

ENTWURF

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
`ZIMMEREI THIERAUCH`**

Gemarkung Simprechtshausen
Gemeinde Mulfingen
Hohenlohekreis

Stand: 13. Oktober 2021

Inhalt

BEGRÜNDUNG	3
1 Planungsanlass und Ziele der Planung	3
2 Bebauungsplan nach §13a	3
3 Plangebiet	4
3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	4
3.2 Städtebaulicher Entwurf	4
3.3 Städtebauliche Zahlenwerte	5
4 Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionalplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	6
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	7
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche	7
5.3 Stellplätze, Carports und Garagen	7
5.4 Grünflächen und Pflanzgebote	7
6 Örtliche Bauvorschriften	7
7 Erschließung	8
8 Bodenordnung	8
9 Immission	8
10 Naturschutz	8
11 Artenschutz	9
12 Zusammenfassung	10

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes `Zimmerei Thierauch` mit den örtlichen Bauvorschriften, ist das geplante Bauvorhaben der Zimmerei Thierauch in Mulfingen-Simprechtshausen. Über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) sollen die notwendigen Rechtsgrundlagen geschaffen werden.

Die Zimmerei Thierauch ist ein junges, wachsendes Unternehmen, das sämtliche Zimmererarbeiten wie Neubauten, Dachkonstruktionen, Dachsanierungen, Dachabdichtungen, etc. ausführt. Besonderheit sind Bauten in Naturstambauweise sowie die handgefertigte Herstellung von Massivholzmöbeln. Der momentane Firmensitz ist im Weiler Büttelbronn, Stadt Künzelsau.

Der Firmeninhaber stammt ursprünglich aus der Gemeinde Mulfingen und möchte den Firmensitz in seine Heimatgemeinde verlagern. Das leerstehende Ensemble mit Freifläche am Ortsrand von Simprechtshausen wurde daher käuflich erworben. Auf der nördlichen Freifläche soll eine Abbundhalle für den Zimmereibetrieb gebaut werden um den Umzug auf der Zimmerei nach Simprechtshausen zu ermöglichen.

Der ehemalige Bebauungsplan „SO Reiterhof“ aus dem Jahr 2015 soll durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben werden.

2 Bebauungsplan nach §13a

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gem. §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Diese Voraussetzungen sind beim vorliegenden Vorhaben aufgrund der Lage im Innenbereich und der geplanten Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen gegeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Fortentwicklung vorhandener Bauflächen. Zudem wird der nach §13a BauGB vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m² für die zulässige Grundfläche nicht überschritten.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans `Zimmerei Thierauch` beträgt 2,3 ha. Die geplante private Grundstücksfläche beträgt 17.787 m². Unter Berücksichtigung der festgelegten Grundflächenzahl von 0,6 weist der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von 10.672 m² auf. Somit sind die Anforderungen für das beschleunigte Verfahren gegeben.

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Simprechtshausen in der Talau des Märzenbachs. Es umfasst die Flurstücke 3438 (teilweise), 3439 und 3440 mit einer Gesamtgröße von 2,3 ha. Im Südwesten des Plangebiets befinden sich das Wohnhaus des Eigentümers und ein Wirtschaftsgebäude. Im Süden liegt der Pferdestall mit Koppel. Dieses Ensemble bleibt bestehen und wird weiterhin als solches genutzt. Der Rest des Plangebiets besteht aus einer Wiesenfläche. Ein Teilbereich der Fläche im Norden wurde bereits eingeebnet und geschottert.

Im Süden grenzt der Märzenbach das Plangebiet ein. Im Norden und Osten befinden sich Äcker und Streuobstflächen. Die ökologisch hochwertigen Streuobstbestände im Osten werden ausgespart. Im Westen grenzt die Siedlung von Simprechtshausen an.

Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: LUBW 2021)



3.2 Städtebaulicher Entwurf

Die Erschließung erfolgt über den Triebweg (Flst. 3577) und das Flurstück 3437 im Süden und Westen. Es ist eine private Zufahrt geplant. Im Plangebiet kommen keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu liegen. Nach Norden und Osten geht das Plangebiet in die offene Landschaft über. Im Süden und Westen grenzt das Siedlungsgebiet von Simprechtshausen an das Plangebiet.

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Durch großzügige festgelegte Baufensterbänder soll eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden.

Im Norden wird aufgrund des Zimmereibetriebes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im südlichen Bereich wird aufgrund der momentanen Nutzung als Wohnfläche und als Pferdehof ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

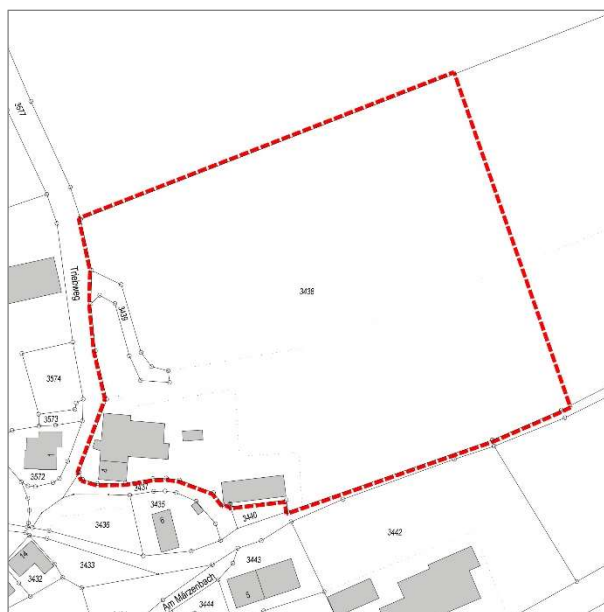


Abbildung: ALK-Daten mit Geltungsbereich (Quelle: Gemeinde Mulfingen)

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Flächenbedarf für die neue Abhundhalle der Zimmerei Thierauch und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

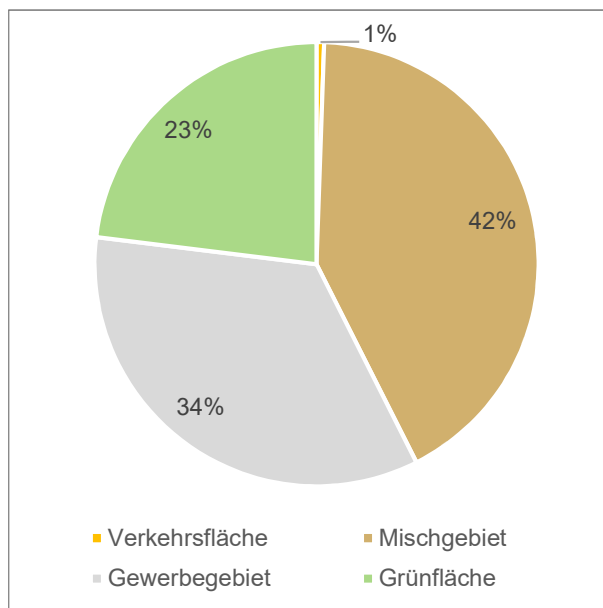
- Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den Erhalt von vorhandenen Bäumen und Sträuchern
- Festlegung von Pflanzgebotsflächen zur Anpflanzung von Obstbäumen, Erstellung von Kleinstrukturen und Entwicklung eines extensiv genutzten Saumes am Märzenbach
- Festlegung eines Baufensters zur Minimierung des Bodeneingriffs
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Firsthöhe
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen, usw.)

3.3 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet von 2,3 ha Grundfläche teilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungen auf:

Es entstehen zwei Bauflächen, eine für das bestehende Wohnhaus und den Reiterhof als Dorfgebiet (42%) und eine Baufläche für die Nutzung der Zimmerei als Gewerbefläche (34%).

Rund 23% der Gesamtfläche werden als Grünflächen mit Pflanzgeboten entwickelt.



4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 kommt dem Plangebiet keine besondere Funktion zu und es sind keine Schutzgebiete betroffen. Es liegt direkt am östlichen Ortsrand und grenzt an die Siedlungsflächen von Simprechtshausen an.

Westlich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke. Regional bedeutsame Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

Die Gemeinde Mulfingen ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen, da die Entwicklung im gewerblichen Bereich überdurchschnittlich war und langfristig günstige Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden.

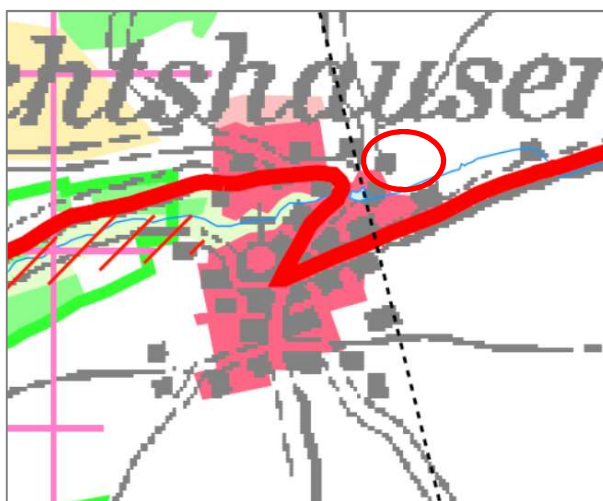


Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte
(Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken, 2021)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des GVV Krautheim – Mulfingen - Dörzbach befindet sich mit seiner 9. Änderung aktuell im Verfahren. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Stand: 31.03.2021) erläutert wie folgt:

„9/2: Ursprünglich sollte der Flächennutzungsplan des GVV Krautheim im Mulfinger Ortsteil Simprechtshausen entsprechend des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Reiterhof“ angepasst werden. Zwischenzeitlich hat sich die Situation jedoch dahingehend geändert, dass das Grundstück veräußert wurde und der aktuelle Besitzer andere Pläne hat, welche die Gemeinde Mulfingen mit einer Änderung des Bebauungsplans ermöglichen möchte. So soll am nordöstlichen Ortsrand von Simprechtshausen nun die Errichtung eines Zimmereibetriebs ermöglicht werden. Dazu wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass das Plangebiet auf etwa 2ha verkleinert und in eine gemischte oder gewerbliche Baufläche umgewandelt wird.

Derzeit wird noch geklärt, welche Darstellung zu wählen ist. Durch die Reduzierung des Geltungsbereichs wird eine Schonung der ökologisch hochwertigen Bereiche im Osten angestrebt.

Der FNP wird im weiteren Verfahren angepasst und das Sondergebiet in die entsprechende Nutzung umgewandelt, außerdem wird der östliche Teil ausgespart und dann wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Biotop „Märzenbach zwischen altem und neuem Feuersee“ wird von dem geänderten Geltungsbereich nicht mehr tangiert und weist dann einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet auf.

Innerhalb des Plangebiet liegt eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte, entlang des Märzenbachs werden zwei Kernfläche durch einen Kernraum miteinander verbunden. Um die Durchlässigkeit der Landschaft bei Simprechtshausen zu erhalten bzw. zu verbessern, sollten im Bebauungsplan randliche Pflanzgebote vorgesehen werden.“

Der Flächennutzungsplan wird im laufenden Verfahren der 9. Änderung auf den vorliegenden Bebauungsplan in ein Dorf- und ein Gewerbegebiet angepasst.

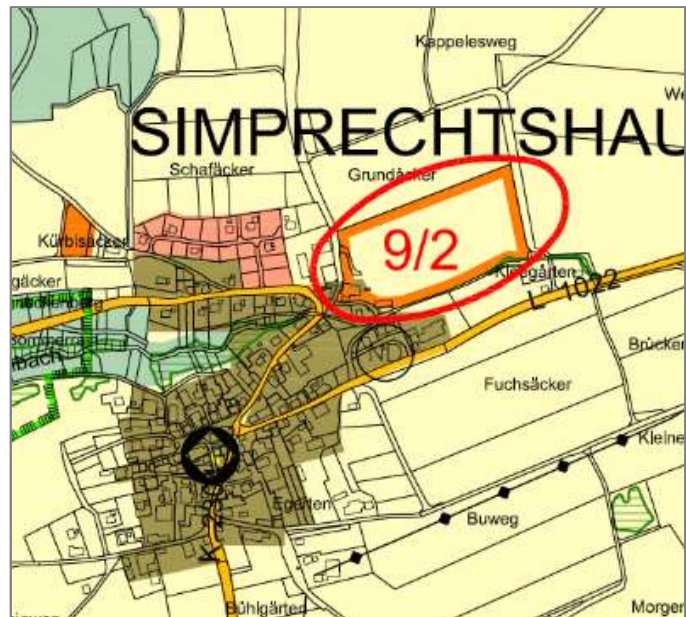


Abbildung 3: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan 9. Änderung des GVV Krautheim, Stand: 31.03.2021 (nicht rechtskräftig)
(Quelle: Klärle GmbH, 2021)

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden ein MD = Dorfgebiet nach §5 BauNVO und ein GEe = eingeschränktes Gewerbegebiete nach §8 BauNVO festgesetzt. Im GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit 10m über dem natürlichen Gelände ist für die Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild notwendig. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt. Dies sorgt für eine homogene Gestaltung ohne überdimensionierte Gebäude und Wandflächen. Auf eine Festlegung der Höhenlage für Garagen wurde verzichtet, da keine Garagenstandorte im Plan ausgewiesen sind.

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise gemäß §22 BauNVO zulässig. Die Baugrenze wurde als freizügiges Baufensterband festgesetzt. Es soll in seinem Charakter ein lockeres Ambiente in den angrenzenden freien Flächen schaffen. Die höchstzulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wurde in beiden Gebieten auf 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzungen ermöglichen dem Bauherren Flexibilität hinsichtlich der Anlage zusätzlicher Wohngebäude für die Eigennutzung sowie Erweiterungsmöglichkeiten für den Zimmereibetrieb. Diese Flexibilität ist für den ländlichen Raum maßgebend, um eine Attraktivität der Bauflächen zu sichern.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO). Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird die maximal zulässige Bebauung festgelegt.

5.3 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

5.4 Grünflächen und Pflanzgebote

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig.

Entlang des Märzenbachs ist ein extensiv genutzter Saum zu entwickeln. Der Uferrandstreifen wird im Bereich der Koppel verbreitert. Es wird Saatgut vom örtlich vorhandenen Großen Wiesenknopf ausgebracht, ansonsten bleibt der Uferrandstreifen sich selbst überlassen. Entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze sind Obstbäume anzupflanzen. An besonnten Stellen sind zudem Kleinstrukturen für Zauneidechsen anzulegen.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die festgelegten grundsätzlichen Vorgaben zur Gestaltung dienen dem Ziel, das Ortsbild durch die Bebauung nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Um das Plangebiet für den Bauherren möglichst attraktiv zu gestalten, wurden sehr wenige Festsetzungen getroffen. In Anpassung an die vorhandene Bebauung und wegen der Fernwirkung dürfen keine stark glänzenden Dachsteine oder Dachziegel verwendet werden. Es sind nur graue, anthrazite, rote und rotbraune Dachfarben zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind als Ausnahme zugelassen. Zudem sind Dachbegrünungen, insbesondere auf gering geneigten Dächern, wünschenswert. Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, ist diese ohne leuchtende oder reflektierende Materialien vorzunehmen.

7 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Triebweg (Flst. 3577) und das Flurstück 3437. Es ist eine private Zufahrt geplant. Im Plangebiet kommen keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu liegen.

8 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Bauherrns.

9 Immission

Im Rahmen des Bebauungsplanes 'Zimmerei Thierauch' wurde anhand einer Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm der Firma 'RW Bauphysik' mögliche Immissionen durch das Plangebiet untersucht. Das Gutachten ergibt, dass keine baulichen, technischen oder organisatorischen Maßnahmen für den Zimmereibetrieb notwendig werden. Das angrenzende Dorfgebiet wird durch den Zimmereibetrieb nicht beeinträchtigt.

10 Naturschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete dokumentiert. Am benachbarten Märzenbach sind Teilabschnitte mit naturnahem Ufer und/oder Auwaldstreifen als Biotop ausgewiesen. Westlich von Simprechtshausen liegt das Landschaftsschutzgebiet 'Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Kreisgrenze Schwäbisch Hall und Gemeindegrenze Krautheim/Schöntal'.

Biotopverbund inkl. Generalwildwegeplan

LUBW

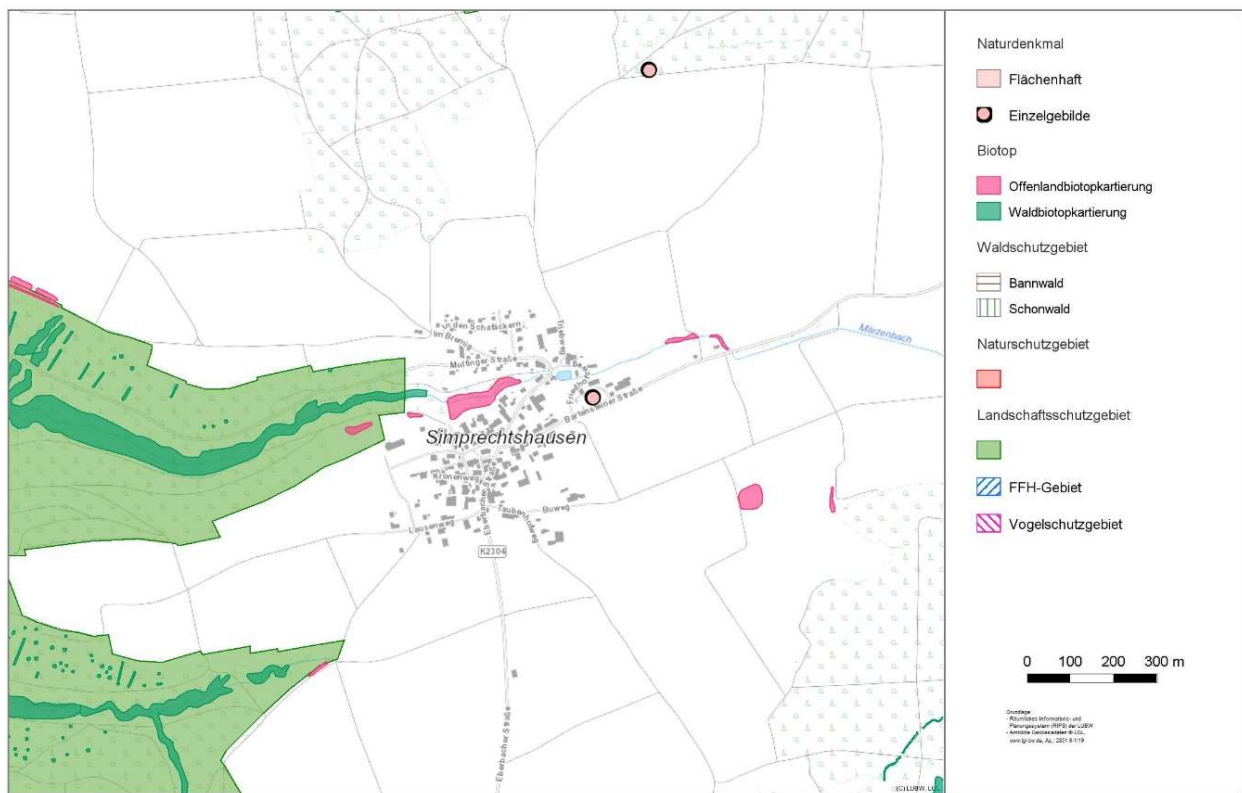


Abbildung 4: Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2021)

Das Planungsgebiet liegt angrenzend an Kernfläche und Kernraum sowie Suchraum für Biotop mittlerer Standorte.

Biotopverbund inkl. Generalwildwegeplan

LUBW

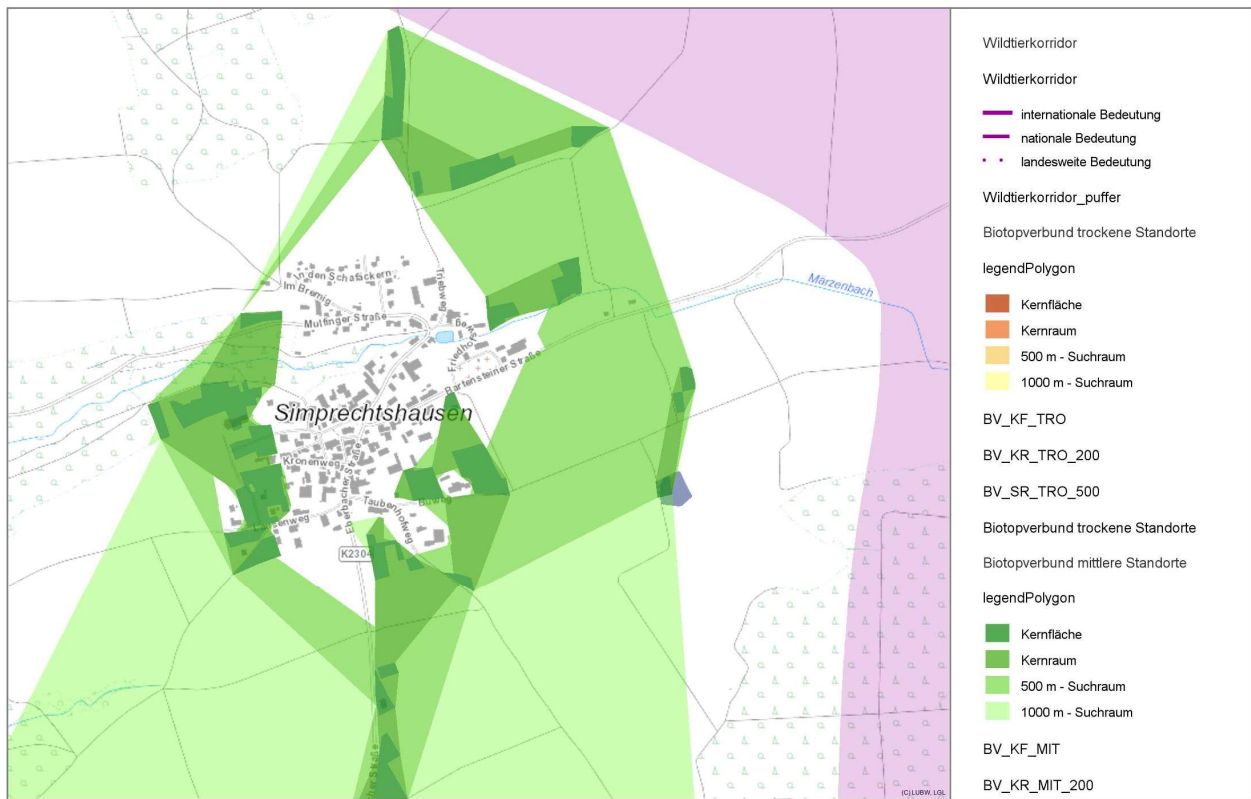


Abbildung 5: Biotopverbund (Quelle: LUBW 2021)

→ Der vorliegende Bebauungsplan beeinflusst und beeinträchtigt keine Schutzgebiete.

11 Artenschutz

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden durch die saP mit Stand vom 13.10.2021 festgelegt:

V1 Baufeldbeschränkung

Baumaßnahmen und Lagerung von Baumaterialien dürfen ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen. Zum Märzenbach wird ein Abstand von 10m eingehalten, der Steinhaufen mit dem Zauneidechsenvorkommen wird während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun geschützt.

V2 Beschränkung der Bauzeit

Erd- und Bodenarbeiten dürfen zum Schutz von Zauneidechsen nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September stattfinden, je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein.

V3 Baufeldfreimachung

Die Rodung der Obstbäume muss außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Soll von diesen Zeiten abgewichen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine geeignete Fachperson durchzuführen und die Bäume auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Höhlen- und Baumbrütern hin zu untersuchen.

V4 Erhaltung Steinhaufen

Der vorhandene Steinhaufen, der von der Zauneidechse besiedelt wird, bleibt erhalten.

V5 Pflanzgebot - Entwicklung eines extensiv genutzten Saumes am Märzenbach

Der Uferrandstreifen wird im Bereich der Koppel verbreitert. Es wird Saatgut vom örtlich vorhandenen Großen Wiesenknopf ausgebracht, ansonsten bleibt der Uferrandstreifen sich selbst überlassen. Die Pflege erfolgt nach Bedarf abschnittsweise (Mahd ab Mitte September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

V6 Pflanzgebot – Obstbaumreihe mit Kleinstrukturen

Der Verlust der Obstbäume ist durch eine Nachpflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten, Hochstamm) auszugleichen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

An besonnten Stellen sind für die Zauneidechse zwei Sandlinsen, Totholzhaufen und Steinhaufen mit einer Größe von je ca. 2m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

CEF 1 Nistkästen

Bei einer Überplanung der bestehenden Obstgehölze gehen potentielle Habitate für Vögel und Fledermäuse verloren, die durch das Anbringen von je 2 Vogel- und Fledermausnistkästen im Plangebiet auszugleichen sind.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

12 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 'Zimmerei Thierauch' wird eine Wiesenfläche mit und einer Größe von 2,3 ha am östlichen Ortsrand von Simprechtshausen überplant. Das Ziel ist die Schaffung von Baurecht für den geplanten Neubau einer Halle für eine Zimmerei.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist hauptsächlich der Eingriff in die Schutzgüter 'Fläche', 'Boden' und 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe
- Baufeld- und Bauzeitenbeschränkung
- Pflanzgebote mit Neupflanzung von Gehölzen
- Erhalt einzelner Bäume

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist der Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.