

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

zur Einbeziehungssatzung

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Planbereich findet sich an der südwestlichen Ortsrandlage. Es besteht der Wunsch ergänzend im südlichen Gartenbereich des Wohngebäudes Mühlenweg 6, ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Aktuell endet der Innenbereich gem. § 34 südlich des Gebäudes Nr. 6.

Um nun den Wunsch nach einer weiteren Wohnbebauung, für die bereits erste Planungen vorliegen, zu ermöglichen hat sich die Gemeinde dazu entschieden diesen Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen und die nun vorliegende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Schlät ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich zwischen „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ und landwirtschaftlicher Fläche am Rande des westlich verlaufenden regionalen Grünzuges.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen-Schlät-Wäschenbeuren-Wangen, rechtskräftig durch Erlass vom 25.08.2003, liegt das Plangebiet im Übergangsbereich gemischte Bauflächen / Fläche für Landwirtschaft.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Reichenbacher Straße am Böglesbach gelegen und umfasst ca. 2.200 qm.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 75,
- im Osten durch Ostgrenze des Flurstücks 75;
- im Süden durch Teilflächen des Flurstücks 75,
- im Westen durch Westgrenze des Flurstücks 75.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

5 Voraussetzungen zur Aufstellung dieser Satzung

Das Baugesetzbuch (BauGB) definiert in § 34 Abs. 5 die Voraussetzungen für die Aufstellung von Einbeziehungssatzungen.

Nach den vorliegenden baulichen Strukturen im Umfeld des Plangebiets und auch mit Blick auf die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan kann von einer städtebaulich geordneten Entwicklung ausgegangen werden.

Mit einer Plangebietsgröße von rund 770 qm liegt der Planbereich unterhalb der ausschlaggebenden Schwellenwerte nach UVPG. Damit handelt es sich nicht um ein Vorhaben, das die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich zieht.

In der näheren Umgebung finden sich keine Natura-2000-Gebiete, so dass durch diese Einbeziehungssatzung keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

6 Bestand

6.1 Topografie

Vom südlichen Ende des Mühlenweges ausgehend steigt das Gelände Richtung Südwesten an. Es wird dabei ein Höhenunterschied von bis zu 8m überwunden. Dabei fällt das Gelände Richtung Böglesbach hin ab und auch die Flächen eines ehemaligen Mühlkanals sind als noch verbliebene Mulde in einem bewegten Gelände ersichtlich.

6.2 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei den Flächen des Plangebiets um die Gartenflächen des Gebäudes Mühlenweg 6. Es finden sich neben zwei Schuppen und Nutzgartenbereichen überwiegend mit Gehölzen bestandene Grünflächen in diesem Bereich.

Am östlichen Rand verläuft der Böglesbach, welcher durch gewässerbegleitendes Gehölz gesäumt ist.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Schutzgebietsausweisungen.

6.4 Denkmale

Im Flächennutzungsplan ist im Planteil ein Hinweis auf Bodendenkmale verzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um den Standort der Schlater Burg auf den Flurstücken 71 und 74/2 östlich des Böglesbaches handelt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass im Planbereich und damit auf der gegenüberliegenden Gewässerseite archäologische Funde anzutreffen sind.

6.5 Eigentum

Das Flurstück 75 ist im Besitz desselben privaten Eigentümers wie das Flurstück 75/1.

6.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

6.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Durch die Lage am Böglesbach reichen sowohl Überflutungsflächen des HQ₁₀₀ als auch des HQ_{ext} in den Planbereich. Ebenso dessen Gewässerrandstreifen.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die die Belange des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes sind nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Hinsichtlich der faunistischen Belange wird auf die Artenschutz-Voruntersuchung verwiesen, die im Ergebnis keine wesentlich negativen Beeinträchtigungen erwarten lässt, sofern Rodungsarbeiten nur von Oktober bis Februar und der Schuppenabbruch nur von November bis Februar erfolgen.

Im Bereich der Satzung sind überwiegend nur wenige und zudem junge Gehölze vorhanden. Am Randbereich, entlang des Böglesbaches hingegen bestehen gewässerbegleitende Gehölzstrukturen. Diese werden durch ihre Lage im Gewässerrandstreifen und den damit verbundenen gesetzlichen Regelungen erhalten bleiben.

Für dieses Schutzgut sind damit keine erheblichen Eingriffe anzunehmen.

7.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bis auf die Schuppen unbebaut. Durch die nun vorliegende Planung wird bislang unversiegelter Boden versiegelt und verliert damit seine Bodenfunktionen.

In den Bodenkarten (GeoLa BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind die Bodenarten „Kalksteinschutt führendes kalkhaltiges Kolluvium“ verzeichnet. Anhand der Bodenschätzung handelt es sich vorliegend um Lehm Böden der Zustandsstufe II und den Wasserverhältnissen III. Die Grünlandzahl beträgt 48/38.

Auf Basis dieser Daten kann eine mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Boden festgestellt werden.

Boden ist nicht vermehrbar und da die Bodenfunktionen der bisher unversiegelten Bereiche durch eine Bebauung beeinträchtigt werden, führt die Planung zu Eingriffen.

7.3 Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden lehmigen Böden ist von einer mittleren Wasserdurchlässigkeit auszugehen. Hinzu kommt, dass durch die Zunahme versiegelter Flächen im selben Maße die Grundwasserneubildung abnehmen wird.

Der randlich verlaufende Böglesbach wird bei Einhaltung der Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen nicht nachteilig berührt. Auch werden durch die Planung keine Auswirkungen auf Überschwemmungsflächen auftreten.

Insgesamt ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung in diesem Schutzgut zu rechnen.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart im Übergangsbereich Gartenstadtklimatop / Freilandklimatop dargestellt. Die Freilandflächen dienen dabei der Kaltluftproduktion.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe kaum bedeutend für die klimatischen Verhältnisse, wodurch eine wesentliche Beeinträchtigung durch die nun vorgesehene Planung nicht anzunehmen ist.

7.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung eines weiteren Gebäudes im Anschluss an Bestandsbebauung im Norden und Osten, kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

7.6 Schutzgut Mensch

Aufgrund der Schaffung von Wohnraum auf privaten Freibereichen kommt die Planung dem Schutzgut vielmehr zugute, als dass sich nachteilige Auswirkungen ergeben.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die räumliche Trennung des Planbereichs vom Bodendenkmalbereich durch den Bach ist nicht mit Auswirkungen auf das Kulturgut zu rechnen.

7.8 Eingriffsermittlung

Von einem Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG wird im Allgemeinen ausgegangen, wenn Veränderungen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Folgende als Eingriff anzusehende Auswirkungen sind bei Umsetzung der Planung zu erwarten:

Flächenüberbauung/Flächenversiegelung (Schutzgut Boden)

Innerhalb des Plangebietes beträgt die Fläche, welche durch ein Gebäude in Anspruch genommen werden kann, ca. 460 qm.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hinsichtlich der Versiegelung ist ein direkter Funktionsausgleich beim Schutzgut Boden nicht möglich, da entsprechende Flächen zur Entsiegelung fehlen. Daher wird ein schutzgutübergreifender Ausgleich vorgenommen. Durch eine entsprechende Maßnahme im Schutzgut Tiere und Pflanzen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden naturschutzfachlich ausgeglichen. Für den schutzgutübergreifenden Ausgleich ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.300 ÖP.

Folgende Maßnahme ist vorgesehen:



Auf Gemarkung Bezgenriet, Flurstück 80 ist die Pflanzung von 9 Obstbäumen vorgesehen. Die Fläche umfasst den Bereich, der bereits Teil des Vogelschutzgebietes ist und eine Größe von ca. 1.300 qm aufweist. Gepflanzt werden hochstämmige Obstbäume auf starkwachsender Unterlage in zwei Reichen mit einem Abstand zwischen den Bäumen von ca. 10 m.

Sofern die genannten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme wie beschrieben durchgeführt wird, können die Funktionen des Naturhaushalts so weit wiederhergestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

8 Planungsziele und Planungskonzeption

8.1 Bebauung

Aufgrund der Topographie, auch bedingt durch die Lage am Böglesbach, wurde der Planbereich wie vorliegend abgegrenzt. Um die Freiflächen der künftigen Bebauung sinnvoll nutzen zu können, also um einen Bereich um das Gebäude einigermaßen eben herstellen zu können und an das umgebende Gelände anzugleichen wurde das Umfeld großzügig gefasst. So kann auf die bewegte topographische Situation reagiert werden.

Die künftige Bebauung orientiert sich dabei im Osten und Süden an der Bestandsbebauung und nimmt deren baulichen Grenzen auf. Insgesamt erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Ortslage.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Mühlweg aus über die Hofflächen des vorderliegenden Grundstücks 75/1 bzw. Gebäude Nr. 6. Da dieses und Flurstück 75 momentan im Besitz desselben Eigentümers sind, ist die Erschließung gesichert. Bei einer Änderung der Besitzverhältnisse lässt sich die Erschließung privatrechtlich oder über Grundbucheintragung sicherstellen.

8.3 Entwässerung, Wasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungs- und Kanalnetze, an welche bereits das Gebäude Nr. 6 angeschlossen ist.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden (bebauten) Bereichs geprägt. Damit lassen sich die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen aus dem angrenzenden Bereich entnehmen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung ergänzend einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

9.1 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche die Zahl der Vollgeschosse begrenzt, soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung sich an der Umgebungsbebauung orientiert.

9.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird erreicht, dass sich die zukünftige Bebauung an der Lage der Bestandsgebäude orientiert. Ebenso wird damit der Gewässerrandstreifen am Böglesbach berücksichtigt, welcher sich durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich von 10 m auf 5 m verringert. Hierbei sind die örtlichen Gegebenheiten ausschlaggebend.

9.3 Stellplätze und Garagen

Um eine kompakte Bebauung zu erreichen, sollen Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Aufgrund der Topografie ist dabei auch eine Integration in den Hauptbaukörper möglich und gewünscht. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachgestaltung

Entsprechend der Umgebungsbebauung und somit entsprechend dem bisherigen Ortsrand wird lediglich die Form des Satteldaches zugelassen. Für die einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft in diesem Ortsbereich werden Regelungen für Gauben aufgenommen, die sich an anderen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde orientieren.

11 Städtebauliche Kenndaten

Der Planbereich umfasst etwa 2.200 m² mit einer festgelegten überbaubaren Fläche von 460 m².

Gefertigt: Bad Boll, den 09.12.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18