

Stand: 15.04.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung



Stadt Lichtenau
Stadtteil Ulm
Landreis Rastatt

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Östliche Schulstraße“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Planungsvorlauf	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Raumordnung und Landesplanung	12
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	14
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
5.2	Städtebauliches Konzept	14
6.	FLÄCHENBILANZ	17

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3:	LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 4:	ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 08.04.2021; EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 5:	ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 6:	REGIONALPLAN MITTLERER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	12
ABBILDUNG 7:	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS RHEINMÜNSTER-LICHTENAU (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: STADT LICHTENAU; EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 8:	STÄDTEBAULICHES KONZEPT VOM 30.07.2020; QUELLE: ZINK INGENIEURE	15
ABBILDUNG 9:	STÄDTEBAULICHES KONZEPT VOM 01.12.2020; QUELLE: ZINK INGENIEURE	15
ABBILDUNG 10:	STÄDTEBAULICHES KONZEPT VOM 01.04.2021; QUELLE: ZINK INGENIEURE	16

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Lichtenau sieht sich erfährt eine stetig ansteigende Anzahl an Bewohner. Daher ist es für die Kommune notwendig, neue Baugrundstücke für die Bevölkerung anbieten zu können. Dies soll an dieser Stelle, östlich der Schulstraße im Stadtteil Ulm realisiert werden. Es ist geplant eine Bebauung dort vorzusehen, die in das dortige Bild und die dortige Baustruktur mit Wohnbebauung durch Einfamilienhäuser und auch einem Pflegeheim in der Nachbarschaft vorzusehen. Hierfür soll der Bebauungsplan „Östliche Schulstraße“ umgesetzt werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13b BauGB i.v.m. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und eine bestimmte Größe nicht überschreitet. Ebenfalls darf keine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen. Das Gebiet darf ausschließlich zur Realisierung von Wohnbebauung genutzt werden.

Zu prüfen ist, ob diese oben genannten Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?
1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an? Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an. Es wird im Westen von der "Schulstraße", im Norden durch die "Schwarzacher Straße (K 3742) und im Süden durch eine Stichstraße mit angrenzender Bebauung eingefasst. Hierdurch ist das Plangebiet von mindestens zwei Seiten an bereits bestehende Bebauung angebunden.	Ja Ja

Begründung

- 2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?**
Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet. Ja Ja
- 3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?**
Nettobauland 14.965 m² x Grundflächenzahl 0,4
= Grundfläche 5.986 m²
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Ja Ja
- 4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**
Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nein Ja
- 5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?**
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor. Nein Ja
- 6. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?**
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt. nein Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Planungsvorlauf

Im Vorlauf der Planung wurden diverse Alternativen für die Bebauung der Fläche zuerst durch den Bauausschuss der Stadt Lichtenau, dem Gemeinderat und der Eigentümer der beanspruchten Flächen diskutiert. Das nun verfolgte Konzept hat sich dabei als das

passendste und effektivste für das Gebiet an sich und auch für die Einfügung in die Umgebungsbebauung herausgestellt.

1.5 Aufstellungsverfahren

Am __.__.____ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „.....“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom __.__.____ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Fläche östlich der Schulstraße im Stadtteil Ulm der Stadt Lichtenau soll aufgrund der Lage und der dortigen Gegebenheiten für die Realisierung von Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Dies ist notwendig, da die Stadt dringend auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen angewiesen ist, da sie einem ständigen Wachstum der Einwohner erfährt. Hierfür soll eine Fläche herangezogen werden, die bereits teilweise von Bebauung umgeben ist und deren Voraussetzungen, bezüglich Schutzgebiete und andere Einschränkungen, für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Daher ist die Wahl auf die Fläche im Osten der Schulstraße im Osten des Stadtteils Ulm gefallen. Die dort geplante Bebauung kann somit gut in die bereits bestehende Bebauung integriert werden.

2.2 Artenschutz

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabenbereich abgeprüft. Eine Begehung am 21. April 2020 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf mögliche Vorkommen von Anhang IV-Arten (Zauneidechse, Fledermäuse) sowie planungsrelevante Vogelarten.

Um dezidierte Aussagen zur Vermeidung der Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG formulieren zu können, sind, nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rastatt, vertiefende Untersuchungen durchzu-

führen. Empfohlen werden eine Brutvogelkartierung (5 Begehungen), eine Erfassung der Zauneidechse (4 Begehungen) sowie Quartierkontrollen für Fledermäuse (2 Begehungen).

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,5 ha (14.965 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die "Schwarzacher Straße" (K 3742)
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch eine Stichstraße mit angrenzender Bebauung
- im Westen durch die "Schulstraße" mit angrenzender Bebauung

Umfasst werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1560, 1561, 1562, 1563/1, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570 und 1571.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

An das Plangebiet grenzen die beiden Bestandsbebauungspläne „Kirchstück“ im Süden und „Bühnd“ im Westen an. Es kommt jedoch nicht zu einer Überschreitung des Geltungsbereichs des geplanten Gebietes mit den Geltungsbereichen dieser beiden Bestandspläne, so dass es zu keinen Kollisionspunkten zwischen diesen Planungen kommt.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

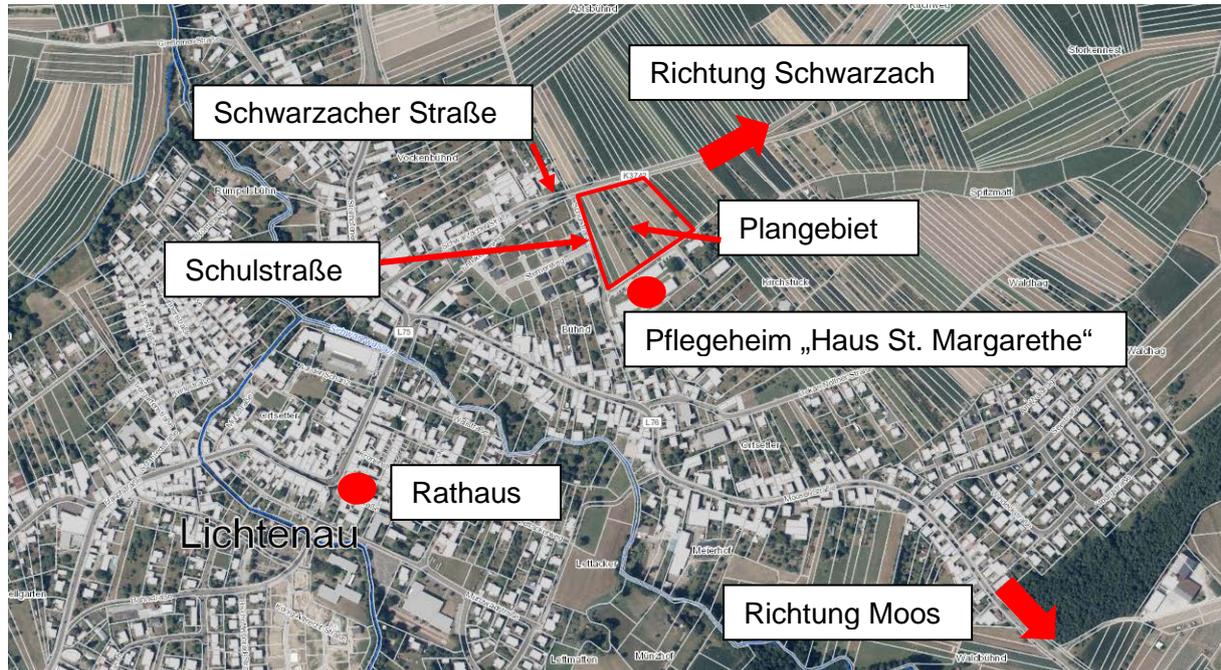


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet ist am östlichen Ortsrand des Stadtteils Ulm der Stadt Lichtenau gelegen. Es wird von der „Schulstraße“ im Westen und der „Schwarzacher Straße“ im Norden eingefasst. Im Süden besteht eine Stichstraße, die südlich bereits eine Bestandsbebauung aufweist.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird momentan als landwirtschaftliche Anbaufläche und auch teilweise als Wiesenfläche genutzt. Auf dem Gebiet bestehen momentan teilweise Obstbauplantagen, einzelner Baumbewuchs, Flächenkulturen und einzelne, wenige bauliche Anlagen, in diesem Falle vor allem kleinere Schuppen.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke auf dem Plangebiet befinden sich momentan in privatem Besitz diverser Eigentümer.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in ebenem Gelände. Es weist eine kleinteilige Struktur aus diversen Anbauflächen für die Landwirtschaft auf.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Der Boden des Plangebietes besteht nach Datengrundlage des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aus Parabraunerde aus Sandlöss, im tieferen Untergrund Niederterrassenschotter, stellenweise Lösssand.

Bodenbelastungen

Es sind keine Bodenbelastungen für das Plangebiet bekannt.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Flächen für den Bergbau.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Auf dem Plangebiet befindet sich kein Fließgewässer.

Grundwasser

Wird noch ergänzt.

Wasserschutzgebiete



Abbildung 4: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 08.04.2021; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

Starkregen

Das Plangebiet ist im Norden, im Süden und im Westen bereits durch Straßenflächen eingefasst. Dort kann das von außen einfließende Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen abgefangen und abgeleitet werden.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Im Osten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von dort kann es zu Immissionsbelastungen durch die Bewirtschaftung dieser Flächen in das Gebiet kommen.

Straßenverkehr

Direkt nördlich des Plangebietes verläuft die K 3742 von Lichtenau nach Schwarzach. Zu prüfen ist, welche Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Verkehrslärm bestehen und ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Hierzu wird ein Schallgutachten erstellt.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann momentan über die „Schulstraße“ im Westen und die Stichstraße im Süden angefahren werden.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Bestand

Das Plangebiet ist momentan nicht an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Lichtenau angeschlossen.

Öffentliche Entwässerung

Das Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen wird über eine Filtrationsrinne gereinigt und anschließend versickert. Als Notüberlauf wird im östlichen Grünstreifen des Baugebiets eine zusätzliche Versickerungseinrichtung vorgesehen.

Private Entwässerung

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, ggf. ist eine Rückhaltung vorzusehen. Eine Dimensionierung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.
Das häusliche Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Im östlichen Bereich der Erschließung verfügen die Kanäle über eine geringere Tiefe. Kellergeschosse können hier nicht im Freispiegel entwässern und sind, sofern eine Entwässerung stattfinden muss, mit einer Hebeanlage auszustatten.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Gemeindebedarfseinrichtungen.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

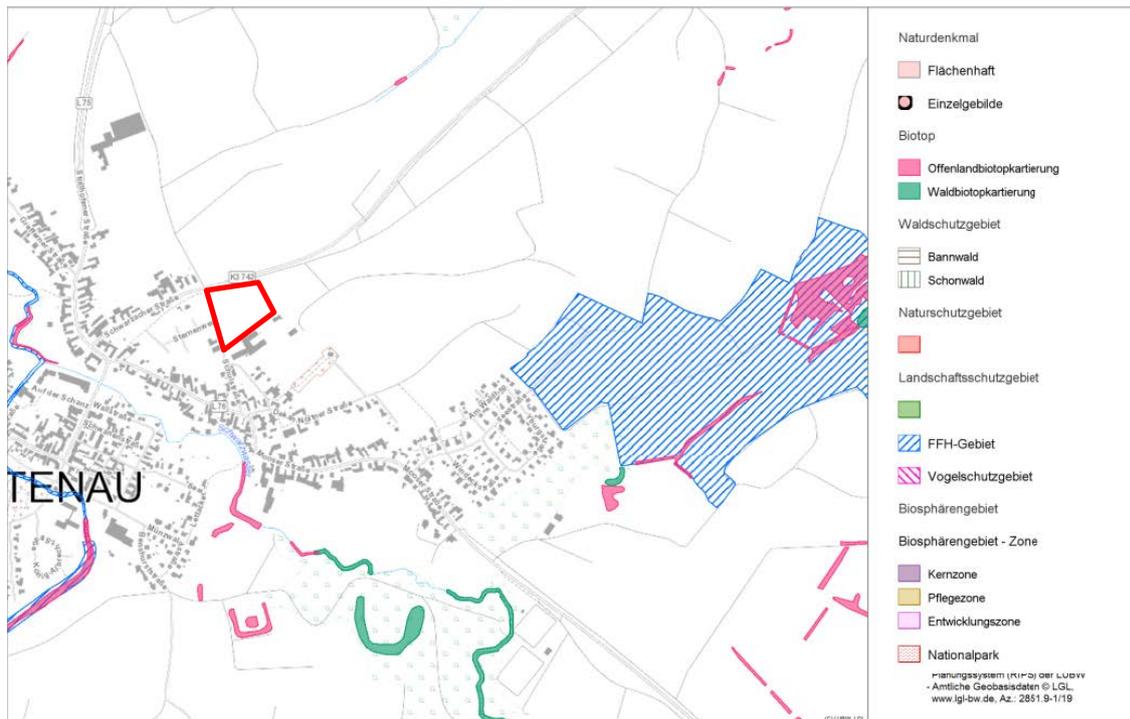


Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich momentan noch im Außenbereich nach § 35 BauGB und kann daher nicht bebaut werden.

Für eine Bebaubarkeit ist daher ein Bebauungsplan aufzustellen.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Regionalplan

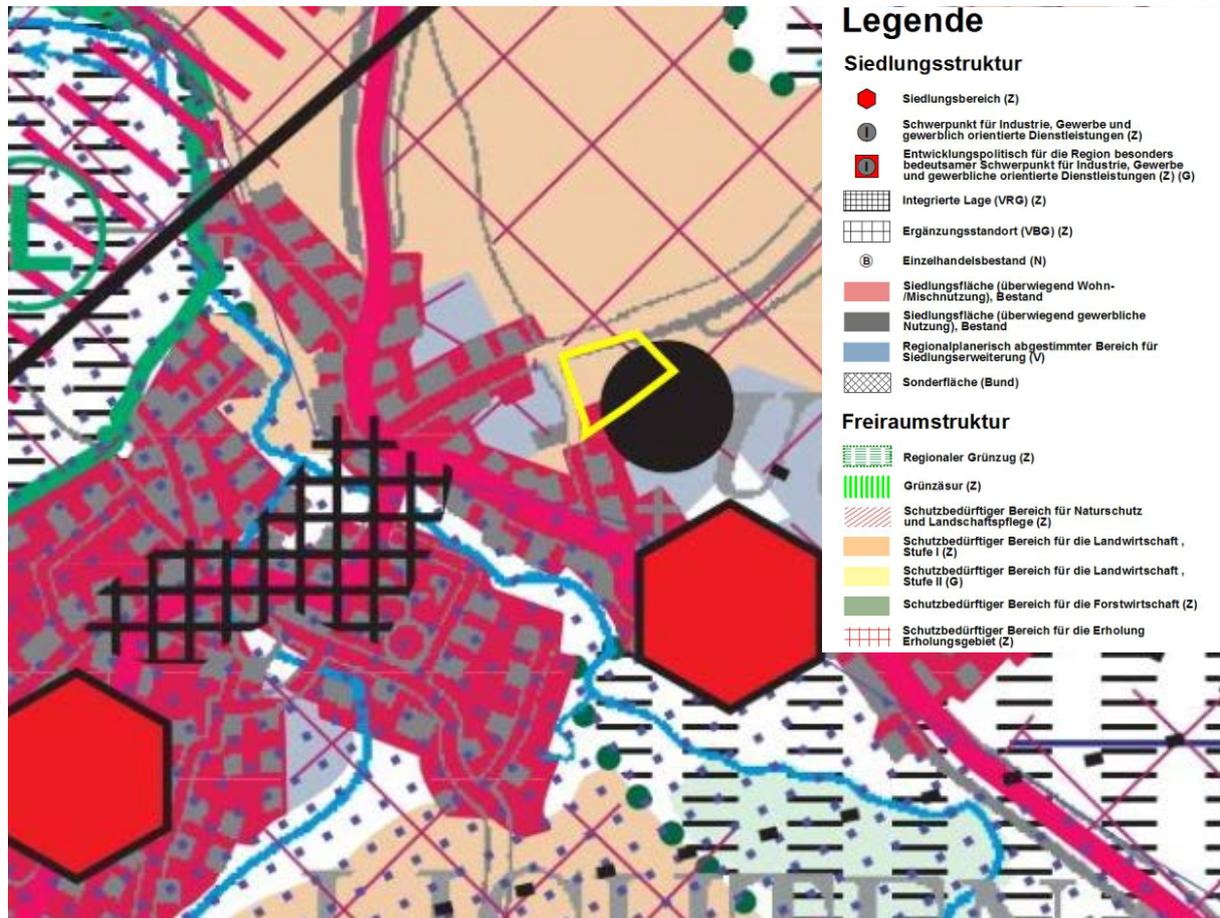


Abbildung 6: Regionalplan Mittlerer Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 festgelegt.

Für den Planbereich ist im Regionalplan „Schutzbedürftige Fläche für die Landwirtschaft I“ festgelegt. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans wird die Änderung dieser Fläche in einen „Regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung“ beantragt. Hierdurch soll eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen und der östliche Ortszugang von Lichtenau-Ulm abgerundet werden. Darüber hinaus können auch bestehende Infrastrukturen, insbesondere in der Schulstraße, noch besser ausgenutzt werden. handelt es sich um eine ortskernahe Fläche, so dass auch eine fußläufige Verbindung zu vielen zentralen Einrichtungen gegeben ist. Darüber hinaus sollen ergänzende Einrichtungen für das Pflegeheim errichtet werden wie beispielsweise eine Gemeinschaftspraxis oder ein Café.“

4.2.2 Bauflächenbedarfsnachweis

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die Anforderungen des Baugesetzbuches nach § 1a im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche dient der dringenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Stadt hat als städtebauliches Ziel für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen bereitzustellen.

Die Stadt Lichtenau ist als „Siedlungsbereich mit dem Schwerpunkt Wohnen“ eingestuft (Grundsatz der Raumordnung, Ziffer 2.3.4 Regionalplan). Hier können auch Wanderungsgewinne mitberücksichtigt werden.

Daher ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Sinne der raumordnerisch zugewiesenen Funktion für die Stadt Lichtenau. Hiermit kann die Planung als mit den Vorgaben des Regionalplan vereinbar angesehen werden.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

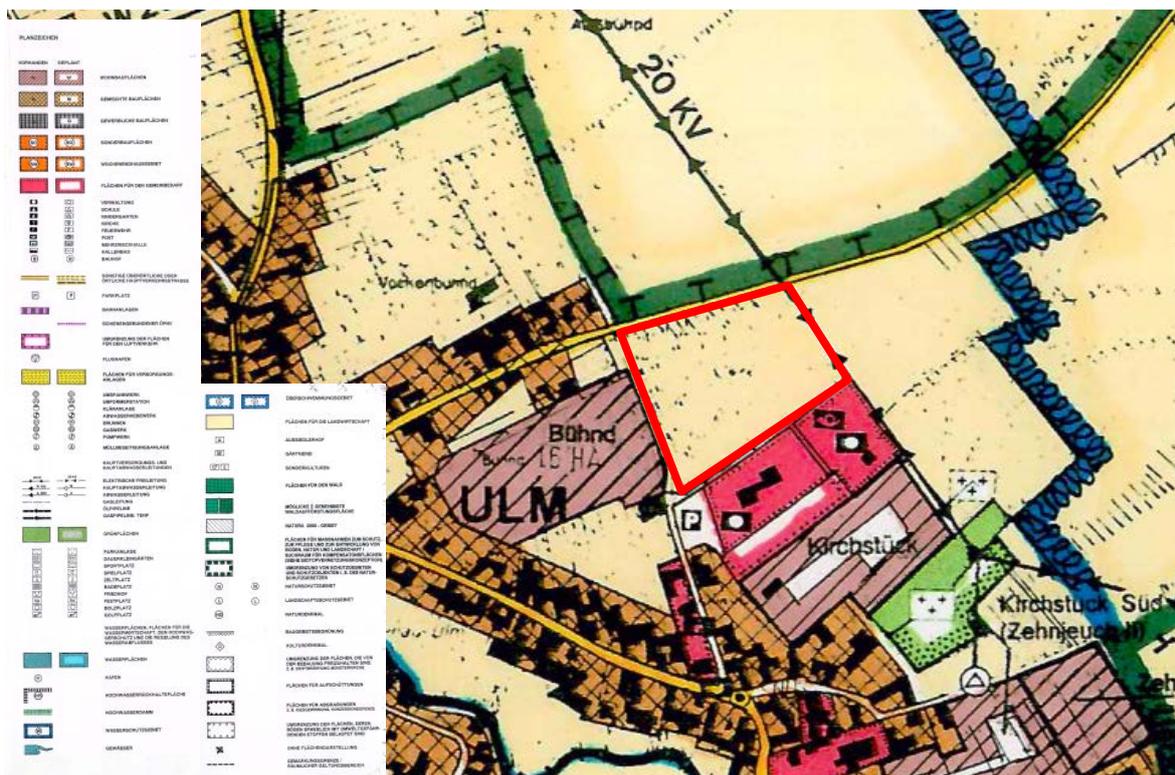


Abbildung 7: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau (Auszug) mit Darstellung des Plangebietes; Quelle: Stadt Lichtenau; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Schulstraße“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau ist für den Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch Wohnbebauung und ein Pflegeheim geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer homogenen Bebauung, die sich in die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft eingliedern kann. Es soll so ein Gebiet für die Errichtung von Einfamilienhäusern, aber auch Mehrparteienhäusern entstehen. Es ist geplant, das Gebiet auch entsprechend einzugrünen, sodass ein Übergang der Bebauung in die freie Landschaft gelingen kann.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

Geplant ist ein Gebiet, das sowohl ein Angebot für Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern bietet. Jedoch sollen auch dichtere Wohnformen wie Doppel, oder aber auch Mehrfamilienhäuser Flächen zur Verfügung gestellt bekommen, sodass auch ein flächenschonendes Wohnen auf dem Gebiet möglich ist. So kann ein breites Spektrum an Wohnformen in dem Gebiet angeboten und somit möglichst viele Leute angesprochen werden können.

5.2.2 Planungsalternativen



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept vom 30.07.2020; Quelle: Zink Ingenieure

In dieser Variante sind neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese bilden zum einen den Abschluss zur Schwarzwacher Straße und zum anderen den Übergang zum südlich bestehenden Pflegeheim. Die Anbindung des Plangebietes ist über die Schulstraße als Ringerschließung vorgesehen. Nach Süden bestehen zwei Stichstraßen. Die westliche geht ab dem vorgesehenen Spielplatz in einen Fußweg über und verbindet das Plangebiet mit der südlichen Schulstraße und dem Pflegeheim. Im Osten des Plangebietes bestehen größere, parkähnlich gestaltete öffentliche Grünflächen.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept vom 01.12.2020; Quelle: Zink Ingenieure

In diesem Konzept hat sich der Geltungsbereich um etwa 4.500 qm reduziert. Hierbei sind die großen Grünflächen im Osten des Gebietes verkleinert worden. Dennoch verbleibt eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung am östlichen Rand des Plangebietes. Eine öffentliche Grünfläche verbindet das Plangebiet mit dem Pflegeheim im Süden. Die Ringerschließung erfolgt weiterhin über die „Schulstraße“ im Westen des Gebietes.

Begründung

Grün- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet wird eine Eingrünung durch öffentliche Grünflächen in Richtung der freien Landschaft im Osten und in Richtung der „Schwarzacher Straße“ im Norden erfahren. Im Süden des Plangebietes besteht der oben schon genannte „Mehrgenerationenplatz“.

6. Flächenbilanz

Bruttobauland		14.965 qm	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	1.987 qm	13,3%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	1.844 qm	12,3%
- Fußwege	etwa	143 qm	1,0%
Öffentliche Grünflächen	etwa	1.406 qm	9,4%
Nettobauland	etwa	11.572 qm	77,3%

Zahl der Wohneinheiten (WE)*

Einzelhäuser		15 Bauplätze	23 WE
Doppelhäuser		6 Bauplätze	6 WE
Mehrfamilienhäuser		5 Bauplätze	25 WE
Gesamt		etwa	54 WE

* Angesetzt wird nicht die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten, sondern ein Durchschnittswert

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,3 E/WE	etwa	123 E
----------------------	----------	-------------	--------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)		etwa	106 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)		etwa	82 E/ha

Lichtenau,

.....
 Christian Greilach
 Bürgermeister

Lauf, 15.04.2021 Ro/Kr



Poststraße 1 · 77886 Lauf
 Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser