur Vermeidung zu starker Geländeänderungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände auf maximal 1,50 m begrenzt.

Stellplatzverpflichtung

Um den hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Im Planungsgebiet wird die private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt

und Verdunstung vor Ort, Retention) angestrebt.

Es wird vorgeschrieben, das Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser eingesetzt werden. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf 0,6 l/s pro 100 m² Dachfläche nicht überschreiten.

Die Pflicht einer Regenwasserrückhaltezisterne pro Gebäude entfällt bei begrünten Flachdächern.

7.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie
- Grundwasserfreilegung
- Umgang mit Wasser und Abwasser
- Kellerentwässerung
- Bodenschutz
- Herstellung des Straßenkörpers, Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen
- Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder
- Altlasten
- Geologie, Erdwärmesonden, Baugrunduntersuchungen
- Kabelschutzanweisung der Telekom
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Nisthilfen
- Grünordnerische Empfehlung
- Landwirtschaft
- Artenschutz
- Vogelfreundliche Fassadengestaltung
- Starkregenereignisse und Objektschutzmaßnahmen
- Sonstige Hinweise

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Umwelt, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durch die Wagner+Simon Ingenieure GmbH durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. In der Umweltprüfung werden die relevanten Umweltbelange beschrieben und bewertet und die möglichen Umweltauswirkungen beschrieben.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren (in der Offenlage) vorgelegt und als Teil der Begründung Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist auch die Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Sofern erforderlich, werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der über das bisherige Maß zulässigen Eingriffe festgelegt.

8.2. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Wagner+Simon Ingenieure GmbH durchgeführt. Grundlage hierfür wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz sein, der im Zuge der Offenlage vorgelegt wird.

Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft und sofern erforderlich Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

8.3. Landwirtschaft

Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorbehaltsflur I aus. Dies umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Hausgärten. Im Zuge der Bebauung gehen Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung teilweise verloren. Dies gilt teilweise auch für die Grünflächen. Für das Retentionsbecken werden Böden abgetragen, verdichtet und vermutlich auch kleinflächig versiegelt. Auch dadurch gehen Bodenfunktionen verloren.

Die restlichen Flächen im Baugebiet werden im Zuge der Verkehrserschließung und des anschließenden Wohnungsbaus komplett versiegelt und die Bodenfunktionen gehen verloren.

Die Flächen sind aufgrund der Hangneigung zudem stark erosionsanfällig. Die Wertigkeit des Bodenpotentials ist somit zu relativieren.

Wie bereits in der Begründung dargestellt, besteht für die Eigenentwicklung des Stadtteils Korb ein hoher Bedarf nach weiterem Wohnbauland. Der Planstandort stellt sich dabei als einzige sinnvolle Alternative für die weitere Siedlungsentwicklung dar. Die Belange der Landwirtschaft werden im Bereich der Planung deshalb zurückgestellt und die Deckung des Bedarfs an Wohnbauland höher gewichtet. Die Belange der Landwirtschaft werden durch folgende Punkte dabei in ausreichendem Maße berücksichtigt:

- Einhaltung eines entsprechenden Abstands mit Bebauung bzw. den nutzbaren Grundstücksarealen zu den landwirtschaftlichen Flächen zur Vermeidung von Bewirtschaftungerschwernissen
- Sicherung des wertvollen Oberbodens durch ein entsprechende Bodenmanagement im Rahmen der Erschließung

8.4. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauG i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet.
- Verwendung insektenschonender energieeffizienter Beleuchtung zur Senkung des

Energieverbrauchs.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

8.5. Immissionen

Aufgrund der angestrebten Wohngebietsausweisung sind keine nennenswerten Emissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.

8.6. Verkehr

Das Baugebiet wird komplett über die Straße „K2134“ an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Der zusätzliche gebietsbezogene Verkehr kann ohne Probleme über diese Verbindung abgewickelt werden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete ist nicht zu rechnen. Der ruhende Verkehr wird durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorwiegend auf den privaten Grundstücken organisiert und ist somit auf verträgliche Weise im Plangebiet selbst untergebracht.

8.7. Starkregen

Dieses Kapitel wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1. Zeitliche Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens soll im Jahr 2024 abgeschlossen und im Anschluss die Erschließungsmaßnahme umgesetzt werden.

9.2. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.

Verkarsterscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH
Keltergasse 5
74861 Neudenau

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderates vom überein.

Möckmühl, den _____

Der Bürgermeister:

(Siegel)