

Gemeinde Hochdorf

Landkreis Esslingen



Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit
Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Kirchheimer Straße 98“

Begründung

Entwurf, 28.11.2024

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Gemeinde Hochdorf

Einbeziehungssatzung „Kirchheimer Straße 98“, Gemarkung Hochdorf, Gemeinde Hochdorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Begründung

1.	Anlass, Ziele und Zwecke	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB	5
4.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
5.	Bestandssituation und Planung	9
6.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	16
8.	Wesentliche Auswirkungen	18

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE

Auf den Flurstücken mit den Nummern 3101/1 und 3101/2, am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Hochdorf im Landkreis Esslingen, soll eine bauliche Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Scheune erfolgen. Vorgesehen ist ein zweigeschossiger Anbau mit Flachdach, der zwei Wohnungen umfassen soll. Die Vorhabenträger sind in Hochdorf wohnhaft und möchten auf dem Flurstück Wohnraum für Verwandte im Sinne eines Mehrgenerationen-Konzepts schaffen.

Die Flurstücke Nr. 3101/1 und 3101/2 sind nach bisheriger Rechtslage dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dementsprechend nach § 35 BauGB, wonach eine Wohnbebauung nach derzeitiger Rechtslage nicht zulässig wäre. Nördlich des Flurstücks Nr. 3101/1 und des unmittelbar daran angrenzenden Reuschwegs (Flurstück Nr. 2750) befinden sich jedoch Flurstücke (2756/1 und 2756/2) mit Wohngebäuden, die in der Vergangenheit gemäß § 34 BauGB genehmigt wurden und somit rechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sind. Um die Abgrenzung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB an dieser Stelle klarer zu definieren, sollen die bislang rechtlich im Außenbereich liegenden, jedoch in Teilen bereits bebauten (Teil-) Flurstücke 3101/1, 3101/2 und 2750 durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils miteinbezogen werden. Hierfür wird vom Gesetzgeber vorausgesetzt, dass diese Flächen baulich durch den angrenzenden Bereich geprägt sein müssen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB), was im vorliegenden Fall durch die bereits bestehenden Gebäude bzw. Anlagen gegeben ist. Im Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flurstücke bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Einbeziehungssatzung, die somit die Errichtung einer baulichen Erweiterung des bestehenden Wohnhauses mit Scheune ermöglicht, wird der südwestliche Siedlungsrand der Gemeinde Hochdorf abgerundet und die endgültigen Grenzen zur freien Landschaft definiert.

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen. Mit der geplanten Einbeziehung wird der bestehende Siedlungsbereich arrondiert.

Weder durch die Lage noch durch die Größe hat die Fläche ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfordern würde, zumal die Flurstücke im Norden und Osten durch die bestehende Bebauung umgeben sind. Die Einbeziehung dieser relativ kleinen Fläche im Sinne einer Ortsabrundung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Damit sind die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kirchheimer Straße 98“ liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Hochdorf im Landkreis Esslingen. Er wird wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 2750 (Reuschweg),
- im Osten durch das Flurstück Nr. 2842/1,
- im Süden durch die Verbindungslinie zwischen zwei Vermessungspunkten der Flurstücke Nr. 2750 und 3101/2 sowie das Flurstück Nr. 3101,
- im Westen durch eine zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 3101/1 senkrecht verlaufende Verbindungslinie zum Flurstück Nr. 3101, die einen Abstand von 14,50 m zum nordwestlichen Vermessungspunkt des Flurstücks Nr. 3101/1 einhält.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Flurstücke Nr. 2750 (teilweise) 3101/1 (teilweise) und 3101/2 (teilweise) der Gemarkung Hochdorf und hat eine Größe von ca. 1.436 m².

Der räumliche Geltungsbereich wird aus dem untenstehenden Übersichtsplan ersichtlich.

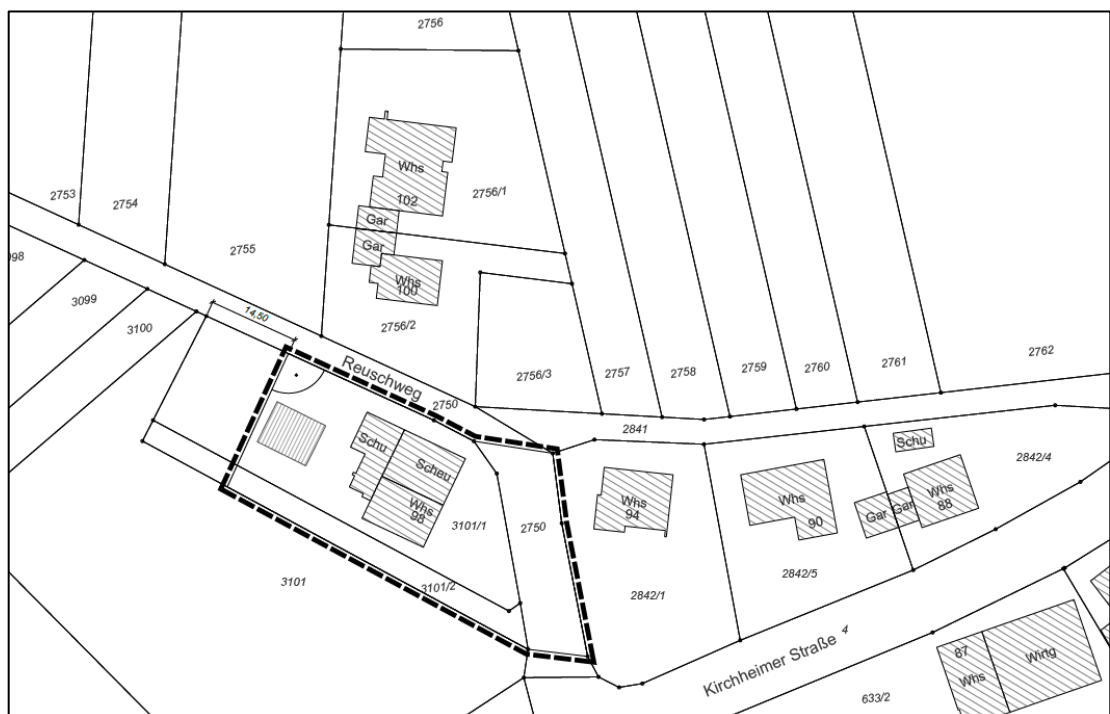


Abb. 1: Lageplan Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kirchheimer Str. 98“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, 29.07.2024, genordet, ohne Maßstab

3. VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄß § 13 BAUGB

Die Einbeziehungssatzung wird zusammen mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt. Für die Einbeziehungssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB) anzuwenden, jedoch ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Regionalplan

Die Gemeinde Hochdorf ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 aufgrund seiner Lage im zusammenhängenden Landschaftsraum zwischen Filstal und Lautertal sowie seiner topografischen Situation als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen.

Der Regionalplan weist im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine Weißfläche aus. Sie wird von einem „Gebiet für die Landwirtschaft (VBG)“ umschlossen.

Für die Weißfläche werden keine regionalplanerischen Ziele und Grundsätze formuliert.

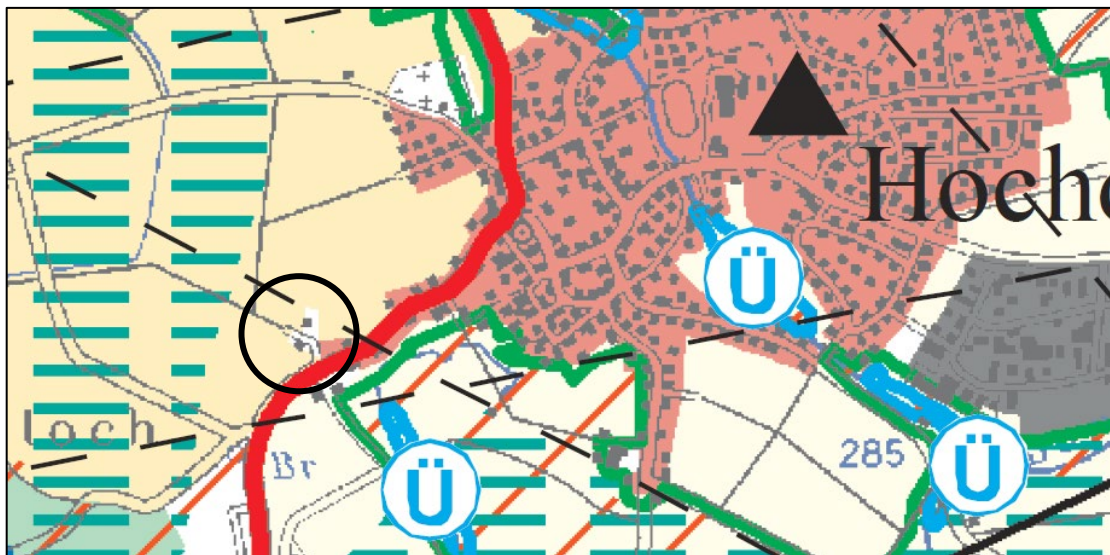


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart, mit Verortung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung, genordet, ohne Maßstab

4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Reichenbach/Fils, 1. Fortschreibung stellt für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im Osten schließt der Geltungsbereich an den Bebauungszusammenhang an. Für diese Flächen sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (Bestand) dargestellt. Im Süden, Westen und Norden grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Südlich befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich die Kirchheimer Straße (L 1201), die im FNP als Fläche für überörtliche Hauptverkehrszüge dargestellt ist.

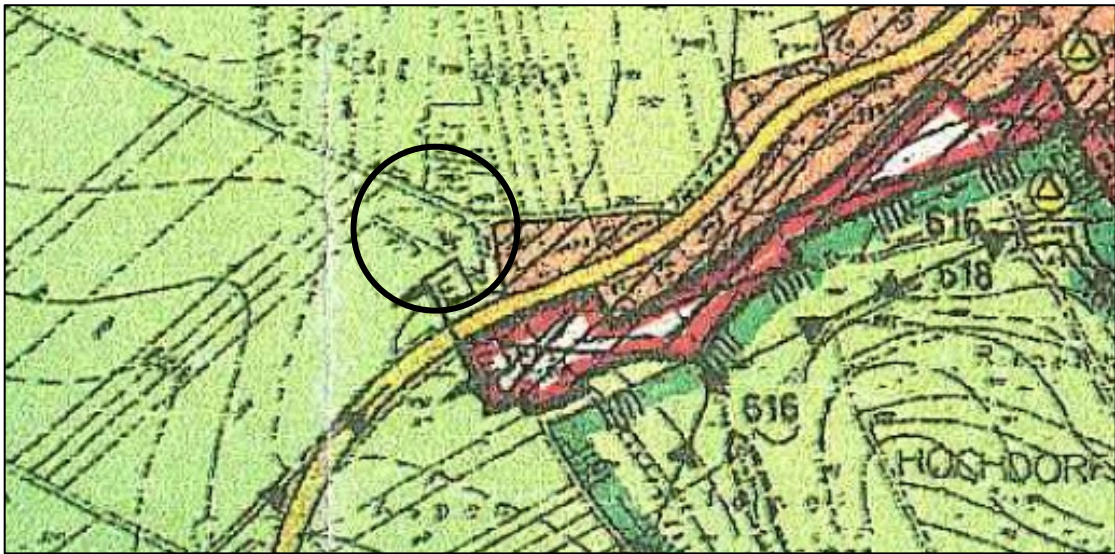


Abb. 3: Auszug aus dem FNP des GVV Reichenbach/Fils, 1. Fortschreibung, mit Verortung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung, genordet, ohne Maßstab

4.3. Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet grenzt östlich an den Geltungsbereich des Baulinienplans aus dem Jahr 1920, der straßenbegleitende Baulinien festsetzt. Für den Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung trifft der Baulinienplan jedoch keine Aussagen. Dementsprechend wäre die Zulässigkeit von Bauvorhaben für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach § 35 BauGB zu beurteilen.

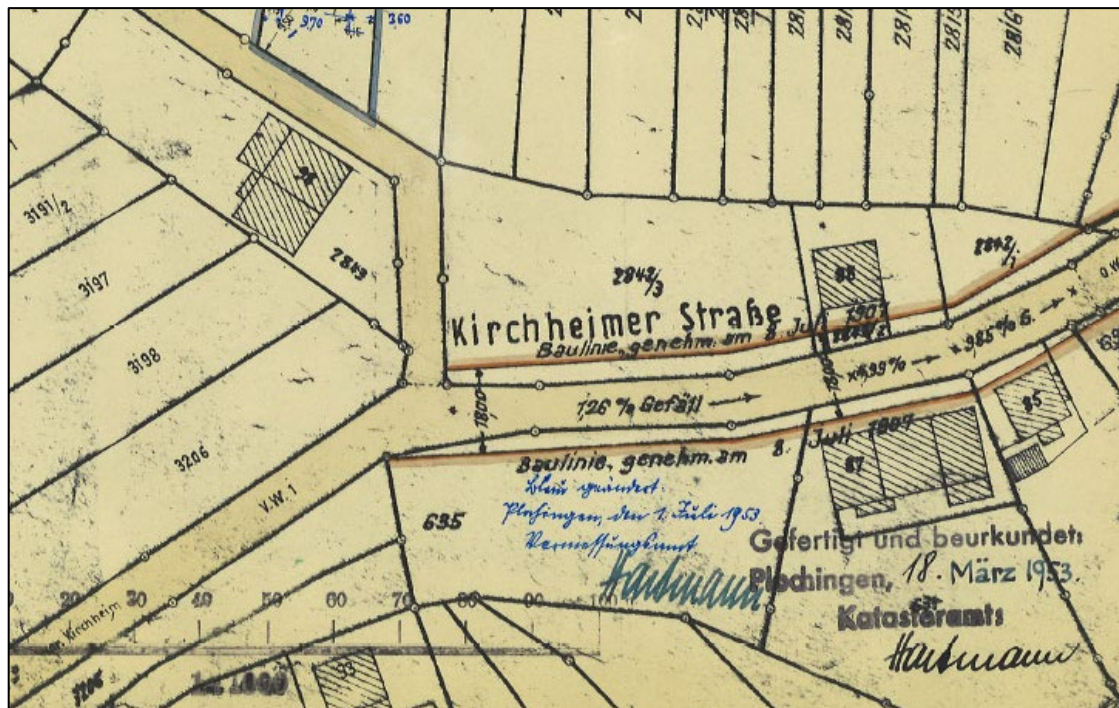


Abb. 4: Baulinienplan der Gemeinde Hochdorf, Auszug aus einem Baugesuch aus dem Jahr 1953, genordet, ohne Maßstab

4.4. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich umfasst keine Schutzgebiete im Sinne von Naturschutzgesetzen sowie des Wasserhaushalts- und Wassergesetzes.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ("Hochdorf" (3 Teilgebiete) vom 20.10.1988 geändert am 17.03.1992 und 24.04.2001) liegt in südöstlicher Richtung direkt am Tobelbach in einer Entfernung von ca. 100 m (Luftlinie).

Der Tobelbach verläuft südöstlich des Plangebiets und führt bei Starkregenereignissen Hochwasser. Das Plangebiet befindet sich jedoch aufgrund seiner topographisch erhöhten Lage weder bei leichteren noch bei extremen Hochwasser-Situationen innerhalb des Überflutungsbereichs des Tobelbachs und ist somit nicht durch das Fließgewässer gefährdet.



Abb. 5: Datenabfrage der Überflutungsflächen (HQ10, HQ50, HQ100 und HQextrem) aus dem Daten- und Kartenviewer des LUBW, Stand: 29.01.2024, genordet, ohne Maßstab

5. BESTANDSSITUATION UND PLANUNG

5.1. Bestandssituation

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1.436 m² ist nach Norden durch den Reuschweg sowie die nördlich daran anschließende, eingeschossige Wohnbebauung (zzgl. Sockel) mit ausgebautem Satteldach bzw. rückwärtig anschließender eingeschossiger Wohnbebauung mit Flachdach begrenzt. Im Osten ist der Reuschweg hingegen Bestandteil des Geltungsbereichs. Begrenzt wird der Geltungsbereich an dieser Stelle durch die Grenze zum Flurstück Nr. 2842/1, welches mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach bebaut ist. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Kreuzungsbereich mit der Kirchheimer Straße sowie ein in Teilen als private Gartenanlage genutztes Flurstück (Nr. 3101). Hier schließen mehrere landwirtschaftlich bzw. für den Gartenbau (Baumschule) genutzte Flächen an.

Eine natürliche Begrenzung stellen im Westen zudem die mittel- und großkronigen Bestandsbäume auf den Flurstücken Nr. 3101/1 und 3101/2 dar, sodass die Grenze des Geltungsbereichs an dieser Stelle an der natürlichen Vegetation ausgerichtet und durch die beiden Flurstücke hindurchgeführt wird.

Durch die Nähe zur Kirchheimer Straße (L 1201) ist das Plangebiet von Verkehrslärm betroffen.



Abb. 6: Luftbild mit dem Plangebiet, Quelle: Daten und Kartenviewer der LUBW, genordet, ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung befindet sich das Flurstück 3101/1. Darauf befindet sich das Wohnhaus mit angebauter Scheune „Kirchheimer Straße 98“. Das Wohngebäude weist eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach und einem Sockel (Höhe ca. 1,2 - 1,5 m) auf. Das Wohnhaus steht traufseitig zum nördlichen Abschnitt des Reuschwegs. Es wird jedoch von der Scheune verdeckt, deren First senkrecht dazu verläuft, sodass sich die Scheune giebelständig zum Reuschweg darstellt und beide Gebäude damit einen Kreuzgiebel ausbilden. Die Dachneigung des Wohngebäudes beträgt ca. 40°, das Knickdach der Scheune hat im oberen Bereich eine Neigung von ca. 52° und im unteren Bereich von ca. 32°. Weder das Wohngebäude noch die Scheune verfügen über Dachaufbauten oder -einschnitte.

Der Zugang zum Wohngebäude und zur Scheune erfolgt von Osten über einen gepflasterten Vorbereich am Reuschweg. Auf dem Grundstück befinden sich zudem mehrere Nebenanlagen verschiedener Größe und Nutzungsart (u.a. Heulager, Geräteschuppen). Die Gartenflächen befinden sich sowohl auf der Südost- als auch auf der Westseite des Grundstücks. Im Süden des Flurstücks 3101/1 bildet derzeit auf einem Teilstück eine Hecke die Grenze zum Flurstück 3101/2. Das südlich angrenzende Flurstück Nr. 3101 wird durch die Eigentümer als private Gartenfläche genutzt.

Im Nordwesten sowie Südosten wird der Geltungsbereich durch mittel- bis großkronige Laub- und Obstbäume geprägt. Im Westen grenzen die beiden Flurstücke 3101/1 und 3101/2 an Flächen, die durch eine Baumschule genutzt werden. Dementsprechend sind die dort anschließenden Flächen durch eine dichte Bepflanzung mit Nadel- und Laubbäumen geprägt. Nach Norden und Osten grenzt das Plangebiet an den Reuschweg an, über den es erschlossen wird.

Topografie

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung ist nahezu eben mit einem geringfügigen Gefälle nach Südosten. Die Geländehöhe beträgt ca. 314 m üNN.

5.2. Boden und Baugrund

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen und möglicherweise pleistozäner Lösslehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.3. Geplantes Bauvorhaben

Die Planung der Bauherrschaft für die Flurstücke 3101/1 und 3101/2 sieht einen baulichen Anschluss an das bestehende Wohnhaus mit Scheune vor. Entstehen soll ein zweigeschossiger Anbau in Holzbauweise mit begrüntem Flachdach, der zwei Wohnungen umfassen soll. Die Wohnungen sind als „generationenübergreifende Wohngemeinschaften“ konzipiert, in denen Großeltern mit Pflegekräften und/oder Enkeln zusammenleben können.

Um den Stellplatzbedarf der Bestands- und Neubebauung abzudecken, soll eine gemeinsame Stellplatzanlage mit vier Pkw-Stellplätzen im Osten entstehen.

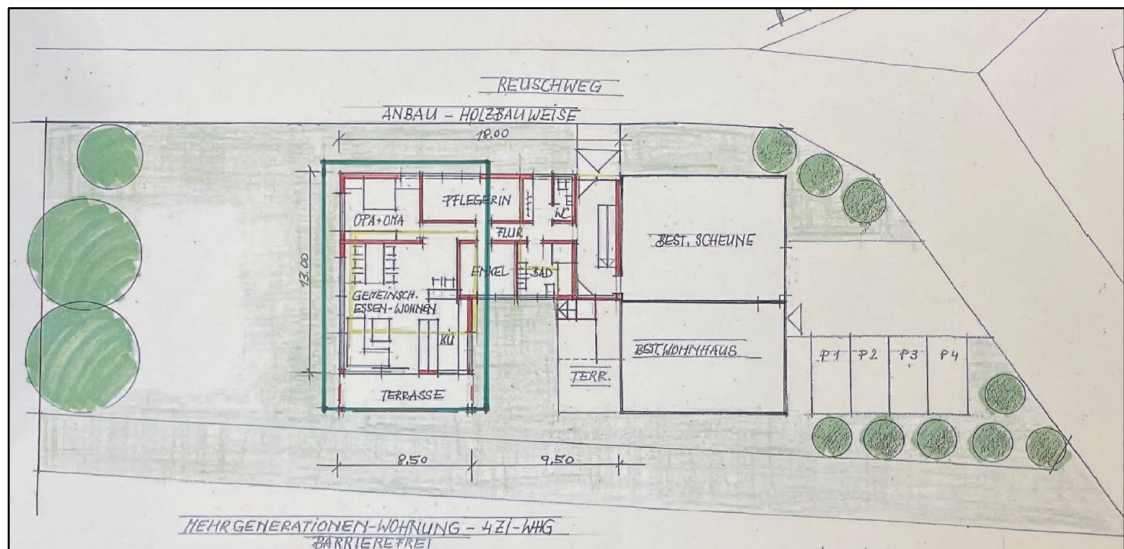


Abb. 7: Anbau von zwei Mehrgenerationenwohnungen an bestehendes Wohnhaus, Grundriss Erdgeschoss, Entwurf: Architekturbüro Rainer Cee (2023), ohne Maßstab

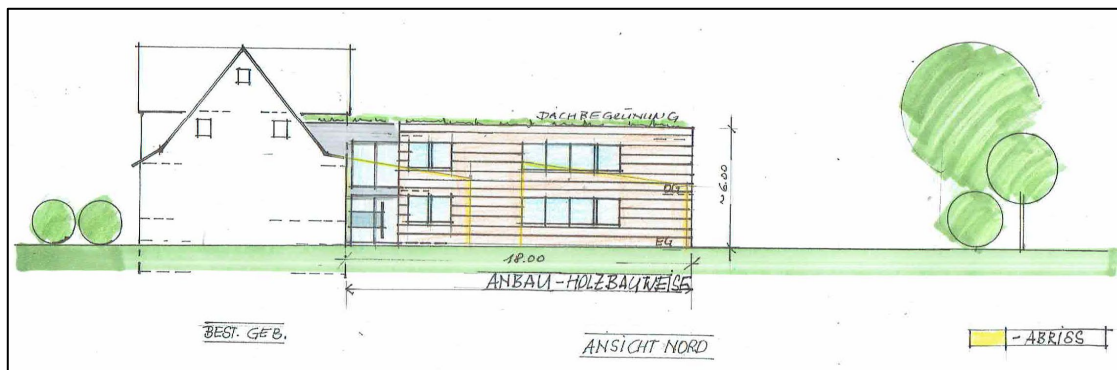


Abb. 8: Anbau von zwei Mehrgenerationenwohnungen an bestehendes Wohnhaus, Ansicht Nord, Entwurf: Architekturbüro Rainer Cee (2023), ohne Maßstab

5.4. Sicherung der Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Reuschweg (Flst. 2750) von Osten.

Die infrastrukturelle Erschließung erfolgt an das im Reuschweg vorhandene Leitungsnetz. Das bestehende Wohngebäude ist bereits an den Mischwasserkanal angeschlossen.

5.5. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für das Plangebiet im Jahr 2024 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitatpotentialanalyse durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, erstellt (s. Anlage 1).

Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob und in welchem Umfang das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten oder Artengruppen aufweist und welche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten bzw. wie diese vermieden werden können.

Das Plangebiet wurde im August 2024 im Rahmen einer Ortsbegehung nach potentiellen Habitaten für Vertreter der Tiergruppen Fledermäuse und Vögel abgesucht. Ferner wurde das Untersuchungsgebiet auf geeignete Habitatstrukturen für Reptilien, Schmetterlinge, holzbewohnende Käfer und Kleinsäuger in Augenschein genommen.

Im Ergebnis kann von den in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und Arten der europäischen Vogelschutzrichtlinie im Bereich der geplanten Maßnahme ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden. Für weitere relevante Arten die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, sind die erforderlichen Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden oder ihr Verbreitungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums.

Auf Grundlage der durchgeführten Habitatpotentialanalyse ist innerhalb der Vögel die Gilde der Frei- oder Zweibrüter von Relevanz. Die meisten der zu erwartenden Vogelarten gehören der Gilde der kulturfolgenden und störungstoleranten Vogelarten an, die in den Siedlungs- und Siedlungsrandgebieten verbreitet bis häufig und meist noch überall anzutreffen sind. Die Ansprüche dieser Arten sind während und nach der Realisierung des Vorhabens im Umfeld und im Plangebiet in ähnlicher Weise erfüllt.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens ist das geplante Bauvorhaben mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Diese sind in den Textteil der Einbeziehungssatzung als Hinweise aufgenommen.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Grundsätzlich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich gemäß § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung getroffen werden.

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB im Zusammenhang mit der geplanten Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden können.

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die umgebende Bebauung ist durch eine dörfliche Siedlungsstruktur geprägt, die in erster Linie Wohnnutzungen aufnimmt. In Teilen sind auch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Maß der baulichen Nutzung hat sich entsprechend § 34 BauGB ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Anzahl der Vollgeschosse

Zur verträglichen Einbindung in das Umfeld wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Durch eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen wird das Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert und es wird gewährleistet, dass sich der geplante Neubau adäquat an die Bestandsbebauung anfügen kann.

6.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird annähernd gebäudebezogen und mit einem geringfügigen Spielraum zu der im architektonischen Vorentwurf dargestellten Grundfläche festgesetzt. Dies ermöglicht der Bauherrschaft den Anbau an das bestehende Wohngebäude mit Scheune innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche flexibel zu platzieren, wobei die grundsätzliche städtebauliche Struktur gewahrt bleibt und eine unverhältnismäßige Überschreitung der Grundfläche eingedämmt wird.

Grundsätzlich gilt die Baugrenze im Geltungsbereich sowohl ober- als auch unterirdisch. Wobei darauf hingewiesen wird, dass eine Unterbauung nicht beabsichtigt wird. Die nördliche und südliche Baugrenze verlaufen parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze und nähern sich auf diese Weise auch an die Flucht der Bestandsbebauung an. Die östliche Baugrenze orientiert sich an der Bestandsbebauung. Westlich leitet sich die Baugrenze von dem Ziel der Arrondierung des Siedlungsrandes ab und ermöglicht dennoch eine sinnvolle Grundrissgestaltung des Neubaus.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur als nicht überdachte Stellplätze, welche nicht raumwirksam in Erscheinung treten, zugelassen werden. Auf diese Weise sollen optische Beeinträchtigungen des Straßenraums sowie eine geschlossene bzw. abschirmende Wirkung durch Garagen und Carports

vermieden werden. Grundsätzlich dürfen private Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und hier auch in Form von Garagen und Carports errichtet werden.

6.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserdurchlässige Oberflächen und Gründächer

Um Boden, Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der privaten nicht überdachten Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie der privaten Wege und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden. Zudem wird die Eingriffsschwere in das Schutzgut Boden gemindert.

Diesem Zwecke dienen auch die Festsetzung von Gründächern für Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5°. Im Hinblick auf künftig weiter zunehmende Starkregenereignisse sind dies zusätzlich entsprechende Maßnahmen, um die Versickerung und den Abfluss des Regenwassers zu verbessern und mögliche (Wasser-)Schäden zu vermeiden. Zudem kann durch die Ausbildung von Gründächern ein gewisser naturschutzrechtlicher Ausgleich im Plangebiet erfolgen. Bei einer ausreichenden Substratstärke kann die Dachbegrünung im Idealfall Bodenfunktionen übernehmen: Wasser wird gespeichert, Biomasse wird produziert, ein gesundes Mikroklima wird unterstützt. Gründächer dienen auch der gestalterischen Einbindung von Dachflächen (5. Gebäudefassade) in der Aufsichtswirkung.

Photovoltaikanlagen können auf Flachdächern in aufgeständerter Bauweise zudem mit der Dachbegrünung kombiniert werden. Auf diese Weise kann zusätzlich auch ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Energieziele im Strombereich geleistet werden. Die Verbindung von Gründach und Photovoltaik bringt auch ökologische Effekte mit sich, wie einen aktiven Klimaschutz, Erhalt bzw. Förderung der Biodiversität mit teilweiser Kompensation der durch die Bebauung verlorengegangenen Lebensräume am Boden und der Dämpfung der Folgen des Klimawandels.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden (Rigole, Mulden- oder Flächenversickerung). Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser in bewirtschafteten Zisternen zurückzuhalten und mit gedrosseltem Überlauf an den Mischkanal anzuschließen.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

6.4. Erhalt von Bäumen

Bestehende Bäume an den im Planteil gekennzeichneten Standorten sowie der Birnenbaum bei der heutigen Terrasse sind zu pflegen und bei Abgang bzw. Wegnahme durch standortgerechte und heimische Laubbäume zu ersetzen. Die getroffene Festsetzung trägt zur Minimierung der Eingriffe im Plangebiet bei.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Um eine negative Beeinträchtigung des Ortsbilds zu vermeiden und eine ortstypische, dem ländlichen Charakter entsprechende Bauweise zu gewährleisten, werden für die in den Innenbereich gem. § 34 BauGB einzubeziehenden Grundstücke auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen getroffen. Durch die Gestaltungsvorschriften soll sichergestellt werden, dass orts- und landschaftstypische Bauformen und Materialien verwendet werden und sich das Bauvorhaben auch gestalterisch in die Umgebung einfügt.

7.1. Dachgestaltung

Die umgebende Bebauung des Plangebiets ist vorwiegend durch Gebäude mit Satteldach geprägt. Nichtsdestotrotz befindet sich mit dem Gebäude Kirchheimer Straße 102 auch ein Wohnhaus mit Flachdach in der nahen Umgebung. Dieses bildet eine bauliche Einheit mit dem südlich daran anschließenden eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach (Haus-Nr. 100).

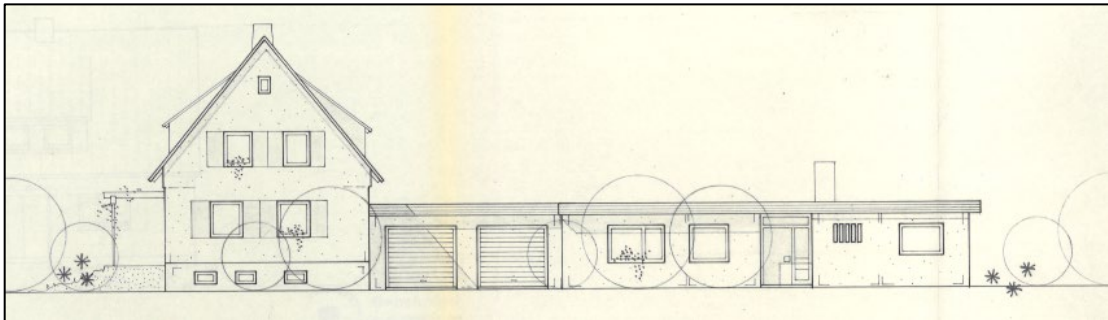


Abb. 9: Wohnhaus- und Garagenanbau (Kirchh. Str. 102) an bestehendes Wohnhaus (Kirchh. Str. 100), Ost-Ansicht, Entwurf: Freie Architekten H. Schippert & J. Harms (1971), ohne Maßstab

Das geplante Bauvorhaben greift den städtebaulichen Charakter dieser beiden benachbarten Wohngebäude auf und überträgt es in ein harmonisches Größenverhältnis für das betroffene Wohngebäude mit Scheune (Haus-Nr. 98). Durch diese bauliche Höhenabstufung wird zudem ein fließender Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum begünstigt.

Um die Umsetzung dieses städtebaulichen Charakters zu ermöglichen, werden für das Plangebiet unterschiedliche Regelungen zur Dachgestaltung getroffen. Im östlichen Teil des Plangebiets orientieren sich die Festsetzungen am Bestandsgebäude. Da die Scheune und das Wohngebäude beide über ein Satteldach verfügen, sind hier ausschließlich Satteldächer zulässig. Im westlichen Bereich des Plangebiets sind sowohl Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5°, als auch Satteldächer zulässig. Auf diese Weise soll sowohl die oben beschriebene bauliche Erweiterung in Anlehnung an das benachbarte Häuserensemble (Haus-Nr. 100/102), als auch die ansonsten ortstypische Satteldachform für eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Die Dacheindeckungen in der näheren Umgebung sind farblich heterogen ausgestaltet. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich ein farbliches Spektrum von naturrot über rotbraun bis braun und grau/anthrazit zulässig. Um Blendeffekte einzudämmen und

den Charakter der näheren Umgebung zu bewahren, werden leuchtende und grelle Farben sowie glänzende und lichtreflektierende Materialien und glasierte Ziegel ausgeschlossen.

Die Vorschriften zu Dachaufbauten bzw. -einschnitten sowie Quergiebeln orientieren sich insbesondere an der Prägung des Umfelds und der ortstypischen Dachlandschaft. Sie zielen auf eine Weiterführung der ortstypischen Dachlandschaft ab und dienen dem Einfügen der Bebauung in das Ortsbild. Mit der Zulässigkeit von Schleppgauben ab einer Dachneigung von mind. 30° wird eine Ausnutzung der Dachgeschosse zur Erhöhung der Wohnqualität und Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht. Die Vorgaben zur Einbindung in die Dachhaut dienen der Sicherung eines ruhigen Gesamtbilds mit wahrnehmbaren Satteldachflächen.

7.2. Fassadengestaltung

Im gesamten Umfeld finden sich fast ausschließlich weiße oder sehr helle Putzfassaden vor. Zur Wahrung des einheitlichen, ortstypischen Gestaltungsbilds der umgebenden Bebauung sind leuchtende/leuchtkräftige und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme Glas und Solaranlagen) daher nicht zulässig.

Im Sinne der Nachhaltigkeit sind neben Putzfassaden auch Fassaden aus nachwachsenden Rohstoffen (Holz) oder auch eine Kombination aus beiden zulässig. Holzfassaden sind in natürlichen Farbtönen anzulegen, um eine harmonische Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten. Ebenso sind Fassadenbegrünungen zulässig, die einen positiven Beitrag für das Mikroklima sowie die Artenvielfalt im näheren Umfeld leisten können.

7.3. Einfriedungen

Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs ist fast ausschließlich durch lockere oder geschlossene Hecken als Grundstücksbegrenzungen geprägt. Im Sinne einer Gebietseingrünung sind Einfriedungen innerhalb der Einbeziehungssatzung daher nur als Hecken, offenen Zäunen oder als Kombination aus Hecken und offenen Zäunen zulässig. Massive Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nicht gewünscht, hingegen wird eine verträgliche und naturnahe Gestaltung begrüßt. Als offene Zäune sind dabei diejenigen zu verstehen, die im Gegensatz zur geschlossenen Ausführung (licht- und luft-) durchlässig sind. Die Zaunansicht darf bis max. zu 80 % geschlossen ausgeführt werden, um so eine Abschottung des Grundstücks zu vermeiden und eine gewisse Durchlässigkeit zu bewahren.

Für die Hecken dürfen ausschließlich heimische Laubgehölze verwendet werden. Dementsprechend werden Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) ausgeschlossen. Um Wanderungsbewegungen kleinerer Tiere, wie bspw. Igel, nicht zu behindern, wird festgesetzt, dass Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten sind.

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Kirchheimer Straße 98" führt zu einer Erweiterung des zusammenhängenden Innenbereichs der Gemeinde Hochdorf um eine Fläche von ca. 1.436 m².

Infolgedessen kann ein bereits an die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossenes Wohngebäude baulich erweitert werden. Die Nachverdichtung ermöglicht die Entwicklung zweier neuer Wohneinheiten im Rahmen eines „Mehrgenerationenkonzepts“, ohne dass zusätzliche Erschließungsflächen erforderlich werden. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden sich bereits mehrere Nebenanlagen, die abgebrochen werden sollen, sowie das zu erhaltende Wohngebäude mit angrenzender Scheune. Somit ist die durch das Bauvorhaben generierte Flächenneuversiegelung als geringfügig einzustufen.

Die primären Auswirkungen des Bauvorhabens sind auf die unmittelbare Nachbarschaft beschränkt, da es sich um eine Lage am Ortsrand handelt. Aufgrund der Lage des Reuschwegs wird ein größerer Abstand zur Nachbarbebauung Kirchheimer Straße 100 gewahrt, sodass eine Verschattung der bestehenden Wohngebäude vermieden wird. Da die überbaubare Grundstücksfläche bereits im Bestand in weiten Teilen durch Gebäude und Nebenanlagen bebaut ist, werden zudem keine bestehenden Sichtbeziehungen zum freien Feld beeinträchtigt. Die Neubebauung kann im Gegenteil sogar zu einer gestalterischen Verbesserung der Bestandssituation beitragen, da mehrere, teils in die Jahre gekommene und daher tendenziell abgängige Schuppenanlagen durch einen höherwertigen Wohnungsbau ersetzt werden. Dadurch wird das Ortsbild aufgewertet.

In Konsequenz ermöglicht die Einbeziehungssatzung ein Bauvorhaben, welches mit dem Flächensparziel der Landesentwicklung kompatibel ist und eine nachhaltige Nachverdichtung bestehender Strukturen verfolgt.

8.1. Umweltauswirkungen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die geplante Maßnahme betrifft eine Fläche im bisherigen Außenbereich, die bislang als private Gartenfläche genutzt wurde und auf welcher bereits bauliche Anlagen vorhanden sind. Aufgrund der begrenzten Größe des Geltungsbereichs und der geplanten Bebauung auf Flächen, die bereits heute überwiegend überbaut sind, ist von einer nur geringen Beeinträchtigung der Umwelt auszugehen.

Potenzielle Auswirkungen auf Fauna und Flora beschränken sich auf den Verlust eines geringfügigen Teils von Grünfläche. Die Auswirkungen auf den Artenschutz wurden im Rahmen einer Habitatpotenzialanalyse betrachtet. Notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Zuge der Bauausführung umzusetzen.

Die bauliche Maßnahme führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (siehe Anlage 2) sind die zulässigen Eingriffe dargestellt und rechnerisch bilanziert. Diese Eingriffs-/Ausgleichsbilanz dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit und Bemessung des notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationsumfangs.

Ein Teil des Eingriffs kann durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.386 Ökopunkten. Als

planexterne Maßnahme soll auf dem benachbarten Flurstück Nr. 2755, welches sich im Eigentum der Bauherrschaft befindet, die Anpflanzung von drei gebietsheimischen Laubbäumen als Hochstämmen erfolgen. Damit kann das Eingriffsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Es wird auf die Anlage 2 verwiesen. Die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entweder als Festsetzungen oder Hinweise in die Satzung aufgenommen.

Durch die geplante Bebauung wird eine teilweise, jedoch geringe zusätzliche Versiegelung der Fläche erfolgen. Dies führt zu einem geringen Verlust an Bodenfunktionen. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu nutzen und/oder zu versickern, um eine zusätzliche Belastung des örtlichen Entwässerungssystems zu vermeiden.

Aufgrund der kleinen Ausdehnung des Plangebiets und der begrenzten zusätzlichen Bebauung sind keine nennenswerten klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Die Einbeziehung und Bebauung der Flächen ergänzt die bestehende Siedlungsstruktur und fügt sich in das Ortsbild ein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wird nicht gesehen, da die vorgesehene Bebauung das Umfeld optisch abrundet.

ANLAGE

1. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse

Planungsgruppe Ökologie und Information, Reichenbach, Stand: 14.11.2024

2. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Planungsgruppe Ökologie und Information, Reichenbach a. d. Fils, Stand: 28.11.2024

schreiberplan GmbH

Gemeinde Hochdorf,

.....

Bürgermeister Gerhard Kuttler

Stempel