

KREIS ENZKREIS
GEMEINDE STERNENFELS
GEMARKUNG STERNENFELS



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN -Entwurf- „Nähere Hofstatt“

mit Umweltbericht

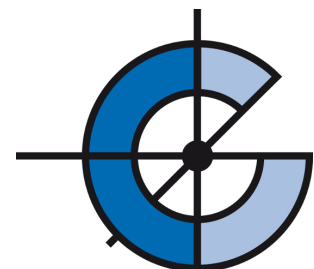
Anlagen zur Begründung

1	Artschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom	10.10.2019/11.05.2020
2	Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom	31.07.2020
3	Bemessung Regenwasserbewirtschaftung	in der Fassung vom	März 2021

Aufgestellt: Mühlacker, den 02.08.2022

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 (TEIL A)

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. 1,6 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da sich die Fläche zwischen den bestehenden Wohnbauflächen im Innenbereich befindet und als sonstige Maßnahme der Nachverdichtung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2.632 m² und damit weniger als 20.000 m². Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura – 2000 Gebiete (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) werden nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung und der Überwachung gemäß § 4c BauGB verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wurde dennoch ein Umweltbericht erstellt und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt, da es sich um einen großen Innenbereich handelt für den die Umweltbelange in der Planung ermittelt werden sollen und Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung getroffen werden sollen. Ebenfalls soll der entsprechende Eingriff ausgeglichen werden soll.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird verzichtet.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist entlang der Hangkante eine Grünfläche dargestellt.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch das Baugebiet soll die hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern, jedoch auch der älteren Bevölkerung befriedigt werden. Die innerörtliche Lage mit fußläufiger Verbindung zu den Infrastruktureinrichtungen lässt an dieser Stelle in Sternenfels attraktive Baugrundstücke sowohl für die junge als auch die ältere Bevölkerung entstehen. Die neue Baufläche dient darüber hinaus dem Ziel, der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken.

Im Planbereich soll mit dem geplanten Baugebiet eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Weiterhin wird angestrebt, das Gebiet als klimaneutrales Wohngebiet zu entwickeln. Zur Sicherung und Durchsetzung der energetischen Ziele werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

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 02.08.2022. Er umfasst die Flurstücke 19, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216/2, 1217, 1218, 1218/1, 1219/2, 1219/3, 1222 und 1230 auf der Gemarkung Sternenfels. Die Fläche beträgt ca. 1,6 ha.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden durch die bestehende Wohnbebauung des Etwegs begrenzt. Im Süden schließt die bestehende Wohnbebauung des alten Ortskerns entlang der Heilbronner Straße an. Im Osten schließen die Flurstücke 1265 und 2098 sowie die Bebauung auf den Flurstücken 2186 und 2187 an.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

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

Zwischen den Bestandsgebäuden des Ortskerns befinden sich innerhalb des Plangebiets Grünflächen mit Obstbaumbeständen und ehemals Flächen für Tierhaltung. Das Gebiet wird heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

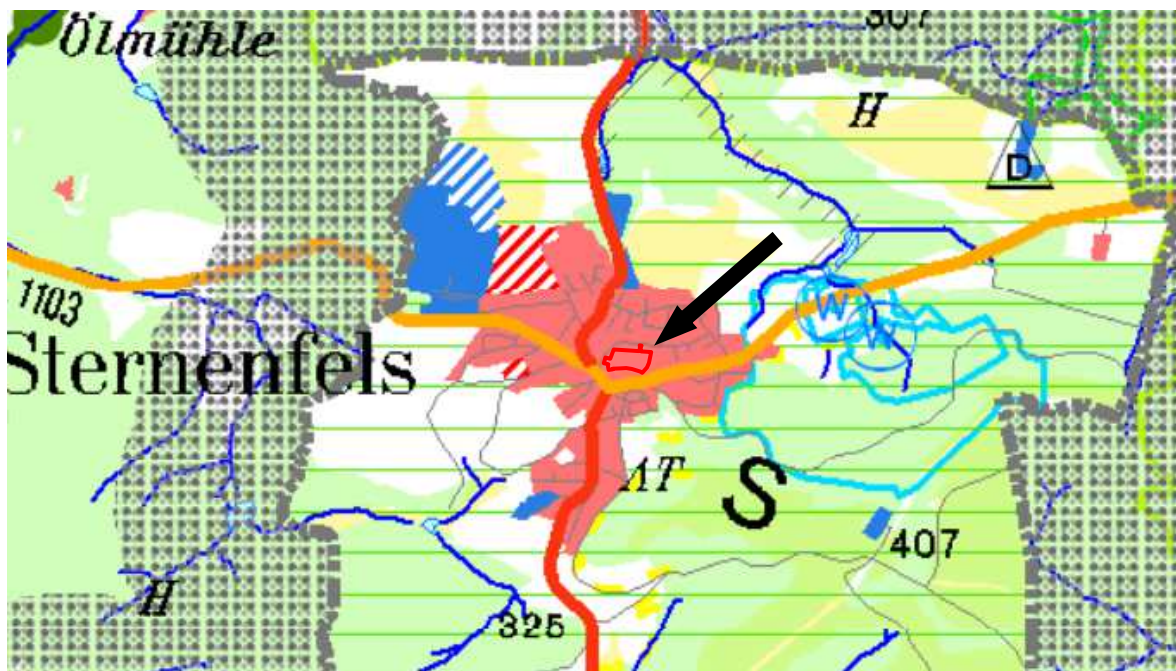
Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Sternenfels im Innenbereich der Gemeinde Sternenfels. Die Fläche ist auf allen Seiten umgeben von der bestehenden Wohnbebauung entlang des Etwegs und der Heilbronner Straße.



E.4 Planerische Rahmenbedingungen

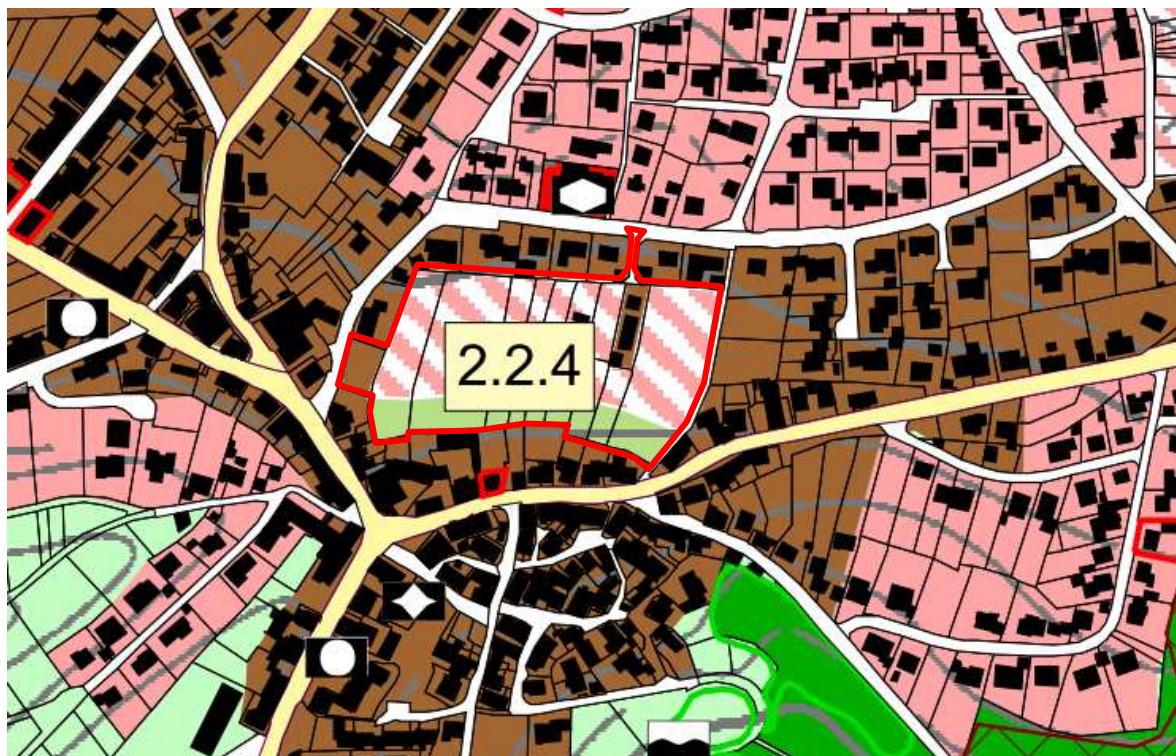
E.4.1 Regionalplan

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



E.4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Wohnbaufläche Planung sowie zwischen und innerhalb der Bestandsgebäude als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist entlang der Hangkante eine Grünfläche ausgewiesen.



E.4.3 Schutzgebiete

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

E.4.4 Immissionsschutz

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine+Jud vom 31.07.2020 werden für den Planbereich sowie für die angrenzende bestehende Bebauung keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Ergebnisse im Bebauungsplangebiet:

Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen an den Baugrenzen im Bebauungsplangebiet bis 59 dB(A) tags und bis 49 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts bis 4 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche die Schwelle der Zumutbarkeit darstellen, werden tags und nachts eingehalten.

Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr (und auch die Schallimmissionen des Gesamtlärms) liegen im Bebauungsplangebiet unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr.

Im Bebauungsplangebiet wird maximal der Lärmpegelbereich II erreicht.

Lüftungseinrichtungen für Schlaf-/Aufenthaltsräume und zusätzliche Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche sind nicht erforderlich.

Ergebnisse für die bestehende Bebauung:

Straßenneubau: An der bestehenden Bebauung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete durch den Erschließungsverkehr (einschließlich geplante öffentliche Parkplätze) überall eingehalten. Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach.

Pegelveränderungen Planfall/Nullfall: An der bestehenden Bebauung entlang des Etzwegs treten im Prognose-Planfall Beurteilungspegel bis 57 dB(A) tags und bis 47 dB(A) nachts auf. Die Pegeldifferenzen zwischen Prognose-Planfall und -Nullfall betragen bis 3,2 dB tags und bis 3,4 dB nachts.

An der Brettener Straße (IO 12) treten im Prognose-Planfall Beurteilungspegel bis 67 dB(A) tags und bis 59 dB(A) nachts auf. Die Pegeldifferenzen betragen bis 0,2 dB tags und nachts.

E.5 Städtebauliches Konzept und Grünordnung

E.5.1 Städtebau

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Wohngebiet entwickelt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) 4. und 5. BauNVO werden als gebietsunverträgliche bauliche Strukturen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Um eine energieeffiziente Stellung und Kompaktheit der Baukörper zu ermöglichen, wird im WA2 eine zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise zugelassen. Im Eingangsbereich des Quartiers wird die Ausbildung von drei Vollgeschossen (WA1) ermöglicht. Um hierbei eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen, ist die Ausführung des obersten Geschosses für das gesamte Baugebiet als talseits zurückgesetztes Staffelgeschoss geplant.

Als Dachformen sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° geplant. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls Flachdächer vorgesehen. Die Beschränkung der Dachformen auf Flachdächer ermöglicht die Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen, welche in einem günstigen Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen resultiert.



Sämtliche Flachdächer sind als begrünte Dächer auszuführen, um Einstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen.

Die Zulässigkeit von aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach wird den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung gerecht.

Angepasst an die Dachform und das Gelände innerhalb des Planbereichs sind die maximalen Gebäudehöhen mit 6,5 m bis zu 9,0 m festgesetzt.

Am Eingang des Gebiets soll im WA1 eine Mehrfamilienhausbebauung entstehen, mit der dem Bedarf an Wohnungen in Sternenfels Rechnung getragen werden soll. Durch die Zulässigkeit einer Mehrfamilienhausbebauung und die damit verbundene höhere Nutzungsdichte soll ein Beitrag zur Reduktion des Flächenverbrauchs geleistet werden. Die Festsetzung einer Mehrfamilieneinheit am Eingang des Gebiets dient auch dem Charakter eines Wohngebietes für junge Familien, weil dadurch das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf für den Rest des Gebiets reduziert werden und keine zusätzlichen Verkehrsströme durch das Gebiet fließen.

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll im restlichen Gebiet (WA2) die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Einzelhaus beschränkt werden. Damit soll entsprechend der demographischen Entwicklung ermöglicht werden, dass eventuell ein Elternteil eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einfamilienhauses bezieht. Für Doppelhaushälften wird max. eine Wohneinheit zugelassen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen soll eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten.

Die Zulässigkeit von lebenden Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,8 m bietet die Möglichkeit, einen Sicht- und Übersteigschutz mit ökologischem Nutzen zum Straßenraum herzustellen. Da tote Einfriedigungen wenig ökologischen Nutzen aufweisen und darüber hinaus einen „Einmauerungseffekt“ erzeugen, werden sie nur bis zu einer Höhe von max. 1 m zugelassen. Sofern ein Maschendrahtzaun vom Straßenraum aus gesehen hinter der Hecke errichtet wird und von der Hecke überragt wird, ist eine Höhe bis 1,6 m zulässig. In Einmündungsbereichen wird die Höhe der Einfriedigungen jeweils auf 0,8 m Höhe begrenzt, um ausreichend Sichtfelder zu gewährleisten.

Um den Straßenraum von einparkenden Fahrzeugen frei zu halten und um den Verkehrsfluss nicht zu behindern, ist vor geschlossenen Garagen auf der Zufahrtsseite ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Grenzbebauungen von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht zugelassen, um den Straßenraum offen zu halten.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen möglichst frei vom ruhenden Verkehr zu halten, werden von der LBO abweichende Festsetzungen zur Schaffung von Stellplätzen pro Wohneinheit getroffen. Für das gesamte Plangebiet werden 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Aufgrund des hohen ökologischen Nutzens sind Stützmauern bevorzugt als Natursteinmauern herzustellen. Ausnahmsweise können Stützmauern aus Beton oder aus L-Steinen zugelassen werden, wenn beengte topographische Verhältnisse dies erforderlich machen.

Zur Reduzierung der Emissionen des Baugebiets mit dem Ziel ein möglichst CO₂-neutrales Baugebiet zu errichten, wurden Flächen festgesetzt, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Hierdurch sollen insbesondere im Hinblick auf das aktuelle



Gesetzgebungsverfahren zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) CO₂-minimierte Heizsysteme gefördert und die Nutzung fossiler Brennstoffe reduziert werden.

Um den Belangen der Elektromobilität gerecht zu werden, wird eine Fläche für Ladestationen vorgesehen.

E.5.2 Grünordnung

Vorgaben zur Grünordnung sollen eine angemessene Durchgrünung des Gebiets ermöglichen. Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes im südlichen Bereich des Plangebiets soll eine Verbindung zwischen der öffentlichen Grünfläche im Westen und den privaten Grünflächen im Osten festgesetzt werden und so dem im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünstreifen Rechnung getragen werden. Der Bestand an alten Obstbäumen innerhalb des Plangebiets soll so weit wie möglich erhalten werden. Weiterhin werden zwei potenzielle Hirschkäfer-Brutstätten innerhalb des Gebiets erhalten. Weitere zwei potenzielle Brutbäume sollen verpflanzt werden.

E.6 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Ringstraße mit Anschluss an den Etzweg im Westen. Die Bestandsgebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets werden über den bestehenden Weg auf Flst. 1230 von Norden erschlossen.

E.7 Ver- und Entsorgung

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

Das Baugebiet befindet sich recht zentral innerhalb der Gemeinde Sternenfels. Dieses hat zur Folge, dass die Äußere Erschließung über die bestehenden Mischwassersammler auf Grund der hydraulischen Auslastung dieser, nicht gesichert werden kann. Daher wurde ein modifiziertes Trennsystem für die Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Das Gebiet wird daher als Trennsystem (Regenwasser und Schmutzwasser werden getrennt voneinander gesammelt) konzipiert. Jedes Grundstück erhält einen separaten Hausanschluss (Regenwasser und Schmutzwasser). Da der Schmutzwasserabfluss als solches (ca. 4l/s und 1000 EW) keine hydraulische Relevanz besitzt, entwässert dieser direkt in das vorhandene Mischsystem von Sternenfels (Ortskanal). Das Regenwasser wird über einen im Nordwesten verlaufenden Stauraumkanal rückgehalten. Der Drosselabfluss in den Ortskanal wurde dabei so gewählt, dass dieser für die Folgekanäle unschädlich ist. und dem natürlichen, derzeitigen Zustand entspricht (Wiesenfläche). Um auch bei stärkeren Regenereignissen keine Nachteile für den Bestand zu generieren, wurde das Rückhaltevolumen auf eine Versagenswahrscheinlichkeit von T=10 Jahren ausgelegt. Das Mischwassernetz von Sternenfels hat einen vom GR beschlossenen Entwässerungskomfort von T = 2 Jahren. Damit kann sichergestellt werden, dass das Baugebiet selbst beim Versagen zu keiner Verschärfung beiträgt, da das Ortsnetz in diesem Fall schon bei kleineren Ereignissen sowieso überlastet ist. Diese Szenarien wurden hydraulisch überprüft und die „Verschlechterung“ an den bereits überlaufenden Schächten ist marginal. Dieses lässt sich auch an der im Verhältnis geringen „Fülle“, welche aus der Erschließungsfläche entstehen kann, begründen. Somit ist mit diesem Entwässerungskonzept eine hydraulisch unschädliche Lösung gefunden worden und damit die äußere und innere Erschließung gewährleistet.

Gründächer und Flächenansätze (Grad der Versiegelung) werden über Regelungen im Bebauungsplan sichergestellt. Zusätzlich erhält jedes Baugrundstück im Rahmen der Erschließung eine Zisterne. Die Zisternen sollen in Zeiten des Klimawandels insbesondere der Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung oder auch der Brauchwassernutzung dienen.

E.8 Flächenbilanz

Objektbezeichnung	Fläche (m ²)	Fläche (ha)
Allgemeine Wohngebiete (WA1 - 1 Bauplatz)	886,62	0,09
Allgemeine Wohngebiete (WA2 - 4 Bauplätze)	1961,98	0,20
Allgemeine Wohngebiete (WA2 - 6 Bauplätze)	3043,39	0,30
Allgemeine Wohngebiete (WA2 - 4 Bauplätze)	1499,92	0,15
Allgemeine Wohngebiete (WA2 - 3 Bauplätze)	1598,15	0,16
Allgemeine Wohngebiete (WA2 - 1 Bestand)	629,45	0,06
Straßenverkehrsflächen	1810,03	0,18
Straßenverkehrsflächen	114,68	0,01
Gehwegsflächen	317,90	0,03
Gehwegsflächen	216,31	0,02
Gehwegsflächen	18,12	0,00
Gehwegsflächen	153,22	0,02
Öffentliche Parkfläche (10 Parkplätze)	200,81	0,02
Öffentliche Parkfläche (4 Parkplätze + Fläche für Ladestation)	55,78	0,01
Öffentliche Grünfläche (Streuobstwiese/Spielplatz)	1090,50	0,11
Öffentliche Grünfläche	320,44	0,03
Öffentliche Grünfläche	98,91	0,01
Öffentliche Grünfläche	114,96	0,01
Öffentliche Grünfläche	13,11	0,00
Öffentliche Grünfläche	684,26	0,07
Öffentliche Grünfläche	117,50	0,01
Öffentliche Grünfläche	34,66	0,00
Öffentliche Grünfläche	5,90	0,00
Private Grünfläche	683,77	0,07
Private Grünfläche	484,90	0,05
Versorgungsfläche	30,64	0,00
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	16185,91	1,62

E.9 Bodenordnung

Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert eine Neuordnung des Plangebiets. Zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke ist eine Neuordnung erforderlich.

Mühlacker, den 02.08.2022



UMWELTBERICHT (TEIL B)

siehe Anhang