



## **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.

In Rudersberg besteht dauerhaft ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen, insbesondere auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Zur teilweisen Deckung dieses Bedarfs sollen am Bronnwiesenweg Flächen für den Geschosswohnungsbau entstehen. Eine konkrete Planung für zwei Mehrfamilienhäuser liegen vor

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben genannte Bebauung ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

## **3. Planerische Vorgaben**

### **Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „Hofäcker“ (in Kraft getreten im Jahr 1951) überplant.

### **Hochwassergefahrenkarten**

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

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ausnahmsweise zulassen, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengemem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Durch die geplante Bebauung wird die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt. Der verlorengemene Retentionsraum wurde bilanziert. Durch die geplante Bebauung geht ein Retentionsraum von rund 347 m<sup>3</sup> verloren. Der verlorengemene Retentionsraum soll auf Grundstück Flst. Nr. 85, Riedwiesen 1, Gemarkung Asperglen, zeitgleich ausgeglichen werden.

Die Berechnung und Planunterlagen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Außerdem wird der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, sowie der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt.

#### **4. Momentane Nutzung/Bestand**

Das Plangebiet ist derzeit, mit Ausnahme zweier Nebengebäude, unbebaut.

#### **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für zwei Mehrfamilienhäuser schaffen. Das Baugebiet wird darum, entsprechend der geplanten Nutzung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe (höchster Gebäudepunkt (HGP)) bestimmt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe und der festgesetzten Baugrenzen, sind Höhe und mögliche Kubatur der Gebäude eindeutig begrenzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form von Baufenstern. Diese Baufenster orientieren sich an der für das Plangebiet vorliegenden Planung. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen ist zulässig.

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Die zulässige Gebäudelänge wird über die festgesetzten Baufenster begrenzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie (in Tiefgaragen) auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, gemäß Stellplatzsatzung Rudersberg.

#### **6. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Bronnwiesenweg.

#### **7. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

#### **8. Fläche des Plangebiets**

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 18 Ar.

#### **9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz

über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

gefertigt:  
Plüderhausen, den 28.07.2020

anerkannt:  
Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

### **Anlagen der Begründung:**

#### **Ausgleich Retentionsraumverlust**

angefertigt durch

Schanbacher Planungs- Ingenieur- und Vermessungsbüro  
Buhlstraße 54, 71384 Weinstadt-Beutelsbach

#### **Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“**

Landratsamt Rems-Murr-Kreis