



BÜRGERMEISTERAMT

BEGRÜNDUNG

zum rechtskräftigen Bebauungsplan **Kälberwasen IV** (WA) in Frankenhardt-Honhardt

PLANUNGSBERICHT

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Die Gemeinde Frankenhardt besteht aus den drei Hauptorten Honhardt, Gründelhardt und Oberspeltach. Hinzu kommen zahlreiche kleinere Dörfer, Weiler und Höfe. Das öffentliche Leben konzentriert sich in den drei Hauptorten, die umgebenden Wohnplätze orientieren sich zu dem jeweils nächstgelegenen Hauptort. Aufgrund dieser Struktur hat die Gemeinde Frankenhardt in den zurückliegenden Jahrzehnten in den drei Hauptorten Neubaugebiete ausgewiesen, sich aber ansonsten mit Baugebietsausweisungen sehr zurückgehalten. Diese Strategie hat sich bewährt, da hierdurch die drei Hauptorte weiter gestärkt wurden und die dort vorhandene Infrastruktur bestmöglichst genutzt und weiter ausgebaut werden konnte, während die zahlreichen anderen Wohnplätze kaum in die Fläche entwickelt werden mussten und so ihren ursprünglichen Charakter zumeist bewahren konnten.

Derzeit verfügt die Gemeinde Frankenhardt in Oberspeltach im Baugebiet "Burgberg-Erweiterung" noch über drei Plätze. In Gründelhardt besitzt sie im Baugebiet "Stettwegäcker" noch einen Platz und in Honhardt sind im Baugebiet "Kälberwasen III" alle Plätze seit längerem verkauft. Innerhalb der alten Ortslage von Oberspeltach und Gründelhardt verfügt sie über keine Bauplätze, in Honhardt besitzt sie noch 2 Baugrundstücke. Somit steht einer ungebrochen hohen Nachfrage in den 3 Hauptorten (2014 bis 2017 wurden dort durchschnittlich 14 Plätze pro Jahr verkauft) ein Restbestand von derzeit nur noch 6 gemeindeeigenen Grundstücken gegenüber; von diesen sind 5 für Bauherren reserviert, lediglich einer ist derzeit frei verfügbar. Damit erhebt sich die Frage nach weiteren Baumöglichkeiten.

Um die Vitalität ihrer Ortskerne zu erhalten und um die Entwicklung der Orte in die Landschaft zu begrenzen, hat die Gemeinde Frankenhardt in den vergangenen 10 Jahren versucht, Baumöglichkeiten in den alten Ortslagen zu schaffen. Hierzu hat sie - wo immer möglich - alte Hofstellen und Einzelanwesen aufgekauft, baufällige Bausubstanz abgeräumt, Grenzen neu geordnet und die Grundstücke mit einem Preisnachlass am Markt zur Neubebauung angeboten (z.B. in Honhardt, Gründelhardt, Mankling).

Leider verfügt die Gemeinde in ihren drei Hauptorten heute über keine Grundstücke mehr, die sie herrichten und anbieten könnte. Auch konnte sie in letzter Zeit - trotz der Ortskenntnis und dem großen Engagement ihrer Verwaltung - in den Ortskernen keine Grundstücke mehr erwerben: Nicht mehr oder nur noch zu Abstellzwecken genutzte Gebäude und Grundstücke standen nicht zum Verkauf an, da diese für die nächste Generation vorgehalten oder als sichere Kapitalanlage betrachtet werden. Damit lassen sich in den 3 Hauptorten Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 (5) BauGB derzeit nicht verwirklichen. Die Gemeinde bedauert dies, da sie Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu verwirklichen versucht um die Vitalität ihrer Ortskerne zu erhalten.

Damit die Gemeinde auch künftig Bauplätze für ihre Bürgerinnen und Bürger anbieten kann, wird deshalb in den Hauptorten erneut die Ausweisung von Baugebieten in Ortsrandlage erforderlich. In Honhardt soll hierzu der Bebauungsplan "Kälberwasen IV" aufgestellt werden.

2. Regionalplanerische Aspekte:

Das Plangebiet liegt in einem "Vorbehaltsgebiet für Erholung" des Regionalplans 2020 Heilbronn-Franken. Diese Festsetzung wird von der Gemeinde Frankenhardt ausdrücklich anerkannt.

Vor dem Hintergrund der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan, der zur Landschaft hin abgestuften Bebauung sowie der umfangreichen Gebietseingrünung erscheint der Gemeinde Frankenhardt die Baugebietsausweisung mit den Belangen des "Vorbehaltsgebiets für Erholung" vereinbar. Diese Einschätzung erfolgt auch in Anbetracht der unter 1. geschilderten Gesamtentwicklung des Gemeindegebiets (Konzentration der neuen Wohnbebauung in den 3 Hauptorten - zurückhaltende Entwicklung in allen anderen Dörfern, Weilern und Höfen); hierdurch wird das flächendeckend ausgewiesene "Vorbehaltsgebiet für Erholung" nur durch die Entwicklung der 3 Hauptorte tangiert, ansonsten aber großflächig geschont.

Laut den städtebaulichen Kenndaten (siehe unten unter 11.) ergibt sich für das Plangebiet eine Bruttoeinwohnerdichte von 40 Einwohnern je Hektar Bruttobauland (BBL). Sie erreicht damit - trotz der umfangreichen Randeingrünungen - das vom Regionalverband geforderte Ziel von mindestens 40 Einwohnern je Ha BBL.

3. Landwirtschaftliche Aspekte:

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Fläche überbaut und somit der bäuerlichen Nutzung entzogen. Andererseits besteht in Honhardt ein Bedürfnis nach Wohnbauland, das derzeit innerorts (siehe oben unter "1. Erfordernis der Planaufstellung") nicht befriedigt werden kann. Da es sich bei dem Plangebiet um schwere Gipskeuperböden (sog. Grenzflur) handelt und das Gebiet seit langem im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, erscheint der Gemeinde Frankenhardt eine Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen - unter Abwägung aller Aspekte - vertretbar.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Am Nordrand des Plangebiets wird hinter den Ausweisungen des FNP zurückgeblieben, dafür wird der bereits bestehende Feldweg nordwestlich des eigentlichen Plangebiets als Erschließungsstraße ausgebaut. Der Bebauungsplan "Kälberwasen IV" differenziert damit den wirksamen Flächennutzungsplan aus, eine Entwicklung aus diesem ist somit gegeben.

5. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich detailliert aus den Planunterlagen. Die Plangebietsfläche beträgt 4,3 Ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

4702, 4703, 4704, 4705, 4706, 4707, 4708/17 (Wiesenweg), 4708/19 (Meisenweg), 4760

Ferner liegen in seinem Geltungsbereich Teile der folgenden Flurstücke:

4681 (Feldweg), 4698, 4700 (Feldweg), 4708/18 (Strarenweg), 4708/22, 4759, 4763 (Feldweg), 4764 (Bach), 4768 (GVStr. Honhardt-Neuhaus)

(Stand: 8.1.2018)

Das Plangebiet schließt im Osten an das bestehende Baugebiet "Kälberwasen III" bzw. die Ortslage an, während es im Norden, Westen und Süden von Feldwegen und der freien Landschaft umgeben ist. Im Nordwesten reicht es durch die dort geplante, zusätzliche Erschließungsstraße spornartig bis an die Gemeindeverbindungsstraße Honhardt-Neuhaus.

Das Plangebiet ist leicht nach Norden geneigt, im nördlichen und mittleren Teil steht oberflächennah Grundwasser an.

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine teilweise mit Gehölzen bestandene, ökologisch wertvolle Altgrasböschung, die erhalten bleibt. Am Westrand des Plangebiets liegt jenseits des dort vorhandenen Feldwegs eine schlecht entwickelte und teilweise abgängige Obstbaumzeile (ehemalige Flurbereinigungsmaßnahme). Nördlich des Plangebiets befindet sich eine schmale, durch Feuchtwiesen geprägte Talaue (ein Seitenbach des Steinbachs), die aber nicht mehr im Plangebiet liegt. Außer einem einzelnen Birnbaum befinden sich keine alten, ökologisch wertvollen Streuobstbäume im Gebiet.

Leitungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Der Anschluss des Gebiets an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist problemlos möglich.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Im östlichen Randbereich gibt es Überschneidungen mit dem Bebauungsplan "Kälberwasen III" infolge des Einbaus eines Gehwegs in den hier bereits bestehenden Abschnitt des Meisenwegs, aber insbesondere wegen der Überplanung einer größeren Maßnahme für Naturschutz- und Landschaftspflege (siehe unten unter "9.4 - Ersatz für die Aufhebung der Maßnahme B für Naturschutz und Landschaftspflege in "Kälberwasen III"). Der Bebauungsplan "Kälberwasen III" tritt im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans "Kälberwasen IV" außer Kraft, ebenso die für diesen Bereich bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften. Sonstige baurechtliche Satzungen bestehen im Bereich des Plangebiets nicht.

7. Ziel der Planung:

Mit dem Bebauungsplan "Kälberwasen IV" soll Wohnbauland erschlossen und so der vorhandene Bedarf (siehe oben unter "1. Erfordernis der Planaufstellung") gedeckt werden.

Da in Honhardt zumeist nur Einfamilienhäuser (z.T. mit Einliegerwohnungen) und vereinzelt Doppelhäuser nachgefragt wurden, liegt der Schwerpunkt der Bebauung bei diesen Gebäudeformen. Ferner werden - erstmals für Honhardt - 4 Mehrfamilienhäuser vorgesehen, da zu beobachten ist, dass in den letzten Jahren vereinzelt auch Geschosswohnungen nachgefragt werden. Auch gibt es im ländlichen Raum zunehmend private Investoren, die ihr Kapital in einer vermieteten Geschosswohnung anlegen wollen, so dass die Hoffnung besteht, auch Mietwohnungen generieren zu können. Bauplätze für Reihenhäuser und Hausgruppen werden hingegen nicht vorgesehen, da es für diese Bauformen nach wie vor kein Interesse gibt.

8. Städtebauliche Konzeption:

Die Grundzüge des Plangebiets wurden bereits 2009/10 mit der Planung von "Kälberwasen III" entwickelt. Infolgedessen wurden 2011 die östlichen Ansätze des Meisen- und Schwalbenwegs gebaut, die nun das neue Plangebiet "Kälberwasen IV" mit der bestehenden Ortslage verknüpfen sollen. Diese beiden Straßen werden nach Westen weitergeführt und mit drei Querstraßen - den Planstraßen A, B und C - verbunden. Zusätzlich hierzu wird - infolge einer intensiven Diskussion mit der Bürgerschaft - der Meisenweg an seinem Westende nach Norden weitergeführt und dort an die Gemeindeverbindungsstraße Honhardt-Neuhaus angeschlossen. Damit erhält das Baugebiet "Kälberwasen IV" einen 3. Straßenanschluss; hierdurch werden die zusätzlichen Belastungen durch Kraftfahrzeuge für die Anwohner der Bestandsgebiete begrenzt.

Das Plangebiet wird mit 34 Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut; alternativ sind Doppelhäuser zulässig. Ferner werden 4 Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten vorgesehen. Die Bebauung wird maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Alle Firste werden in Ost-West-Richtung ausgerichtet, wodurch sich die städtebauliche Ordnung und südorientierte Dachflächen zur Sonnenenergienutzung ergeben.

Der bauliche Schwerpunkt wird - bedingt durch die 4 Mehrfamilienhäuser - im Meisenweg liegen. Dieser wird, durch die größeren Baukörper, den an seinem Nordrand geführten Gehweg, den großzügigen Straßenquerschnitt und die umfassende Begrünung auch zum städtebaulichen Schwerpunkt. Südlich davon schließen sich dann die kleinteiliger gestalteten und ruhigeren Einfamilienhausquartiere an.

Die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen werden die gestalterische Einbindung des Plangebiets in die Landschaft verbessern und das Gebiet im Innern aufwerten. Ein zentral gelegener Kleinkinderspielplatz wird Spielmöglichkeiten bieten und als Treffpunkt für Kinder und Erwachsene soziale Kontakte unter den Bewohnern fördern.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen im Einzelnen

9.1 Bebauung:

Das Neubaugebiet "Kälberwasen IV" wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und orientiert sich damit an der umgebenden Bebauung. Nutzungskonflikte zu anderen Nutzungen bestehen nicht.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da zusätzlicher Verkehr die Wohnqualität des gesamten Quartiers unverhältnismäßig beeinträchtigen würde. Zudem ist ein Antrag auf Errichtung derartiger Einrichtungen äußerst unwahrscheinlich.

Im jetzt geplanten Baugebiet "Kälberwasen IV" wird keine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Aus den festgesetzten Firsthöhen, den Trauf- bzw. Attikahöhen sowie den zulässigen Dachneigungen ergibt sich jedoch indirekt die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit - je nach Standort - bis zu zwei Vollgeschossen.

Im Gebietsinnern (Bauplätze 8 - 11 und 24 - 38) wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, da in letzter Zeit immer wieder Bauplätze zur Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden nachgefragt werden und zu enge Festsetzungen in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen bei der Nutzung der Dachgeschosse geführt haben. Bei den Randbauplätzen hingegen wird die max. zulässige Traufhöhe auf 4,0 m reduziert und es werden reine Pultdächer (Wandhöhe bis 8,0 m) ausgeschlossen. Somit staffeln sich die Wandhöhen von der Gebietsmitte zu den Rändern hin ab, wodurch die Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft verbessert wird. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden diese Einbindung zusätzlich verbessern. Da sie auf gemeindeeigenen Grundstücken durchgeführt werden, ist deren Realisierung gewährleistet.

Im Plangebiet werden - soweit möglich - durchgehende Baufenster ausgewiesen. Somit kann die Gemeinde auf geänderte Nachfrageverhältnisse reagieren und die Grundstücksgrößen bei Bedarf den Marktverhältnissen anpassen.

Wie bereits oben dargestellt, werden in letzter Zeit auch in ländlichen Gemeinden immer wieder Geschosswohnungen nachgefragt, weshalb südlich des Meisenwegs 4 Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorgesehen werden. Um diese gebietsverträglich zu gestalten, werden ihre Baufenster eng abgegrenzt und die Zahl der Wohneinheiten wird auf jeweils 6 beschränkt.

In allen anderen Teilen des Plangebiets wird die Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte auf maximal zwei beschränkt. Somit ist gewährleistet, dass die Mehrfamilienhäuser nur an den dafür vorgesehenen 4 Standorten entstehen können und damit für alle Bauplatzerwerber die Entwicklung ihrer künftigen Umgebung absehbar bleibt.

Im Rechtsplan werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt. Ihre Festsetzung ist für die gestalterisch befriedigende Einfügung der Baukörper in die vorhandene Topografie, für die Vermeidung von funktional unzureichenden Höhenlagen gegenüber der

Straße und der jeweiligen Nachbarbebauung (überhohe Stützmauern und Abfangungen), sowie als Bezugspunkt für die Festsetzung eindeutiger First-, Trauf- und Attikahöhen erforderlich.

Im Rechtsplan werden ferner Tiefgaragenfußbodenhöhen (TGFH) festgesetzt. Ihre Festsetzung ist erforderlich, da so gewährleistet ist, dass die Decken der Tiefgaragen nicht bzw. kaum über das künftige Geländeniveau herausragen werden und damit im Siedlungsbild nicht unangenehm als "Tiefgaragenkoffer" auffallen.

Im Plangebiet werden gemäß den Örtlichen Bauvorschriften (eigenständige Satzung) unterschiedliche Dachformen zugelassen. Der Grund hierfür kann in der Begründung für diese Bauvorschriften nachgelesen werden. Nachfolgend wird erläutert, weshalb für diese Dachformen unterschiedliche First-, Trauf- und Attikahöhen gemäß § 9 BauGB und den §§ 16 + 18 BauNVO festgesetzt werden:

Zu Nutzungsschablone 1:

Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Pyramidendächer dürfen ab OK Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) Traufhöhen von bis zu 6,0 m aufweisen und werden damit maximal zweigeschossig. Ferner darf ihre Firsthöhe max. 8,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits dem Wunsch der Bauplatzerwerber nach einer zweigeschossigen Bauweise entsprochen (vgl. oben), andererseits aber die Höhenentwicklung der Gebäude so begrenzt, dass eine unverhältnismäßig große Verschattung auf dem jeweils nördlich angrenzenden Nachbargrundstück vermieden wird.

Bei reinen Pultdächern wird die Firsthöhe auf 6,0 m über EFH begrenzt, da davon auszugehen ist, dass die Firstwände der Pultdächer nahe der Nordgrenzen liegen werden (die Wandhöhe von 6,0 m ist gemäß LBO mit einem Grenzabstand von 3,20 m zulässig). Hätte man bei reinen Pultdächern eine Firsthöhe von 8,0 m zugelassen, hätte dies zu deutlich größeren Verschattungen auf den jeweils nördlich angrenzenden Grundstücken geführt - verglichen mit den vorgenannten Dachformen mit ihren grenznahen Traufhöhen von maximal 6,0 m. Damit wären Nachbarschaftskonflikte vorprogrammiert gewesen.

Die Begrenzung der Attikahöhe (AH) auf 6,0 m bei Flachdächern verfolgt dasselbe Ziel. Die Begründung ist analog zu den reinen Pultdächern.

Zu Nutzungsschablone 2:

Alle Grundstücke mit der Nutzungsschablone 2 sind Randgrundstücke, die mit mindestens einer Seite an die freie Landschaft grenzen. Da das Baugebiet "Kälberwasen IV" nach seiner Aufsiedlung nicht mehr erweitert werden soll, werden diese Randplätze langfristig den Ortsrand bilden.

Ein harmonischer Überhang zur Landschaft erfordert reduzierte Wandhöhen, da hohe, hell gehaltene Wandflächen schon von weitem auffallen und störend wirken. Hohe - aber in gedeckten Farbtönen gehaltene und schräg nach hinten zurückweichende - Dachflächen und Firste sind demgegenüber von untergeordneter Bedeutung.

Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Pyramidendächer sowie Flachdächer dürfen infolgedessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (OK EFH) Traufhöhen von lediglich bis zu 4,0 m aufweisen und sind damit ab OK EFH eingeschossig. Um eine gute Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Firsthöhe aber analog zu N 1 mit max. 8,00 m ab EFH festgesetzt. Reine Pultdächer hingegen werden bei N 2 nicht zugelassen, da eine Firsthöhe von 8,0 m im Sinne des 2. Absatzes viel zu hohe Wandflächen ergeben würde, eine Reduzierung der Firsthöhe auf 4,0 m aber geometrisch nicht möglich ist (Beispiel: Bei der Mindestdachneigung von 15°, einer Giebelbreite von 8,0 m und einer Firsthöhe von 4,0 m ergäbe sich eine Traufhöhe ab OK EFH von lediglich 1,8 m).

Zu Nutzungsschablone 3:

Diese gilt für den Bereich der 4 Mehrfamilienhäuser in der Gebietsmitte. Generell gelten hier dieselben Festsetzungen wie für die Nutzungsschablone 1, jedoch mit 3 Änderungen:

1. Die Traufhöhe wurde um 0,5 m auf 6,5 m erhöht, so dass im Dachgeschoss noch ein 50 cm hoher Kniestock möglich ist.
2. Die Firsthöhe wurde um 3,5 m auf 11,5 m erhöht, so dass bei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einer üblichen Giebelbreite von 12,0 m noch eine Dach mit ca. 40° realisierbar ist.
3. Reine Pultdächer sind bei N 3 unzulässig, da ohne diesen Ausschluss unter deren First Wandhöhen von bis zu 11,5 m ab EFH (von bis zu 12,5 m ab OK Strasse) entstehen könnten.

Die 1. und 2. Änderung ist erforderlich, damit im Dachgeschoss die 5. und 6. Wohneinheit untergebracht werden kann. Die 3. Änderung dient neben dem Schutz des Landschaftsbildes dem Nachbarschutz; sie verhindert eine übermäßige Verschattung der Hinterlieger und erlaubt eine weitgehend gleichberechtigte Solarenergienutzung.

9.2 Erschließung:

Die Grundzüge des Plangebiets wurden bereits 2009/10 mit der Planung von "Kälberwasen III" entwickelt. Infolgedessen wurden 2011 die östlichen Ansätze des Meisen- und Schwalbenwegs gebaut, die nun das neue Plangebiet "Kälberwasen IV" mit dem bestehenden Ort verknüpfen werden. Diese beiden Straßen werden nach Westen weitergeführt und mit drei Querstraßen - den Planstraßen A, B und C - verbunden. Zusätzlich hierzu wird - infolge einer intensiven Diskussion mit der Bürgerschaft - der Meisenweg an seinem Westende nach Norden weitergeführt und dort an die Gemeindeverbindungsstraße Honhardt-Neuhaus angeschlossen. Damit erhält das Baugebiet "Kälberwasen IV" einen 3. Straßenanschluss; hierdurch werden die zusätzlichen Belastungen für die Anwohner in den Bestandsgebieten reduziert.

Der Baustellenverkehr soll vollständig über die Westerschließung abgewickelt werden. Um dies zu gewährleisten, werden der bestehende Amsel- und Forchenweg für LKW über 6 to gesperrt (künftig nur noch Anlieferverkehr über 6 to möglich). Da der Amselweg - aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsgefüge - und bedingt auch der Forchenweg künftig stärker belastet werden, sollen im weiteren Planungsverlauf zusätzliche Maßnahmen zur Ver-

kehrsberuhigung bzw. zur Verkehrssicherheit in den genannten Straßen geprüft werden. Gedacht ist hier insbesondere an den Einbau von Bauminselfen zur Geschwindigkeitsdämpfung oder an die Verlängerung des bestehenden Gehwegs im Amselweg bis zum Dorfplatz von "Kälberwasen III".

Die das Plangebiet heute dreiseitig umgebenden Feldwege werden erhalten und mit dem beschriebenen Straßennetz verknüpft, da sie attraktive Spazierwege darstellen. Da diese Feldwege im Westen an die Gemeindeverbindungsstraße Honhardt-Neuhaus angeschlossen sind, sind im Plangebiet selbst keine nennenswerten Belastungen durch landwirtschaftlichen Verkehr zu erwarten.

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikations- / Breitbandleitungen ist problemlos möglich. Entsprechendes gilt für die Abwasserentsorgung von nicht unterkellerten Gebäuden bzw. bei Kellern im südlichen Bereich; bei Kellern im nördlichen Bereich und teilweise im mittleren Bereich sind Hebeanlagen erforderlich.

Im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets steht oberflächennah Grundwasser an, das nicht oder nicht gesichert abgeführt werden kann. Deshalb werden in diesen Bereichen sog. weiße oder schwarze Wannens erforderlich. Diese werden auch für jene Baugrundstücke empfohlen, auf denen die Gemeinde einen Dränwasserkanal zur Verfügung stellen kann, da der Grundwasseranfall Schwankungen unterworfen ist und die Leistungsfähigkeit des Dränwasserkanals nicht gesichert nachgewiesen werden kann. Weiterführende Informationen ergeben sich aus den vorliegenden geologischen Untersuchungen und der Tiefbauplanung.

Zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität ist in seinem Innern die Errichtung einer Umspannstation erforderlich, ein geeigneter Standort ist im Planteil ausgewiesen.

9.3 Straßenraumgestaltung:

Der bauliche Schwerpunkt von "Kälberwasen IV" wird - bedingt durch die 4 Mehrfamilienhäuser - im Meisenweg liegen. Infolgedessen erhält er einen separat hinter den öffentlichen Parkplätzen angeordneten Gehweg. Zusammen mit der umfassenden, beidseitigen Begrünung, der zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung und der zügigen Straßenführung entsteht ein großzügiger Straßenraum, der das städtebauliche Rückgrat der neuen Siedlung bilden wird.

Südlich davon schließen sich kleinteiliger gestaltete Räume an. Die Straßen knicken hier mehrmals ab und verfügen über keine Gehwege. Zusammen mit der ein- bzw. zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung entstehen hier vergleichsweise kleinteilige Wohnstraßen, die einen bewussten Kontrast zum Meisenweg bilden sollen. In jeder dieser Straßen wird eine Raumkante durch die Wohnbebauung gebildet (diese ist auf eine vorgegebene Baulinie zu stellen), die andere Raumkante durch Straßenbäume, gestellt in engem Abstand zwischen öffentlichen Parkplätzen und Einfahrten. Die Baulinien wurden im Abstand von 5 m parallel zu den Ost- bzw. Nordgrenzen der Baugrundstücke angeordnet, so

dass viel Fläche für West- bzw. Südgärten verbleibt und der Zwang die Gebäude auf eine vorgegebene Baulinie zu stellen, keine große Einschränkung bedeutet.

Die Straßenkurven werden - wie auch im Baugebiet "Kälberwasen III" und in anderen Baugebieten in Frankenhardt - nicht gleichmäßig gebogen, sondern markant geknickt.

Somit ergeben sich - durch einfache städtebauliche Mittel - attraktive, durchgrünte, dörflich wirkende Straßenräume. Diese differenzieren sich durch die beschriebenen Strukturmittel in eine Haupt- und in mehrere Nebenstraßen, wodurch ein prägnantes Siedlungsbild entsteht und die Orientierung erleichtert wird.

9.4 Grünordnung / Umwelt- und Naturschutz:

Durch die abgestuften Traufhöhen (siehe oben) ergibt sich aus der freien Landschaft eine Plangebietssilhouette, die vom baulichen Schwerpunkt der Mehrfamilienhausbebauung in der Gebietsmitte zu den Baugebietsrändern hin abfällt. Zugleich nimmt die Durchgrünung des Plangebiets zu den Rändern hin zu, bis schließlich Feldhecken und Baumgruppen die neue Siedlung zur Landschaft hin abschließen. Insgesamt wird so eine befriedigende Einbindung der Bebauung in die Landschaft erreicht.

Alle - an den nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrändern vorhandenen - Biotope und naturnahen Grünstrukturen werden erhalten, entwickelt oder neu angelegt und dabei aufgewertet.

Die Maßnahmen A, B, C und D für Naturschutz und Landschaftspflege setzen überwiegend Feldhecken aus standortheimischen Gehölzen fest. Diese werden immer wieder durch Sichtschneisen unterbrochen, in denen Einzelbäume und Baumgruppen gepflanzt werden. Ziel ist es, durch diese aufgelockerten Heckenstrukturen abwechslungsreiche und damit artenreiche Strukturen zu schaffen, die zugleich das Baugebiet in die Landschaft einbinden und einen Windschutz für seine Bewohner schaffen.

Die vorgeschlagenen Heckenstrukturen haben sich in der Praxis bewährt, da sie auf den schweren Gipskeuperböden um Honhardt gut gedeihen, wenig Pflege benötigen und - wohl auch deshalb - landschaftsprägend sind. Ergänzt werden die Maßnahmen durch Auflagen zur Pflege von vorhandenen Altgrasbeständen. Eine Entwicklung dieser Flächen hin zu Magerrasenstandorten ist - bedingt durch deren Exposition bzw. Verschattung - nicht möglich und wurde daher nicht festgesetzt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet - aufgrund der Bodenverhältnisse - kaum möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in einem getrennten Leitungssystem erfasst und nordöstlich des Plangebiets über einen offenen Graben einer geplanten Wiesenmulde (Retentionsfläche) auf Flurstück Nr. 4720 zugeführt (die Retentionsfläche liegt nicht im Geltungsbereich des BP und ist im Planteil nicht dargestellt). Von dort wird es zeitverzögert in den Steinbach abgeleitet.

Anwendung des § 13 b BauGB:

Seit Mai 2017 gibt es die Möglichkeit, Bebauungspläne die bestimmte Rahmenbedingungen einhalten, nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit sind, dass die insgesamt festgelegte, überbaubare Grundstücksfläche unter 10.000 m² bleibt (geplant sind 9978 m²), es sich um Bauflächen für Wohnraum handelt (geplant ist ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß BauNVO) und die neuen Bauflächen an "im Zusammenhang bebaute Ortsteile" anschließen (hier an "Kälberwasen III"). Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13 b BauGB liegen damit vor; eine Anfrage beim Baurechtsamt des Landratsamtes Schwäbisch Hall hat dies bestätigt.

Der Vorteil des beschleunigten Verfahrens ist der Zeitgewinn, z. B. durch den Wegfall der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung oder den Wegfall des Umweltberichts. Da die Gemeinde Frankenhardt nur noch über wenige freie Wohnbauplätze verfügt, soll der zeitliche Vorteil des beschleunigten Verfahrens genutzt werden, der Bebauungsplan "Kälberwasen IV" wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch den Wegfall des Umweltberichts entfällt auch die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und infolgedessen die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Dies bedeutet, dass es aus rechtlicher Sicht nicht erforderlich ist, die durch den Bebauungsplan "Kälberwasen IV" verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Unbeschadet hiervon ist aber das Artenschutzrecht der EU einzuhalten und es ist ein vollständiger Ersatz für die Aufhebung der "Maßnahme B für Naturschutz und Landschaftspflege" am Westrand von "Kälberwasen III" herzustellen.

Artenschutzrecht:

Auch im beschleunigten Verfahren muss eine artenschutzrechtliche Prüfung und Beurteilung durchgeführt werden. Diese wurde für das gesamte Quartier in den Jahren 2009 / 2010 durch das Büro Dr. Deuschle erstellt (einsehbar bei der Gemeindeverwaltung). Da das Gutachten älter als 5 Jahre ist, wurde für "Kälberwasen IV" eine sog. "Plausibilitätsprüfung" erforderlich. Diese wurde vom Büro GEKO-Plan im Jahre 2017 gefertigt (einsehbar bei der Gemeindeverwaltung). Aus der "Plausibilitätsprüfung" ergibt sich, dass die im Gutachten von Herrn Dr. Deuschle 2010 bereits aufgeführten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung betr. die Zauneidechse, den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling und den Steinkrebs umzusetzen sind. Dies bedeutet:

Zauneidechse: Sie kommt nur im Bereich der Altgrasböschung am Südrand des Plangebiets vor. Zu ihrem Schutz ist ein Steinriegel anzulegen (bereits geschehen), die Flächen sind in der Bauphase vor Ablagerungen und Beschädigungen zu schützen, die Altgrasbestände sind regelmäßig zu mähen und einer weiteren Verbuschung ist in Abständen von 5 Jahren vorzubeugen. Im Bebauungsplan werden die hierfür erforderlichen Festsetzungen getroffen. Die Altgrasböschung ist an ihrem westlichen Ende sehr hoch und stark nach Norden geneigt. Die Entwicklung des Westendes der Altgrasböschung hin zu einem Magergras-Standort ist somit nicht möglich. Um diese Teilfläche in ihrer ökologischen Wertigkeit zu verbessern und um das Plangebiet auch von Südenwesten gut in die Landschaft einzubinden, wird hier im Hangbereich die Pflanzung einer dreireihigen Hecke festgesetzt.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling: Dieser hat seine Habitate in den feuchten Wiesenflächen nördlich des Plangebiets sowie im nördlich davon angrenzenden Graben. In die Flächen wird mit dem Retentionsbecken nordwestlich des Plangebiets auf Flurstück Nr. 4720 eingegriffen, der Graben selbst wird nicht berührt. Zur Kompensation der Eingriffe wird (gemäß den Empfehlungen von Herrn Dr. Deuschle) bei der Einsaat der Retentionsmulde auch Saatgut des Großen Wiesenknopfes mitverwendet und die Mulde wird einmal jährlich im Spätherbst gemäht.

Steinkrebs: Um den im Honhardter Bach vorh. Steinkrebs zu schützen, sollte die Einschwemmung von verschmutztem Oberflächenwasser vermieden werden. Aus diesem Grund empfiehlt Herr Dr. Deuschle das Oberflächenwasser (z.B. von den Straßen im Plangebiet) einer Vorreinigung zu unterziehen, bevor es dem Retentionsbecken und danach dem Steinbach zugeführt wird. Geplant ist für "Kälberwasen IV" das vorhandene Retentionsbecken auf dem Flurstück 4708/12 durch ein weiteres auf dem Flurstück 4720 zu ergänzen (Lage der beiden Retentionsbecken nordöstlich des Plangebiets, im Planteil sind sie nicht dargestellt). Das gesamte Wasser wird damit künftig zuerst in das neue und danach - mittels eines Überlaufs - in das bereits bestehende Becken geleitet. Damit erfüllt das neue Becken die vorgeschlagene Absetz- / Vorreinigungsfunktion, womit der empfohlene Schutz erreicht wird.

In der im April 2017 durchgeführten Plausibilitätsprüfung wurde lediglich untersucht, ob sich die Habitate im Plangebiet und in dessen Umfeld verändert haben, Tier- und Pflanzenarten wurden nicht erneut bestimmt. Da sich die Habitate bis zum April 2017 nicht verändert hatten, bestand somit weiterhin die Notwendigkeit, für die Feldlerche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (sie wurde 2010 nördlich des Plangebiets im Abstand von 30 m nachgewiesen und wäre durch die heranrückende Bebauung gestört bzw. in ihrem Aktionsradius beeinträchtigt worden). In der im Juni 2017 durchgeführten "Untersuchung der Feldlerchen-Revierzentren" durch das Büro GEKO-Plan (einsehbar bei der Gemeindeverwaltung) wurde die Feldlerche nochmals genauer betrachtet - dabei zeigte sich, dass alle Zentren min. 120 m Abstand zum Plangebiets hatten und damit durch das Plangebiet "Kälberwasen IV" im Jahre 2017 nicht beeinträchtigt worden wären. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb festgestellt, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche nicht notwendig sind.

Ferner ergibt sich aus allen Untersuchungen, dass die "Baufeldräumung" außerhalb der Brutzeit der Vogelarten erfolgen muss, wie auch schon bei "Kälberwasen III". Die Gemeinde wird dies beachten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Aspekte nicht bzw. nur am Rande berührt sind und durch die geplanten Maßnahmen kompensiert werden können.

Ersatz für die Aufhebung der Maßnahme B für Naturschutz und Landschaftspflege in "Kälberwasen III":

Am Westrand des Baugebiets "Kälberwasen III" wurde im Jahre 2010 ein ca. 23 m breiter Grünstreifen als "Maßnahme B für Naturschutz und Landschaftspflege" ausgewiesen. Die

Ausweisung erfolgte damals, da die Baukonjunktur 2010 sehr verhalten war und alle Beteiligten davon ausgingen, dass "Kälberwasen III" für lange Zeit das letzte Baugebiet in Honhardt sein würde.

Viel rascher wie geplant, wird nun mit "Kälberwasen IV" ein neues Baugebiet erforderlich. Der größte Teil der "Maßnahme B" (2567 m²) soll jetzt - in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - zu Bauland umgewidmet werden. Lediglich 1162 m² bleiben als ca. 7,5 m breiter Grünstreifen erhalten; dieser soll den Anwohnern von "Kälberwasen III" zum Kauf angeboten werden.

Die geplante Umwidmung ist sinnvoll, da so der städtebauliche Zusammenhang zwischen den Baugebieten gestärkt wird und - durch die kompaktere Siedlungsstruktur - ein möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann und Honhardt nicht vorzeitig an anderer Stelle erneut weiter ausgedehnt werden muss. Zudem würde die "Maßnahme B" in ihrer ökologischen Wertigkeit durch eine - künftig beidseitig - angrenzende Bebauung stark beeinträchtigt.

Die Aufhebung der 2010 festgesetzten und inzwischen realisierten "Maßnahme B" erfordert allerdings einen vollständigen Ersatz bzw. Ausgleich an anderer Stelle, da § 13 b BauGB diesbezüglich nicht greift. Hierzu hat die Gemeinde eine Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes über einen Ersatzausgleich für diese Maßnahme getroffen. Der erforderliche Ersatzausgleich erfolgt durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet "Kälberwasen IV"; soweit dies dort nicht möglich ist, durch die Entnahme einer entsprechenden Punktzahl aus dem Ökokonto der Gemeinde Frankenhardt. Damit wird der Verlust der "Maßnahme B" vollständig kompensiert.

9.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen:

Ziel ist es, wie oben ausgeführt, dem Plangebiet in seinem Innern einen durchgrünten Charakter zu geben. Dabei kommt dem Straßenraum eine besondere Bedeutung zu, da er von allen Bürgern vorrangig wahrgenommen wird. Um dessen großzügigen Charakter zu erhalten und um genügend Raum für die geplante Durchgrünung zu bekommen, sind Nebenanlagen zwischen den Hauptgebäuden und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig und dürfen Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster sowie auf den dafür ausgewiesenen Garagenbaufenstern errichtet werden.

Niederspannungsfreileitungen (Telefon, Strom) sind unterirdisch zu verlegen. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der bisher im Quartier üblichen, unterirdischen Leitungsverlegung aber insbesondere wegen der sensiblen landschaftlichen Umgebung (Vorbehaltsgebiet für Erholung). Sie ist das Ergebnis der Abwägung der Belange der Wegebaulastträger mit den besonderen städtebaulichen Erfordernissen vor Ort. Ferner ist bei unterirdisch geführten Niederspannungsfreileitungen von einer höheren Versorgungssicherheit (z.B. bei Sturm Schäden) auszugehen und Konflikte zwischen der, im Laufe der Jahre in die Höhe wachsenden Baugebietsbegrünung und den Freileitungen werden vermieden.

10. Realisierung:

Die Verwirklichung des Plangebiets soll in Bauabschnitten erfolgen. Im ersten Abschnitt soll der Meisenweg nach Westen verlängert und an die Gemeindeverbindungsstraße Honhardt-Neuhaus angebunden werden, so dass der gesamte Baustellenverkehr über diese Verbindung geführt werden kann. Je nach Entwicklung der Baukonjunktur wird zeitgleich die Planstraße A gebaut und aufgesiedelt. In den weiteren Bauabschnitten folgen dann die Planstraßen B und C.

Dieses Konzept hat den Nachteil, dass der Meisenweg zunächst "spornartig" in die freie Landschaft ragen wird. Um die Anwohner im Amsel- und Forchenweg nicht mit weiterem Baustellenverkehr zu belasten, wird dieser Nachteil aber in Kauf genommen.

11. Städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche	4,3084 Ha	100,00 %
Nettobauland	2,4945 Ha	57,90 %
Grünfläche	0,7177 Ha	16,66 %
- Grünfläche, öffentlich	0,6015 Ha	13,96 %
- Grünfläche, privat	0,1162 Ha	2,70 %
Verkehrsfläche	1,0944 Ha	25,40 %
- Straßen	0,5653 Ha	13,12 %
- Feldwege	0,1699 Ha	3,94 %
- öffentliche Parkplätze	0,0412 Ha	1,10 %
- Gehwege	0,0412 Ha	0,96 %
- Verkehrsgrün	0,2704 Ha	6,28 %
Versorgungsfläche (Trafostation)	0,0018 Ha	0,04 %
Durchschnittliche Größe der Einfamilienhaus - Baugrundstücke		642 qm
Durchschnittliche Größe der Mehrfamilienhaus - Baugrundstücke		756 qm
Kleinste Baugrundstück		522 qm
Größtes Baugrundstück		885 qm
Anzahl der Einfamilienhäuser mit möglicher Einliegerwohnung (ELW)		34 Gebäude
Anzahl der Mehrfamilienhäuser mit 6 Wohneinheiten		4 Gebäude

Anzahl der Wohneinheiten (WE)	34,00 Gebäude x 1,5 WE/Gebäude =	51 WE
	4,00 Gebäude x 6,0 WE/Gebäude =	24 WE
Summe Anzahl der Wohneinheiten (WE)		75 WE
Erwartete Einwohnerzahl (EW)	75,00 WE x 2,3 EW/WE*) =	173 EW
Einwohnerdichte je Ha Bruttobauland	173,00 EW / 4,3084 Ha =	40 EW/Ha

*)

2014 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landesdurchschnitt bei 2,1 EW/WE, im Landkreis Schwäbisch Hall bei 2,2 und in Frankenhardt bei 2,36. In den zwei anschließenden Folgejahren sank die durchschnittliche Haushaltsgröße in Frankenhardt leicht und betrug am 31.12.2016 2,34 EW/WE (Basis: Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes des Statistischen Landesamtes sowie Einwohnerzahlen der Gemeindeverwaltung). Da sich der Trend zur Abnahme der Haushaltsgrößen weiter fortsetzen dürfte, werden für das Plangebiet 2,3 EW/WE angesetzt.

Aufgestellt:

Frankenhardt, den 07.06.2018

Planungsbüro:

(RBM Armin May)

Anerkannt:

Frankenhardt, den 13.06.2018

Hauptamt:

(Simone Gahm, Leiterin Hauptamt)

Ausgefertigt:

Frankenhardt, den 26.06.2018

Bürgermeisteramt:

(Jörg Schmidt, Bürgermeister)