

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

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Mühlbachweg Erweiterung, 1. Änderung

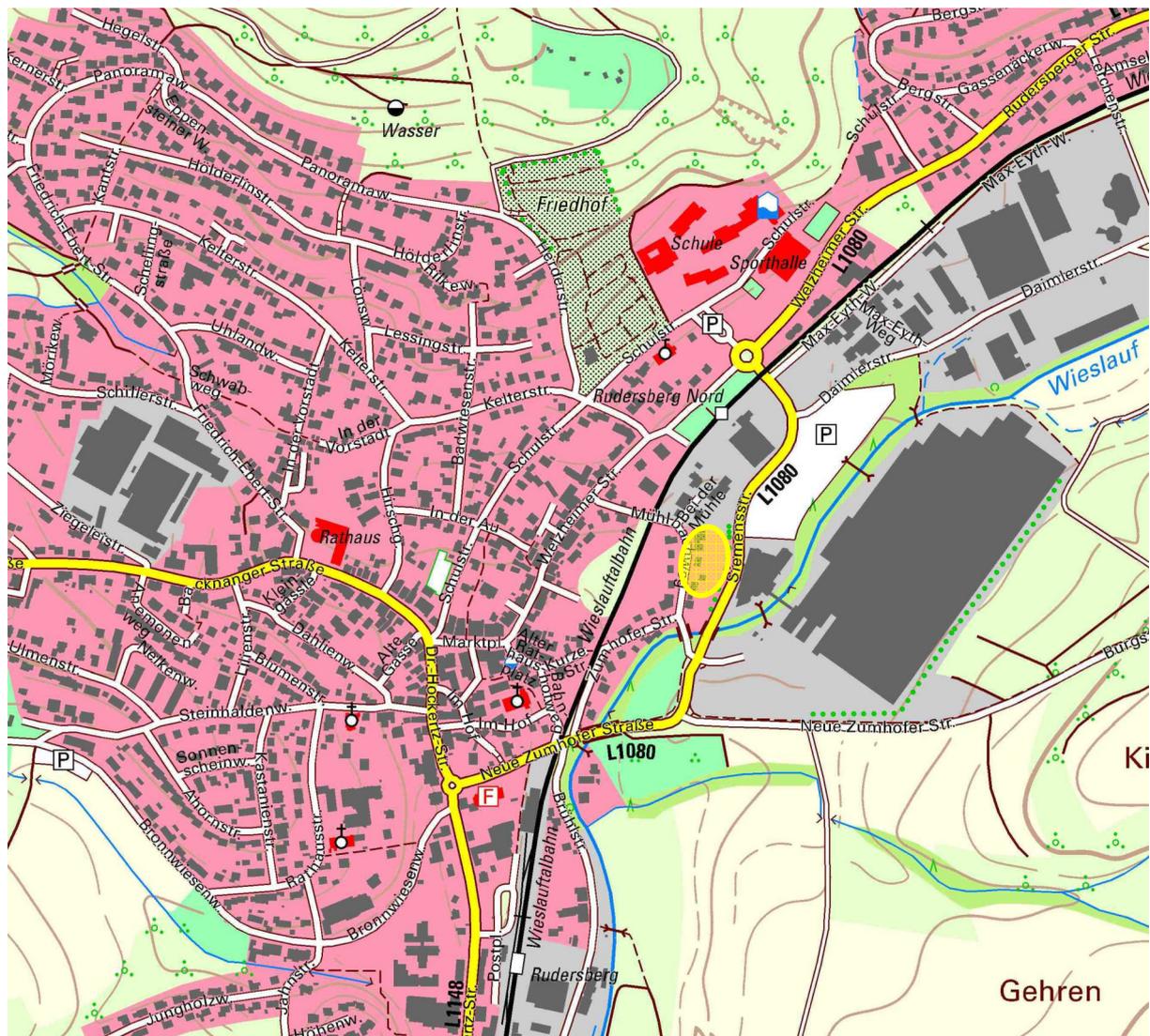
Begründung mit Nachtrag

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Rudersberg, zwischen Mühlbachweg und Siemensstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1767/5 (Mühlbachweg 7), 1767/2 (Mühlbachweg 5) und 1767/1 (Mühlbachweg 3) (vgl. nachstehenden Übersichtsplan).



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.

Auf dem Grundstück Mühlbachweg Nr. 5 (Flst. 1767/2) ist im rückwärtigen Bereich als Nachverdichtungsmaßnahme die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes geplant. Da jedoch die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Bauvorhabens im Wege der Befreiung nicht gegeben sind, ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich.

Auf den beiden Nachbargrundstücken, Mühlbachweg 3 und 7 besteht ein vergleichbares Nachverdichtungspotential, weshalb diese mit in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen werden.

3. Planerische Vorgaben

Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet derzeit durch den Bebauungsplan „Mühlbachweg Erweiterung“ von 1957 überplant.

Hochwassergefahrenkarten

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg wird das Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis fast vollständig überflutet und liegt daher in einem Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz. Bei hochwasserangepasster Bauweise ist der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung von erheblichen Sachschäden gewährleistet.

4. Momentane Nutzung

Die Grundstücke sind überwiegend mit Wohnhäusern und verschiedenen Nebengebäuden bebaut. Die Freiflächen werden als Hausgarten genutzt.

Auf dem Grundstück Mühlbachweg 3 befindet sich ein Wohngebäude mit angegliederter Zahnarztpraxis.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Entsprechend der bestehenden Nutzung im Plangebiet und der Umgebung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft, sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO) allgemein ausgeschlossen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird über die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts in Normalnullhöhen bestimmt. Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ermöglicht zwei baurechtliche Vollgeschosse.

Die Höhenlage der Gebäude wird über die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Die EFH orientiert sich an den unterkellerten Bestandsgebäuden und liegt ca. 1m über dem bestehenden Gelände. Aufgrund der Lage im setzungsempfindlichen Auelehm-Boden sollen so ungleichmäßige Nachkonsolidierungen unter den vorhandenen Gebäuden vermieden werden. Unterschreitungen der EFH sind zulässig, aus genannten

Gründen muss dann allerdings auf eine Unterkellerung der Gebäude verzichtet werden. Überschreitungen der EFH sind bis 30 cm zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Das bestehende Baufenster wird in Richtung Osten erweitert um eine Bebauung in den rückwärtigen Bereichen zu ermöglichen. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird auf 18 beschränkt. Dies entspricht in etwa der Obergrenze der im Wohngebiet bereits bestehenden Gebäudelängen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung wird als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30° bis 40° festgesetzt.

Im Bereich des bestehenden Gebäudes Mühlbachweg 3 (Wohngebäude mit Zahnarztpraxis) werden zur Sicherung des Gebäudebestands abweichende Festsetzungen getroffen. Gebäude sind dort bis 24 m zulässig, außerdem sind auch eingeschossige Flachdachbauten zugelassen.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Bauweise, der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen sowie der zulässigen Dachneigung eindeutig begrenzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung, abhängig von der Wohnungsgröße. Dies entspricht der in Rudersberg gehandhabten Praxis und ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit unter der Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs erforderlich ist.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den „Mühlbachweg“.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 31 Ar.

8. 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 § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

gefertigt:

Plüderhausen, den 09.04.2019 / 12.06.2019 /
22.09.2020
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Merkblatt „Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Nachtrag der Begründung

Auswertung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Mühlbachweg – Erweiterung, 1. Änderung“

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Beschluss des Gemeinderats
Regierungspräsidium Stuttgart eingegangen am 26.04.2019	Raumordnung Durch den Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen und das bestehende weitere Nachverdichtungspotential ausgeschöpft werden.	
	Die Gemeinde Rudersberg ist nach PS 2.4.1.4 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt. Zu dem Siedlungsbereich gehören die Ortsteile, Hauptort, Schlechtbach und Oberndorf.	
	Außerdem gehört die Gemeinde Rudersberg gemäß PS 2.1.1 (N) LEP 2002 zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Der Hauptort von Rudersberg ist nach PS 2.3.4 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 als Kleinzentrum festgelegt.	
	Die Maßnahmen der innerörtlichen Nachverdichtung werden begrüßt.	Kenntnisnahme.
	Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG).	
	In diesem Zusammenhang weisen wir auf die für Rudersberg geltende Mindestbruttowohndichte gemäß PS 2.4.0.8 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 von EW/ha hin.	Kenntnisnahme. Die vorliegende Planung führt zu einer Erhöhung der Wohndichte auf den überplanten Baugrundstücken.
	Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – zusätzlich in digitalisierter Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.	Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine Mehrfertigung des Bebauungsplans, auch in digitalisierter Form.
Landratsamt Rems-Murr-Kreis	Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen: Am Verfahren wurden die Ämter	

<p>eingegangen am 09.05.2019</p>	<p>Baurechtsamt Amt für Umweltschutz Straßenbauamt Kommunalamt</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p>	
	<p>1. <u>Baurechtsamt</u></p> <p>Zum Textteil Ziffer 1.7a:</p> <p>Es wird angeregt auf die ausnahmsweise Zulassung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zu verzichten.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche und die Garagenbaufenster bieten ausreichend Möglichkeiten zu Verwirklichung von Garagen und überdachten Stellplätzen. Die verbleibende Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksflächen und dem Mühlbachweg sollte als Vorgartenfläche von einer Bebauung freigehalten werden um ein ansprechendes Straßenbild zu erhalten.</p> <p>Hinweis: Bitte senden Sie den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Anlagen digital unter gis@rems-murr-kreis.de an das GIS-Zentrum im Landratsamt Rems-Murr-Kreis. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Peter zur Verfügung, Tel. 07151/501-2083.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen wird verzichtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Das GIS-Zentrum des Landratsamts erhält eine digitale Mehrfertigung der Planunterlagen.</p>
	<p>2. <u>Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Der von uns zu beurteilende Artenschutzbericht liegt noch nicht vor. Dieser ist beauftragt, wird aber nach Auskunft der Gemeinde erst in den kommenden Monaten fertiggestellt. Daher ist</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>derzeit noch keine naturschutzrechtliche Stellungnahme möglich.</p> <p>Immissionsschutz Im Osten grenzt das Gebiet an ein Gewerbegebiet. Grundsätzlich bestehen Bedenken, wenn Wohngebiete direkt neben Gewerbegebieten geplant werden. In diesem Fall sind im Gewerbegebiet nur Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen, so dass Überschreitungen der Lärmrichtwerte im geplanten Wohngebiet unwahrscheinlich sind. Sofern es also durch die Ausschreibung des Wohngebiets nicht zu Einschränkungen des benachbarten Gewerbegebietes kommt, bestehen keine Bedenken.</p> <p>Grundwasserschutz</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Fläche ist bereits weitgehend bebaut und soll nachverdichtet werden durch Bebauung in den hinterliegenden Gärten. Das Gebäude 3 liegt in der geplanten Zone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Rudersberg. Es wird gebeten, dies im Bebauungsplan als Planung aufzunehmen. Es ist auf diesem Grundstück das beigefügte Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III" zu beachten.</p> <p>Auf der Bebauungsplanfläche sind keine Baugrunderkundungen bekannt. Die Bebauungsplanfläche liegt nach geologischer Karte im Bereich von setzungsempfindlichem Auelehm-Boden. Daher sollte für die Neubebauung die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) keinesfalls tiefer als die höchste EFH der vorhandenen unterkellerten Gebäude festgesetzt werden, damit bei evtl. Eingriffen ins Grundwasser nicht unter die Unterkante der vorhandenen Gebäude eingegriffen wird, da dann ungleichmäßige Nachkonsolidierungen unter den vorhanden Gebäuden stattfinden. Andernfalls ist vor Festsetzung der EFH eine Baugrunderkundung durchzuführen und der Bebauungsplan zur erneuten Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit Überschreitungen der Lärmrichtwerte ist aus den genannten Gründen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist zusätzlich durch den bestehenden Lärmschutzwall entlang der Siemensstraße geschützt</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis auf die Lage in der geplanten Zone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Rudersberg wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ wird der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Auf den Baugrundstücken werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt die sich an der unterkellerten Bestandsbebauung orientieren und ca. 0,8 – 1 m über dem bestehenden Gelände liegen. Unterschreitungen der EFH sind nur zulässig wenn auf eine Unterkellerung verzichtet wird.</p>
--	--	--

	Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Krumwieg, Tel. 07151 - 501 2763	
	<p>Bodenschutz</p> <p>Bei Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans auf Flächen von weniger als 20.000 m² zu erwarten sind, als zulässig und bedürfen keiner Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).</p> <p>Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a entbindet die Gemeinde jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Inhalte des Merkblattes "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" sind zu beachten und umzusetzen.</p>	Kenntnisnahme der Rechtslage.
	<p>Altlasten und Schadensfälle</p> <p>Es bestehen keine Bedenken. Im Planbereich liegen keine Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Kommunale Abwasserbeseitigung</p> <p>Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p>	Kenntnisnahme der Rechtslage. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die bestehende Kanalisation. Eine Versickerung oder Verrieselung ist im Plangebiet nicht möglich. Die Installation eines neuen Trennsystems wäre aufgrund des geringen Planungsumfangs unverhältnismäßig.
	<p>Gewässerbewirtschaftung</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
	Hochwasserschutz und Wasserbau	

	<p>Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird der Vorhabensbereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt (vgl. Anlage) und liegt daher im Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Verhältnisse sind in den Bebauungsplan und in den Textteil darzustellen und der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Es sollen nur hochwasserangepasste Bauweisen erfolgen und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge berücksichtigt werden. Weitere Hinweise zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge in Überschwemmungsgebieten können dem beiliegenden Merkblatt und der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Internet unter https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf entnommen werden. Bei Beachtung der in § 78 b WHG genannten Bedingungen bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Kupke, Tel. 07151 - 501 2837 Frau Lenz, Tel. 07151 - 501 2223</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis auf die Lage im HQextrem wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p>3. <u>Straßenbauamt</u></p> <p>Die geplante „Mühlbachweg-Erweiterung“ befindet sich im Verknüpfungsbereich der Siemensstraße (L 1080). Insofern sind die Anbaubeschränkungen des § 22 StrG zu beachten. Hiernach dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.</p> <p>Außerdem sollen laut Begründung die Grundstücke über den Mühlbachweg erschlossen werden. Hier muss der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen mindestens 5,0 m, der von</p>	<p>Das gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbot entlang der Siemensstraße wird im Planteil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die Baumgrenzen wurden an das Anbauverbot angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>überdachten Stellplätzen (Carports) mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Dies erscheint ausreichend, sofern die Garagen bei einem Mindestabstand von 5,0 m elektrische Tore bzw. Rolltore haben. Hier ist aufgrund der Kurvensituation darauf zu achten, dass keine Fahrzeuge auf der Fahrbahn stehen. Somit gilt entweder eine Aufstellfläche auf privatem Grund oder eine direkte Zufahrtsmöglichkeit in die Garage.</p> <p>Die notwendigen Sichtfelder gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sind für die Ein- und Ausfahrten zu beachten.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>4. <u>Kommunalamt</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Verband Region Stuttgart eingegangen am 06.05.2019</p>	<p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Syna GmbH eingegangen am 09.05.2019</p>	<p>Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken. Die Stromversorgung kann aus unseren bestehenden Anlagen sichergestellt werden.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Telekom eingegangen am 02.05.2019</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	
	<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den</p>	Kenntnisnahme und Beachtung bei Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen.

	<p>Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>unitymedia eingegangen am 07.05.2019</p>	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>