

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der derzeitige Bebauungsplan „Ob den Gärten“ sieht im Planungsbereich eine verdichtete Bebauung mit mehrgeschossigen Flachdachgebäuden vor, welche so auch baulich umgesetzt wurde.

Hierbei wurden die städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Höhenentwicklung dieser Gebäude durch die Dachform (Flachdach) und die Zahl der Vollgeschosse beschrieben und festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur maximalen Höhenentwicklung dieser Gebäude sieht der bisherige Bebauungsplan nicht vor.

Da diese Festsetzungen sich als nicht ausreichend erweisen, um die städtebaulich gewollte und vertretbare Höhenentwicklung der Gebäude genau bestimmt und dauerhaft zu sichern, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Gewährleistung einer städtebaulich vertretbaren Höhenentwicklung der Wohnbebauung im Planbereich. Dies soll durch die zusätzliche Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erreicht werden.

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der nordwestlichen Ortslage von Schanbach im Bereich des Drosselweg und der Silcherstraße.

Der Planbereich umfasst die bebauten Grundstücke Silcherstraße 45 und 47, Silcherstraße 48 und 50, sowie Drosselweg 6.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

4. Verfahren nach §13a BauGB für die Innenentwicklung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Höhenentwicklung der Bebauung im Planbereich klargestellt. Es handelt sich dabei um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Bebauungspläne für die Innenentwicklung können im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach §13a BauGB liegen vor. Im Verfahren nach §13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5. Planungsvorgaben, Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Planungsvorgaben:

Das Planungserfordernis (§1 Abs.3 BauGB) ist in Ziffer 1 der Begründung beschrieben. Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) sind durch die Klarstellung der Gebäudehöhenentwicklung innerhalb von Bestandsbebauung nicht betroffen.

Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch Klarstellung der Gebäudehöhenentwicklung innerhalb von Bestandsbebauung Rechnung getragen.

§1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, der im vorliegenden Fall durch die Planung im Bestand eingehalten wird.

Im Hinblick auf die im Regionalplan vorgegeben Bruttowohndichte ist festzustellen dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen des bisherigen Bebauungsplanes, sowie zu den nun klargestellten Gebäudehöhen die Einhaltung der für die Gemeinde Aichwald geltenden Bruttowohndichte von 55 EW/ha ermöglichen. Dies ist durch die bestehende Mehrfamilienhausbebauung ersichtlich. Im Planbereich bestehen ca. 28 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit und einer Fläche des Bebauungsplanes von 0,5 ha beträgt die Bruttowohndichte ca. 112 EW/ha.

Flächennutzungsplan:

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet weiterhin unverändert beibehalten werden soll, ist auch das Entwicklungsgebot weiterhin eingehalten.

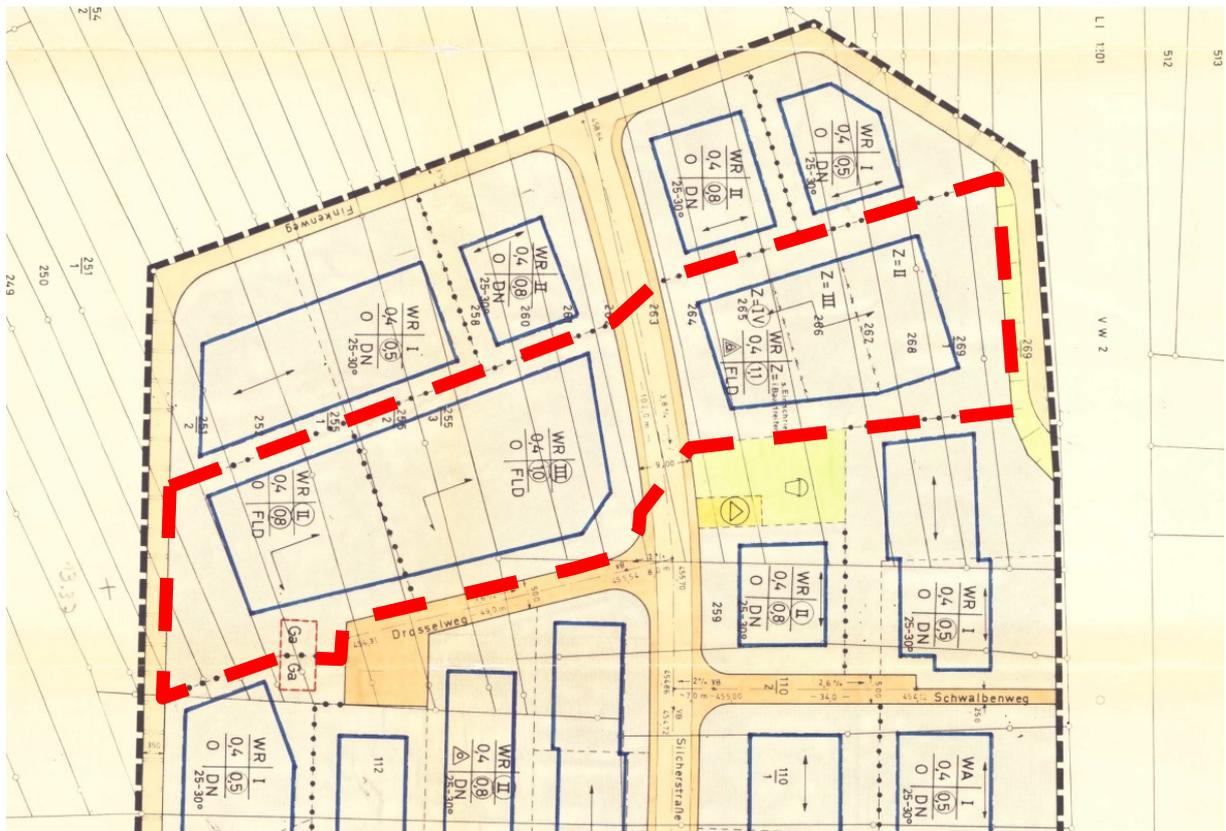


Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Bisheriger Bebauungsplan:

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan „Ob den Gärten“, rechtskräftig seit 15.01.1971.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die bislang geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes beibehalten.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Ob den Gärten“, rechtskräftig seit 15.01.1971 (unmaßstäblich)

6. Inhalt der Planung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht der Planungsinhalt aus der Klarstellung der Höhenentwicklung der Gebäude im Planbereich. Bislang ist lediglich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, nicht aber eine Begrenzung der Gebäudehöhe. Somit entsteht insbesondere bei den im Planbereich zulässigen Flachdachgebäuden die Frage nach der Zulässigkeit von Staffeldachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind. Die Bebauung im Planbereich stellt sich im Vergleich mit der Umgebungsbebauung als verdichtete und mit bis zu vier Geschossen hohe Bebauung dar. Südlich des Plangebietes befinden sich zweigeschossige Satteldachgebäude, im Norden hingegen grenzen ein- bis eineinhalbgeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach an. Erheblich höhere Gebäude im Planbereich sind insbesondere im Übergang zur nördlich angrenzenden Bebauung für ein weiterhin gutes städtebauliches Einfügen nicht vorgesehen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen soll die maximale Gebäudehöhe eindeutig bestimmen. Dies erfolgt durch eine absolute maximale Oberkante, die dem höchsten Punkt des Gebäudes, also bei Flachdachgebäuden dem höchsten Punkt der Dachhaut, bzw. der Oberkante einer Attika entspricht.

Die Abstufung der festgesetzten Oberkanten entspricht den im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Bereichen mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse.

Die Oberkanten sind wie folgt festgelegt:

Als Untere Bezugspunkte werden rechnerisch die bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhen der Bestandsgebäude herangezogen. Diese sind im Bestand gut in die umgebenden Erschließungsstraßen und die Topografie eingepasst. Je bereits heute festgesetztem Vollgeschoss werden Brutto-Geschosshöhen von 2,8m angenommen. Für die Dachkonstruktion werden 60cm hinzugerechnet. Dies ergibt dann die zulässigen Oberkanten. Für das Gebäude Drosselweg 6 werden die bereits im Bestand höheren Geschosshöhen berücksichtigt.

Die so festgesetzten Oberkanten liegen zwischen 0,8m und 1,3m über den tatsächlichen Oberkanten der Bestandsgebäude. Dies wird im Hinblick auf heutige höhere Anforderungen an Fußbodenaufbauten, Geschosshöhen und den Aufbau der Dachkonstruktion für sinnvoll und für mögliche Neubebauung auch als erforderlich betrachtet.

Bei voller Ausnutzung der im vorliegenden Bebauungsplan neu festgesetzten absoluten maximalen Oberkanten sind größere Abstandsflächen als im Bestand zu erwarten. Eine abschließende Beurteilung der Tiefen der Abstandsflächen richtet sich nach einem tatsächlichen Bauvorhaben. Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen ist in einem Bauantrag nachzuweisen. Eine abschließende Regelung der maximalen Abstandsflächen wäre nur durch die Festsetzung des Höhenniveaus des Geländes und den Ausschluss von Aufschüttungen und Abgrabungen möglich. Dies wird jedoch im Hinblick auf die im Planbereich teilweise vorhandenen Abgrabungen für Hofflächen und Garagenabfahrten für nicht sinnvoll erachtet.

Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Oberkante zur Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Überschreitungen für technisch notwendige Aufbauten auf dem Dach z.B. für Belüftung, Entlüftung, Abluft, Belichtung oder aber auch Aufzugsüberfahrten sind im technisch notwendigen Umfang möglich.

Explizit zugelassen werden auch Solaranlagen, damit insbesondere die nach Klimaschutzgesetz BW geltende Solarpflicht erfüllt werden kann.

Die Begrünungspflicht wird aus ökologischen Gründen festgesetzt. Vorgesehen ist eine Kombination von Dachbegrünung und Solarnutzung. Solarmodule sind daher aufzuständern.

Für weitere Festsetzungen gelten weiterhin die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob den Gärten“, rechtskräftig seit 15.01.1971 in unveränderter Form.

7. Auswirkungen der Planung

Der Planbereich ist bereits vollständig bebaut und vollständig erschlossen. Die Planung besteht aus der Klarstellung der Gebäudehöhenentwicklung. Da diese sich im Wesentlichen am Bestand orientiert und die weiteren Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes beibehalten werden, hat die Planung keine Auswirkungen auf die Erschließung, die Ver- und Entsorgung, das Feuerlöschwesen, die Frage der Müllentsorgung oder auf die Frage des Erdmassenausgleiches bei Neubauvorhaben.

Auswirkungen der Planung auf die Belange der L1201:

Der Planbereich befindet sich außerhalb eines zum Anbau bestimmten Teils der L1201. Daher gilt nach §22 Straßengesetz ein Anbauabstand von 20m. Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Es gilt weiterhin der Bebauungsplan „Ob den Gärten“, rechtskräftig seit 15.01.1971. Insofern wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan „Ob den Gärten“ festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von über 20m zur Fahrbahn der L1201 einhalten. Der Fahrbahnrand kann zur Klarstellung im Plan dargestellt werden. Ob darüber hinaus Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können, richtet sich nach dem bisherigen Bebauungsplan (dieser sieht z.B. Garagen außerhalb der Baugrenzen vor) und ist Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens.

Festsetzungen zur Erschließung sind ebenfalls nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Es gilt weiterhin der Bebauungsplan „Ob den Gärten“, rechtskräftig seit 15.01.1971. Dieser setzt zur L1201 hin eine Grünfläche fest, so dass dadurch ein direkter Anschluss zur L1201 zum Planbereich nicht möglich ist.

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Hochwassergefährdung

Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser vom 19.08.2021 zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung. Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen. Erkenntnisse über eine Überflutungsgefährdung durch Oberflächenwasser im Starkregenfall liegen nicht vor. Die Planänderung (Festsetzung von Gebäudehöhen) hat keine negativen Auswirkungen auf die Frage der Hochwassergefährdung. Durch die Festsetzung der Dachbegrünung kann hingegen ein positiver Effekt durch eine gedroselte Regenwasserableitung erreicht werden.

Baugrund:

Die Bestandsbebauung zeigt, dass die Untergrundverhältnisse für eine Bebauung geeignet sind.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist im Hinblick auf das mögliche Antreffen von Grundwasser auf folgendes hin:

„Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die Gründungen der jetzigen Bebauung, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, sind die Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sofort einzustellen und beim Landratsamt Esslingen — untere Wasserbehörde — eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“

Betrachtung der Umweltbelange:



Bestandsdarstellung des Planbereiches, Quelle LUBW Daten- und Kartendienst (unmaßstäblich)

Durch die Planung entsteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein weitergehender Eingriff als bislang vorhanden, bzw. bislang zulässig. Eine Festsetzung der Gebäudehöhe könnte sich allenfalls auf das Landschaftsbild auswirken. Dies trifft jedoch im vorliegenden Fall nicht zu, da sich die zulässigen Gebäudehöhen im Grundsatz am Bestand und den bereits festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse orientieren. Somit werden auch keine negativen Auswirkungen auf das direkt westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet erwartet. Durch die Festsetzung der Dachbegrünung ist von positiven Effekten für den Naturhaushalt auszugehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die klarstellende Festsetzung von Gebäudehöhen im Bereich bestehender und zulässiger Bebauung nicht erwartet. Im Rahmen künftiger Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des §44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten.

Kosten:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes.