

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

Entwurf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

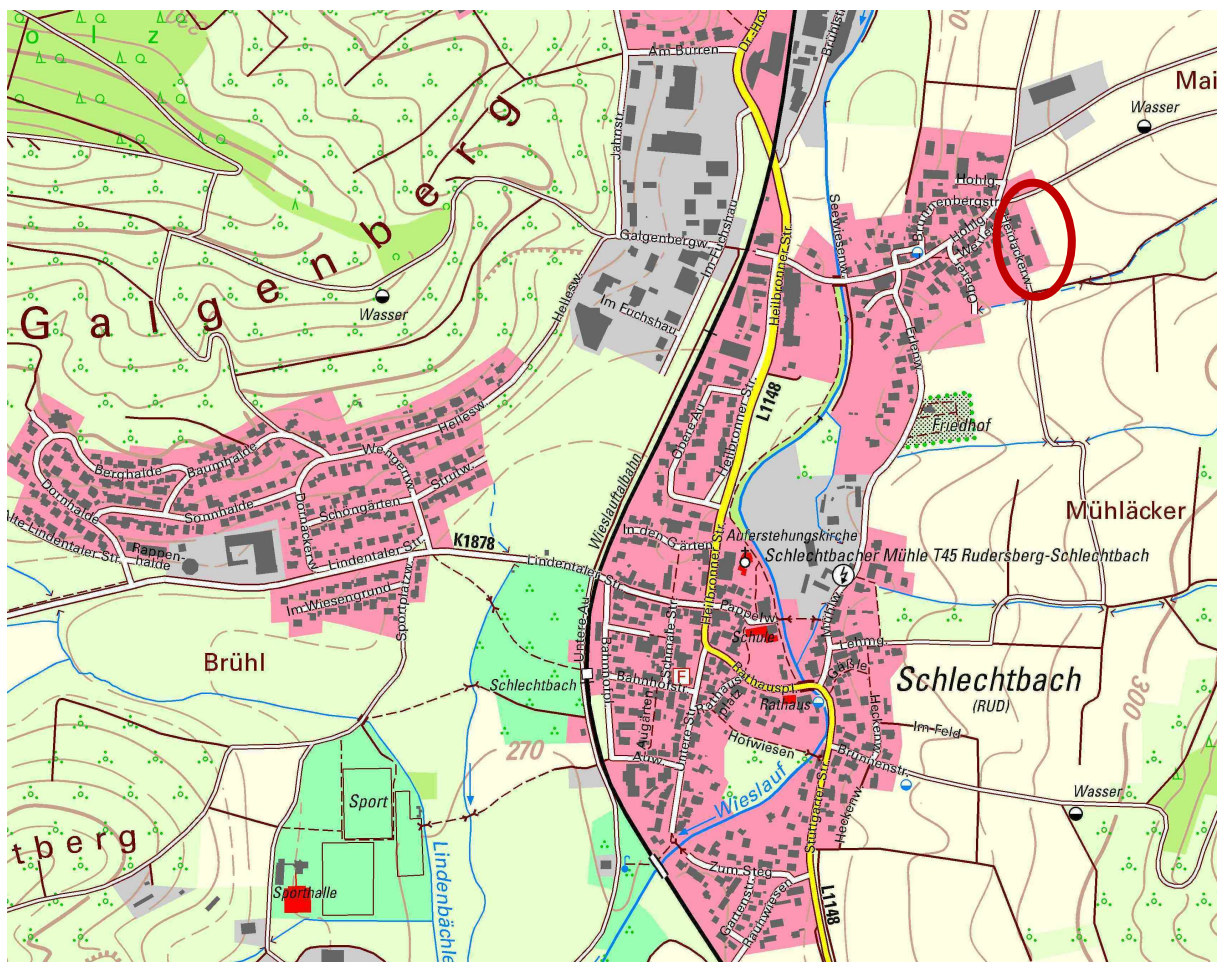
Heidackerweg-Nord

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Rudersberger Teilorts Schlechtbach. Es umfasst die östlich des nördlichen Teilabschnitts des Heidackerwegs liegenden Flächen sowie die unbebauten Flächen westlich des Heidackerwegs. Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Feldwege, im Osten an die freie Feldflur und im Westen an die bebauten Grundstücke westlich des Heidackerwegs bzw. an kleingärtnerisch genutzte Flächen. (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 43, 44, 577, 580 und 581 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 30, 30/1 (Heidackerweg), 30/2 (Oberer Weiler), 356 (Hohlgasse), 555, 617 und 804/4.



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.

Innerhalb der Gemeinde Rudersberg besteht ein großer Bedarf nach Wohnbauflächen für Eigenheime. Dieser Bedarf lässt sich auch durch die in den letzten Jahren umgesetzten Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen nicht decken. Die Nutzung der wenigen, noch unbebauten Bauplätze gestaltet sich ebenfalls schwierig, da diese sich in Privatbesitz befinden und einer Vermarktung durch die Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

Durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Schlechtbach für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau sollen die planungsrechtliche Voraussetzung zur Deckung des mittelfristigen Bedarfes geschaffen werden.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. 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.

Die Gemeinde fördert aktiv und intensiv die Bedarfsdeckung durch die Entwicklung von innerörtlichen Potentialflächen und durch Nachverdichtung. Wo es möglich ist, werden bauliche Entwicklungen angestoßen. Trotz dieser Aktivitäten ist die Entwicklung von Bauland und damit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich, da diese Aktivitäten keinen wesentlichen Beitrag zur Bedarfsdeckung nach stark nachgefragten Eigenheimen/Einfamilienhäusern leisten können.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Regionalplanung

Die Gemeinde Rudersberg ist gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Teilorte Rudersberg, Oberndorf und Schlechtbach sind Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Gemäß PS 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans ist in sonstigen Gemeinden (bzw. Gemeindeteilen) mit verstärkter Siedlungstätigkeit eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern je Hektar vorgegeben.

Innerhalb des Plangebiets wird eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha erreicht. Die geforderte Bruttowohndichte wird im Gebiet des Bebauungsplans also unterschritten. Bezieht man jedoch die Grundstücke westlich des Heidackerwegs bzw. nördlich des Hohlwegs in die Betrachtung mit ein, und nimmt für diese eine vergleichbare Bebauungsdichte mit überwiegend Einfamilienhäusern aber auch Geschosswohnungsbau an, wäre die geforderte Bruttowohndichte erreicht.

Aktuell laufen in der Gemeinde Rudersberg mehrere Bebauungspläne der Innenentwicklung, bzw. sind solche Bebauungspläne erst vor kurzem in Kraft getreten, die ausdrücklich der Umsetzung von Geschosswohnungsbau dienen sollen.

Aus den genannten Gründen wird die Unterschreitung der Bruttowohndichte im Plangebiet des Bebauungsplans als vertretbar gesehen.

Bauleitplanung

Die Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan „Rudersberg 2025“ überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. Lediglich die westlich des Heidackerwegs gelegenen Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet teilweise durch den Bebauungsplan „Über Flst. 578, 580 u. 581“ von 1967 überplant. Die im Norden des Plangebiets verlaufende Straße liegt im Bereich des Bebauungsplans „Straßenkreuzung Oberschlechtbach“, in Kraft getreten am 28.04.1994.

4. Topografie, momentane Nutzung

Der tiefste Punkt des Plangebiets liegt im äußersten Süden bei ca. 282 m ü NN und der höchste Punkt liegt ungefähr in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze bei ca. 288 m ü NN.

Die Flächen östlich des Heidackerwegs sind teilweise mit Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut oder werden als landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Die westlich des Heidackerwegs gelegenen Flächen werden als Streuobstwiesen genutzt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Wie bereits unter Punkt 2, Erfordernis der Planaufstellung, beschrieben, soll das Baugebiet Flächen für eine Wohnnutzung in Einfamilienhäusern zur Verfügung stellen. Auf dem nördlichen Bauplatz soll auch Geschosswohnungsbau mit bis zu 4 Wohneinheiten möglich sein.

Dazu wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da der Bebauungsplan ausschließlich der Wohnnutzung dienen soll.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Es wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Gebäudehöhe (HGP) über die Angabe in Metern über Normalnull bestimmt wird. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht eine ca. 1 - 2 bzw. 3 geschossige Bebauung mit ausreichend bemessenem Kniestock sowie eine flexible Ausführung von Dachform und Dachneigung. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Satteldach mit einer Dachneigung von 20° – 40° sowie Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 15°.

Im Zuge der Festsetzung zur Bauweise wird bestimmt, dass – entsprechend des erwarteten Bedarfs – Einzel- und Doppelhäuser, mit Gebäudelängen bis maximal 16 m, errichtet werden können. Die Zahl der Wohnungen ist dabei auf zwei Einheiten je Einzelhaus und ebenfalls zwei Einheiten je Doppelhaushälfte beschränkt. Auf der für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Fläche sind Gebäudelängen bis 20 m und bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

Die Festlegung der Baugrenzen als Baufenster erlaubt eine flexible Bebauung. Ebenfalls zur Gewährleistung einer flexiblen Bebauung sind untergeordnete Bauteile und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Dies ist aufgrund städtebaulicher Belange und der Verkehrssicherheit erforderlich. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

Um die Befahrbarkeit der angrenzenden Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten, müssen Einfriedungen gegenüber befahrbaren Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsränder wirkungsvoll zum Außenbereich hin einzugrünen, wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzzwang festgesetzt. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und das lokale Kleinklima 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. Kennzeichnungspflichtige Flächen

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

9. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den Heidackerweg. Dieser wird bedarfsgerecht ausgebaut.

10. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch die bestehenden Anlagen sichergestellt.

Die Anbindung an die Trinkwasserversorgung erfolgt durch eine neue Wasserleitung in der Hohlasse mit Weiterführung in den Heidackerweg.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dieses wird im Zuge des Straßenausbaus des Heidackerwegs neu aufgebaut. Jeder Bauplatz erhält einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschluss. Die gesamte Schmutzwasserkanalisation im Baugebiet entwässert in Richtung der bestehenden Ortskanalisation in der "Hohlasse". Dazu wird ein Kanal im Heidackerweg sowie in den neuen Stichstraßen eingelegt. An 4 Bauplätzen, die am südlichen Ende des Baugebietes liegen, müssen die Untergeschosse mittels einer Hebeanlage entwässert bzw. gepumpt werden. Eine Entwässerung der Erdgeschosse im Freispiegel ist bei entsprechender Gebäudeplanung möglich. Ansonsten können die Gebäude im Freispiegel entwässert werden. Ein Teil der Regenwasserkanalisation

entwässert in Richtung "Hohlgasse"- im Heidackerweg. Hierzu wird in der Hohlgasse noch ein Regenwasserkanal eingelegt. Der andere Teil der Regenwasserableitung fließt in Richtung dem vorhandenen Entwässerungsgraben am südlichen Ende des Baugebietes im Heidackerweg. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind auf den Privatgrundstücken außerdem Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss festgesetzt.

11. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	76 Ar
davon:		
Baufläche WA	ca.	60 Ar
Verkehrsfläche inkl. Feldweg	ca.	14 Ar
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)	ca.	2 Ar
Anzahl der Bauplätze		11

12. Auswirkungen der Bauleitplanung

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. 2.515 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.

Im Bebauungsplanverfahren muss der besondere Artenschutz geprüft werden. Dazu wird im Zuge des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

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.

gefertigt:

Plüderhausen, den 11.09.2019/22.09.2020
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse

bearbeitet durch
werkgruppe gruen
Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

bearbeitet durch
werkgruppe gruen
Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Geruchsimmissionsprognose

bearbeitet durch
iMA Richter & Röckle
Hauptstraße 54, 70839 Gerlingen

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis