

Gemeine Weissach im Tal

OT Oberweissach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Mittelwiesen"

Begründung

Stand: 28.10.2021

Entwurf zur Offenlage nach § 13b BauGB



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla

Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer:

20.118

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
I.1	Ziel und Zweck der Planung	1
I.2	Anlass und Bedarf der Planung.....	1
I.3	Übergeordnete Planung	1
I.4	Plangebiet	2
I.5	Verfahrensart	2
I.6	Gutachten	3
I.7	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	3
I.8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
I.9	Bodenordnung.....	4
II	Umweltauswirkungen	5

Anlagen zur Begründung

1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Stand 28.10.2021
2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Stand 28.10.2021

I Begründung zum Bebauungsplan

I.1 Ziel und Zweck der Planung

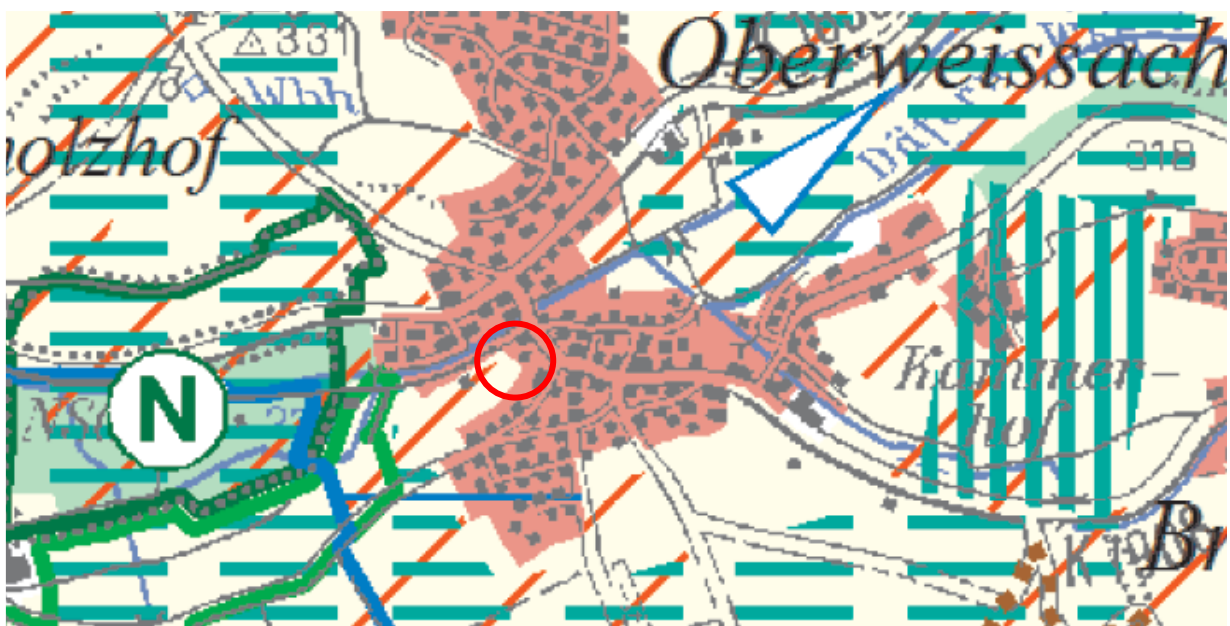
In Oberweissach soll für einen örtlichen Handwerksbetrieb die Nachfolge gesichert werden und daher der nächsten Generation ermöglicht werden ein eigenes Wohngebäude errichten zu können. Das ist nur in den bisherigen Gartenbereichen auf dem eigenen Grundstück möglich.

I.2 Anlass und Bedarf der Planung

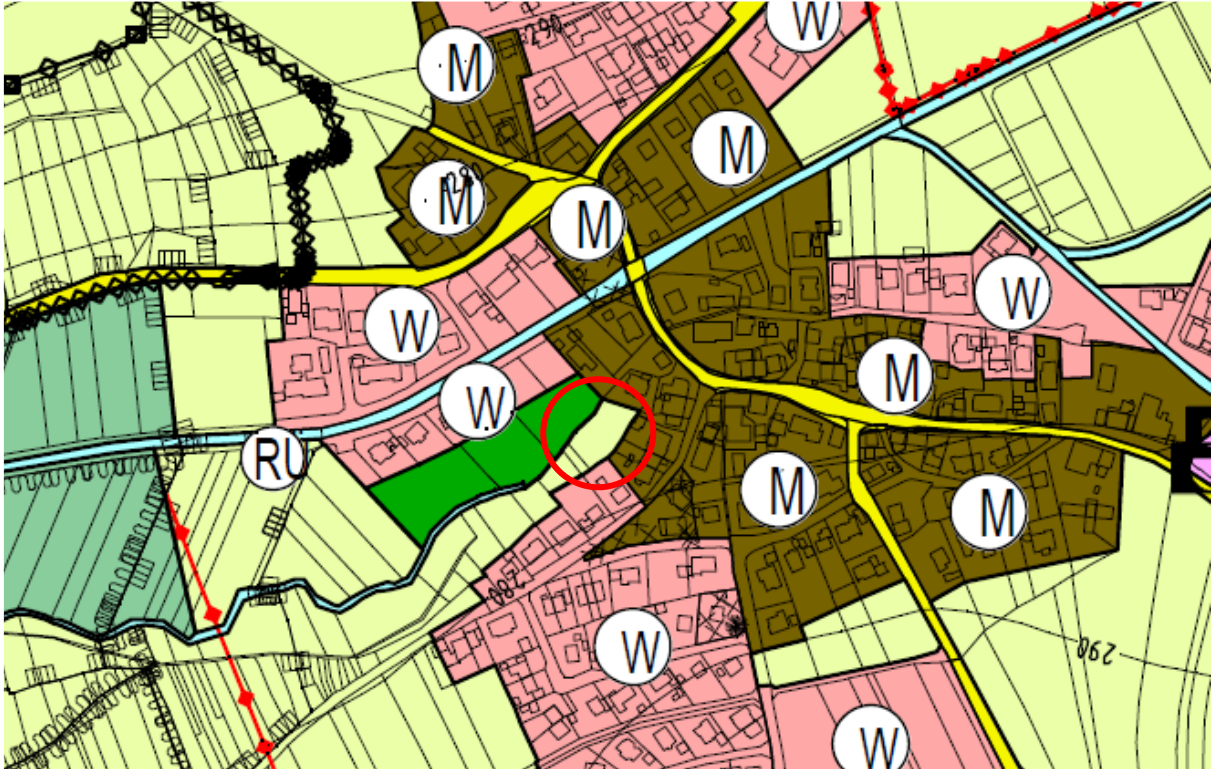
Für die Fläche existieren derzeit keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Eine Genehmigung des Wohngebäudes nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) war nicht möglich, denn die Fläche ist sowohl im Flächennutzungsplan außerhalb des Siedlungsbereichs, als auch von der Anschauung her nicht unbedingt eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen. Zwar ist die Fläche an zwei Seiten von Siedlungsflächen umgeben und die dritte ist als Ausgleichsfläche (dafür) ausgewiesen und nur im Süden folgen weitere Freiflächen. Von der landschaftlichen Zuordnung her handelt es sich aber um den Auenbereich eines ehemaligen (mittlerweile verlegten) Bachlaufs. Überlegt, wurde auch, eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs.4 BauGB zu erlassen. Aus Gründen der Planungssicherheit und weil es sinnvoll erschien, Festsetzungen zu treffen, wie sie in einem Bebauungsplan üblich sind, wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13b gewählt. Die überplante Fläche beträgt 940 m² und liegt damit weit unter den Schwellenwerten.

I.3 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ist für das Plangebiet teils bestehende Siedlungsstruktur, teil Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.



Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Die benachbarten Flächen sind gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Ausgleichsflächen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



I.4 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 499/4 in Oberweissach und orientiert sich an den Flurstücksgrenzen. Es bezieht Teile der nördlich angrenzenden Flurstücke mit ein, um die Zuwegung sichern zu können. Es orientiert sich hier an den örtlichen Gegebenheiten. Der nördliche Teil des Flst. 499/4 wurde außen vorgelassen, da er für die aktuelle Planung nicht benötigt wird und abgetrennt werden soll.

I.5 Verfahrensart

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, um dringend benötigten Wohnraum zeitnah bereit stellen zu können. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO mit 940 m² und damit von weniger als 10.000 m². Sie schließen sich unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Einschränkungen bei der Art der baulichen Nutzung sollten gewährleisten, dass die Flächen auch tatsächlich der überwiegenden Wohnnutzung dienen können.

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

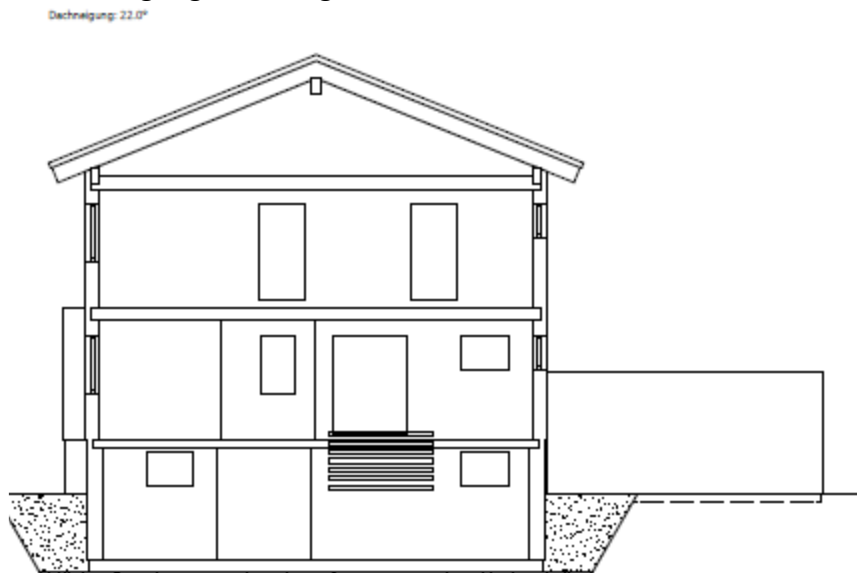
entsprechend. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs.2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

I.6 Gutachten

Da die Fläche als im HQ100 liegend kartiert ist, mittlerweile aber umfangreiche Schutzmaßnahmen durch den Bau von Hochwasserrückhaltebecken erfolgten, wurde eine aktualisierte Berechnung durchgeführt, die in Anlage 3.2 beigelegt ist. Danach besteht die Hochwassergefahr nur noch, wenn sämtliche Schutzeinrichtungen versagen.

I.7 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und berücksichtigen die Vorüberlegungen des Eigentümers für sein Einfamilienhaus als zweigeschossige Bauweise.

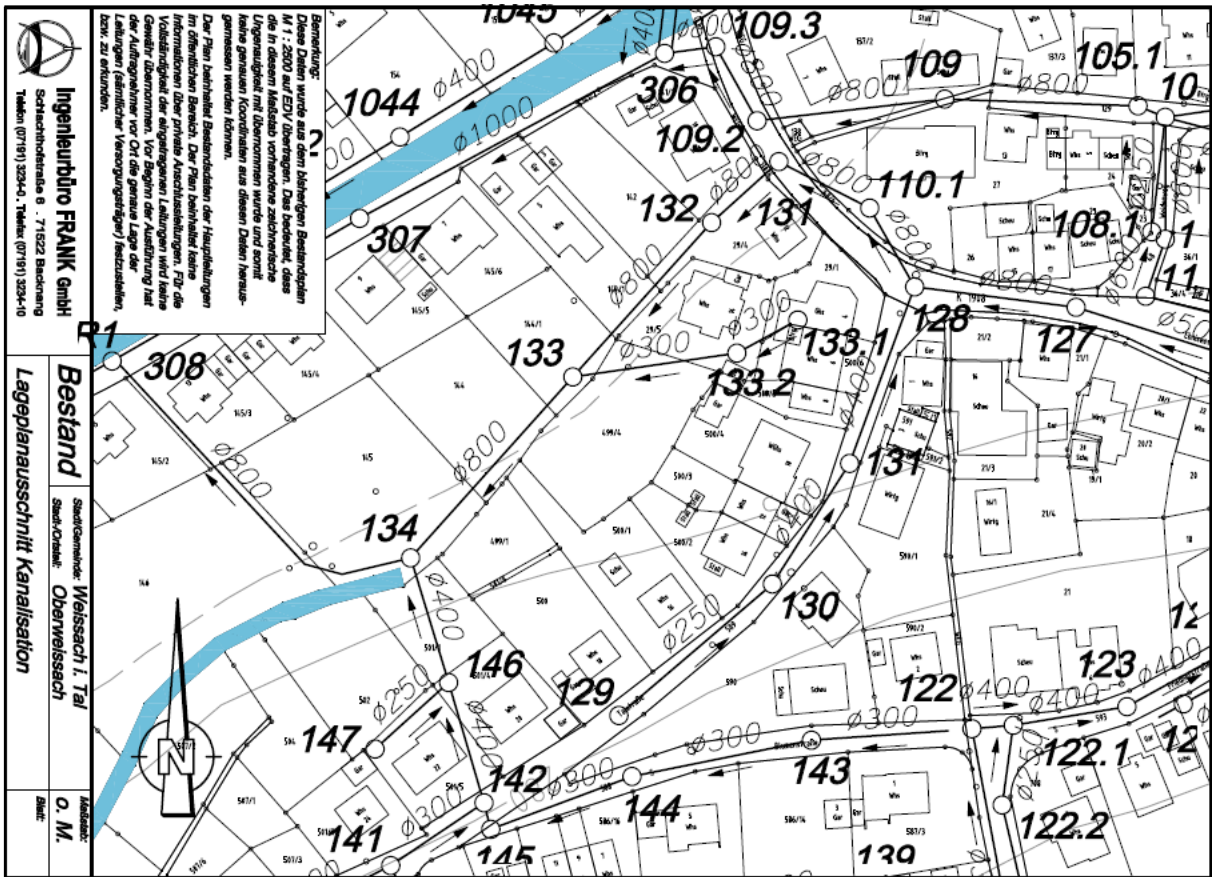


Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde so hoch festgesetzt, dass sie außerhalb des errechneten Hochwasserstandes eines extremen Hochwassers zu liegen kommt.

I.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Hauptverkehrserschließung ist derzeit über die Ebenseestraße vorgesehen und soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch gesichert werden. Alternativ scheint auch eine Erschließung über die Talstraße nicht ausgeschlossen. Für das Baugenehmigungsverfahren ist eine entsprechende Sicherung nachzuweisen.

Über das Grundstück selbst verläuft ein Entwässerungskanal an den mehrere, benachbarte Grundstücke angeschlossen sind (Schacht 133 bis 133.1). Auch dessen Führung ist grundbuchrechtlich zu sichern.



Der ehemalige Wassergraben wurde schon vor längerer Zeit nach Norden verlegt und die bisherige Entwässerungsfunktion durch einen großen unterirdischen Kanal ersetzt. Um später die Möglichkeit zu haben, das Regenwasser auch wieder oberirdisch führen und möglicherweise an den etwas weiter südlich noch vorhandenen Grabenrest anschließen zu können, soll auf dem Grundstück an der westlichen Fläche ein Leitungsrecht für Regenwasser im Grundbuch eingetragen werden.

1.9 Bodenordnung

Es ist eine Aufteilung des Flst.499/4 geplant, außerdem müssen verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Flächen sind in privatem Eigentum.

II Umweltauswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB keine formale Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der erheblich betroffenen Schutzgüter Boden und Biotop wurde erstellt, um auch diese Belange in die Abwägung einstellen zu können. So entstünde durch die Planung ein Verlust von 11.814 Ökopunkte. Dieses wird durch externe Ausgleichmaßnahmen, die vom Vorhabenträger herzustellen sind, ausgeglichen.

Eine artenschutzrechtliche Bewertung wurde ebenfalls vorgenommen. Zusammengefasst lässt sich aus der Bewertung ableiten das für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die geplante Maßnahme bei einhalten der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Für die Artengruppe der Reptilien wurden fünf Begehungen durchgeführt, um Aussagen zu einem potenziellen Vorkommen von Reptilien treffen zu können. Das Ergebnis der Begehungen zeigt auf, dass bei Umsetzung der Planung ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Hinderungsgründe für die Planungen sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt.