

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB und örtliche Bauvorschriften

Am Schmidbächle

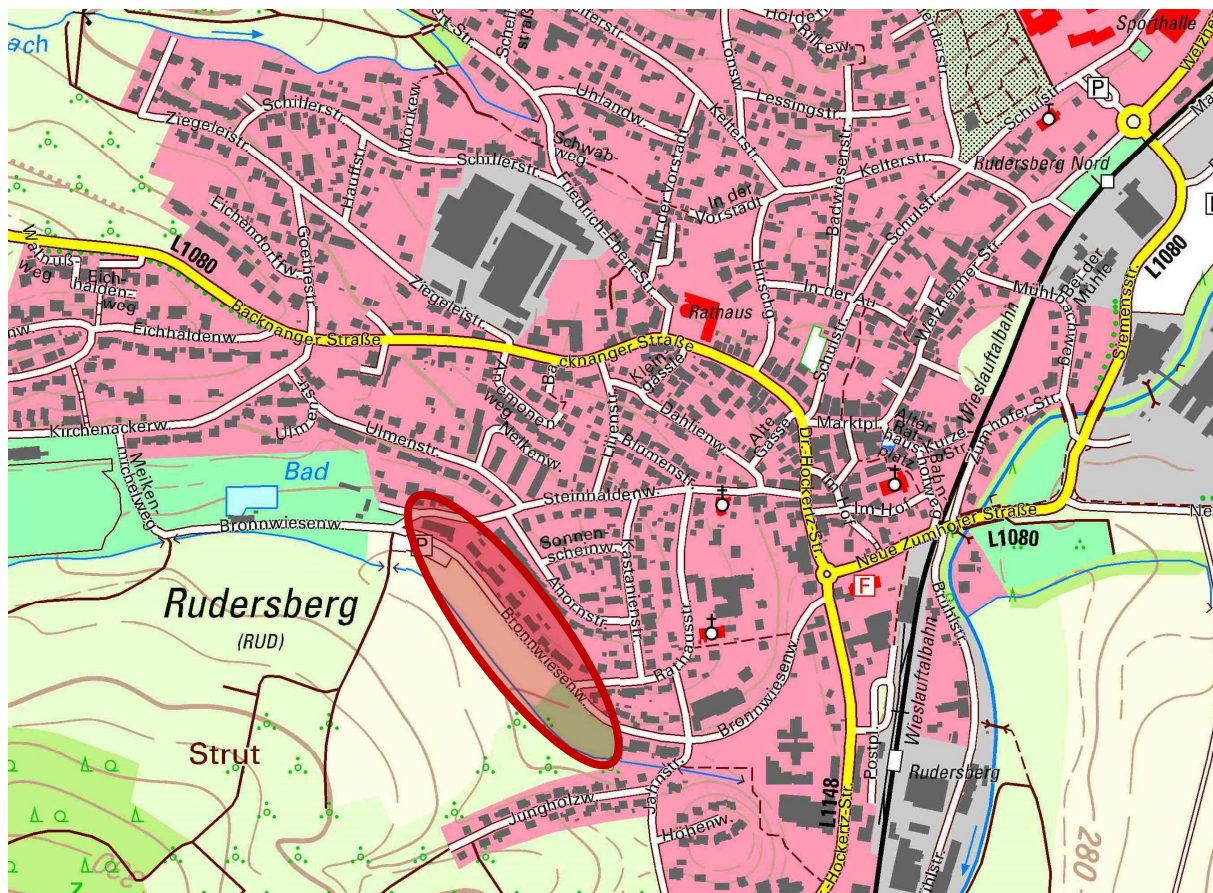
Begründung

Entwurf

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rudersberg und umfasst den südlichen, unbebauten Bereich des Bronnwiesenwegs. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft das Schmidbächle. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen die Flurstücke Nrn. 620/1, 620/2, 685, 686, 688/1, 689, 690, 691/1 und Teile des Flurstücks Nr. 688 (Schmidbächle).



2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Wie überall in der Region Stuttgart besteht auch in der Gemeinde Rudersberg ein andauernd hoher Bedarf nach Wohnbauflächen, auch im Geschosswohnungsbau. Zur Eindämmung des Flächenverbrauchs im Außenbereich versucht die Gemeinde Rudersberg, diesen Bedarf durch die Nutzung innerörtliche Potenzialflächen und Ortsrandabrundungen zu decken. Dabei übersteigen die Anfragen bei der Gemeinde die vermarktbaaren Bauplätze und das kurzfristig zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotential bei weitem. Um relativ kurzfristig Flächen für insbesondere den Geschosswohnungsbau zur Verfügung stellen zu können soll im Rahmen einer Ortsrandabrundung der unbebaute aber voll erschlossene Rand des Bronnwiesenwegs einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Gemeinde Rudersberg betreibt aktiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potenzialflächen und durch Nachverdichtung. Da diese Aktivitäten zur Bedarfsdeckung jedoch nicht ausreichend sind, werden im Zuge von Ortsrandabrundungen auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Der überwiegende Teil der überplanten Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des Schmidbächles ist der Gewässerrandstreifen ausgewiesen. An den erforderlichen Stellen wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen überwiegend nicht überplant. Das nördlich gelegene Grundstück Nr. 620/2 ist durch den Bebauungsplan „2. Änderung Hofäcker II“ (in Kraft getreten am 15.05.2003) überplant.

Hochwassergefahrenkarte

Gemäß den für das Schmidbächle geltenden aktuellen Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teilbereich des Plangebiets die Gefahr einer Überflutung bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀). Es handelt sich somit um ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Das Landratsamt des Rems-Murr-Kreises kann, als zuständige Behörde, abweichend davon die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen, wenn

1. weder andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schmidbächle“ wird der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen (§ 1a Abs. 2 BauGB). So erfolgt zur Eindämmung des Flächenverbrauchs im Außenbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan eine sinnvolle Ortsrandabrundung bei welcher der bislang unbebaute, aber bereits voll erschlossene Rand des Bronnwiesenwegs einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Der überwiegende Teil der überplanten Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der direkt an die Bestandsbebauung angrenzende Bereich wurde aufgrund des Überschwemmungsgebietes herausgenommen. Sollten diese Grundstücke nun keiner Bebauung zugeführt werden, würde zwischen Bestandsbebauung (Bronnwiesenweg 17) und neuer Bebauung eine Lücke entstehen obwohl diese Grundstücke bereits heute an einer erschlossenen Straße liegen.

Aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Rudersberg wurden bereits zahlreiche Bebauungspläne entwickelt und umgesetzt. So z.B. die Gebiete Jungholz, Heckenweg und Schönblick. Andere Gebiete sind aus diversen Gründen von einer Bebauung ausgeschlossen. So kann z.B. das Gebiet Meikenmichel in Rudersberg aufgrund einer gescheiterten Zusammenlegung der zwei Sportplätze in Schlechtbach und Rudersberg keiner Wohnbebauung zugeführt werden. Das Gebiet Frühlingstraße kann aufgrund nicht wirtschaftlich durchführbarer Erschließung ebenfalls nicht umgesetzt werden. Bei den weiteren Gebieten befinden sich alle Grundstücke in Privatbesitz. Sofern überhaupt eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erzielt werden kann, nimmt dies einige Zeit in Anspruch. Hinzu kommt, dass die verbleibenden Gebiete aus landschaftsökologischer Sicht als wertvoll eingestuft wurden. Hier sind vor einer Umsetzung umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen notwendig. Die Wirkung notwendiger CEF-Maßnahmen ist vor dem Eingriff nachzuweisen. D.h. eine Bebauung dieser Gebiete kann im besten Fall realistisch betrachtet erst im Jahre 2022 / 2023 erfolgen.

Jedoch besteht in Rudersberg wie auch anderenorts derzeit ein großer Bedarf an Wohnraum. Vor diesem Hintergrund ist das Gebiet „Am Schmidbächle“ auch explizit für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aus nachvollziehbaren Gründen soll der Schwerpunkt für Geschosswohnungsbau im Kernort Rudersberg liegen. Auf der „grünen“ Wiese und in den kleinen Ortsteilen ist eine Mehrfamilienhausbebauung dagegen nicht zielführend, weshalb aus dem geltenden Flächennutzungsplan hierfür ebenfalls nur das Gebiet am Schmidbächle als geeignet erscheint. Des Weiteren wurden die erforderlichen Artenschutzrechtlichen Untersuchungen bereits durchgeführt und mit den Eigentümern

konnten ebenfalls Einigungen erzielt werden, so dass hier bereits relativ kurzfristig eine Bebauung erfolgen könnte.

Aus diesen Gründen besteht aus Sicht der Gemeinde keine andere Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung um kurzfristig Wohnraum zu schaffen.

Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung entlang des Bronnwiesenwegs an.

Durch die geplante Bebauung ist eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten. Auch wird der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst. Hierzu auch der Erläuterungsbericht des Ing. Büros Bolz und Palmer (vgl. Anlage der Begründung) wonach durch den Neubau eine Verschlechterung der Verhältnisse bei Hochwasser für die Ober- und Unterlieger ausgeschlossen werden.

Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt, der verloren gegangene Retentionsraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Nach den beiliegenden Berechnungen ergibt sich sogar ein Retentionsraumgewinn von ca. 25,5 m³.

Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt. Für die künftige Gewässerunterhaltung ist im Bebauungsplan ein Gewässerrandstreifen parallel zur Gewässerstrecke mit einer Breite von 5 m bzw. 10 m ausgewiesen.

Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden sind die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen so festgelegt, dass diese deutlich über der HQ 100 Linie liegen. Wie im Lageplan dargestellt, ist im Bereich der unteren Grundstücke eine Auffüllung mit einer Höhe von rund 0,30 – 0,50 m vorgesehen. Dadurch wird erreicht, dass diese Grundstücke nicht mehr überflutet werden. Die HQ 100 Linie verschiebt sich dadurch wie im Plan dargestellt in Richtung Gewässer (entlang des Gewässerrandstreifens). Die oberen Grundstücke können wahlweise ebenfalls durch eine Auffüllung mit Boden oder durch das Errichten einer Mauer geschützt werden. Dies wird letztendlich den Bauherren überlassen.

Der Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Bolz und Palmer ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4. Momentane Nutzung/Topografie

Den größten Teil des Planbereichs nimmt eine als Ackerland genutzte Fläche ein. Im Süden des Gebiets befinden sich kleingärtnerisch genutzte Flächen und im Norden wird eine geschotterte Fläche als Stellplatzanlage genutzt. Südlich des Plangebiets verläuft das Schmidbächle, die Ränder des Baches sind teilweise mit einer typischen Uferbegleitpflanzung eingegrünt.

Das Plangebiet steigt leicht und gleichmäßig in nordwestliche Richtung. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt bei ca. 288 m üNN im Nordwesten und der tiefste Punkt mit ca. 279 m üNN im Südosten.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme Bauland für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung und des vorhandenen Bedarfs wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft auszuschließen und zur Sicherstellung der angestrebten Wohnnutzung, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe bestimmt, wobei die Gebäudehöhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Um städtebaulich nicht gewünschte Unterschiede bei den Gebäudehöhen zu vermeiden, wird eine Mindestgeschossigkeit von zwei baurechtlichen Vollgeschossen festgesetzt.

In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Zur Umsetzung des Planungsziels sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Im Rahmen der Bauweise wird die zulässige Gebäudelänge auf maximal 23 m beschränkt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form eines durchgehenden Baustreifens, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Die maximale Gebäudelänge wird mittels der festgesetzten Bauweise begrenzt. Überschreitungen der Baugrenzen mit Terrassen und untergeordneten Bauteilen sind zulässig.

Garagen sind aufgrund der Festlegung der Baugrenzen als durchgehenden Baustreifen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und offene Stellplätze sind im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Retentionsfläche“ dient dem Ausgleich des durch die Planung verursachten Retentionsraumverlust.

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Gewässerrandstreifen“ ist der bestehende Gewässerrandstreifen entsprechend der rechtlichen Vorgaben zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten.

Um den zukünftigen Bauherren vielfältige Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften die Dachformen Satteldach, auch mit höhenversetzten Dachflächen, Walmdach, mit Unterform Zeltdach, mit einer Dachneigung von 20° - 40° sowie Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 15° zugelassen.

Zur Einfügung in die umgebende Bebauung enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer. Die zulässigen Dachfarben sind auf naturrote bis rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne begrenzt. Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers sind Flachdachgaragen extensiv zu begrünen.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen zu befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. 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 verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermeiden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

7. Allgemeine Planungsgrundsätze

Der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen durch hohe Nutzungsmöglichkeiten über die vorgegebene Grundflächenzahl und geeignet bemessene Grundstückszuschnitte.

Bei öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

8. Erschließung/Ver- und Entsorgung

- a) Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Bronnwiesenweg.
- b) Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.
- c) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem gesichert.
- d) Innerhalb des Bronnwiesenwegs verläuft ein Mischwasserkanal. Das anfallende Schmutzwasser wird in diesen Kanal eingeleitet. Um für die Neubebauung ein Trennsystem zu etablieren, soll das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen gesammelt und dann gedrosselt dem Schmidbächle zugeleitet werden.

9. Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	161 Ar	100%
davon:			
Baufläche WA	ca.	109 Ar	68%
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	29 Ar	18%
Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB „Gewässerrandstreifen“	ca.	17 Ar	10%
Gewässerfläche (Schmidbächle)	ca.	6 Ar	4%

10. Auswirkungen der Bauleitplanung / 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.4400 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.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Zur Prüfung der Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes wurde die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen und die notwendigen Schutzmaßnahmen sind der Begründung als Anlagen beigelegt.

gefertigt:

anerkannt:

Plüderhausen, den 17.07.2018/24.09.2019 / 28.01.2020
Käser Ingenieure

Gemeinde Rudersberg

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Amtssitz Fellbach

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse

bearbeitet durch

werkgruppe gruen

Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Retentionsausgleich/Überschwemmungsgebiet Erläuterungsbericht zur Vorplanung

bearbeitet durch

Bolz + Palmer Beratende Ingenieure

Friedrich-List-Straße 10, 71364 Winnenden

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis