

Begründung zum Bebauungsplan

Erfordernis der Planaufstellung

Der Bedarf an Wohnbauland ist in der Gemeinde Schlat nach wie vor stark vorhanden. Die Gemeinde ist allerdings derzeit nicht in der Lage, Bauwilligen entsprechende Flächen anbieten zu können. Gleichzeitig ist der private Grundstücksmarkt aufgrund fehlender Flächen praktisch nicht existent.

Die Gemeinde sieht sich deshalb dazu veranlasst, weitere Flächen als Wohngebiet auszuweisen, um dem Bedarf gerecht zu werden. Für den Bereich „Wintergärten“ soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um das notwendige verbindliche Planungsrecht zu schaffen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen-Schlat-Wäschenbeuren-Wangen sieht für die Fläche Wintergärten ein Wohngebiet vor. Die im FNP ausgewiesene Fläche ist jedoch nicht identisch mit der Abgrenzung des Bebauungsplanes. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die geringfügige Überschreitung der im Bebauungsplan vorgesehenen Neubaupläne gegenüber der im FNP enthaltenen Fläche wird im Hinblick auf die Ausweisung anderer Baugebiete in der Gemeinde berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist somit genehmigungspflichtig, sofern die Änderung des FNP nicht zeitlich vorgeschaltet werden kann.

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes (nördlich und westlich der Straße „In den Wintergärten“) ist bereits überbaut. Hierfür existiert ein Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 1973, der allerdings nicht rechtskräftig ist. Im Zuge der nun anstehenden Bebauungsplanung wird dieser Bereich mit überplant und planerisch festgesetzt.

Beschreibung des Bestandes

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um stark bewachsene Wiesenflächen, die nur geringfügig landwirtschaftliche Nutzung zulassen. Lediglich das Flurstück 113 wird als Schafweide genutzt.

Es handelt sich teilweise um wertvollen Streuobst- und Heckenbestand. Sofern es möglich ist, werden Teile der vorhandenen Struktur erhalten bzw. durch Neupflanzungen ersetzt.

Auffallend sind die Fußwege im Gebiet und am Rand des Gebietes. Diese prägende Dorfstruktur soll auch im Entwurf erhalten bleiben, so dass auf die Fußwegebeziehungen viel Wert gelegt wird.

Der Bebauungsplan wird im Norden abgegrenzt durch die bestehende Bebauung „In den Wintergärten“. Die südliche Abgrenzung bildet der Fußweg zwischen Unterdorf und Jahnstraße bzw. Hauptstraße. Lediglich das südlich des Fußweges gelegene Flurstück 123 wird in den Planbereich aufgenommen, da hier eine Baulücke als Bauland genutzt werden kann.

Die westliche Abgrenzung ist durch die Topographie vorgegeben, so dass die Hangkante um eine Hausbreite überschritten wird, um das natürliche Gelände nachzuvollziehen. Die Abgrenzung im Osten geschieht an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 115, bzw. mitten im Flurstück 113, das langfristig für einen weiteren Bauabschnitt angedacht ist.

Anbindung an das örtliche Straßennetz und Innere Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die bestehende Straße „In den Wintergärten“ an die Göppinger Straße (L 1218). Langfristig ist eine Fortführung der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNG an die Hauptstraße, zwischen den Gebäuden Hauptstraße 23 und Göppinger Straße 3 vorgesehen.

Für den ersten Abschnitt mit dem Umfang des vorliegenden Bebauungsplanes, wird jedoch die etwas ungünstige Ein- und Ausfahrtsituation der Straße „In den Wintergärten“ in Kauf genommen. Es handelt sich dabei nur um eine Interimslösung, bis der zweite Abschnitt östlich des vorliegenden Bebauungsplanes mit der Anbindung an die Hauptstraße fertiggestellt ist.

Aufgrund der Anregung des Straßenbauamtes werden jedoch entsprechende Sichtfelder nach Süden und Norden berücksichtigt. Außerdem wird die bestehende Straße durchgehend auf 5,50 Meter verbreitert und der Einmündungsradius aufgeweitet. Insofern stellt die Anbindung an das örtliche Straßennetz kein Optimum dar, ist jedoch akzeptabel, da langfristig die o.g. Anbindung erfolgen kann.

Die innere Erschließung erfolgt über die HAUPTERSCHLIEßUNG, die langfristig an die Hauptstraße münden soll. Diese Straße erhält einen separaten Gehweg mit einer Breite von 1,5 m und alternierend angeordnete Längsparker mit einer Breite von 2,0 m. Der Gehweg ist aufgrund des langfristig zu erwartenden internen Verkehrsaufkommens aus 35-40 Gebäuden erforderlich. Die HAUPTERSCHLIEßUNG erhält an ihrem Ende eine großzügig dimensionierte Wendeplatte mit einem Durchmesser von 18 Meter. Diese Größe erlaubt es den Müllfahrzeugen zu wenden. Eine kleiner dimensionierte und somit kostengünstigere Lösung ist auszuschließen, da ansonsten Konflikte in der Praxis, hauptsächlich bei der Ver- und Entsorgung, zu erwarten sind.

Die Verbindungsstraße zwischen der HAUPTERSCHLIEßUNG und der Straße „In den Wintergärten“ ist im langfristigen Konzept nur untergeordnet. Die Längsneigung dieser Straße beträgt über 10%, kann aber aufgrund der langfristigen Wertigkeit der Straße in Kauf genommen werden.

Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Anlehnung an das bestehende Gebiet, als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Einzelne, nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht mit dem Wohncharakter konform sind.

Die Grundflächenzahl wird zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt. Die nach der BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ist dort erforderlich, wo es die Grundstücksgrößen erfordern, um ein in Schlat typisches Wohnhaus mit Garage zu bauen. Am westlichen Rand sind größere Grundstücke vorgesehen, weshalb dort eine GRZ von 0,35 ausreicht, um die Ausnutzung des Grundstückes in Grenzen zu halten.

An diesen Randbereichen sind nur Einzelhäuser zulässig, da der Übergang zur freien Landschaft und dem Tal des Böglesbaches sehr sensibel ist. Doppelhäuser an dieser Stelle wären in ihrer Gesamtheit zu massiv. In allen anderen Bereichen sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Im nördlichen bereits bebauten Bereich ist sogar in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplanentwurf, offene Bauweise vorgesehen. Durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern und der Grundflächenzahl von 0,3 ist der Ausnutzungsgrad jedoch eingeschränkt, so dass keine, den Eigenheiten des Ortes widersprechende Nutzung möglich ist.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Diese sollen jedoch bewusst variabel sein, um die heterogene Struktur des Ortes zu erhalten. Eine durch strikt vorgegebene Firstrichtung befürchtete Monotonie soll dadurch vermieden werden.

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind grundsätzlich außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird dem Bauherrn ausreichend Spielraum zur Gestaltung und Gebäudeanordnung auf dem Grundstück gegeben.

Vom Landwirtschaftsamt wird angeregt, den nördlichen, bereits bebauten Teil als Dorfgebiet festzusetzen, um den Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen aus dem Weg zu gehen. Im vorliegenden Entwurf ist diese Anregung aufgenommen, da bereits im Flächennutzungsplan diese Fläche als Mischgebiet dargestellt ist. Somit ist den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Rechnung getragen. Auf die Erstellung eines Gutachtens zur Bewertung der Geruchsimmissionen wird verzichtet, da der Gemeinde keine vorhandenen Konflikte zwischen Bebauung und Landwirtschaft bekannt sind. Die beiden Höfe befinden sich nordöstlich und nordwestlich der bestehenden Bebauung. Bei überwiegend westlichen oder südwestlichen Winden in der Region ist mit einer Geruchsausbreitung vom Gebiet abgewandt zu rechnen. Es wird allerdings vorgeschlagen, den Hinweis der evtl. Geruchsemissionen in die Hinweise des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Ökologie und Ausgleich gemäß § 1a BauGB

Begleitend zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan mit Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches erstellt. In diesem Grünordnungsplan ist der Bestand ausführlich erläutert und bewertet.

Bestand

Die Fläche des Planungsgebietes wird überwiegend als Grünland und Obstwiese genutzt und weist eine großen Obstbaumbestand sowie Heckenstrukturen auf. Die weitere Nutzung des Gebietes besteht in Kleingartenstrukturen mit Gemüseanbau, Beerenobst und kleinkronigen Obstgehölzen. Nördlich und westlich der Straße „In den Wintergärten“ wird die vorhandene Wohnbebauung mit ihren Hausgartenstrukturen in das Planungsgebiet einbezogen.

Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffe

Dem Vermeidungsgebot wird insofern Rechnung getragen, als im Baugebiet ausreichend Freiflächen verbleiben. Außerdem wird der wechselfeuchte Graben / Bachlauf am nordöstlichen Rand des neu zu überplanenden Bereichs erhalten und verlängert, sowie der bisherige Einlauf an das Mischwassersystem an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen. Dieser führt zum Böglesbach.

Weiterhin wird die bestehende Streuobstwiese auf den Flurstücken 107/2 und /3 komplett und die Streuobstwiese auf Flurstück 116 teilweise erhalten

Kompensationsmaßnahmen

Zur Ableitung des Dachwassers wird außerhalb des Plangebietes eine offene Mulde angelegt. Gleichzeitig wird entlang der Mulde eine extensive Feuchtwiese mit Hochstaudensaum gebildet. Weiterhin wird am westlichen Rand eine Grünzone als Siedlungsrand festgesetzt.

Die erforderliche Kompensation im Gebiet komplett durchzuführen ist nicht möglich, da ansonsten die Baulandfläche erheblich reduziert werden müsste. Somit können nur Flächen außerhalb herangezogen werden. Vor Beginn der Erschließung werden die geplanten Maßnahmen festgelegt und zeitnah umgesetzt. Näheres ergibt sich aus dem beigelegten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bebauungsplanung.

Eine UVP- Pflicht nach Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) ist nach Nummer 18.7.2 nicht erforderlich. Die Voraussetzung für Vorprüfungspflicht ist eine zulässige Grundfläche von 20.000 m². Die Größe des vorliegenden neu geplanten Gebietes liegt unterhalb des vorgegebenen Schwellenwertes.

Wasserversorgung

Das geplante Wohngebiet wird an die Wasserversorgung an der Göppinger Straße durch eine Ringverbindung zur Jahnstraße angeschlossen. Die Wasserversorgung im Baugebiet ist dadurch gesichert. Die Versorgungssicherheit ist gegeben.

Entwässerung

Für das zu erschließende Baugebiet wird ein modifiziertes Trennsystem gewählt. Das bedeutet, dass häusliches Schmutzwasser und Straßenwasser an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Mischwasserkanal wird dem Sammelkanal zugeleitet, der parallel zum Böglesbach führt. In diesem Zusammenhang ist von der Gemeinde der Allgemeine Kanalisationsplan neu aufzustellen und gleichzeitig die Einleitungsgenehmigung für das RÜB IV einzuholen.

Das unverschmutzte Regenwasser wird über einen separaten Regenwasserkanal und einer Retention dem Böglesbach zugeleitet. Der Kanal verläuft unter den Wohnstraßen bis zum westlichen Baugebietsrand. Dort wird er oberflächlich dem Böglesbach zugeleitet. Um eine Pufferung vor der Einleitung zu erreichen, wird ein Retentionsbecken zwischengeschaltet. Die Flächen für die Ableitung des Oberflächenwassers sind im Bebauungsplan nicht berücksichtigt, da diese Anlagen baurechtlich nicht genehmigungsbedürftig sind. Lediglich im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens ist die Einleitung an das Gewässer zu beantragen. Diese wird rechtzeitig vor der Erschließung beim Landratsamt Göppingen, Untere Wasserbehörde, eingereicht.

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Die geplante Wohnstraße hat eine Breite von 5,5 Meter, parallele öffentliche Stellplätze und am Ende eine Wendepflanzfläche, die für LKW zum Wenden geeignet ist. Auf diesen Flächen müssen LKW, PKW, Fahrrad und Fußgänger Raum finden. Allerdings funktioniert dieses Straßensystem nur dann, wenn keine parkenden Fahrzeuge die Straßenflächen blockieren und gleichzeitig die schwächeren Verkehrsteilnehmer durch Unübersichtlichkeit gefährden. Aus diesem Grund wird von der nach der Landesbauordnung vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht. Dieses soll bewirken, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit haben die Verkehrsteilnehmer ausreichend Raum, um gemeinsam am Verkehr teilnehmen zu können.

Verkehrslärm

Westlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Landesstraße 1218 (Göppinger Straße bzw. Hauptstraße). Diese Straße hat ein Verkehrsaufkommen von ca. 11.000 KFZ/24h und verursacht somit entsprechende Lärmemissionen. Das Baugebiet wird im Wesentlichen durch die bestehende Bebauung an der Landesstraße und der Entfernung vom Verkehrslärm geschützt. Trotzdem ist eine geringe Beeinträchtigung nicht auszuschließen. Auf die Erstellung eines Gutachtens zur Beurteilung des Verkehrslärms und den damit verbundenen Auswirkungen auf das Baugebiet wird allerdings verzichtet, da die Lärmquelle im Gebiet kaum wahrnehmbar ist und die Anforderungen der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) eingehalten werden können.

Geologie und Hydrologie

Die Gemeinde hat ein Baugrundgutachten erstellen lassen, um das Baugebiet auf die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse zu untersuchen. Das Gutachten des Institutes für Hydrogeologie und Umweltgeologie BWU aus Kirchheim/Teck vom 14.07.2004 liegt vor und kann im Rathaus eingesehen werden. Für die planenden Architekten und die Bauherrschaft wird dringend empfohlen, die Aussagen des Gutachtens zu berücksichtigen.

Die Untersuchungen wurden anhand von sechs Baggerschürfen und einer Kleinbohrung durchgeführt. Die Aussagen sind deshalb nur auf diese punktuellen Ergebnisse bezogen und können deshalb nur als Anhaltspunkt gelten. Deshalb wird dringend empfohlen, objektbezogene Untersuchungen durchzuführen, um die Auswirkungen auf die geplanten Gebäude zu erhalten. Dieses Erfordernis ist in den Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten.

Das Gutachten sagt aus, dass im Gebiet, insbesondere nach der Schneeschmelze oder nach starken Niederschlägen, mit hangabwärts fließendem Oberflächenwasser sowie mit Wasseraustritten zwischen Humusdecke und Decklehm zu rechnen ist. Außerdem wurde im Tonstein zirkulierendes Kluftgrundwasser festgestellt. Für die Bauausführung hat dies insbesondere bezüglich der Dränung und Bauwerksabdichtung Konsequenzen. Die Aussagen des Gutachtens müssen beachtet werden.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass sich die oberflächennahen Schichten aufgrund ihrer Durchlässigkeitsbeiwerte nicht zur Wiederversickerung des nach Niederschlägen anfallenden Oberflächen- und Dachwassers eignen. Auf eine Versickerung im Gebiet oder außerhalb wird deshalb verzichtet.

Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten im Gebiet bekannt.

Realisierung, Bodenordnung, Kosten

Annähernd alle Flächen des Baugebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Gemeinde wird die Grundstücke aufkaufen, um in das Eigentum sämtlicher Flächen des Bebauungsplangebietes zu kommen. So ist gewährleistet, dass die Gemeinde eine zukunftsfähige Bodenpolitik betreiben kann und die Bauplätze nicht innerhalb kurzer Zeit verkauft sind.

Die Kosten des Gebietes werden durch den Verkauf der Wohnbauplätze gedeckt.

Flächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:	25.585 m ²
Bestehendes Mischgebiet:	8.666 m ²
Öffentliche Straßen und Wege: davon Bestand:	3.155 m ² ca. 1.075 m ²
Private Grünflächen:	1.645 m ²
Öffentliche Grünflächen:	244 m ²
Wasserflächen:	173 m ²
Geplantes Nettobauland:	11.702 m ²
Bauplätze:	21 Bauplätze
Davon für Einzelhäuser:	6 Bauplätze
Davon für Doppel- und Einzelhäuser:	15 Bauplätze

Schlat, den

.....
Welser, Bürgermeister

Zell unter Aichelberg, den 17. September 2004

.....
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Weilheimer Straße 34, 73119 Zell unter Aichelberg
T 07164/9441-370, F 07164/9441-379