

GEMEINDE REILINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Hauptstraße 123"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss
vom 03.04.2018

Bearbeitendes Büro:

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Grundstücks Hauptstraße 123, Flurstück 345, südlich der Hauptstraße. Im Osten grenzt die Fläche an Gebäude und Gärten des benachbarten Flurstücks 344 an. Im Süden schließt sich der nicht in die Baumaßnahme einbezogene Teil des Flurstücks 345 an. Im Westen grenzt das Grundstück an Gebäude und/oder Gärten der angrenzenden Flurstücke 347-352. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.020 m².

2. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Das im Ortskern gelegene Grundstück Hauptstraße 123 liegt nach dem Abbruch der ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude seit mehreren Jahren brach. Mit dem Neubau von 2 Wohngebäuden soll nun die bestehende Baulücke geschlossen werden. Neben der Bedeutung für das Ortsbild und für die Identität des Ortes hat die Wiedernutzbarmachung der Fläche ein enormes Potential für eine boden- und ressourcenschonende Innenentwicklung gem. § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB.

Ziel der Planaufstellung ist es daher, die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baustrukturen aufzugreifen und in Anlehnung an die historisch gewachsenen Strukturen ein zeitgemäßes, familiengerechtes Wohnen mitten im Ort zu ermöglichen. Die durch den Bebauungsplan gesteuerte Entwicklung kann dabei eine gewisse "Pilotfunktion", insbesondere für den östlich anschließenden Bereich Hauptstraße 121 bis 111 haben.

Für die Grundstücksfläche gibt es keinen Bebauungsplan. Das Vorhaben ist derzeit auch nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht genehmigungsfähig, da in der Umgebung - mit Ausnahme der rückwärtigen Bebauung Hauptstraße Nr. 111, (Schlosserei) - bisher keine Wohnnutzung in der "zweiten Reihe" bzw. im Rahmen der ursprünglichen Scheunenbebauung vorhanden ist.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll daher auf Initiative des Bauherren projekt- und grundstücksbezogen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hergestellt werden. Der südliche Teilbereich des Grundstücks bleibt von dieser Überplanung ausgenommen, da hier einer künftigen Entwicklung der im FNP enthaltenen Wohnbaufläche nicht vorgegriffen werden soll.

Das beabsichtigte, grundstücksbezogene Baurecht steht einer möglichen, späteren Überplanung des Quartiers zwischen Versorgungsmarkt und Bierkellergasse nicht entgegen.

Die Ergänzung der rückwärtigen Bebauung mit einem traufständigen Gebäude und die Schließung der Baulücke zur Hauptstraße mit einem giebelständigen Gebäude entspricht auch weitgehend den Planungsüberlegungen der städtebaulichen Untersuchung zum "Quartier zwischen Bierkellergasse und Hauptstraße" des Planungsbüros Geissel, Mühlacker, vom November 2015.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Vorhabens hat der Gemeinderat von Reilingen in seiner Sitzung vom 18.07.2016 daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hauptstraße 123" beschlossen.

3. Verfahren

Das Planverfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zusätzlich wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt:

- Durch das Vorhaben soll eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet werden.
- Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter den in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.
- Desweiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hauptstraße 123" wurde vom Gemeinderat am 18.07.2016 beschlossen.
- Die Billigung des Planentwurfs mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Beschluss der Offenlage erfolgten in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 23.01.2017.
- Am 16.03.2017 fand im Rathaus Reilingen eine von der Gemeinde durchgeführte öffentliche Informationsveranstaltung statt.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.03. bis einschließlich 04.04.2017
- Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 27.02.2017
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04.12.2017 mit der Maßgabe beschlossen, für den rückwärtigen Baukörper einen beidseitigen Grenzabstand von 2,5m einzuhalten und dort nur noch zwei anstatt drei Wohneinheiten unterzubringen.

4. Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar vom 27.09.2013 befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der "Siedlungsfläche Wohnen" (nachrichtliche Übernahme).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind durch die Planung nicht betroffen.

5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim-Altlußheim-Neußheim-Reilingen vom 13.12.2013 ist die Fläche als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Es ist keine Änderung oder Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

6. Städtebauliche Planungskonzeption

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden geschaffen werden.

Geplant sind ein giebelständiges Gebäude an der Hauptstraße und ein rückwärtiges, zum Ortsrand hin traufständiges Gebäude, das sich in Stellung, Baumasse, Höhe und Dachform an die vorhandene Scheunenbebauung anlehnt, aber einen seitlichen Grenzabstand einhält.

Der Bebauungsvorschlag greift wesentliche Gestaltmerkmale der im Ortskern charakteristische "fränkischen Haus-Hof-Bauweise" mit einem giebelständigen Gebäude zur Hauptstraße, einem weitgehend geschlossenen Innenhof und einem traufständigen Gebäude zur Gartenseite bzw. zum Ortsrand auf. Typische, ortsbildprägende Gestaltelemente wie stark geneigte Satteldächer, röttonige Dacheindeckung, keine, bzw. geringe Dachüberstände, weitgehend achsiale Fassadengestaltung sowie stehende Fensterformate werden aufgegriffen bzw. zeitgemäß interpretiert. Die Gebäude haben 2 Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Grundstruktur dieser Bebauung ist in weiten Bereichen der Hauptstraße und der Kirchenstraße, sowie in Teilbereichen der Hockenheimer Straße, der Ziegelstraße und der Schulstraße ablesbar und prägt bis heute weite Teile des historischen Ortskerns. Im Rahmen der Bestandsbebauung werden die vorderen Gebäude an der Straße überwiegend zum Wohnen oder gewerblich genutzt, die rückwärtigen Scheunengebäude stehen dagegen weitgehend leer bzw. sind angesichts der zentralen aber ruhigen Lage, der angrenzenden Gartenflächen und der vorhandenen Erschließung im weitesten Sinne "suboptimal" genutzt.

Neben der Bedeutung für das Ortsbild und für die Identität des Ortes haben diese Bereiche ein enormes Potential für eine boden- und ressourcensparende Innenentwicklung.

Durch das Vorhaben sind insgesamt sind 5 Wohneinheiten geplant. Im rückwärtigen Gebäude werden zwei Wohneinheiten untergebracht, deren vertikale Aufteilung einer Doppelhausbebauung entspricht. Im Vorderhaus sind eine Wohneinheit im Erdgeschoss und zwei darüber liegende Maisonettewohnungen geplant.

Über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze hinaus werden für die Wohneinheiten mit mehr als 50 m² Wohnfläche jeweils 2 Stellplätze im Innenhofbereich bzw. im seitli-

chen Grenzabstand untergebracht. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Hauptstraße. In der rückwärtigen Gartenzone sind aufgrund der Ortsrandlage und um Störungen auszuschließen keine Stellplätze zulässig.

7. Umweltbelange

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (s. Kapitel 3). Unter Berücksichtigung nach § 13 a Abs. 3 S. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon zu berücksichtigen.

Das Grundstück Hauptstraße Nr. 123 war mit einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude bebaut. Nach dem Abbruch im Jahr 2001 lag das gesamte Grundstück brach. Nach 2007 wurde die hintere Hälfte des Grundstücks an die Fa. Schwarz verpachtet und als Lagerplatz, insbesondere für Sand und Kies genutzt. Der vordere Grundstücksteil wurde seit 2007 gelegentlich als Grillplatz und als Fläche für Freizeitaktivitäten genutzt. Bestandteil des Pachtvertrages war eine Vereinbarung zur regelmäßigen Pflege des Gesamtgrundstücks. Über das eigentliche Mähen hinaus wurden bei zu hohem Grasstand und aufkommender Gehölzvegetation sowie zur Beseitigung von Resten des gelagerten Kies- und Sandbestandes die Flächen - zuletzt im Juli 2016 - abgeschoben.

Die ökologische Übersichtsbegehung fand einige Tage später am 2. August 2016 statt.

Seit dem 1. März 2017 wird der betreffende Grundstücksteil von der Gemeinde Reilingen gepachtet um für die Dauer der Sanierungsarbeiten in der Bierkellergasse Ersatzparkplätze für die Anwohner zur Verfügung zu stellen. Für diesen Zweck wurde die Fläche geschottert.

Bei der ökologischen Übersichtsbegehung am 2. August 2016 konnten aufgrund der Pflegemaßnahmen nur die in den Randbereichen zu den Nachbargrundstücken verbliebenen Ruderalflächen untersucht werden. Hier wurden zum Grundstück Bierkellergasse Nr.3 zwei juvenile Zauneidechsen entdeckt.

Da sowohl im Randbereich der Untersuchungsfläche als auch in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens Zauneidechsen vorkommen, wurde im Gutachten empfohlen, die auf der Fläche vorkommenden Tiere zu vergrämen und die verbleibenden Habitatstrukturen zunächst durch Mahd zu entfernen. Weiterhin empfiehlt das Gutachten im Anschluss an die Vergrämung eine weitere Einwanderung aus benachbarten Gärten zu verhindern (Kleintierschutzzaun) oder das Grundstück dauerhaft so entwerten, dass bis zum Baubeginn keine geeigneten Habitatstrukturen ausgebildet werden. Nur so sei sichergestellt, dass keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Trotz der zeitlichen Überschneidung von Pflegemaßnahmen und ökologischer Voruntersuchung wurden im Ergebnis die Empfehlungen einer fachgerechten Vorgehensweise umgesetzt:

- Die im Wiesen- und Ruderalbestand mit hoher Wahrscheinlichkeit vorkommenden Tiere wurden durch die Grundstückspflege im Juli 2016 in die südlichen angrenzenden Bereiche und die Nachbargrundstücke vergrämt.
- Anschließend wurde durch das Abschieben des Oberbodens und durch das Schottern der Fläche das Grundstück bis zum Baubeginn so entwertet, dass eine Wiedereinwanderung von Zauneidechsen vermieden wird.

Ergänzend wurde ein "Konzept zur Aufwertung von Habitatstrukturen für Eidechsen im Vorhaben Hauptstraße 123", Stand 26.07.2017, vom Büro Bioplan, Heidelberg erstellt.

Die darin empfohlenen Maßnahmen zur weiteren Vergrämung und zur Herstellung von Eichhirschenrefugien an der Südgrenze des Grundstücks werden derzeit umgesetzt. Zuletzt erfolgten Vergrämungsmäharbeiten der seitlich verbliebenen Vegetationsstreifen am 17.08.2017.

Weitere Vorkommen geschützter Arten sind aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotope / Vegetationsstrukturen nicht zu erwarten.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungen des Vorhabenträgers ist als Art der baulichen Nutzung "Wohnen" festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Damit soll auch der Nachbarschaft Rechnung getragen werden, die überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist und gleichzeitig eine nichtstörende, dem Wohnen untergeordnete, freiberufliche oder gewerbliche Nutzung ermöglicht. Insgesamt entspricht die festgesetzte Nutzung dem Charakter der Bestandsbebauung im Verlauf der Hauptstraße und vermeidet Störungen im Umfeld des Vorhabens.

Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde gemäß §12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9 a BauGB erlassenen Verordnung (Baunutzungsverordnung) gebunden. Planungsziel ist es, grundstücksbezogen die im VEP geplante Nutzung als zulässig festzusetzen. Die Festsetzung einer Baugebietsart entsprechend der Baunutzungsverordnung ist daher nicht erforderlich.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) mit Bezugshöhe festgesetzt.

Die GRZ liegt mit ca. 0,5 zwischen den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) und für Mischgebiete (GRZ 0,6). Damit wird der umgebenden ortstypischen Bebauungsdichte entsprochen und eine maßvolle Verdichtung innerhalb der Ortslage ermöglicht. Für die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Diese Überschreitung ist aufgrund der geplanten Wohnungsanzahl, der erhöhten Stellplatzanforderungen (2 St pro Wohneinheit >50 m²) und dem Verzicht auf eine Tiefgarage aufgrund der Wirtschaftlichkeit und der begrenzten Grundstücksverhältnisse erforderlich. Zur teilweisen Kompensation sind nicht überdachte Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen.

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Bezugshöhe ist die Höhe des angrenzenden öffentlichen Gehwegs der Hauptstraße in Grundstücksmitte. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 6,50 m und der maximalen Firsthöhe mit 12,00 m wird eine zweigeschossige Bebauung mit einem stark geneigten Dach entsprechend der ortstypischen Bebauung ermöglicht.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Anzahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen hinreichend definiert ist.

8.3 Bauweise

Für das Vorderhaus zur Hauptstraße wird auf eine einseitige Grenzbebauung zugunsten der Nachbarschaft und zur besseren Belichtung des geplanten Wohngebäudes verzichtet. Hier wird eine offene Bauweise mit Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Entsprechend der historischen Straßenrandbebauung wird das Gebäude unmittelbar an der Gehweghinterkante, ohne Vorgartenbereich errichtet.

Im rückwärtigen Scheunenbereich ist ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung, Kubatur, Dachform und Dachneigung des Baukörpers greift wesentliche Merkmale des ortstypischen "Scheunenriegels" zum Ortsrand auf. Mit Rücksicht auf die Nachbarschaft wird jedoch ein seitlicher Grenzabstand eingehalten.

8.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Festsetzung der Stellplatzflächen berücksichtigt die erforderliche Anzahl der Stellplätze, die Zufahrtsbereiche und die Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof. Um die negativen Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung zu minimieren, sind die nicht überdachten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen.

8.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung sind Baumpflanzungen auf dem Grundstück vorgesehen. Die Grundstücksfläche südlich des rückwärtigen Baufensters ist ausschließlich als Garten-/ bzw. Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Standortgerechte, heimische Baumarten bieten zahlreichen Lebewesen (wie Mikroorganismen, Insekten und Vögeln) Lebensraum und dienen ihnen zur Nahrungssuche. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt schafft das Anpflanzen von Baum- und Gehölzstrukturen eine Gliederung und Aufwertung des Ortsbildes.

9. Örtliche Bauvorschriften

Ein wesentliches Gestaltmerkmal der innerörtlichen Bebauung ist die Ausprägung der Dächer. Daher werden die Dachform (Satteldach), die Dachneigung (35°-50°) sowie die Art der Dacheindeckung (rottonige Ziegel oder Dachsteine) festgesetzt. Dies entspricht sowohl dem historischen Ortsbild als auch der überwiegenden Dachgestaltung der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft.

Zur Vermeidung des Eindrucks eines weiteren Geschosses und zur Unterbindung einer unmaßstäblichen Dachnutzung werden mögliche Dachaufbauten und Unterbrechungen der Trauflinie begrenzt.

10. Gutachten

- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro Bioplan, Heidelberg, 09.01.2017
- "Konzept zur Aufwertung von Habitatstrukturen für Eidechsen", Büro Bioplan, Heidelberg, 26.07.2017