

# **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

## **„GRABEN/ VORDERER TIEFER GRABEN“**

08125094\_0855\_xxx\_00

### **Begründung**

Vorentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 23.10.2017/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen  
Stadt- und Grünplanung  
Tannenbergstraße, 43  
74321 Bietigheim-Bissingen

Entwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 23.07.2018/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen zur Begründung:

- 3.1 erweiterte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 04.09.2017
- 3.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und externen Kompensationsmaßnahmen (an der Schozach)
- 3.3 Bodengutachten
- 3.4 Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Talheim südlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Flein und ist hauptsächlich von Weinbergen umgeben.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 20.04.2017

### **2. Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Talheim möchte mit der Planung dringend benötigte Wohnbauflächen für die weitere Entwicklung der Gemeinde schaffen. Durch die Nähe zu Heilbronn besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland.

Mit dem geplanten Wohngebiet „Graben/Vorderer Tiefer Graben“ soll diesem Interesse nachgegangen werden.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung der vorgesehenen Wohnbauflächen zu schaffen.

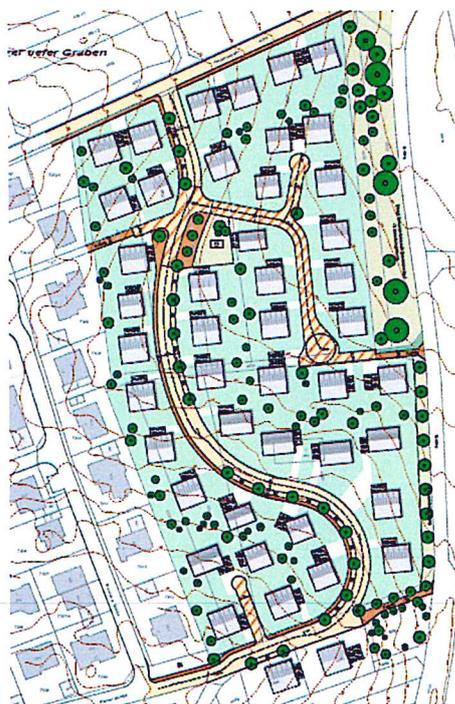
Dem Bebauungsplanvorentwurf ging ein Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung voraus. Die ersten Vorentwürfe zu diesem Wettbewerb wurden bereits in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 17.10.2016 vorgestellt. Ebenfalls wurden die Vorentwurfsplanungen über einen Zeitraum von wenigstens einem Vierteljahr im Foyer des Rathauses

zur Einsichtnahme präsentiert. Gemeinderat und Gemeindeverwaltung haben in mehreren Schritten die zur Auswahl stehenden Vorentwurfsplanungen weiterentwickelt, um sich am Ende eines rund ein Dreivierteljahr dauernden Prozesses in öffentlicher Sitzung am 24.07.2017 einstimmig für den besten Entwurf entscheiden zu können, der dem Planaufstellungsverfahren zu Grunde liegt.

### 3.1 Entwurf I



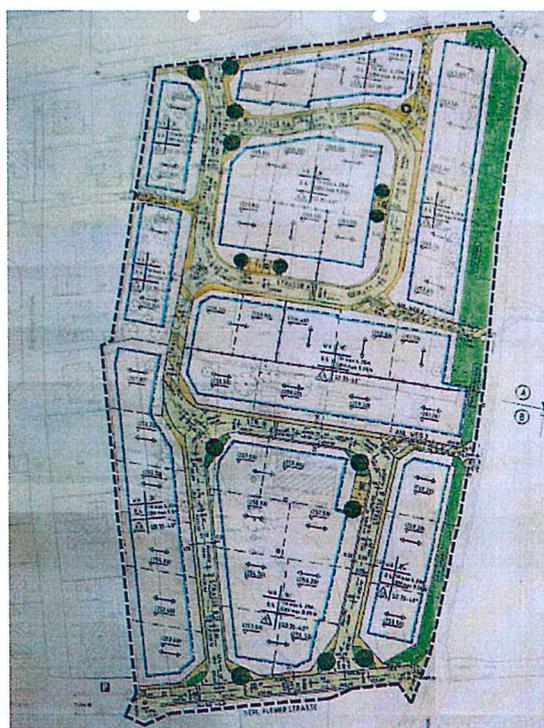
### 3.2 Entwurf II



### 3.3 Entwurf III



### 3.4 Entwurf IV



## 4. Inhalt der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der benachbarten Bebauung, die weitgehend eine zweigeschossige Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem Untergeschoss ermöglicht.

Die Dachneigung wurde den heutigen architektonischen Vorstellungen und Verhältnissen angepasst, sodass im südlichen Teil nur Flachdächer zulässig sind. Im nördlichen Teil wurden Satteldächer festgesetzt, um an dieser exponierten Stelle einen harmonischen Ortsrand zu erreichen.

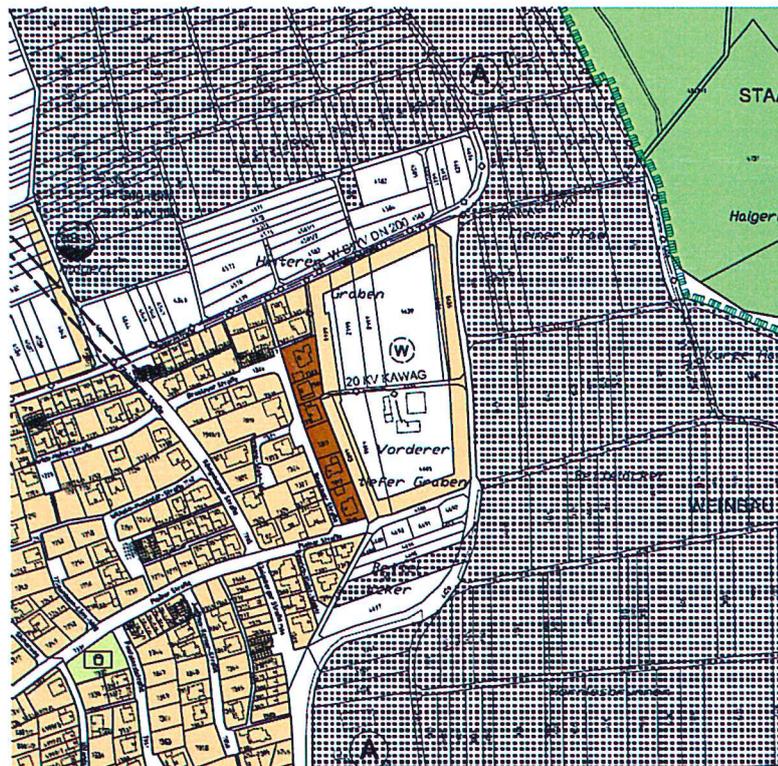
Die Verkehrsflächen wurden auf ein Mindestmaß reduziert, um Flächen für die Nutzung als Einfamilien- und Doppelhäuser zu sparen.

Die öffentliche Grünfläche im Osten wurde ausgewiesen, um eine Eingrünung des Baugebietes zu ermöglichen. Zusammen mit den von der Gemeinde erworbenen Wienbergflächen stellt sie auch den sinnvollen Abstand zu den landwirtschaftlichen Intensivkulturen her.

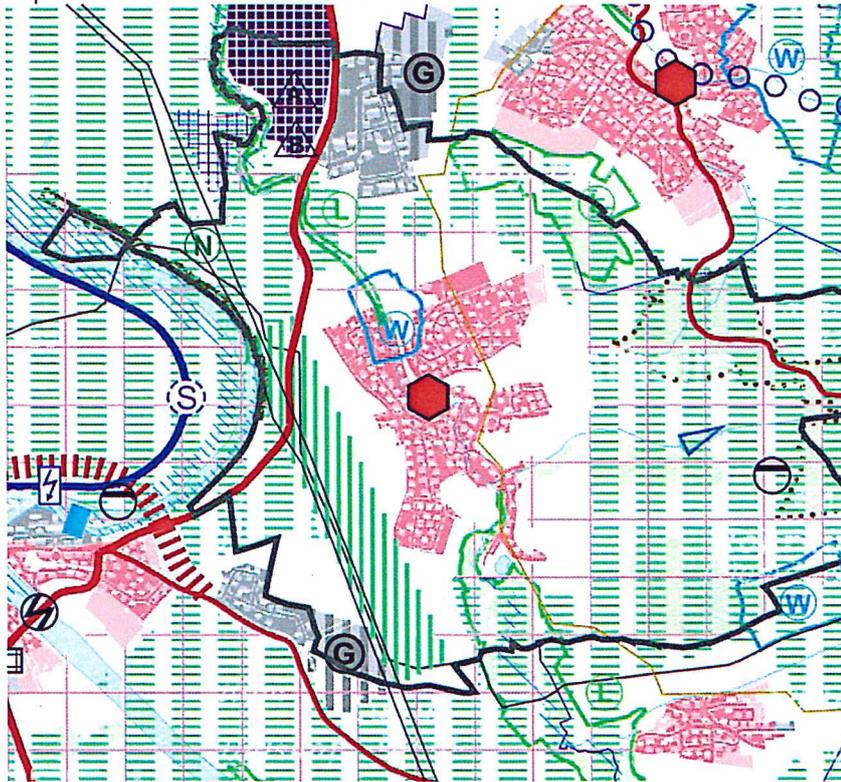
## 5. Übergeordnete Zielsetzung

Die Flächen sind in der am 23.12.2002 genehmigten 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Flein-Talheim als Wohnbauflächen ausgewiesen.

In der Mitte des Gebiets ist, vom westlichen Rand bis zu einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle verlaufend, ein 20-kV-Erdkabel der KAWAG vermerkt. Weitere übergeordnete Zielsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.



Im Regionalplan 2020 ist die Fläche ebenfalls bereits enthalten.



## 6. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind größtenteils dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Sie werden nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzt, südlich eher gärtnerisch (Obstwiesen).

Westlich grenzt der am 09.01.1981 in Kraft getretene Bebauungsplans „Tannenäcker II – 2. Änderung“ an, der im nördlichen und südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet und im mittleren Bereich mit Rücksicht auf den jetzt entfallenden landwirtschaftlichen Betrieb ein Dorfgebiet festsetzte.

## 7. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan dargestellt. Er wird umgrenzt:

- im Norden durch den südlichen Fahrbahnrand der Haigernstraße, die nicht miteinbezogen wird, da an ihr keine Veränderungen geplant sind und nur der Gehweg dem Anschluss des Plangebiets an die Haigernstraße angepasst wird,
- im Osten durch den westlichen Rand der auf die Haigernstraße führenden Feldweg, der nicht miteinbezogen wird, da in ihm ebenfalls keine Veränderungen geplant sind und er auch weiterhin zur Erschließung der Feldflur erforderlich erscheint,
- im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen des Feldwegs, der die östliche Verlängerung der Fleiner Straße darstellt, damit die Umgestaltung der ganzen Wegbreite für den südlichen Verkehrsanschluss des Plangebiets ermöglicht werden kann,

im Westen größtenteils durch die östlichen Flurstücksgrenzen der bereits bestehenden Wohnbebauung, um einen geeigneten Anschluss der geplanten Bebauung zu gewährleisten. Zwei Teilflächen im südwestlichen Bereich sind Teil des am 09.01.1981 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Tannenacker II – 2. Änderung“. Sie sind als Landwirtschaftsfläche sowie als Straßenfläche festgesetzt und mussten daher geändert werden.

## **8. Auswirkung der Planung**

### **8.1 Erschließung**

#### **8.1.1 Fahrverkehr**

Die Erschließung ist durch einen Anschluss im Norden an die Haigernstraße (Straße A) und einen im Süden an die verlängerte Fleiner Straße (Straße B) möglich.

Diese beiden Anschlussstraßen ermöglichen durch ihre Ausbildung als Ringstraßen und mittels der Straße C (Mischverkehrsfläche) als Verbindung zwischen ihnen auch die innere Erschließung.

Die Plätze 30 und 31 sind durch einen kurzen Anliegerweg erschlossen, der als Fußweg seine Fortsetzung zum östlichen Feldweg findet.

#### **8.1.2 Fußgängerverkehr**

Der entlang der Haigernstraße verlaufende Gehweg bleibt erhalten und wird nur dem Anschluss des Plangebiets an die Haigernstraße angepasst, entlang der verlängerten Fleiner Straße ist kein Gehweg vorhanden.

Der von der Breslauer Straße verlaufende Fußweg wird im nordöstlichen Bereich bis zur Straße A weitergeführt. In der Fortführung ermöglicht der Anliegerwege den Erholung Suchenden den direkten Zugang in die freie Natur bzw. in die Weinberge.

#### **8.1.3 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Parkplätze sind an der verlängerten Fleiner Straße vorgesehen, hier sind im Anschluss bereits Senkrechtparker vorhanden. Auf Parktaschen in den relativ engen Wohngebietsstraßen wurde verzichtet, weil diese den Erfahrungen nach immer irgendwelchen Garagenzufahrten im Wege sind. Außerdem werden nur wenige öffentliche Parkplätze in Wohnungsnähe oft durch Gewohnheitsrecht privatisiert und stehen dann dem Besucher oder Handwerker auch nicht mehr zur Verfügung. Daher wurden die Parkplätze zentral angeordnet.

### **8.2 Feldwegeverbindungen**

Die Erschließung der Weinbergflächen bleibt über die östlich des Plangebiets vorhandenen Feldwege gesichert.

### **8.3 Wasser- und Stromversorgung**

Die Wasserversorgung ist im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz mit dem Einsatz einer Druckerhöhungsanlage möglich.

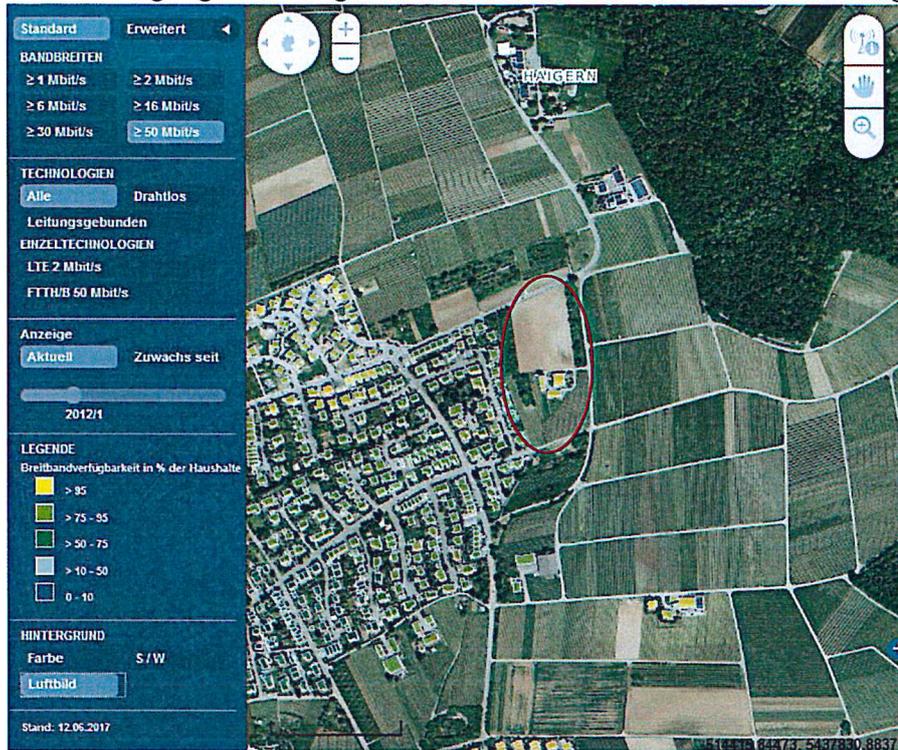
Die Stromversorgung ist im Anschluss in das im Flächennutzungsplan vermerkte Erdkabel möglich.

### **8.4 Entwässerung**

Die Entwässerung im Mischsystem ist zu den bestehenden Leitungen der Haigernstraße und der Fleiner Straße möglich.

### 8.5 Breitbandversorgung

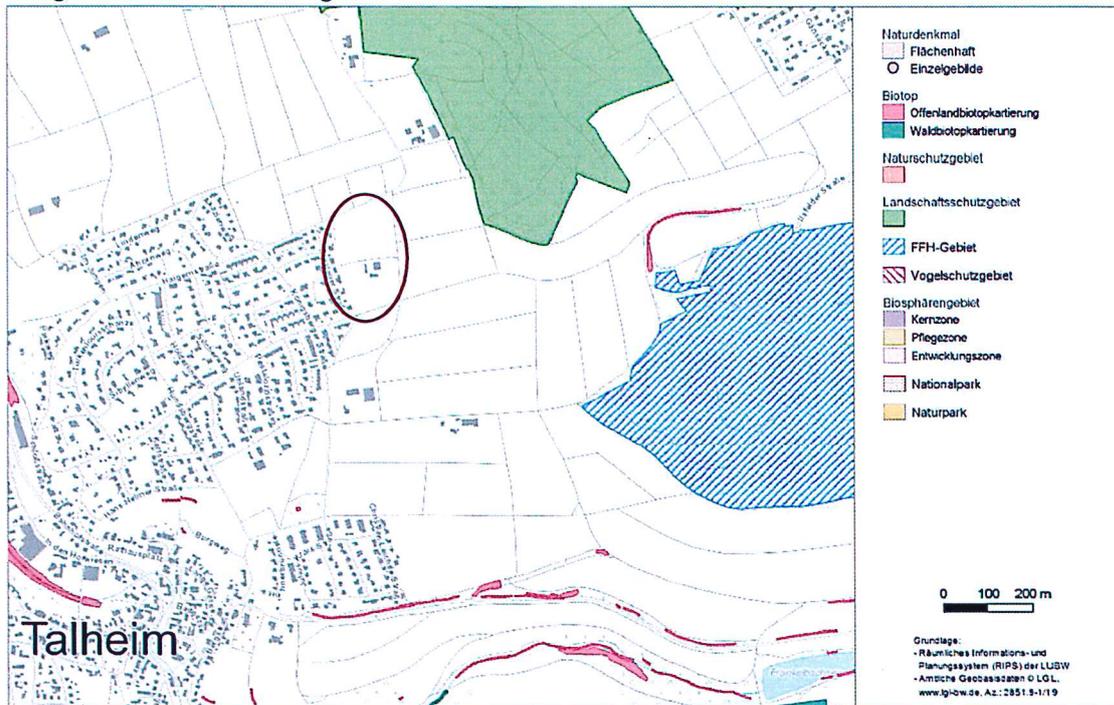
Die Breitbandversorgung ist relativ gut im Anschluss an das vorhandene Netz möglich.



### 8.6 Umwelt

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die genaueren Auswirkungen sind im Umweltbericht enthalten.



### 8.7 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist eine freiwillige Umlegung geplant.

## 9. Planungsstatistik

### 9.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	2,88 ha	100,0 %
davon		
Verkehrsflächen, incl. Verkehrsgrünflächen und Fläche für die Entsorgung	0,57 ha	19,8 %
öffentliche Grünflächen	0,14 ha	4,9 %
Wohnbauflächen	2,17 ha	75,3 %

### 9.3 Bauplatzstatistik

Insgesamt 41 Bauplätze zumeist zwischen 4 und 5 ar vorgesehen. 3 Bauplätze sind etwas größer (zwischen 6 und 8 ar), weil dafür eine Nachfrage erkennbar ist. Sie können aber bei Bedarf auch geteilt werden. Auch die Plätze entlang der Haigernstraße sind gut teilbar, um dort gegebenenfalls Doppelhäuser zu ermöglichen.

Geht man von 3,0 Einwohnern je Wohnung aus (jeweils ein Kind je Wohnung, was anfangs sicherlich übertroffen werden dürfte, später aber realistisch sein könnte) und von 4 Einliegerwohnungen, dann ergeben sich bei etwa 48 Wohneinheiten mit etwa 144 Einwohnern eine Dichte von 50 E/ha. Die regionalplanerischen Dichtevorgaben sind damit erfüllt.

### 9.2 grobe Kostenannahme der Erschließungskosten

Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrünflächen	1.700.000 €
Kanalisation (ca 650 lfm)	650.000 €
Wasserversorgung	400.000 €
Umlegungs- und Planungskosten	250.000 €