

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

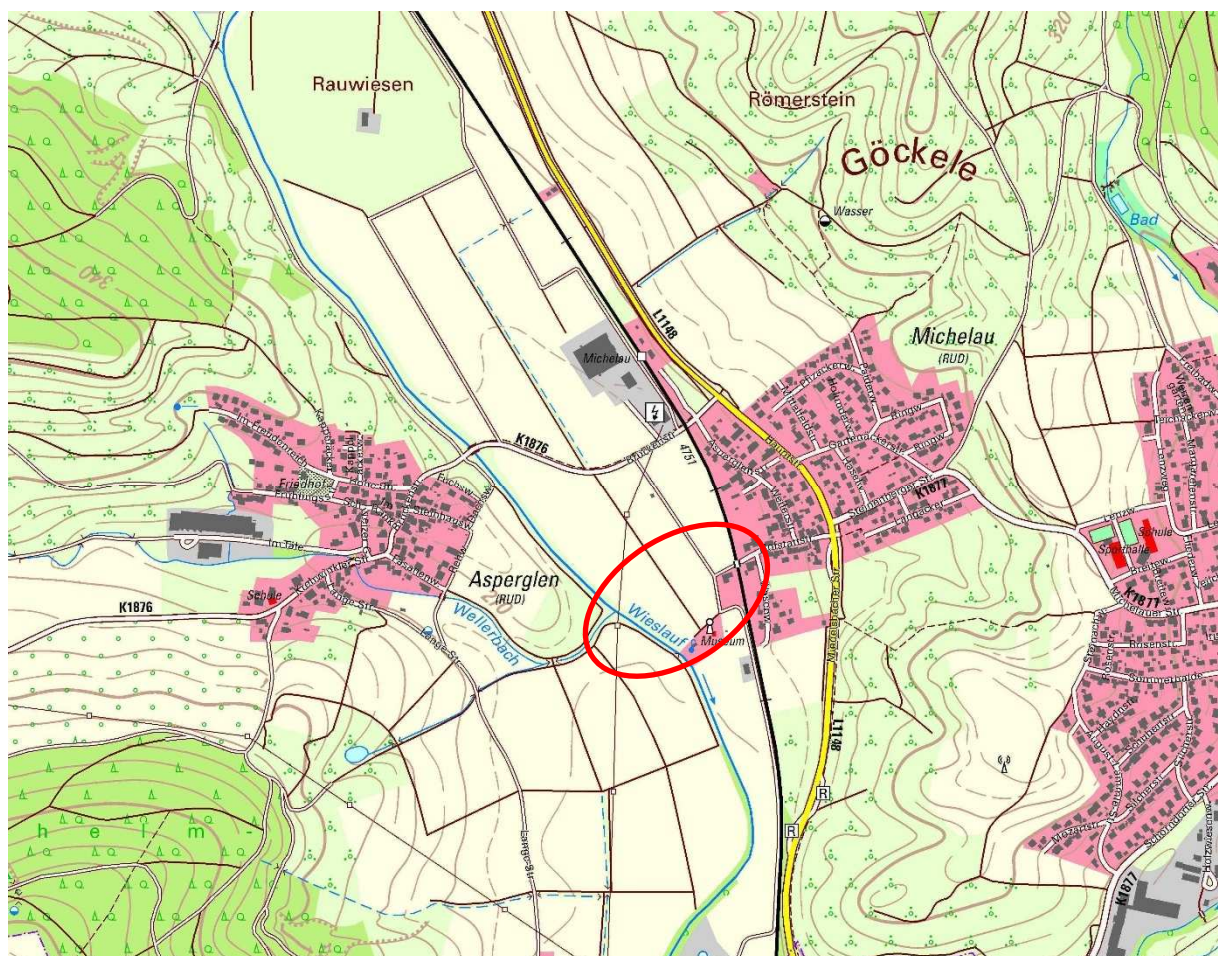
Michelauer Mühlenwiesen

Begründung

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt westlich des Teilorts Michelau, zwischen Wieslauf und der Wieslaufalbahn. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 177, 179, 180, 185, 197, 200, 201 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 171, 178, 188, 202 und 205 (vgl. nachfolgender Übersichtsplan).



1.2 Planungserfordernis und Festsetzungen

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.

Aufgrund der günstigen Lage im Wieslauftal, an Rad- und Wanderwegen und in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Michelau, ist die historische Ölmühle mit dem Kiosk am Mühlengarten bereits jetzt ein etabliertes und beliebtes Ausflugsziel. Um eine Aufwertung des Naherholungsgebiets zu erreichen und den Tourismus-Standort Rudersberg zu stärken, sollen auf den angrenzenden Flächen naturnahe Spiel- und Erholungsflächen geschaffen werden. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Teil des Planbereichs sind außerdem das bestehende Dorfgemeinschaftshaus mit den Freiflächen sowie die Fläche des Klärwerks an der Wieslauf.

1.3 Planerische Vorgaben

Regionalplanung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines regionalen Grünzugs. Die bestehenden Anlagen genießen Bestandschutz. Eventuelle Erweiterungen erfolgen ausschließlich im Rahmen der bisherigen Ausprägung. Auch durch die geplanten, naturnahen Spiel- und Freizeitflächen ist eine Beeinträchtigung der Funktion des regionalen Grünzugs nicht zu erwarten.

Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als Grünfläche und als Versorgungsfläche dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich jedoch um landwirtschaftliche Flächen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet derzeit nicht überplant.

Hochwasserschutz

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarten wird ein Großteil der Flächen bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) überflutet. Die Flächen liegen demnach innerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiets.

Die Inbetriebnahme des Regenrückhaltebeckens Oberndorf ist bei den aktuellen Hochwassergefahrenkarten noch nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen faktisch bereits jetzt außerhalb des HQ100 liegen.

Gewässerrandstreifen

Entlang Wieslauf ist der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von fünf Metern Breite zu berücksichtigen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer. Die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen ist im Gewässerrandstreifen verboten. In den Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern untersagt. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen ist verboten.

Das bestehende Dorfgemeinschaftshaus wird durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf (BGF) gesichert. Zulässig sind die bereits bestehenden Anlagen und Nutzungen.

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung werden für Hauptgebäude Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe gemacht. Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der geplanten Nutzungen und der daraus abgeleiteten Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ Spielgeräte, Sitzgelegenheiten u.ä. zulässig.

1.6 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	1,7 ha	100 %
davon:			
- Sondergebiet „Historische Ölmühle mit Kiosk“	ca.	39 Ar	23 %
- Sondergebiet „Parkplatz“	ca.	23 Ar	14 %
- Fläche für Gemeinbedarf	ca.	23 Ar	14 %
- Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	11 Ar	6 %
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	17 Ar	10 %
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	57 Ar	33 %

1.7 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Bauleitplanung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt, diese werden im Umweltbericht dargestellt. (vgl. Teil 2 der Begründung).

Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Beitrags geprüft (siehe Anlage der Begründung).

Die Betroffenheit des Flurstücks Nr. 185 wird derzeit untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

gefertigt:

Plüderhausen, den 04.04.2023
Käser Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung abgehandelt. (Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Anlagen der Begründung:

Anlage 1

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen, Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 2

Tierökologisches Gutachten

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen, Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 3

Grünlandbewertung

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen, Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 4

Erfassung der Höhlenbäume

bearbeitet durch:

werkgruppe gruen, Mendelssohnstraße 25, 70619 Stuttgart

Anlage 5

Merkmale des Rems-Murr-Kreises:

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

Heimische Gehölze im Rems-Murr-Kreis