



**Bebauungsplan  
nach § 13b BauGB**

**„Gammenfeld“**

**Begründung**

**Planungsstand 30.09.2020**

Planverfasser:

Bahnhofstraße 14  
74613 Öhringen

**ARCHITEKT  
SCHIMMEL**

## 1. Erforderlichkeit der Planung

### 1.1 Anlass der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gammenfeld“ auf der Gemarkung Eichach wird aufgrund einer konkreten Nutzungsabsicht für eine Wohnbebauung, bestehend aus drei Wohngebäuden, erforderlich.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme für die Eigenentwicklung des Gemeindeteils zur Schaffung von Wohnraum handelt, wird der Bebauungsplan von der Gemeinde Zweiflingen aufgestellt.

Die Lage am Siedlungsrand macht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit wird die ortsgerechte Wohnbebauung am Nord-Östlichen Siedlungsrand von Eichach ermöglicht.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung am Ortsrand von Eichach. Es wird eine lockere Ortsrandbebauung fortgeführt, die zu einer Verzahnung von Wohnbebauung und Landschaft führt. Insbesondere durch die Festlegung eines Pflanzgebotsstreifens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sollen hier die landschaftstypischen Streuobstwiesen zwischen Ackerflächen und Bebauung gestaltet werden.

Der Bebauungsplan dient der Eigenentwicklung und der Deckung des örtlichen Bedarfs von Wohnbauland. Der Ortsteil wird somit in seinem Erhalt gestärkt.

### 1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsgefüges von Eichach. Der Bebauungsplan kann deshalb als „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13b BauGB eingestuft werden, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die geplante zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 (2) BauNVO beträgt rund 2520 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit den gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten kann ausgeschlossen werden.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird durchgeführt und liegt der Begründung als ein gesonderter Teil bei. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange kann im beschleunigten Verfahren aber abgesehen werden.

## 2. Städtebauliche Konzeption und Zielsetzung

Das Bebauungsplankonzept sieht den Neubau von drei Wohnhäusern vor. Die Gebäude sollen als freistehende Einzelhäuser geplant werden mit maximal einem Vollgeschoss.

Für die Gebäude wird ein ortstypisches Satteldach mit Dachneigungen von 25-45° vorgeschrieben. Die Gebäudehöhe wird zusätzlich durch Höhenbegrenzungen geregelt. Weiter kann durch diese Festlegungen auch die Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen zur CO<sup>2</sup>-Reduktion optimal genutzt werden.

Der Geltungsbereich wird maßgeblich durch den Abgrenzungsplan dargestellt. Er umfasst die durch Zerteilung neu entstandenen Grundstücke aus Teilen des Flurstückes 873.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2.520 m<sup>2</sup>

Topografisch fällt das Plangebiet von Norden (321,00 ü. NN) nach Süden (316,00 ü. NN) ab.

*Abb. 1: Auszug aus HOKIS – Geoinformationssystem Hohenlohekreis*

Die Grundstücke werden derzeit als reine Ackerflächen genutzt. Angrenzend zur Ortslage hin erstrecken sich Wohnhäuser.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft die Heidengasse die die Häuser im Östlichen Ortsteil erschließt. Sonst ist das Planungsgebiet von Ackerflächen umschlossen.



### 3. Übergeordnete Planung

#### 3.1 Vorgaben der Raumordnung

##### Landesentwicklungsplan (2002) und Regionalplan Heilbronn-Franken (2020)

Der Ortsteil Eichach zählt nach dem Landesentwicklungsplan 2002 zum „ländlichen Raum im engeren Sinne“. Im neuen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Eichach als Stadtteil der Gemeinde Zweiflingen aufgelistet.

Die Siedlungsentwicklung soll sich gemäß LEP schwerpunktmäßig in den zentralen Orten entwickeln. Die Gemeinden können den Bedarf für die Eigenentwicklung nach der Erforderlichkeit in den Teilorten geltend machen, um die gewachsenen Strukturen zu erhalten. Die Planung nimmt dies auf und entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und den Zielen der Regionalplanung

Als Mindest-Bruttowohndichte gibt der Regionalplan 60 Einwohner / ha an. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 0,25 ha und der Annahme von 5 Pers. / Haus ( 1 Familie mit 4 Personen und einer Einliegerwohnung von 1 Person) ergibt sich bei 3 Häusern die geforderte Dichte von 60 Personen / ha.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Entwurf zur 1. Änderung der 4. Fortschreibung des derzeit ausgelegten Flächennutzungsplans ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Hier entspricht die Planung eines allgemeinen Wohngebietes nicht den Entwicklungszielen. Der Flächen-

nutzungsplan wird in der 2. Änderung der 4. Fortschreibung entsprechend berichtigt und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

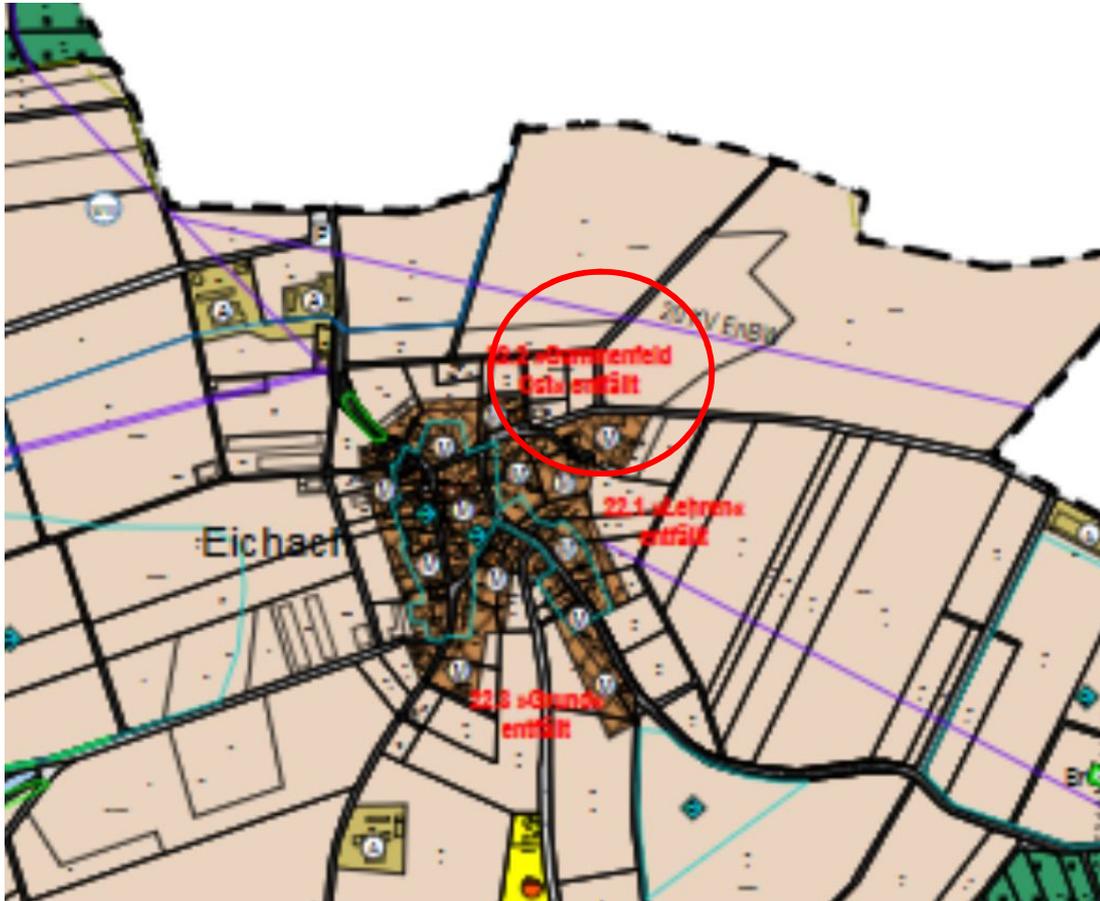


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 4. Planungsrechtliche Festlegungen

Als städtebauliche Regelungen nach § 9 (1) BauGB werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen und in einem separaten Lageplan bzw. als textliche Regelung festgesetzt.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise ausgewiesen. Mit der geplanten Bebauung wird die vorhandene Struktur der angrenzenden Wohnbebauung fortgeführt. Übergeordnet ergibt sich damit eine ange-

messene Weiterentwicklung der ortstypischen Bebauung. Die Verzahnung von Wohnbebauung und Landschaft wird durch die Festlegung eines Pflanzgebotstreifens erzielt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt. Zur Regulierung der Gebäudegröße werden die Traufhöhe und die Firsthöhe durch Bezugshöhen ü. NN festgelegt.

#### **4.3 Bauweise**

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen, die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

#### **4.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgelegt.

Die Stellplatzflächen für PKW auf den Baugrundstücken sind zur Minimierung des Versiegelungsgrades mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen und dienen so zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Verbesserung des Kleiklimas bei.

#### **4.5 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

- Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwassererschließung
- Meldepflicht bei Bodenfunden
- Umgang mit Ober- und Mutterboden im Zuge der Baumaßnahmen
- Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien bzw. verunreinigtem Aushubmaterial (Altlasten) und Hinweis auf die konkret bekannte Altlastsituation im Plangebiet
- Hinweis zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung
- Duldungspflicht der Anbringung von Beleuchtungskörpern, Kennzeichen und Hinweisschildern
- Hinweis zur Prüfung der Grundstücks- bzw. Hausanschlusskanäle
- Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien
- Hinweis auf vorhandene Gasleitungen
- Hinweis zur Regenwasserbewirtschaftung

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

#### **5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Auf den drei Grundstücken sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-45° festgeschrieben.

Dacheindeckung ist wie in den textlichen Festlegungen beschrieben auszuführen. Dachbegrünungen sind bei Gebäuden mit Flachdächern generell zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind sowohl auf den Dachflächen wie auch an den Fassaden erlaubt.

## **6. Umweltbelange und Artenschutz**

### **6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung**

Nach § 13b BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher für den Bebauungsplan „Gammenfeld“ nicht notwendig.

### **6.2 Umweltbelange**

Davon unberührt bleibt die gesetzliche Verpflichtung, die Belange sowohl des Umweltschutzes als auch des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung gemäß § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Größe des Plangebiets und die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet lässt keine erheblichen Auswirkung auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Wasser, Landschaftsbild, Klima und deren Wechselwirkungen erwarten.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Für das Plangebiet wurde eine umfassende artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Details hierzu können dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung des Dipl.-Biologen Matthias Wolf Stand August 2020 entnommen werden.

Zusammenfassend wurde hier festgestellt:

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen wird der Bebauungsplan „Gammenfeld“ der Stadt Öhringen als mit den Zielen des Naturschutzes (§ 19, § 44 BNatSchG) vereinbar angesehen. Es sind in der Planung keine über die allgemein geltende Eingriffsregelung hinausgehenden Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich. Der Bebauungsplan „Gammenfeld“ wird als unproblematisch für den Artenschutz gem. §44 BNatSchG angesehen.

Entlang der Nordseite des Plangebietes wird ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Entsprechend den Eintragungen im Lageplan und den Festlegungen der Pflanzlisten sind Einzelbäume und Baumgruppen, sowie Sträucher zu pflanzen.

### **6.4 Boden**

Durch die Neuplanung werden die Auswirkungen auf den Boden nur irrelevant verändert. Die Bebauungsdichte ist nicht hoch und die unbebauten Flächen sind weiterhin aus anstehenden Böden oder aus versickerungsfähigen Materialien.

## 6.5 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, ein Wasserschutzgebiet liegt nicht zugrunde.

Eine Grundwasserneubildung im Plangebiet kann zwar grundsätzlich stattfinden, jedoch wird diese durch die Überformung bei Bautätigkeiten eher gering ausfallen.

## 6.6 Luft und Klima

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsgefüges von Eichach mit durchgängig offener Bebauung. Eine Frisch- und Kaltluftbildung kann hier kaum stattfinden. Durch die planungsrechtlichen Änderungen wird der maximal mögliche Versiegelungsgrad – auch im Vergleich zur bestehenden Bebauung - gering gehalten. Die Neuplanung hat daher nur sehr geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut.

## 6.7 Lärm, Staub und Geruch

Das Plangebiet liegt weit genug von stark befahrenen Straßen entfernt. Die Heidengasse ist nur ein Verbindungsweg der überwiegend für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dient. Eine Beeinträchtigung durch Lärm kann hier ausgeschlossen werden.

In der Ortslage sind landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Daher kann es zu Beeinträchtigungen durch Geräusche und Gerüche aus landwirtschaftlicher Nutzung kommen. Eichach ist ein ländlich geprägter Ort, in dem Geräusch- und Geruchsbelästigungen aus der Landwirtschaft ortsüblich sind.

Potentielle Käufer der Grundstücke werden vor dem Erwerb darüber informiert, dass landwirtschaftliche Betriebe Bestandschutz haben und es eine Vereinbarung mit der Gemeinde bezüglich einer möglichen Tierhaltung gibt.

## 7. Verkehrserschließung

Zur Erschließung der Grundstücke müssen ca. 45m des bestehenden Feldweges von der Heidengasse in Richtung Schießhof als öffentliche Verkehrsfläche freigegeben werden. Entsprechende Hinweisschilder sind zu verlegen. Die interne Erschließung der nördlichen Grundstücke wird durch einen privaten Zufahrtsweg an der Westseite des Plangebietes ermöglicht.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Anbindung der Entwässerung wird durch einen neuen Kanalstich an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Heidengasse hergestellt.

Ebenso kann die Wasserversorgung und die Versorgung sonstiger Medien wie Strom, Telekommunikation etc. aus den bestehenden Leitungen in der Heidengasse erfolgen.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll 2020 abgeschlossen werden.

Aufgestellt: Zweiflingen, den .....

Die Gemeinde:



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Klaus Gross

Der Planfertiger:



\_\_\_\_\_  
Ulrich Schimmel

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Die Gemeinde:



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Klaus Gross

(Siegel)