

Gemeinde Rechberghausen
Gemeindeverwaltungsverband
Östlicher Schurwald
Landkreis Göppingen

Begründung zum Bebauungsplan „Albstraße-Ost“

1. Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von vorhandener Straßenfläche 1.112 m², vorhandenes Straßenbegleitgrün und Böschung 1.233 m², landwirtschaftliche Fläche (zur Umwandlung in Wohnbaufläche) 9.538 m², vorgesehene Ausgleichsfläche 1.865 m². Das Gebiet liegt auf Markung Rechberghausen, die Umgrenzung geht aus dem Lageplan vom 6.9.2011 hervor.

2. Erfordernis der Planaufstellung/ Bodenverbrauch:

Die Gemeinde Rechberghausen hat sich in den letzten 20 Jahren vorrangig auf die Erschließung eines größeren Gebietes, abschnittsweise beschränkt. Dieses Baugebiet „Berg“ ist nahezu vollständig bebaut. Daraufhin hat die Gemeinde Rechberghausen im Jahr 2007 eine weitere Wohnbaufläche im Gebiet Haldenäcker II erwerben können. Etwa zwei Drittel dieser Bauplätze sind auch zwischenzeitlich mit Bauauflagen veräußert – die Bebauung schreitet intensiv voran. Jetzt erfolgte der Verkaufsstart an der zweit-letzten Reihe in diesem Gebiet, welches sicherlich jetzt in den nächsten 1-2 Jahren weiter „abverkauft“ werden kann. Ungeachtet dessen kommen jedoch auch Bürgerinnen und Bürger auf die Gemeinde zu, welche sich eben nur eine Bebauung an einer etwas ebeneren Fläche leisten können, was bei der Bebauung „Albstraße-Ost“ möglich wäre. Überhaupt gibt es sehr vielfältige Wünsche zu den Bauplatzvorstellungen. Der unmittelbare Bedarf kann dort leicht befriedigt werden, weil die Albstraße vorhanden ist und keine aufwändigen äußeren Erschließungskosten anstehen.

3. Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan wird bis auf eine kleine Erweiterung, ca. 15 a, aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt (FN-Plan = 80 a). Sofern sich eine gewisse kleine Überschreitung im Blick auf den Flächennutzungsplan ergibt, kann diese Mehrfläche beim weiter ausgewiesenen Baugebiet „Ödachstraße“ innerhalb des gültigen Flächennutzungsplans bis 2020 ausgeglichen werden. So darf festgestellt werden, dass sich die Gemeinde innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplans bewegt und eben auch den Bürgerinnen und Bürgern, welche sich besonders für das Gebiet „Albstraße-Ost“ und die dortige Bebauung interessieren, ein Angebot machen kann.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet grenzt an den qualifizierten Bebauungsplan „Vorderfeld“ an.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet ist bisher unbebaut, nord/östlicher Ortsrand. Eine frühere Planungsabsicht wurde seinerzeit abgelehnt. Jetzt wäre es jedoch kaum vertretbar, die vorhandene Infrastruktur nicht zu nutzen. Daher bietet sich auch die geringfügige Erweiterung des Gebiets gegenüber dem Flächennutzungsplan geradezu an. Es ist jedoch erforderlich, dabei den Ortsrand sensibel zu gestalten, die Einbindung in die Landschaft sorgfältig vorzusehen.

Die vorgesehene Bebauung kann den Ortsrand abrunden. Die vorhandene Oberflächenentwässerung auch für das nördliche Gebiet ist in seiner Funktion vollständig zu erhalten bzw. anzupassen. Südlich soll zusätzlich ein neuer Wassergraben angelegt werden.

6. Erschließung und Versorgung:

Die Erschließung ist durch die vorhandene Albstraße gesichert. Ebenso liegt eine ausreichende, dimensionierte Wasserleitung, sowie ein Abwasserkanal in diesem Bereich – so dass noch die Hausanschlüsse zur Erschließung hergestellt werden müssen. Wie bereits im Gebiet Haldenäcker II soll das Oberflächenwasser naturnah bewirtschaftet und durch eine jeweilige Zisterne gepuffert werden. Damit soll die Umwelt geschont und das Kanalnetz sowie die Kläranlage entlastet werden.

Für die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes Albstraße- Ost entstehen folgende Kosten (Nebenkosten und MwSt bereits berücksichtigt):

Hausanschlüsse

| | |
|---------------|-------------|
| Regenwasser | 43.068,54 € |
| Kanal | 67.345,50 € |
| Wasserleitung | 46.063,77 € |

Äußere Erschließung

| | |
|----------------------------------|--------------|
| Ableitung des Oberflächenwassers | 112.706,13 € |
|----------------------------------|--------------|

Umgestaltung des Einmündungsbereiches, Überdimensionierung der Albstraße, Verbesserung des Wohnumfeldes städtebauliche gute

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Einbindung des Gebietes | 41.875,38 € |
| Straßenbau – neue Decke | 40.000,00 € |

7. Bauliche und sonstige Nutzung:

Der bauliche Charakter des Gebietes soll so gestaltet werden, dass auch regenerative Energien zukunftsorientiert eingesetzt werden können. Das Gebiet befindet sich nicht einem Wasserschutzgebiet.

Die Zahl der Geschosse soll regelmäßig zwei nicht überschreiten. Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Damit knüpft das Maß der baulichen Nutzung an die bestehende Bebauung westlich der Albstraße in verträglicher Weise an.

Um die Entstehung weiterer erschlossener aber auf längere Zeit unbebauter Grundstücke zu verhindern, soll im Regelfall eine Bauverpflichtung innerhalb für 5 Jahre nach Vertragsschluss mit den Grundstückskäufern im Kaufvertrag vereinbart werden. Damit wäre eine bedarfsgerechte Nutzung des wertvollen Bauplatzgeländes möglich.

8. Städteplanerische Grundüberlegung:

Im nördlichen Gebiet des Baugebietes bietet sich eine am Bestand orientierte Bebauung an. Dadurch soll ein Ortsrand gebildet werden, welcher durch einen Baumsaum, Hecken usw. gestaltet werden soll. Auf zusätzliche öffentliche Erschließungen soll ausdrücklich verzichtet werden. Im südlichen Bereich bieten sich etwas größere Grundstücke an. Dort können die Häuser in die Topografie eingebunden und terrassiert werden. Die Böschung soll durch schmale TG-Zufahrten unterbrochen werden - jedoch begleitet von ergänzenden verpflichtend vorgeschriebenen zusätzlichen neuen Baumpflanzungen. Dort soll die Bebauung verträglich gestaltet werden. Auch hier darf nochmals auf den vorgesehenen sensiblen Umgang mit der Obstbaumwiese hingewiesen werden. Es können zusätzlich viele neue Bäume gepflanzt werden, so dass die Neubebauung später gut integriert ist, womit auch ein besonders wünschenswerter Obstbaumcharakter des Ortsrandgebietes erreicht werden soll. Es soll eine wesentlich erweiterte extensivierte zusammenhängende Obstbaumwiese entstehen.

9. Herstellung von Stellplätzen:

Soweit private Stellplätze erstellt werden, sind diese wasserdurchlässig herzustellen. Dies soll durch entsprechende textliche Festsetzungen zu gewährleisten werden.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an einer Ortsrandlage, es ist dort mit wenigen Immissionen zu rechnen.

11. Bodenverbrauch

Bei dieser Bebauung sollen möglichst die Bauplatzwünsche und die Planvorgaben der Region berücksichtigt werden.

Dies ist deshalb auch wirtschaftlich, weil keine neuen Erschließungsflächen benötigt werden. Außerdem kann die Bebauung ohne aufwändige äußere Erschließung bedarfsgerecht so realisiert werden, wie die Bauwünsche tatsächlich entstehen.

12. Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Realisierung der Planung sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, welche jedoch weitestgehend ausgeglichen werden. Positiv ist auch hier zunächst hervorzuheben, dass diese Eingriffe insoweit eher vertretbar sind, da die umfangreiche Erschließung durch die Albstraße bereits vorhanden ist. Insofern gilt es bei der Ausformulierung des Ortsrandes auch zu berücksichtigen, dass eine vertretbare Wohnbaunutzung erreicht wird. Bei einem sensiblen Umgang mit der Streuobstwiese lassen sich die Eingriffe minimieren. Im Übrigen wurde bei der Erarbeitung des Umweltberichtes darauf geachtet, dass später eine wertvollere, zusammenhängende und ökologisch nachhaltig wirkende Obstbaumwiese entstehen kann. Hervorzuheben ist, dass alle Pflanzflächen auch mit einer „Grünbindung“ versehen werden sollen. Gleichzeitig wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es sich um eine Ortsrandbebauung handelt - dabei ist eher die städtebauliche Gesamtsituation und die Schaffung einer ökologisch wertvollen Grünzone für die Zukunft zu sichern. Aufgrund der Bedarfssituation ist die Gemeinde im Übrigen dabei, Flächen im Innenbereich zu nutzen und zu bebauen.

Durch Maßnahmen wie Anteil der Durchgrünung, Strukturvielfalt in der Bepflanzung, Versickerung von Oberflächenwasser, Verwendung von verträglichen Belägen usw. wird das Ziel einer Optimierung der Planungsziele verfolgt. Auf den Umweltbericht vom 5. September 2011 wird hingewiesen.

13. Örtliche Bauvorschriften:

Nachdem das Baugebiet „Albstraße-Ost“ die abschließende Ortsrandlage der Gemeinde Rechberghausen darstellt und städtebaulich somit neu gestaltet werden kann, soll zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Schutz dieses Gebietes auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Die örtlichen Bauvorschriften sollen insbesondere die ansprechende Gestaltung sowie die städtebauliche Nachhaltigkeit des Geländes gewährleisten.

Rechberghausen, den 9.2.2012

Reiner Ruf
Bürgermeister

