

Begründung zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift „Steinweg“

1. Erfordernis der Planung

Im geltenden FNP einschließlich 20. Fortschreibung hat die Gemeinde nur noch eine Wohnbaufläche mit ca. 0,79 ha zur Verfügung. Diese im FNP enthaltene Fläche ist Bestandteil des Plangebiets „Steinweg“. Da die Gesamtfortschreibung des FNP des Verwaltungsverbandes Langenau derzeit zwar in Vorbereitung, verfahrensmäßig aber voraussichtlich noch ca. 3-5 Jahre in Anspruch nehmen wird, wird von der Möglichkeit des § 13 b BauGB Gebrauch gemacht, auch im FNP nicht enthaltene Flächen einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Diese Einbeziehung von nicht im FNP enthaltenen Flächen dient einerseits der Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland bis zum Vorliegen eines „neuen“ FNP, andererseits auch einer möglichst wirtschaftlichen Erschließung von Wohnbaugrundstücken.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets am östlichen Ortsrand geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen Bereitstellung von möglichst kostengünstigem Wohnbauland und dem Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft dienen. Die örtliche Bauvorschrift soll gewährleisten, dass sich das Plangebiet trotz einer gewissen Verdichtung gestalterisch den bestehenden westlich gelegenen Wohnbaugebieten annähert.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Öllingen.

Das Gelände des Planbereiches ist momentan nicht bebaut. Die Topografie im Plangebiet weist ein starkes Ost-West-Gefälle und ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf. Die Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Bereich ist ein kleiner Gehölzbestand vorhanden.

Das Plangebiet grenzt im Westen an bestehende Wohngebiete. Im Übrigen wird es von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Im weiteren nördlichen Umfeld befindet sich ein Gewerbegebiet. Südlich bzw. südwestlich liegen zwei landwirtschaftliche Aussiedler.

4. Planungskonzeption

Entlang der Westseite des Plangebiets verläuft der Weg 1460 (Steinweg), in den auch die Erschließungsstraßen der Baugebiete „Bei den Kirchleswiesen III“, „Bei den Kirchleswiesen IV“ und „Schwarzäcker“ münden. Der Planbereich soll über den Steinweg mit 2 Ringverbindungen erschlossen werden. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über vorhandene Ortsstraßen an die Kreisstraßen K 7306 und K 7307. Entsprechend den Vorgaben des § 13 b BauGB werden im Wesentlichen nur Wohngebäude zugelassen. In den Teilbereichen WA 1 und WA 2 sind Einzelhäuser mit maximal 3 Wohnungen vorgesehen. In den Teilbereichen WA 3 und WA 4 soll eine verdichtete

Bebauung ermöglicht werden. Hierzu wird die Grundflächenzahl auf 0,5 erhöht und die Zahl der Wohnungen nicht begrenzt. Des Weiteren sind in diesen Flächen auch Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m Länge möglich. Neben diversen öffentlichen Stellplätzen sind im Hinblick auf die Breite der Erschließungsstraßen pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB durchgeführt, um dem erhöhten Bedarf nach Wohnraum nachzukommen.

Die Planung wird aufgrund ihrer Lage am Ortsrand der Gemeinde Öllingen als Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 2,93 ha erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen gesetzlichen Kriterien, da die überbaubare Fläche kleiner als 10.000 m² ist. Im vorgesehenen Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden in Form eines informellen Umweltberichts in die Begründung integriert.

Das Verfahren wird trotz der Behandlung nach § 13b BauGB mit einer frühzeitigen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, um der Öffentlichkeit mehr Raum zur Äußerung zu geben.

6. Inhalt der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im Hinblick auf die Zielsetzungen des § 13b BauGB werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

festgelegt durch Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und max. Gebäudehöhen

Um in Teilbereichen eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen, wird in den Flächen WA 3 und WA 4 eine Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10 m begrenzt. Um eine höhere individuelle Baufreiheit zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe verzichtet.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

abgegrenzt durch Baugrenzen

6.4 Grünordnung

Pflanzgebote zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, des Regenwasserbeckens und der nicht bebauten Grundstücksteile

6.5 Verkehrsplanung

interne Erschließung über zwei Ringstraßen, Anschluss an das überörtliche Straßennetz über bestehende Gemeindestraßen an die Kreisstraßen 7306 und 7307

6.6 Baugestaltung

6.6.1 Einzelhäuser

Aufgrund der bisher fehlenden Nachfrage nach Mehrfamilien- und Doppelhausgrundstücken werden überwiegend nur Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen zugelassen. Dadurch soll auch gewährleistet werden, dass der dörfliche Charakter aus den benachbarten Wohnbaugebieten fortgesetzt wird. In den Teilbereichen WA 3 und WA 4 werden im Interesse einer Verdichtung auch Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

6.6.2 Garagen / Carports / Nebengebäude

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude werden nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zugelassen. Damit soll trotz der geringen Breite der Erschließungsstraßen mit 5,00 m ein aufgelockertes Straßenbild erreicht werden. Zudem sollen mit dem geforderten Stauraum vor Garagen und Carports weitere Stellplätze auf den Privatgrundstücken geschaffen werden.

6.6.3 Versorgungsleitungen

Im Hinblick auf die Ortsrandlage und damit verbunden die Einsehbarkeit des Baugebiets sind Versorgungsleitungen aus gestalterischen Gründen nur unterirdisch zulässig.

6.6.4 Gebäudehöhen

Die im Vergleich zu den benachbarten Baugebieten höheren Gebäudehöhen sollen einen gewissen Verdichtungsgrad ermöglichen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden.

6.6.5 Dachform

Entsprechend den westlich gelegenen Baugebieten soll mit den vorgegebenen Dachformen und –farben die bestehende, weitgehend harmonische Dachlandschaft auch in das Plangebiet übernommen werden.

6.6.6 Stützmauern / Einfriedigungen

Im Hinblick auf eine ansprechende Straßenraumgestaltung sind Stützmauern und Einfriedigungen nur mit Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Damit sollen einerseits kanalartige Verbauungen entlang der Erschließungsstraßen vermieden werden, andererseits soll sichergestellt werden, dass bei späteren Maßnahmen an den Erschließungsstraßen keine aufwändigen Sicherungsmaßnahmen an grenzständigen Einfriedigungen und Stützmauern erforderlich werden.

7. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich nur teilweise als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

8. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

9. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Flst 1456 (größtenteils) und 1464 der Gemarkung Öllingen. Er umfasst eine Fläche von 2,93 ha.

Er wird begrenzt:

im Norden: gedachte Linie in 5 m Abstand südlich zum Weg 1455
im Westen: Weg 1460 (Steinweg)
im Süden: Flst. 1467
im Osten: Wege 1470 und 1788

Für Straßenflächen und Fußwege werden ca. 3.000 m², für öffentliche Parkplätze 500 m² benötigt. Für die öffentlichen Regenwasserbehandlungsanlagen sind weitere ca. 1.600 m² vorgesehen. Die Nettobaufläche liegt somit bei ca. 2,42 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 werden somit weniger als 10.000 m² überbaubare Fläche festgesetzt.

10. Umweltauswirkungen der Planung (informelle Umweltprüfung)

Die Planung wird als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

Im vorgesehenen Verfahren kann von der formalen Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Zur Sicherung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird eine informelle Umweltprüfung durchgeführt.

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Schutzgut Mensch

Durch den Neubau der Gebäude kommt es baubedingt (Baubetriebe, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Gebäude. Auf den der Erschließung des Gebietes dienenden Straßen, insbesondere auf dem Steinweg, wird der Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich durch die Wohnnutzung zunehmen. Bezüglich der Wirkung des Gewerbelärms des nördlich gelegenen Gewerbegebietes auf die geplante Wohnnutzung kann durch den Abstand von über 200 m davon ausgegangen werden, dass die Immissionspegel bei Tag und bei Nacht unterschritten werden.

Mit nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ist somit nicht zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird derzeit zu einem Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im nordwestlichen Plangebietsbereich befindet sich eine kleine Gehölzinsel, die einen potenziellen Lebensraum für Tiere darstellt.

Im Rahmen der Bauausführung wird der vorhandene Gehölzbestand gerodet.

Die zu rodenden Gehölze werden durch die Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Im Zuge des Planungsprozesses wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Einordnung nach § 44 BNatSchG liegen der Begründung bei. Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung durchzuführen um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen:

- Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) stattfinden.
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (warmweißer Farbton) sowie Ausrichtung der Beleuchtung nach unten. Eine Beleuchtung der Streuobstwiesen ist unbedingt zu vermeiden.
- Ausreichende Eingrünung des Baugebiets, besonders nach Norden zu den Streuobstwiesen hin

Aufgrund der Verdrängung eines Feldlerchen-Brutpaars durch die geplante Bebauung ist die Umsetzung einer vorgezogenen CEF-Maßnahme notwendig. Auf Flurstück 950 südwestlich der Ortslage Öllingens wird auf 0,74 ha bisheriger Ackerfläche Klee gras ange sät. Hiervon dienen 0,5 ha als Ausgleichsfläche für die Verdrängung von einem Brutpaar der Feldlerche. Die ausführliche Beschreibung der CEF-Maßnahme kann der Beilage „Artenschutzrechtlichen Einordnung“ von Zeeb&Partner, Ulm entnommen werden.

Schutzgut Boden

Die Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter etc) sind noch vorhanden. Im Geltungsbereich gehen durch die geplante Überbauung die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Die Flächen, die nicht durch Hochbauten überbaut werden, werden landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze, sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Durch die geplante Entwicklung kommt es somit zu nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Planbereich liegt in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart mit der Nr. 425001 vom 16.04.2015.

Durch die Planung werden derzeit unversiegelte Flächen versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den künftigen Baugrundstücken gesammelt, zurückgehalten, genutzt oder versickert werden. Es kann aber auch über das geplante Trennsystem dem zentralen Sickerbecken zugeführt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche ist durch die Lage am Ortsrand nur gering vorbelastet.

Die Fläche innerhalb des Plangebietes übernimmt derzeit klimaverbessernde Funktionen. Durch die Festsetzung von Freiflächen, die landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind, werden im Plangebiet klimaverbessernde Maßnahmen umgesetzt.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches keine gewerblichen Nutzungen zulässig, die luftverunreinigende Emissionen verursachen.

Insgesamt kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die westlich und nördlich gelegene Bebauung sowie die östliche Hanglage geprägt.

Der Vorhabenstandort selbst ist frei von baulichen Anlagen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der vorhandene Gehölzbestand hat keine prägende Wirkung auf das Landschaftsbild.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich durch die festgesetzte Geschossigkeit an die bestehende Ortslage an. Der im Rahmen der Ausführung zu rodende Gehölzbestand wird durch die Anpflanzung von neuen Gehölzen kompensiert.

Bezogen auf das Schutzgebiet Landschaft kommt es bedingt durch die Hanglage des Plangebiets zu spürbaren Auswirkungen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Im Westen schließt es direkt an eine vorgeschichtliche Siedlung an. Im Osten liegt auf dem Sand-

berg eine ausgedehnte steinzeitliche Siedlung. Es handelt sich um Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG. Von einem Ausgreifen dieser Kulturdenkmale in die jetzt überplante Fläche muss ausgegangen werden. Damit es zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter kommt, sind die Erdarbeiten archäologisch zu begleiten. Um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchung ist es, festzustellen, ob bzw., in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch die archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

11. Erschließung

Der Planbereich muss in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden.

Hierzu sind erforderlich:

- Straßenbau
- Straßenbeleuchtung
- Schmutzwasserkanäle
- Regenwasserkanäle
- Retentionsbecken
- Wasserversorgung
- DSL Versorgung

Die Erschließungskosten sind noch nicht ermittelt.

In der mittelfristigen Finanzplanung ist die Erschließung des Planbereichs die kommenden Jahre vorgesehen. Zu gegebenem Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser / Strom / Gas und Telekommunikation erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen. Die Kosten hierfür müssen noch ermittelt werden.

13. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt keinen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (§ 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

14. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bzw. wird. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und der Baumöglichkeiten.

15. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebiets kommt der Wohnbebauung am Rande zu den dort im Außenbereich privilegiert angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieben nur ein eingeschränkter Schutz gegenüber Geruchsmissionen zugute. Es besteht daher die verminderte Schutzbedürftigkeit gegenüber landwirtschaftlichen Gerüchen.

Bei einer zukünftigen Bewertung der Geruchsmissionen ist zu berücksichtigen, dass Öllingen historisch betrachtet durch eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Betriebe charakterisiert ist. Geruchsmissionen aus Landwirtschaft und Tierhaltung können daher als ortsüblich angesehen werden.

16. Finanzierung

Die Finanzierung der von der Gemeinde für Erschließung und Kanalisation zu übernehmenden Kosten ergibt sich zu gegebener Zeit aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung.

Öllingen, den 19.07.2019
DS

Göggelmann
Bürgermeister

Steinheim, den 05.05.2020
Ingenieurbüro Helmut Kolb

Göggelmann
Bürgermeister