

**BEBAUUNGSPLAN "TURMSTRASSE"
in Rosenfeld-Brittheim**

BEGRÜNDUNG

Planungsstand: 19.10.2017

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In Brittheim gibt es mehrere Interessenten für Bauplätze.

Durch den bereits erfolgten Abriss von ungenutzten und baufälligen Gebäuden im Ortskern und eine Flächenneuordnung können Wohnbauflächen angeboten werden. Der Anlass der Planung resultiert dabei aus dem Gedanken, im Ortskern neues Leben und mehr Lebensqualität für neue und alteingesessene Bürger zu schaffen und die Dorfstruktur von Brittheim zu „revitalisieren“. Durch dieses Projekt soll verhindert werden, dass die Ortsentwicklung sich in periphere Neubaugebiete verlagert.

Die Stadt Rosenfeld trägt im Sinne der Innenentwicklung mit der Schaffung von Bauplätzen im Ortskern dazu bei, dass der Ort sein Gesicht und damit auch seine Identität bewahrt und Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden müssen. Durch die Nähe der Kindertagesstätte und des Bürgerhauses ist das Plangebiet insbesondere für junge Familien attraktiv.

Der Bebauungsplan „Turmstraße“ soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB / BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücke deutlich kleiner als 20.000 m² ist und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

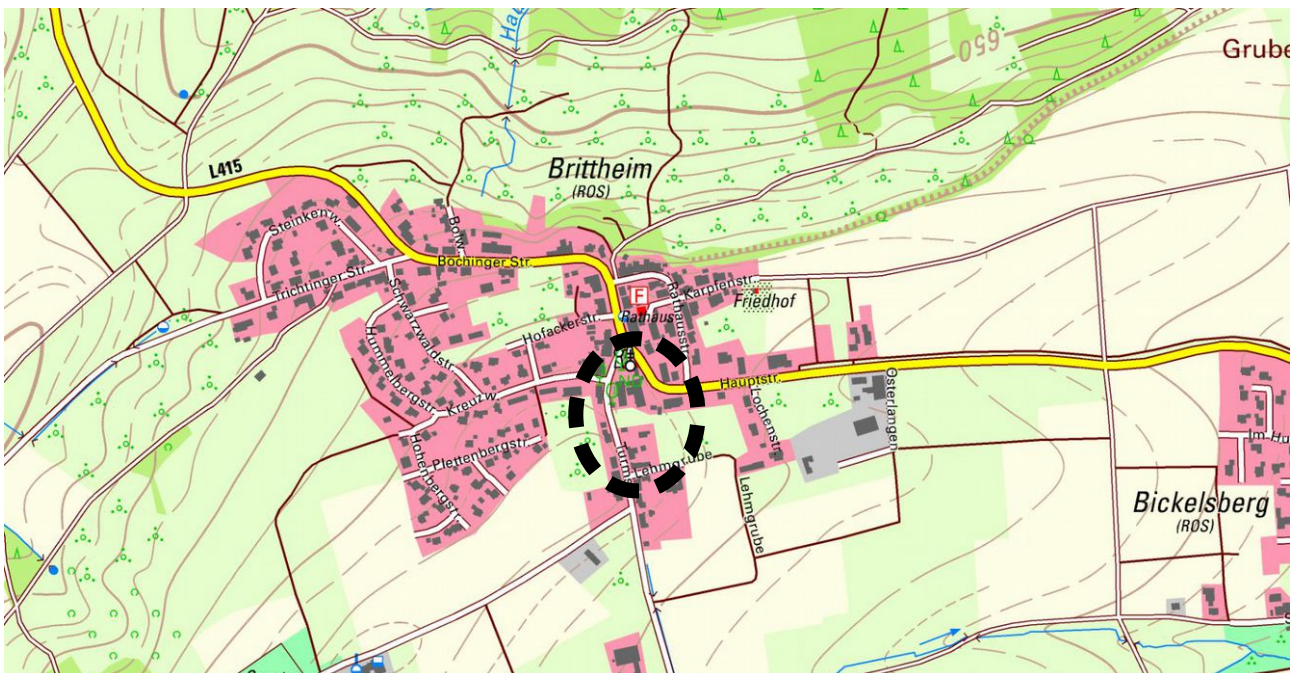
- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Außerdem kann in diesem Fall ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung im Zuge des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens anzupassen.

3. LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich zentral im Ortskern Brittheims südlich der Allerheiligenkirche. Im Westen grenzt die Turmstraße und im Süden Wohnbebauung an. In östlicher Richtung befindet sich die Hauptstraße und Wohnbebauung mit privaten Grünflächen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst das Flurstück Nr. 17 und hat eine Fläche von 4928 m².

Er wird begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück Nr. 18 und 20/1 (Turmstraße) in Teilen.

Im Osten: durch das Flurstück Nr. 24 und das Flurstück Nr. 29/1 (Gehweg) in Teilen.

Im Süden: durch das Flurstück Nr. 20 und das Flurstück Nr. 34/1 in Teilen.

Im Westen: durch das Flurstück Nr. 20/1 (Turmstraße) in Teilen.

Hinweis:

Die damaligen Flurstücke Nr. 17, 19, 21, 22 und 22/1 wurden von der Stadt Rosenfeld erworben, die leerstehenden Gebäude abgerissen und die Flurstücke zu einem Flurstück Nr. 17 verschmolzen.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

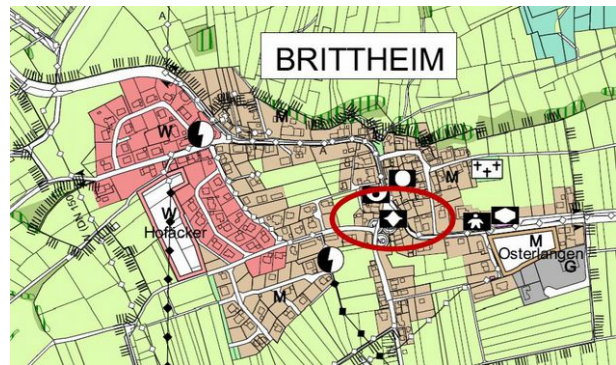
Regionalplan:	Bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet.
Flächennutzungsplan:	Bestehendes Mischgebiet.
Landschaftsschutzgebiete:	Nicht betroffen.
Naturschutzgebiete:	Nicht betroffen.
Naturdenkmale:	Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal.
Besonders geschützte Biotope:	Nicht betroffen.
Natura2000:	Europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete:	Nicht betroffen.

Gemäß dem Regionalplan der Region Neckar-Alb ist das betroffene Gebiet bereits als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Eine bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets kann somit als zulässig angesehen werden.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld stellt im Plangebiet eine Mischgebietsfläche dar. Der Flächennutzungsplan muss somit im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt Regionalplan Neckar-Alb



Ausschnitt FNP

Im Bereich des Plangebiets befindet sich ein Naturdenkmal. Hierbei handelt es sich um einen landschaftsbild-prägenden Baum (Linde). Der Baum (Biot.-Nr. 841 705 403 20) soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens über eine Pflanzbindung erhalten bleiben. Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich Wasserschutzgebieten, Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches. FFH-Mähwiesen sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich in keinem rechtsgültigen Bebauungsplan.

6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Turmstraße" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets im Sinne der Innenentwicklung geschaffen werden.



Bebauungsplan – Entwurf vom 19.10.2017

6.1. Beschreibung des Plangebietes



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum des Ortsteils Brittheim, südlich der Allerheiligenkirche. Durch den Abriss der drei vorhandenen Gebäude ist das Plangebiet derzeit eine Freifläche mit einigen Bäumen.

6.2. Städtebauliche Konzeption

Geplant sind 7 Wohneinheiten. Die Erschließung erfolgt im nördlichen Teil über bereits vorhandene Straßen, die restlichen Grundstücke werden über eine geplante Stichstraße erschlossen, welche ausschließlich eine Wendemöglichkeit für PKWs aufweist.

Entlang der Friedhofsmauer wird ein Fußweg über eine öffentliche Grünfläche die Verbindung zwischen Turmstraße und Hauptstraße schaffen. In der Turmstraße sind zusätzlich im Bereich der Kirche 3 öffentliche PKW-Stellplätze geplant.



Städtebauliche Konzeption

6.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets greifen die Festsetzungen im Wesentlichen die vorhandene Umgebungsbebauung auf:

- Offene Bauweise,
- 2 Vollgeschosse,
- Maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4,
- maximale Gebäudehöhe (GHmax) in Bezug auf die EFH 8,50 m,
- zulässig sind alle Dachformen.

6.4. Verkehrliche Erschließung

Die Bauplätze 1 und 2 werden über die Turmstraße und die Hauptstraße erschlossen. Für die restlichen Bauplätze 3 - 7 ist eine neue Stichstraße geplant, welche von der Turmstraße aus abgehen wird. An der Turmstraße wird eine Fläche für Abfallbehälter festgesetzt, damit die Müllfahrzeuge nicht in die Stichstraße fahren müssen.

Um eine ausreichende Verkehrssicherheit im geplanten Kreuzungsbereichs zu erhalten, werden Sichtfelder festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten sind.

6.5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung des Gebiets

Die Bauplätze 1 und 2 werden an die bestehenden Leitungen der Turmstraße und der Hauptstraße angeschlossen. Die restlichen Bauplätze werden an die neuen Leitungen in der geplanten Straße angeschlossen.

6.6. Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung erfolgt ausschließlich über den vorhandenen Mischwasserkanal. Ein Trennsystem ist nicht vorhanden.

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten / versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln oder Versickern (z.B. eine Zisterne) herzustellen und dauerhaft zu erhalten, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen.

6.7. Öffentlicher Brunnen

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein öffentlicher Brunnenschacht (Bauplatz 4). Der Brunnen soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Er wird jeweils über ein Überfahrtsrecht gesichert, sodass die Stadt Rosenfeld auch in Zukunft den Brunnen problemlos anfahren und unterhalten kann.

7. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT NACH § 1A BAUGB UND MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher zum Ergebnis kommt, dass keinen negative Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7.1. Arten und Biotope

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

7.2. Boden

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs, naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden. Zudem stellt sich die vorhandene Grünfläche im Plangebiet als intensiv genutzte Wiese dar. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

7.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

7.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Zentrumslage, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

7.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbildbestimmend sind strukturarme Grünlandflächen und angrenzende Mischgebietsbebauung, im Anschluss an weiträumige, ausgeräumte Ackerflächen. Im Planungsbereich befindet sich ein Naturdenkmal, dieses wird im Bebauungsplanverfahren durch eine Pflanzbindung erhalten. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

7.6. Kultur und Sachgüter

Im Planungsbereich befindet sich ein Naturdenkmal, dieses wird im Bebauungsplanverfahren durch eine Pflanzbindung erhalten. Weitere besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7.7. Mensch

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

7.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

8. PLANVERWIRKLICHUNG UND BODENORDNUNG

Das Plangebiet befindet sich bereits im Besitz der Stadt Rosenfeld.

9. KOSTEN

Die Kosten für Planung, sowie der Erschließung des Wohngebietes trägt die Stadt Rosenfeld. Die Kosten werden auf die Bauplätze umgelegt.

10. Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Im Textteil des Regionalplans ist für die Gemeinde Rosenfeld eine Mindestdichte von 55 Einwohnern pro Hektar vorgesehen.

Der Geltungsbereich (0,49 ha) weist 7 neue Bauplätze auf.

7 Gebäude =	7 Wohneinheiten + 7 Einliegerwohneinheiten
-------------	---

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit mit 3,5 Personen (2 Erwachsenen und 1,5 Kinder) und 0,5 Personen pro Einliegerwohneinheit ergibt dies 28 Einwohner im Plangebiet, was rund 57 Einwohner pro Hektar ergibt.

Diese Dichte liegt oberhalb des Mindestwertes, der im Regionalplan für die Gemeinde Rosenfeld vorgesehen ist (55 Einwohner pro Hektar).

11. Anlagen

- Abgrenzungsplan , Stand vom 19.10.2017: M 1 : 2500
- Lageplan zum Bebauungsplan 19.10.2017: M 1 : 500
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand vom 19.10.2017

Aufgestellt:
Empfingen, den 11.07.2017

zuletzt geändert:
am 19.10.2017

Büro Gfrörer
Umwelt – Verkehr - Stadtplanung
Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Rosenfeld, den

.....
Thomas Miller, Bürgermeister