

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Grundstück Rosenstraße 21 (Flst.-Nr. 1076/1) wird seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzt. Zwischenzeitlich hat die dort ansässige Firma der Gemeinde jedoch mitgeteilt, dass sie die Produktion aus der Rosenstraße Mitte des Jahres 2016 an den Stammsitz in eine andere Gemeinde verlagern wird.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde geprüft, welche weiteren Entwicklungen auf dem Grundstück möglich sind. Das Gewerbegebäude ist mittlerweile in die Jahre gekommen, so dass eine weitere gewerbliche Nutzung nur mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen am Gebäude realisierbar wäre. Zudem liegt das Grundstück Rosenstraße 21 in einem Wohngebiet. Daher würde eine Entwicklung zu Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle der vorhandenen Umgebungsbebauung entsprechen und sich dort städtebaulich einfügen. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 0,2 ha und eignet sich sowohl vom Zuschnitt als auch von der Erschließungssituation für die Entwicklung von 4 Wohnbauplätzen.

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland ist in Rechberghausen gegeben. Bei der Verwaltung gehen täglich Anfragen nach Baugrundstücken ein. Mit der kurzfristigen Ausweisung der 4 Wohnbauplätze könnte zumindest ein kleiner Teil der Anfragen bedient werden.

Nachdem das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich der Ortsbauplanerweiterung im Gewann „Gsteinig“ liegt und die darin gültigen Festsetzungen dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Rechberghausen hat aus diesem Grund den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rosenstraße / Hauffstraße“ gefasst.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes und umfasst 2.061 m² (ca. 0,2 ha). Das Plangebiet wird im Westen durch die Hauffstraße und im Norden durch die Rosenstraße begrenzt. Die östliche und südliche Abgrenzung bilden die Flurstücke 1076/10, 1076/11, 1615, 1616 und 1617.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

III. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Rechberghausen ist landesplanerisch als Kleinzentrum (PS 2.3.4) sowie als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.3) eingestuft. Die Gemeinde liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungssachse Stuttgart – Esslingen – Plochingen – Göppingen - Geislingen a.d. Steige (-Ulm/ Neu-Ulm).

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Östlicher Schurwald sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Ortsbauplanerweiterung im Gewann „Gsteinig“, welche am 21.03.1950 genehmigt wurde. Für die Fläche weist der Plan eine Baulinie aus, die entlang der Rosenstraße und der Hauffstraße verläuft. Der südliche Bereich des Grundstücks ist jedoch als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen.

V. Bebauungsplan der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB)

Da die zu erwartende maximal zulässige Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes des § 13a BauGB liegt und die Planung die Umnutzung von Bestandsflächen und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung vorsieht, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll wahrgenommen werden.

VI. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwest nach Südost um ca. 4 Meter ab.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Grundstücks, bei der auch wassergefährdende Stoffe eingesetzt wurden, sollte vorab das Risiko möglicherweise vorhandener Altlasten und schädlicher Bodenveränderungen anhand entsprechender Untersuchungen abgeklärt werden. Die Gemeinde Rechberghausen hat daher das Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie (BWU) aus Kirchheim/Teck mit den Untersuchungen beauftragt. In dem zusammenfassenden Bericht werden die Untersuchungen und ihre Ergebnisse vorgestellt, interpretiert und bewertet.

Die orientierende Untersuchung des Standortes Rosenstr. 21 in Rechberghausen hat keine nennenswerten Verunreinigungen des Untergrundes durch nutzungsbedingte Schadstoffeinträge nachgewiesen. Lediglich am früher betriebenen Heizöltank konnten am Messpunkt BS 4 leichte Ölverunreinigungen über die gesamte Aufschlusstiefe festgestellt werden, die auf Überfüllung(en) des Tanks in geringem Umfang zurückzuführen sein dürften. Diese Vermutung wird auch durch das Ergebnis der Sickerwasserprobe aus diesem Messpunkt bestätigt, in der sich keine Mineralölkohlenwasserstoffe nachweisen ließen. Hinsichtlich der Bodenverunreinigung in diesem Bereich besteht deshalb aus gutachterlicher Sicht kein Handlungsbedarf. Bei einem Ausbau des Tanks sollte jedoch ein Gutachter hinzugezogen werden, um die Belastungsfreiheit des Bodens um den Tank und unterhalb des Tanks zu dokumentieren.

Die Mischprobe aus der künstlichen Auffüllung des Geländes enthielt ebenfalls nur sehr geringe Belastungen, die, wie die Auswertung der Probe belegt, gemäß der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 14.03.2007 den Zuordnungswert Z1.1 nicht überschreitet. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass diese Einschätzung nur eine erste Orientierung ist und nicht als Deklaration für einen späteren Bauaushub gelten kann.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass sich auf dem Grundstück durch die orientierende Untersuchung keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben haben. Handlungsbedarf im Hinblick auf die Wirkungspfade der Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) bzw. zum Schutz von Boden, Mensch und Grundwasser ergibt sich aus den Untersuchungsergebnissen nicht.

VII. Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es vermutlich zu keiner weitergehenden, als der bereits zulässigen und vorhandenen Versiegelung von Grund und Boden.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch das Gebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Durch eine entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf die umgebende Bestandsbebauung und das Ortsbild gemindert werden.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

VIII. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht der Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorhanden sind. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet. Soweit möglich wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Weitere Schutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht im näheren Umfeld des Vorhabenstandorts.

IX. Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten und Artengruppen zu erwarten sind.

Am Gebäude, als auch in den umgrenzenden Buschstrukturen konnten keine geeigneten Habitate für Brutvögel verzeichnet werden. Weder die ungeschützte Hausfassade durch den schmalen Dachüberstand, noch die niedrige Buchenhecke eignen sich in besonderer Weise als Brutstätten für Gebäude- oder Buschbrüter. Hier sind in den angrenzenden Gärten geeignetere Strukturen zu finden.

Die verdichtete und kurzgehaltene Rasenfläche an der Nord- und Südseite des Gebäudes ist als Habitat für Reptilien oder Amphibien ebenfalls nicht geeignet, für das Vorkommen relevanter Tagfalter ist das Pflanzenspektrum des Zierrasens zu artenarm.

Trotz Zugänglichkeit durch Ritzen und Spalten im Ziegeldach und der theoretischen Unterschlupfmöglichkeit für Fledermäuse auf dem Dachboden, konnten keinerlei Spuren gefunden werden, die darauf hindeuten, dass der Dachboden von Fledermäusen bewohnt ist bzw. war. Es ist denkbar, dass dafür die permanente Nutzung des Dachbodens eine Ursache ist. Ebenso werden Dachböden mit Marder- und Wespenvorkommen (wie im vorliegenden Fall) von Fledermäusen gemieden. Der Dachboden weist mehrere Wespennester sowie Marderkot auf.

X. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

Verkehrliche Erschließung

Der Bestand ist über die Rosenstraße und die Hauffstraße erschlossen. Die Anbindung der Hauffstraße an den (über)örtlichen Verkehr geschieht über die Faurndauer Straße (K1410).

Bebauung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Damit sich die zukünftige Bebauung gut in die bestehende Umgebung einfügt, orientieren sich die Festsetzungen an der direkten Nachbarschaft. So sind im Allgemeinen Wohngebiet lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung orientieren sich ebenfalls am Bestand.

Um auf den örtlichen Bedarf eingehen zu können, wird die Fläche in vier Grundstücke, mit für die Lage üblichen Größen, eingeteilt.

2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Entwässerung

Innerhalb des Plangebiets ist die Führung eines Kanals in einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche vorgesehen. Dieser Kanal schließt an den in der Hauffstraße liegenden Mischwasserkanal an und führt von dort aus in Richtung Kläranlage.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe festgelegt. Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte und auf den Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung zu. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe und orientieren sich an der Topografie des Geländes.

Bauweise

Im Plangebiet gilt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Um eine möglichst bedarfsorientierte und nachhaltige Bebauung des Gebietes zu ermöglichen, werden großflächige Baufenster ausgewiesen. Die Aufteilung der Baufenster gibt die spätere Gliederung des Plangebiets vor.

Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wird ein harmonisches Einfügen von neuen Baukörpern in den Bestand erreicht.

Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Nebenanlagen im Plangebiet besteht, können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Um ein Ausufern zu verhindern, wird die zulässige Anzahl und Größe pro Grundstück jedoch beschränkt.

Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen einen Abstand von mind. 1 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen, soll erreicht werden, dass der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt wird.

Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass herausragende massive Bauwerke das Ortsbild stören und den Straßenraum beeinträchtigen.

Mit der Regelung, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 Metern vorhanden sein muss, ist gewährleistet, dass die privaten PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen. Auf eine Reglementierung bezüglich deren Standorte soll bewusst verzichtet werden, um den Bauherren möglichst viel Freiheit zu bieten, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Zur Durchgrünung des Gebietes ist pro privates Grundstück 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz des Kanals dürfen diese nicht im Bereich des Leitungsrechts gepflanzt werden.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Die Festsetzungen zur Dachform (Satteldach), Dachneigung sowie zu den Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind - mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung - glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind zum Schutz des Grundwassers und des Ortsbildes nicht zulässig.

Fassaden

In Anlehnung an den Bestand und um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind für die Gestaltung der Hauptfassaden keine glänzenden und reflektierenden Materialien zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben)

Damit die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind Dachaufbauten zusammengefasst auf maximal 60 % der Länge des Hauptdachs beschränkt.

Um die Dachaufbauten untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes betragen.

Befestigung privater Erschließungsflächen

Die wasserdurchlässige Herstellung der privaten Erschließungsflächen soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur Rückführung von anfallendem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

Einfriedigungen

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe nicht eingegrünter Einfriedigungen und Stützbauwerke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf maximal 1,0 Meter begrenzt. Vor den Einfriedigungen und Stützmauern muss ein 50 cm breiter Sicherheitsraum zur Straße freigehalten werden.

Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Gerade in ländlich geprägten Gegenden, wo der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) noch nicht so gut ausgebildet ist, wie in größeren Städten im Ballungsraum, ist das örtliche Straßennetz oft durch den ruhenden Verkehr ausgelastet. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1 pro Wohneinheit abgewichen und die erforderliche Stellplatzzahl auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Die Nachkommastellen werden dabei aufgerundet. Damit soll bewirkt werden, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

Anlage von Zisternen

Für jedes Gebäude ist eine Zweikammerzisterne herzustellen. Das Nennvolumen der Zisterne setzt sich zusammen aus einem Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m³ und einem beliebig großen Speichervolumen für die Nutzung des Niederschlagswassers (bspw. zur Gartenbewässerung). Der Überlauf der Rückhalteanlage ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Der Drosselabfluss kann frei gewählt werden.

XI. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 2.061 m² (ca. 0,2 Hektar).