

KREIS ENZKREIS
GEMEINDE STERNENFELS
GEMARKUNG STERNENFELS



BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Maulbronner Straße“ -Entwurf-

Anlagen zur Begründung

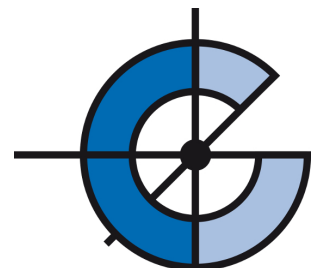
1 Artschutzrechtliche Prüfung

in der Fassung vom 13.12.2022

Aufgestellt: Sternenfels/Mühlacker, den 22.11.2022

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



E BEGRÜNDUNG

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt im Innenbereich auf der Gemarkung Sternenfels. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 0,22 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung von baulich genutzten Flächen und sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Hier soll in einem bebaubaren Bereich eine Erweiterung der Bebauung ermöglicht werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, gibt es nicht. Bei einer geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 liegt die geplante zulässige Grundfläche mit ca. 1.341 m² weit unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwert von 20.000 m². Da es sich bei dem Vorhaben im Plangebiet nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht handelt, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura – 2000 Gebiete (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) werden nicht beeinträchtigt.

Anhaltspunkte, dass bei einer Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten wären, bestehen keine.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ebenso wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleich-Bilanz ist daher nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

Entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan „Maulbronner Straße“ des Büros Zeeb und Partner vom 13.12.2022 werden ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz B.2.5 festgesetzt.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Konkreter Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Antrag des Vorhabenträgers, die innerörtlichen Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Einheiten.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern von Sternenfels und den damit verbundenen kurzen Wegen bietet das Plangebiet eine hohe Attraktivität für die Entwicklung von größeren Wohneinheiten. Durch die angestrebte Nachverdichtung im Ortszentrum soll einer weiteren Flächenversiegelungen im Außenbereich entgegengewirkt werden.

Planungsziel ist eine maßvolle Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung.

E.3 Räumliche und strukturelle Situation

E.3.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 22.11.2022. Er umfasst das Flurstück 132 auf der Gemarkung Sternenfels. Die Fläche beträgt ca. 0,22 ha.

Das Plangebiet liegt in der Maulbronner Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite des KOMM-IN Gebäudes zwischen den Bestandsgebäuden mit der Hausnummer 25 auf Flurstück 131 im Norden und Hausnummer 31 auf Flurstück 134 im Süden. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg entlang der Weinberge des Schlossbergs begrenzt.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Zwischen den Bestandsgebäuden der Maulbronner Straße befindet sich innerhalb des Plangebiets eine brach liegende Grünfläche.



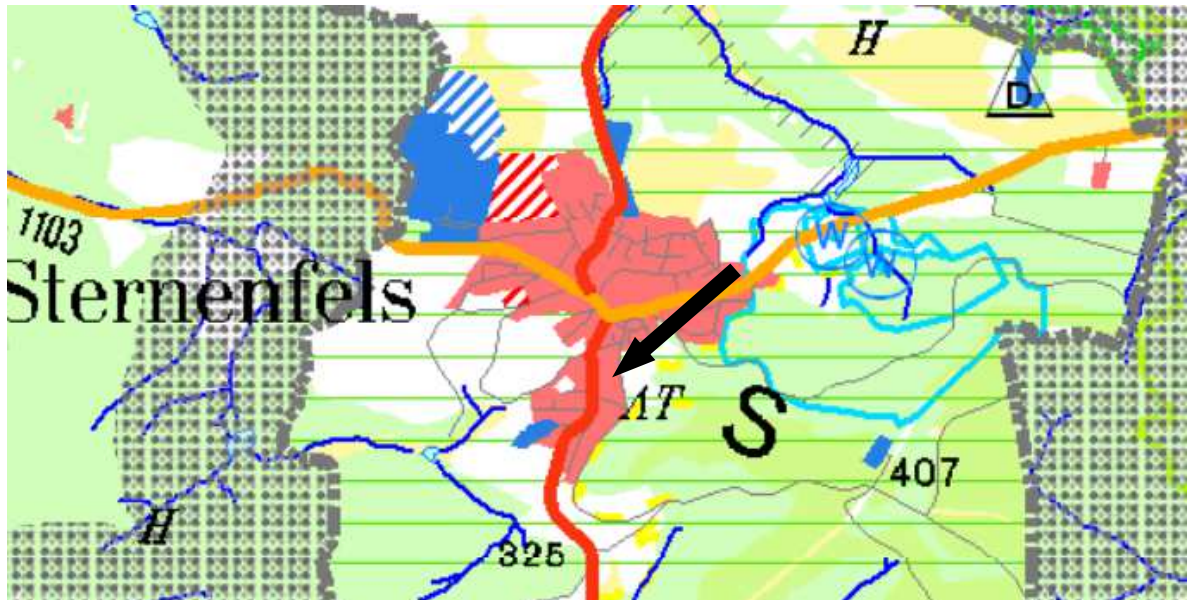
E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Sternenfels im Innenbereich der Gemeinde Sternenfels. Die Fläche ist im Norden und Süden umgeben von der bestehenden Wohnbebauung entlang der Maulbronner Straße. Im Osten schließen die Weinberge des Schlossbergs an.

E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Nordschwarzwald weist für die Fläche Siedlungsgebiet Bestand aus.



E.4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Gemischte Baufläche im Westen und als Fläche für die Landwirtschaft im Osten ausgewiesen.



E.4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

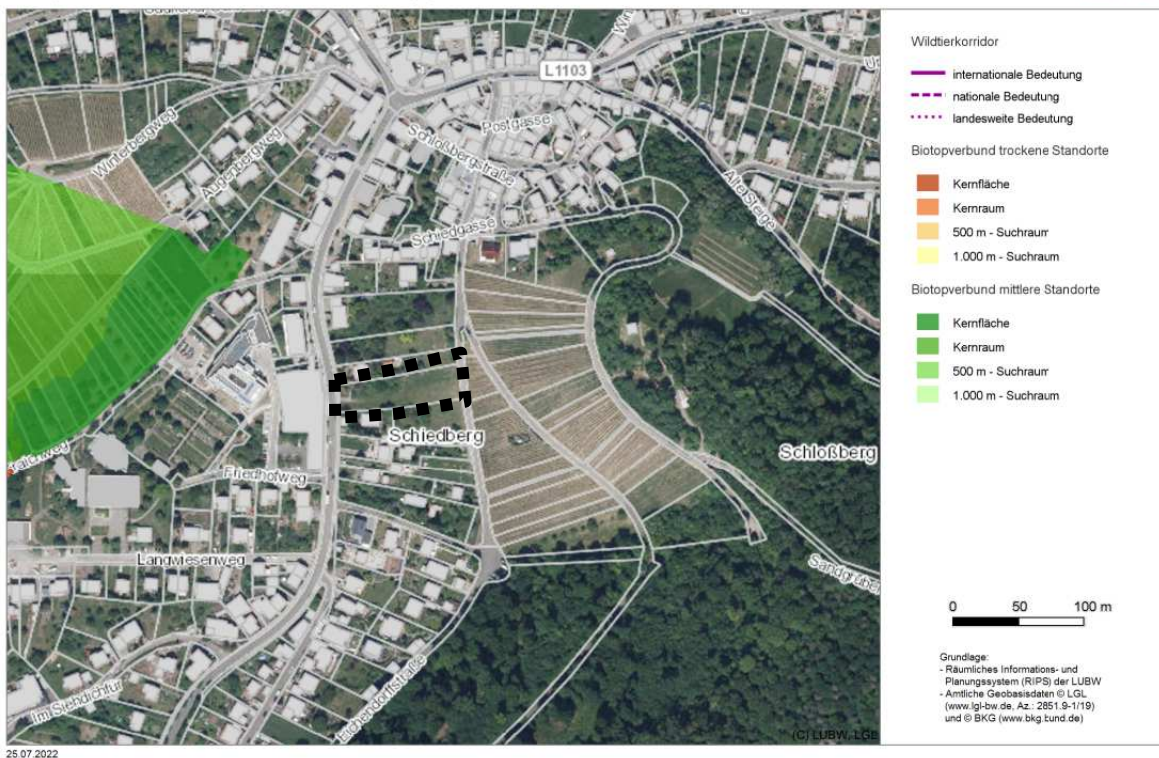
Östlich des Plangebiets liegt in einem Abstand von ca. 120 m das FFH-Gebiet Stromberg (Schutzgebiets-Nr. 7018341) und das Vogelschutzgebiet Stromberg (Schutzgebiets-Nr. 6919441) sowie verschiedene geschützte Offenlandbiotopie.

Schutzgebiete



Das Vorhabengebiet liegt weder im Bereich eines Biotopverbunds noch grenzt es daran an.

Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan



E.5 Städtebauliches Konzept

Die geplante Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sieht eine Mehrfamilienhausbebauung mit 6 Einheiten vor.

Den Abschluss zu den Weinbergen im Osten bildet eine als private Grünfläche festgesetzte Fläche. Die erforderlichen Kinderspielflächen für ein Mehrfamilienhaus werden im Bereich der privaten Grünfläche geschaffen.

Die vorgesehene Zahl der Vollgeschosse wird für das Plangebiet auf drei Vollgeschosse begrenzt. Die absolute Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich dabei an der umliegenden Bebauung. Auf der Nordseite wird die angrenzende Bestandsbebauung mit einer zulässigen Firsthöhe im Plangebiet für Satteldächer um 0,47 m überragt. Die im südlichen Bereich zulässige Traufhöhe für Flachdächer liegt 1,375 m unter der Firsthöhe des südlich angrenzenden Bestandsgebäudes.

Die Dachgestaltung erlaubt eine Ausgestaltung als Sattel- bzw. Flachdach. Die vorgesehene Stellung der baulichen Anlagen ermöglicht die ideale Ausnutzung solarer Energie auf den Dachflächen der geplanten Gebäude. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie ermöglichen es, der Photovoltaik-Pflicht für Neubauten nachzukommen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird für das Plangebiet abweichend von der LBO auf 1,5 Stellplätze anstelle von einem Stellplatz pro Wohneinheit erhöht. Aufgrund der zentralen Lage und der altersgerechten Wohnungen werden keine zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Im Umfeld des Plangebiets sind darüber hinaus ausreichend öffentliche Stellplätze für Besucher vorhanden. Trotzdem sollen die aktuellen Mobilitätsverhältnisse berücksichtigt werden, sodass die Zahl der Stellplätze auf 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt wird.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über die bestehende Maulbronner Straße.

E.6 Planinhalt

E.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans sowie der zentralen Lage und der umgebenden Nutzungen als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Anlagen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 - 8 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig sind.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die entsprechenden Nutzungen sind mit der Entwicklung aufgrund der zu erwartenden Störungen insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden Verkehr nicht vereinbar und werden daher ausgeschlossen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind in Sternefeld besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als Mischgebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

E.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und wird auf den Wert 0,6 festgesetzt.

Private Grünflächen können bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) auf die maßgebende Grundstücksfläche angerechnet werden, da der Bereich der privaten Grünfläche in funktionalem Zusammenhang (Spielfläche, Eingrünung und Entwässerung) mit der geplanten Nutzung steht.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich für das Plangebiet auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Dachform über die maximal zulässige Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze sowie in Bereichen mit Satteldach über die maximal zulässige Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze festgelegt und als absolutes Maß in m über NN definiert.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebiets an die vorhandene, nördlich und südlich angrenzende Bebauung anpasst und gleichzeitig die Möglichkeit zur Realisierung einer nachfrageorientierten und zukunftsweisenden Bebauung lässt.

E.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgelegt.

Mit der festgelegten Baugrenze werden die Gebäudefluchten der angrenzenden Bestandsgebäude entlang der Maulbronner Straße aufgegriffen, sodass sich die neue Bebauung in das bestehende Bild einfügt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den ausgewiesenen Bereichen zulässig. Eine Grenzbebauung entlang der Bestandsgebäude soll vermieden werden. Zusätzlich wird so eine Eingrünung des Gebiets in nördlicher und südlicher Richtung ermöglicht.

E.6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Einbindung in das Ortsbild sowie der Durchgrünung innerhalb des Plangebiets werden folgende Festsetzungen vorgesehen:

Ausschluss Schottergärten

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Schottergärten werden aufgrund ihres geringen ökologischen Nutzens ausgeschlossen.

Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen.

Anpflanzen von Bäumen

Bäume übernehmen eine wichtige städtebaulich-gestalterische, das Kleinklima regulierende Funktion. Daher wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, dass entlang der Maulbronner Straße mindestens zwei Bäume zu pflanzen sind. Insbesondere



entlang der Straßenfläche leisten die Baumpflanzungen einen positiven Beitrag zum Stadtklima.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett, wassergebundene Decke etc.) zu versehen um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

E.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden. Ebenfalls gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

E.8 Informelle Umweltprüfung

E.8.1 Umweltauswirkungen der Planung, UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

E.8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wurde im Rahmen des Artenschutzgutachtens geprüft. Die Vorgaben des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 13.12.2022 wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

E.8.3 Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks durch eine bauliche Nutzung werden dauerhaft unversiegelte Flächen entzogen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist jedoch nicht erkennbar.

E.8.4 Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich des Gebäudes, der Stellplätze und privaten Wege.

Durch die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl von 0,6 ist von einer mittleren Wirkung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

E.8.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden im Bereich der Bebauung zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer sowie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

E.8.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Gartenstadt-Klimatop einzustufen. Das Plangebiet grenzt im Osten an Weinberg-Flächen an. Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr benachbarter Kaltluftentstehungsgebiete ist nicht erkennbar.

Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme lässt keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

E.8.7 Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das östlich verlaufende FFH-Gebiet Stromberg (Schutzgebiets-Nr. 7018341) und das Vogelschutzgebiet Stromberg (Schutzgebiets-Nr. 6919441) deren Ausläufer sich bis zu einem Abstand von ca. 120 m an das Plangebiet erstrecken. Ebenfalls östlich befindet sich in ähnlicher Distanz ein Offenlandbiotop (Gehölzbiotop am Schloßberg).

Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke kann aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und der zwischengelagerten Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

E.8.8 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Grünfläche. Durch die Bebauung als gemischte Baufläche wird die Fläche in Teilen zu Gunsten der Schaffung neuen Wohnraums dauerhaft versiegelt.

Im Zuge der Bebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf.

Die Nutzung im Plangebiet bringt zusätzlichen PKW-Verkehr. Dadurch werden Lärm und Luftbelastungen in den angrenzenden Siedlungsflächen geringfügig zunehmen.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse infolge der geplanten Bebauung sind weder während der Bau- noch der Betriebs- bzw. Nutzungsphase zu erwarten.

E.8.9 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Eine Beeinträchtigung besteht daher nicht.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch die Wohnbebauung der Maulbronner Straße vorbelastet.



Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

E.8.10 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

E.9 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Maulbronner Straße.

E.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets erfolgt mit dem Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem der Gemeinde Sternenfels.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss mit dem Baugesuch eine Regenwasserkonzeption zur gesicherten Ableitung des Niederschlagewassers vorgelegt werden.

E.11 Bodenordnung/Eigentum

Maßnahmen für Grund und Boden sind nicht erforderlich. Der Bereich des Plangebiets befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollumfänglich vom Vorhabenträger getragen. Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Sternenfels/Mühlacker, den 22.11.2022