

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Oppenweiler
Gemarkung: Reichenberg

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Schmiedbühl 2019“

Begründung

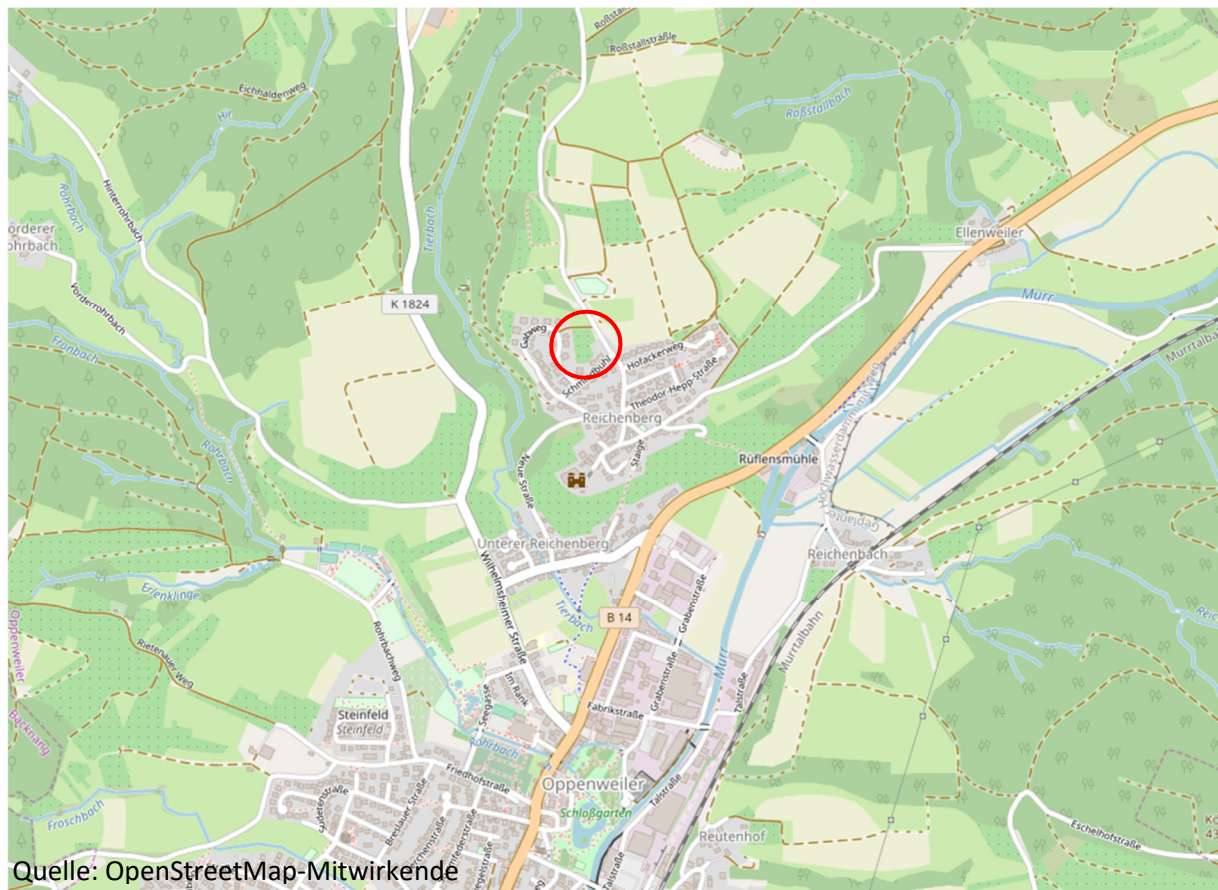
VORENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Oppenweiler Teilorts Reichenberg. Im Süden und Westen schließt es an die bestehende Bebauung an, im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ein Biotop mit Hohlweg begrenzt das Plangebiet im Osten.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 733, 735 und 735/1 sowie 752/3, 759 und 804 (teilweise) (vgl. nachstehender Übersichtsplan sowie beiliegende Abgrenzungskarte).



2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Oppenweiler wird in den kommenden Jahren weiter wachsen und benötigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen. Da der Hauptort Oppenweiler diesen Bedarf nicht decken kann und auch Flächen für den Wohnbau im Hauptort ausgeschöpft sind, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Teilorts Reichenberg dar. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Teilort Reichenberg sind aktuell keine Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar, die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Die Gemeinde möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung leisten.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Reichenberg nicht ersichtlich, bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

3. Planerische Vorgaben

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die Flächen des Plangebiets nicht überplant.

Das Plangebiet soll auf Basis des §13b BauGB entwickelt werden, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zielsetzung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf in der Gesamtgemeinde besteht. Die maßgebliche überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände im Plangebiet fällt von den beiden Hochpunkten im Nordosten und Südosten mit jeweils ca. 338 m üNN nach Süden und Südwesten auf bis zu ca. 327 m üNN ab.

Das Plangebiet wird momentan teilweise landwirtschaftlich als Wiesenfläche und teilweise als Streuobstwiese genutzt. Durch das Plangebiets führt aktuell von West nach Ost ein befestigter Weg. Im Süden und Westen grenzt die bestehende Bauung an das Plangebiet. Im Osten liegt ein befestigter Hohlweg vor, welcher von einem kartierten Biotop eingefasst wird. Im Norden grenzen Wiesenflächen an das Plangebiet.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehenden Straßen „Gabweg“ und „Schiffrainer Straße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Anschluss an den „Gabweg“ erfolgt über einen abknickenden Anliegerweg, der aktuell bereits als befestigter Weg vorliegt und im Rahmen des Vorhabens stellenweise ausgebaut wird. Aufgrund des zusätzlichen Anschlusses im Osten an die „Schiffrainer Straße“ ist auch eine Befahrung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Von diesem Anliegerweg zweigt ein Stichweg nach Südwesten ab, welcher die dort gelegenen Grundstücke erschließt und in einem Wendehammer endet. Der Anliegerweg stellt sich im Querschnitt zum einen als Fahrbahn mit Breiten zwischen 3,00 und 5,50 m dar. Zudem ist ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen, der bis zum Stichweg ausgebaut werden soll.

Der genannte Stichweg ist als gemischtgenutzte Verkehrsfläche konzipiert, da dort nur die Zufahrt zu den südlich liegenden Baugrundstücken gewährleistet werden muss.

Der Gehweg dient der fußläufigen Anbindung und Erschließung und bindet das Plangebiet an die Ortsmitte und die in den Freiraum führenden Verbindungen an, wie z.B. an den östlich gelegenen Hohlweg.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist vorrangig auf den Privatflächen vorgesehen.

5.2 Bebauungskonzept

Der städtebauliche Entwurf sieht 6 Wohngrundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen ca. 290 und 609 m² (Ø ca. 450 m²) für freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser vor (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Die geplante Höhe der Gebäude soll über die Anzahl an Vollgeschossen reguliert werden. Hierbei soll sich die geplante Bebauung an der umgebenden Bebauung orientieren.

Die beiden nördlichen Gebäude sind als Einzelhäuser mit jeweils einer Doppelgarage konzipiert. Neben einem Untergeschoss, welches bspw. auch als Garagengeschoss genutzt werden könnte, ist ein Vollgeschoss und ein zusätzliches Dachgeschoss vorgesehen. Das Untergeschoss wäre hierbei zum Teil in das Gelände einzugraben. Die künftige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) läge hier zwischen dem Unter- und dem Vollgeschoss. Aufenthaltsräume sowie Gartennutzungen können insbesondere im Fall des westlichen Gebäudes optimal mit Orientierung nach Südwesten angeordnet werden.

Das mittlere Gebäude ist ebenfalls als Einzelhaus mit einer Doppelgarage angedacht. Aufgrund der topographischen Lage und der vorgeschlagenen Dachform (Flachdach) wäre bezüglich der Höhe des Gebäudes ein Untergeschoss sowie ein darüberliegendes Vollgeschoss denkbar, wobei das Untergeschoss zum Teil in das Gelände eingegraben wird. Die Anzahl der Vollgeschosse wäre hierbei auf 1 ½ (bzw. I+U) begrenzt. Über das Vollgeschoss wäre eine Begehbarkeit einer Terrasse oder eines Gartens gewährleistet. Durch die Ausrichtung des Gebäudes wären diese Flächen südlich anschließend an das Gebäude denkbar. Auch hier ist eine Doppelgarage möglich, die komfortable Ein- und Ausfahrt ist durch die Breite der Zufahrt gewährleistet.

Das südöstlich davon liegende Wohnhaus ist ebenfalls als Einzelhaus konzipiert. Der Städtebauliche Entwurf schlägt auch hier eine Doppelgarage vor. Da das Gebäude auf dem Hochpunkt innerhalb des Plangebiets liegt, sollte die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 ½ (bzw. I+D) begrenzt werden. Durch die vorgesehene Lage des Wohnhauses und der Höhenentwicklung des Geländes, ist eine optimal nach Südwest ausgerichtete Anlegung einer Terrasse oder die Gartennutzung möglich.

Auf den südwestlich liegenden Grundstücken ist eine Bebauung in Form zweier Doppelhaushälften mit einer jeweils zugehörigen Doppelgarage vorgesehen. Da auch diese Gebäude um einiges höher liegen, als die südlich und westlich vorhandene Bebauung, wird vorgeschlagen die Höhe der Gebäude über eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen

auf 1 ½ (bzw. I+D) zu begrenzen. Da das Gelände nach Südwesten abfällt, ist eine optimale Orientierung von Terrassen oder einer Gartennutzung sowie der Aufenthaltsräume nach Südwesten möglich.

5.3 Planungsrechtliche Zielsetzung

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs (vgl. Anlage 1 der Begründung). Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist die Bebauung nördlich des Anliegerwegs durch Einzelhäuser sowie durch Einzel- und Doppelhäuser südlich des Anliegerwegs geplant. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ ist hierbei mit 0,4 geplant und entspricht damit gem. § 17 BauNVO der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Höhe baulicher Anlagen soll mit der maximalen Anzahl an Vollgeschossen festgelegt werden. Damit ist der Höhenentwicklung ein ausreichender und an der umgebenden Bebauung orientierter Rahmen gesteckt.

Die Festsetzungsvorschläge gewährleisten so die Verträglichkeit mit der Bebauung in den angrenzenden Baugebieten. Aufgrund des gegebenen Abstands ist dort keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten.

Die zulässige Zahl der Wohnungen soll auf zwei Wohnungen im Einzelhaus sowie zwei Wohnungen je Doppelhausteil begrenzt werden.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sollen im Plangebiet die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und Flachdach festgesetzt und damit der individuellen Baufreiheit Vorrang eingeräumt werden. Um jedoch die Höhenentwicklung der Wohngebäude auf ein verträgliches Maß zu beschränken, werden Dachneigungen festgesetzt. Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) sind mit einer Dachneigung von 20° - 30° zugelassen, dies entspricht der südlich und westlich angrenzenden Bebauung. Die Dachform Pultdach wird auf eine Dachneigung von 5° - 15° beschränkt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

6. Infrastruktureinrichtungen

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen zirka 300m entfernt in der Brunnengasse in Form des Spielplatz Oberer Reichenberg, welcher somit innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung liegt.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Zielsetzungen

Um plangebietsseitig einen Schutz vor Starkregenereignissen zu erreichen, wird entlang des nördlichen Gebietsrands eine Entwässerungsmulde vorgesehen. Die Entwässerungsmulde ist als öffentliche Grünfläche konzipiert. Das sich in der Mulde ansammelnde Wasser soll entlang eines im Westen des Plangebiets vorgesehenen Ableitung in die bestehenden Kanäle der bestehenden Straßen zugeleitet und von dort abgeleitet werden.

Für eine wirkungsvolle Eingrünung der Plangebietsaußenränder sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher und Bäume vorgesehen. Diese Eingrünung dient der Einbindung des Gebiets in die Umgebung ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Um die durch das Vorhaben hervorgehenden negativen Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beeinträchtigungen) zu minimieren, ist im Südosten des Plangebiets eine ca. 400 m² große Ausgleichsfläche vorgesehen. Auf dieser wird die Herstellung einer artenreichen Fettwiese angenommen. Des Weiteren sieht der Städtebauliche Entwurf verteilt Einzelbaumpflanzungen vor.

Das im Plangebiet befindliche Biotop ist nach § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop definiert. Durch die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, befände sich das Biotop im baurechtlichen Innenbereich und würde damit seinen Schutzstatus verlieren. Wird ein geschütztes Biotop beeinträchtigt oder zerstört muss es gleichartig und gleichwertig ausgeglichen werden. Ein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich des Hohlwegs ist allerdings nicht möglich und der Erhalt einer Befreiung davon recht unwahrscheinlich. Um potentielle Konflikte und Komplikationen dahingehend zu vermeiden, wird ein Ausschluss des geschützten Biotops aus dem Geltungsbereich im weiteren Verfahren vorgeschlagen.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

8. Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.
- b) Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet, hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur hergestellt.

Die Möglichkeit einer getrennten Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet wird im weiteren Verfahren geprüft.

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 1.303 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Gemäß § 13b Satz 1 gelten die Vorschriften des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) entsprechend. Demnach ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, darf nicht begründet werden. Beides ist nicht der Fall.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, insbesondere ob Verbotstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes realisiert werden, wird in einem separaten Fachgutachten geprüft (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Im Verfahren nach §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Trotzdem werden die Umweltbelange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt, inhaltlich geprüft und dargestellt. Sie können daher sachgerecht in die Abwägung eingestellt sowie untereinander und mit den anderen Belangen abgewogen werden. Auch die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, werden ermittelt, gleichwohl ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange sowie der

naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf, der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ermittelt (vgl. Anlage 2 der Begründung).

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch zweistufig durchgeführt, um die Öffentlichkeit und Behörden bereits frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 30.10.2019/03.03.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf vom 09.10.2020

angefertigt durch:

Käser Ingenieure GmbH & Co. KG
Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung

angefertigt durch:

roosplan
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos
Freier Landschaftsarchitekt (bdla)
Adenauerplatz 4
71522 Backnang