

Bebauungsplan „Osterwiesen II“ Teil 2: Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH

Hermann-Schwarz-Straße 8

73072 Donzdorf

Projekt-Nr. 20-344

Gefertigt am:

17.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planaufstellung.....	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets.....	3
3	Planungsrechtliche Grundlagen	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse im Gebiet	5
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	5
5	Planinhalt und Festsetzungen	6
5.1	Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.2	Verkehrsflächen und Erschließung	6
5.3	Artenschutz	7
5.4	Bodenschutz	7
5.5	Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften.....	10
6	Plandurchführung und –Umsetzung.....	10
6.1	Erschließung	10
6.2	Wasserversorgung	10
6.3	Stromversorgung.....	10
6.4	Entwässerung	10
6.5	Immissionsschutz.....	10
7	Flächenbilanz.....	11

1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Lorch beabsichtigt durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen im Stadtteil Unterkirneck im Außenbereich zu schaffen.

Die Stadt ist bestrebt, mit der ca. 2,26ha großen Fläche das Angebot an Wohnbaugrundstücken zu vergrößern, um Bevölkerungsverluste durch das Anbieten zusammenhängender Baugrundstücke zu verhindern und im Rahmen der Siedlungserweiterung geringfügige Zuzüge zu ermöglichen.

Dieser Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern und darüber hinaus Anforderungen des Artenschutzes, des Immissionschutzes sowie des Emissionsschutzes Rechnung tragen. Die geplante Erweiterung der Ortsrandlage soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und harmonische Übergänge zwischen er bebauten Ortslage und der angrenzenden Landschaft gewährleisten.

Im Detail sollen mit dem Bebauungsplanverfahren die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitnahe Entwicklung von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie Hausgruppen auf den Flurstücken Nr. 257 und 257/25 geschaffen werden. Des Weiteren soll der Bau von Tiny-Häusern ermöglicht werden.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt östlich des bestehenden Siedlungsbereichs von Unterkirneck und westlich der B297. Das Gebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wohnbauflächen an (gemäß gültigem FNP). Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet und befindet sich innerhalb der Gemarkung Lorch. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 257/1, 257/17, 257/16, 257/15, 257/14, 257/13, 257/12, 256 (Im Österle), 257/23, 258 (Kaiserstraße) und 257/2. Die Flurstücke Nr. 257/25 und 257 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch: die Kaiserstraße (258)
- im Osten durch: das Flurstück Nr. 257/2 (und die angrenzende B297)
- im Süden durch: landwirtschaftlich genutzte Flächen (gemäß gültigem FNP)
- im Westen durch: Wohnbauflächen

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan



Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan des Regionalverbands Ostwürttembergs ist der Planbereich als Fläche für geplante Siedlungsstruktur Wohnen dargestellt. Sonstige Darstellungen sind nicht enthalten.

Die Stadt Lorch ist gemäß Regionalplan als Siedlungsbereich mit der Stufe „Unterzentrum“ innerhalb des Zentralen-Orte-Systems kategorisiert. Die Entwicklungsachse „(Schorndorf-) Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen (-Nördlingen)“ verläuft über die Gemarkungsflächen der Stadt Lorch. Durch die Kategorisierung werden zudem Richtwerte zur Bruttowohndichte vorgeben; also wie viele Menschen pro Hektar Wohnraum finden sollen. In Lorch soll der Wert von 55 Einwohner je Hektar nicht unterschritten werden.

Ermittlung der voraussichtlichen Einwohnerdichte im Planbereich

Im Folgenden wird die Ermittlung der Einwohnerdichte aufgezeigt:

In der ca. 2,26ha großen Fläche des Bebauungsplans „Osterwiesen II“ wird die Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Im Gebiet sind 33 Bauplätze ausgewiesen. Aufgrund der Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten pro Gebäude werden die insgesamt 33 Bauplätze mal 1,5 Wohneinheiten gerechnet. Es wird demnach davon ausgegangen, dass in jedem zweiten Gebäude 2 Wohneinheiten entstehen.

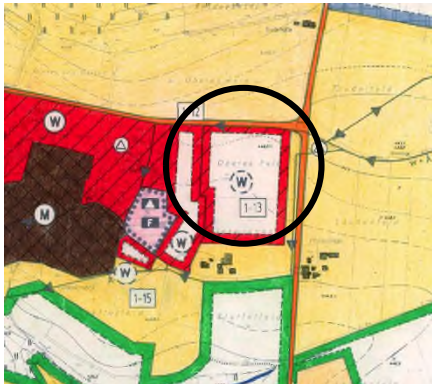
Der aktuellste zur Verfügung stehende Wert der Belegungsdichte in Lorch vom 31.12.2020 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2020, Abrufdatum 30.11.2021) beträgt 2,1 Einwohner je Wohneinheit.

Dies ergibt somit 49,5 Wohneinheiten (33 Bauplätze x 1,5 Wohneinheiten) x 2,1 Belegungsdichtewert = 104 Einwohner.

Dividiert durch den Geltungsbereich (abzüglich öffentlicher Grünflächen von 0,36ha) ergibt sich somit ein Einwohnerdichtewert von 104 Einwohner / 1,84ha (Öffentliche Straßenfläche/Gehwegfläche/Parkierungsfläche + Wohnfläche) = **ca. 56,5 EW/ha**.

Durch die vorliegende Planung wird der Richtwert für die Bruttowohndichte von 55 EW/ha gemäß Regionalplan somit eingehalten.

3.2 Flächennutzungsplan



Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet darstellt. Entsprechend des derzeit gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Lorch ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies entspricht den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Gebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Osterwiesen II“ bestehen derzeit keine bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Stadt Lorch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten haben. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebliches Ziel der Stadt ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung von Wohnbauflächen und deren Verortung im Stadtteil Unterkirneck. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Unterstützung der Belange der Bevölkerung mit Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und deren Auswirkungen auf die Umwelt,
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse
- die Einbindung in das bestehende Stadtbild.

Im Detail soll mit dem Bebauungsplanverfahren die zeitnahe Entwicklung von ca. 33 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und Tiny-Häuser unterstützt werden.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der geplanten Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sollen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Unzulässig hingegen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen; da durch diese Nutzungen nachteilige Auswirkungen zu Lasten der bestehenden Wohnnutzung auftreten könnten.

Um eine Einbindung in die westlich angrenzende Bestandsbebauung und in die freie Landschaft soweit möglich zu gewährleisten, sind im allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Um möglichst effizient mit dem Schutzgut Fläche umzugehen und verschiedenen Bedarfen durch unterschiedliche Wohnformen gerecht zu werden, sollen im Bereich des „WA II“ Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen möglich sein.

Alle getroffenen Festsetzungen wurden unter dem Aspekt des Einfügens in die Umgebungsbebauung und -nutzung vorgenommen. So ist z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung auf 0,4 begrenzt, um einer vertretbaren baulichen Entwicklung nachzukommen. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden, sowie gleichzeitig eine wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Für das Plangebiet wird die offene Bauweise vorgegeben, um eine Anpassung an die angrenzende Bebauung gewährleisten zu können. Insgesamt soll eine möglichst freie Grundstücksausnutzung möglich sein. Um eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen, werden im Textteil Festsetzungen bzgl. der Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke getroffen. Grünordnerischen Belangen wird darüber hinaus durch die Festsetzung von Neupflanzungen nachgekommen.

5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Flächen werden über die bestehende Erschließungsstraße „Im Osterfeld (256)“ und die „Kaiserstraße (258)“, welche sich westlich und nördlich des Geltungsbereichs befinden, erschlossen. Innerhalb des Gebiets wird die Erschließung über eine Ringerschließung erfolgen. Um gegenseitige Beeinträchtigungen des ruhenden und des fließenden Verkehrs zu verhindern, sind je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. In kürzester Zeit können zudem die Bushaltestellen „Kirneck B297/Hohe Linde“ sowie „Unterkirneck Hagweg“ erreicht werden.

5.3 Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und Umweltüberwachung, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Artenschutzrechtliche Belange sind jedoch immer zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde von Frau Dipl.-Ing. Annette Titze von outdoor ART durchgeführt. Die Übersichtsbegehung Artenschutz mit Habitatpotenzialanalyse vom September 2021 ergab, dass für alle relevanten Arten und Artengruppen, für die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten, die erforderlichen Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden sind. Vertiefende Untersuchungen sind deshalb für diese Arten nicht erforderlich.

Eine Ausnahme zu dieser Einschätzung bildet das mögliche Vorkommen der Feldlerche, die in Baden-Württemberg als gefährdete Vogelart (Kategorie 3) eingestuft ist.

Ackerbaulich genutzte Flächen stellen grundsätzlich potenzielle Brutareale dieser Vogelart dar. Diese ackerbauliche Nutzung ist im Plangebiets zwar gegeben, das Habitatpotenzial für Lerchen wird aber durch randliche Beeinträchtigungen in Form von angrenzender Bebauung im Westen und stark befahrener Straßen im Norden und Osten massiv eingeschränkt. Wird die damit verbundene Störung von potenziellen Brutplätzen zu Grunde gelegt, ist ein Vorkommen von Feldlerchen im Plangebiet als unwahrscheinlich zu betrachten. Auch die Eignung der Fläche zur Umsetzung von künftigen CEF-Maßnahmen der Stadt Lorch kann damit ausgeschlossen werden.

Die Habitatpotenzialanalyse hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die in § 7 BNatSchG aufgeführten geschützten Tier- und Pflanzenarten auszuschließen sind.

5.4 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

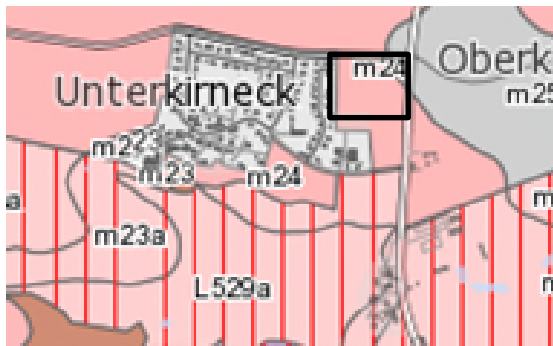
Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13b Abs.1 i.V.m. § 13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Beschreibung der Bodenverhältnisse im Planbereich

Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind jedoch immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplans zu überprüfen. Gemäß den Daten des Geodatenportals des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, liegen folgende Bodenverhältnisse innerhalb des Planbereichs vor. (Abrufdatum 23.12.2021)

Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) werden wie folgt bewertet:

Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	Keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel (2.0)	Wald: hoch (3.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch (3.0)	Wald: mittel (2.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.50	Wald: 2.50



Geotope sind im Planbereich und auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der „Karte Bodenkundliche Einheiten“ kann entnommen werden, dass es sich beim Boden innerhalb des Geltungsbereichs um Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm handelt (siehe nebenstehende Abbildung, rosa Fläche). (Abrufdatum 23.12.2021)

Der Boden weist die folgenden Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	mittel (330 - 390mm)
nutzbare Feldkapazität	mittel bis hoch (120 - 170mm)
Luftkapazität	gering bis mittel
Wasserdurchlässigkeit	gering bis mittel
Sorptionskapazität	hoch (220 - 260 mol/z/m ²)
Erodierbarkeit	hoch

Geologisches Übersichtsgutachten

Um spezifischere Angaben zu den Bodenverhältnissen im Gebiet zu erhalten, kann das geologische Gutachten „Lorch- Unterkirneck, BG Osterwiesen“ von der BFI Zeiser GmbH & Co. KG bei der Stadt Lorch eingesehen werden.

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden die folgenden bodenschützenden Vorgaben im Textteil:

- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 und Baugrenzen)
- die nicht überbauten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. In diesen Bereich wird der Boden vor Abtrag geschützt.
- Dächer bis einschließlich 5° Dachneigung (Ausnahmen siehe Textteil) sind zu begrünen, sofern sie nicht zu mindestens 80% solarenergetisch genutzt werden. Durch diese Begrünungsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen der künftigen Bodenversiegelung reduziert werden und den bisherigen Bodenfunktionen im Planbereich soweit möglich nachgekommen werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00m zulässig, sofern sie nicht direkt an Gebäude grenzen. Hierdurch werden Geländeänderungen durch bauliche Anlagen auf ein vertretbares Maß reduziert.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

Massen und Verwertung

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot an Bauwillige dar. Nachdem kein konkretes Projekt im Sinne eines Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB vorliegt, sind Beginn, Zeitspanne und Umfang der privaten Bauvorhaben nicht bekannt. Die Massenbilanz und damit ein hinreichend belastbares Konzept zur bodenschonenden Gestaltung und Durchführung der Geländeumgestaltung kann für das Areal, welche für die private Bebauung vorgesehen ist, nicht vorgelegt werden. Zudem ist mit einem zeitlichen Versatz der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu rechnen, die Durchführung eines Konzepts ist damit erschwert.

Anders sind die Erschließungsarbeiten zu sehen. Die Gesamtfläche (Straßen- und Gehwegfläche) dieser beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 4.839m². Der Oberboden im Planbereich besitzt eine Mächtigkeit von ca. durchschnittlich 30cm (siehe geologisches Gutachten). Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann somit von ca. 4.839m² x 0,30cm = 1.452m³ anfallendem Oberboden ausgegangen werden. Oberbodenauftrag soll mit einer maximalen Mächtigkeit von 20-30cm erfolgen. Es würde somit eine Fläche von ca. 4.840m² für den Oberbodenauftrag benötigt. Von Seiten der Stadtverwaltung ist vorgesehen, diesen überschüssigen Oberboden nicht zu deponieren, sondern an anderer Stelle im Gemarkungsgebiet aufzutragen.

5.5 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere die Dachneigung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen. Da sich das Plangebiet an direktem Übergang zur freien Landschaft befindet und sich die künftigen baulichen Anlagen in die nähere Umgebung einfügen sollen, dürfen für die Fassadengestaltung grelle, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien nicht verwendet werden. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, der Anzahl herzustellender Stellplätze, zu Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen und insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung runden die örtlichen Bauvorschriften ab.

6 Plandurchführung und –Umsetzung

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird unter Nr. 4.2 „Verkehrsflächen und Erschließung“ erläutert.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

6.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebiets soll künftig über ein Trennsystem erfolgen. Entsprechende wasserrechtliche Unterlagen sind in Ausarbeitung

6.5 Immissionsschutz

Der Planbereich grenz östlich an die Bundesstraße (B 297) und nördlich an die Kaiserstraße (258). Es ist daher davon auszugehen, dass Verkehrslärm auf das künftige Wohngebiet einwirken wird. Um dem entgegenzuwirken wurden, wurden im Textteil Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes definiert.

7 Flächenbilanz

allgemeines Wohngebiet	14.617 m ²	65%
Öffentliche Straßenfläche	2.440 m ²	11%
Öffentliche Gehwegefläche	1.150 m ²	5%
Öffentliche Parkierungsfläche	205 m ²	1%
Öffentliche Grünfläche	2.892 m ²	13%
Private Grünfläche	1.312 m ²	6%
Fläche für Versorgungsanlagen	25 m ²	0%
Gesamt	22.641 m²	100%