

BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Hohenstadt besteht der Wunsch, auf einem bereits mit einem Nebengebäude bebauten Grundstück, ein Wohngebäude zu errichten. Da dieser Bereich an der Wiesensteiger Straße bereits durch die vorhandene und angrenzende Bebauung geprägt ist, hat sich die Gemeinde dazu entschieden diesen Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen und die nun vorliegende Satzung aufzustellen.

Die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung reagiert auf das Gebäude Wiesensteiger Straße 22 auf der gegenüberliegenden Straßenseite und nimmt so dessen Lage als Grenze des Ortsrandes auf.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Hohenstadt ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 des GVV Oberes Filstal stellt für das Plangebiet bestehende gemischte Baufläche dar. Westlich angrenzend sind geplante Mischbauflächen eingetragen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Von Süden reicht der „Ortsbauplan über Hohenstadt“ mit der dortigen beurkundeten Eintragung vom 11. Juli 1939 bis zum heutigen Gebäude Nr. 23/1 (einschließlich).

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Hohenstadt an der Wiesensteiger Straße und umfasst ca. 1.140 qm (0,11 ha).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 341 (Wiesensteiger Straße) und 349/1,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 337,
- im Westen durch Teilflächen des Flurstücks 338,
- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 339.

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 kann durch die der Satzung zu Grunde liegende geringfügige bauliche Erweiterung der Ortslage von einer städtebaulich geordneten Entwicklung ausgegangen werden.

Da die Plangebietsgröße nur gut 1000 qm beträgt 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 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist mit einem Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude einschließlich dessen Zufahrt bebaut. Die unbebauten Flächen werden als Grünland genutzt. Am Nordrand des Planbereichs findet sich ein alter Obstbaum.

6.2 Topographie

Das Gelände im Planbereich befindet sich in einer Höhe von etwa 815 m üNN auf einer nahezu ebenen Fläche, in deren Anschluss das Gelände nach Nordwesten abfällt.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzgebiets-Zone III / IIIA des Wasserschutzgebietes Todtsburgquelle/Brunnen V-VIII Mühlhausen (117.115).

6.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.5 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

6.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

6.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Entlang der Wiesensteiger Straße (K 1431) verläuft in etwa auf Höhe des Bestandsgebäudes Richtung Außenbereich ein Entwässerungsgraben der Kreisstraße innerhalb des Gebiets.

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

Im Planbereich sind die Grünlandflächen intensiv genutzt. Am nördlichen Gebietsrand steht ein alter Obstbaum-Hochstamm. Wie bereits in einem vorhergehenden Kapitel beschrieben findet sich ein Entwässerungsgraben entlang des Gehweges der Wiesensteiger Straße. Das Gelände ist nicht umzäunt.



Blick entlang Wiesensteiger Straße, Plangebiet linker Hand



Links: Wirtschaftsgebäude im Plangebiet

Rechts: Gebäude Wiesensteiger Str. 22

Das vorhandene Gebäude wird als Garage und Wirtschaftsgebäude genutzt und befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Nischen oder Spalten, welche als Quartiere für Fledermäuse in Frage kämen, sind nicht erkennbar.

Weder Biotopverbundflächen noch Schutzgebietsausweisungen (Biotope, Natura-2000, Landschaftsschutzgebiet, etc.) finden sich im Planbereich. Von Westen reichen Biotopverbundflächen mittlerer Standorte in die Nähe des Gebiets. FFH-Mähwiesen sind für den Bereich nicht kartiert.

Der vorhandene Obstbaum wird im Sinne der Minimierung über eine Pflanzbindung gesichert.

Durch die Schaffung einer weiteren Bebauungsmöglichkeit am Ortsrandbereich und deren geringem Umfang entstehen in diesem Schutzgut keine wesentlich nachteiligen Beeinträchtigungen.

7.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut. Das Gelände ist nahezu eben.

Durch die nun vorliegende Planung kann sich der Anteil der bebauten Flächen weiter erhöhen.

In den Bodenkarten (GeoLa BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind die Bodenarten „Braune Rendzina, Rendzina und Terra fusca“ verzeichnet und das Plangebiet wird wie folgt eingeordnet:

- Filter und Puffer für Schadstoffe mittel bis hoch
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf gering bis mittel
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit mittel

Damit kommt die Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung auf eine Einstufung von "2", was einer mittleren Wertigkeit für das Schutzgut Boden entspricht.

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

Durch die Lage in der Zone III / IIIA des WSG Todtsburgquelle/Brunnen V-VIII Mühlhausen sind für den Grundwasserschutz entsprechende Auflagen zu erfüllen.

Aufgrund der anstehenden Böden ist von einer hohen Wasserdurchlässigkeit auszugehen. Durch die Zunahme versiegelter Flächen wird im selben Maße die Grundwasserneubildung verringert.

Zur Minimierung kann die Versickerung von Oberflächenwasser beitragen, welche durch eine breitflächige Ableitung/Versickerung über die obere bewachsene Bodenschicht (mindestens 30 cm Humus) erfolgen muss.

Bei Beachtung der Vorgaben, die aus der Lage im Wasserschutzgebiet resultieren und der Vorgaben für Versickerungsflächen, ist beim Umfang der Planung nicht von wesentlich nachteiligen Auswirkungen in diesem Schutzgut auszugehen.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als Gartenstadtklimatop dargestellt, das durch die Kreisstraße bereits vorbelastet ist. Die Klimaaktivität ist als weniger bedeutend eingestuft.

Damit ist das Plangebiet aufgrund der Lage und seiner Größe eher als gering bedeutend für die klimatischen Verhältnisse einzuordnen und eine wesentliche Beeinträchtigung durch die nun vorgesehene Planung nicht anzunehmen.

7.5 Schutzgut Landschaft

Die auszuweisenden Bauflächen grenzen an bestehende Bebauung. Sie finden sich zwar am nordwestlichen Ortseingang, jedoch ist eine negative Veränderung für das Landschaftsbild nicht anzunehmen. Veränderungen an den umgebenden Verkehrsflächen ergeben sich nicht, so dass auch hier keine nachteilige Auswirkung auf dieses Schutzgut zu erwarten sind.

7.6 Schutzgut Mensch

Westlich des Planbereichs verläuft die Autobahn A 8 Stuttgart-Ulm. Nach der Umgebungslärmkartierung 2017 reichen die Auswirkungen für den 24-Stunden-Zeitbereich nicht bis zum Plangebiet.

Für den Nachtbereich sind Einwirkungen in der Höhe von 45-50 dB(A) eingetragen:

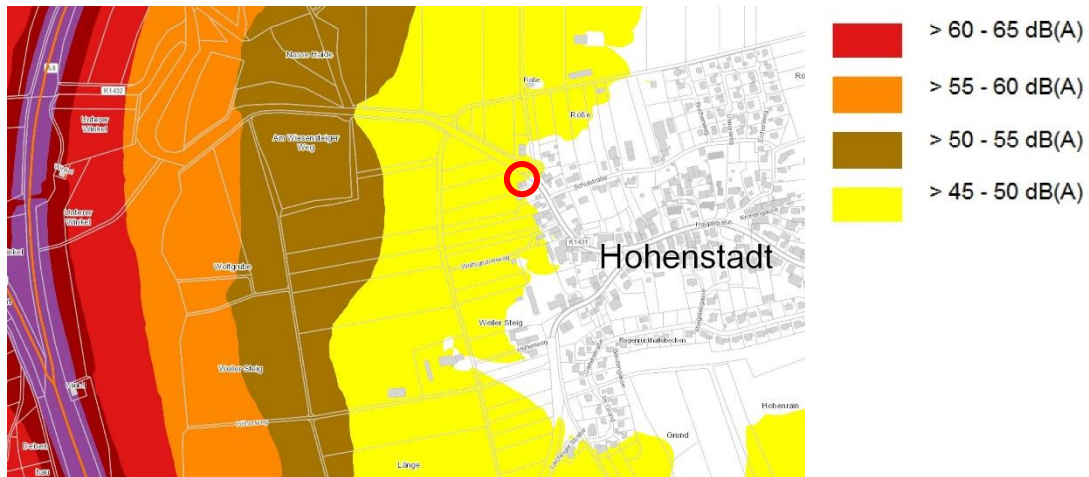


Abb. 1 Straßenverkehrslärm Nacht, Lärmkartierung BW 2017. Quelle: Umwelt- und Kartendienst LUBW

Unter Beachtung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", welche für Allgemeine Wohngebiete Werte von 45 dB(A) für den Nachtzeitraum nennt, können im Plangebiet die Werte für eine Wohnbebauung überschritten werden.

Da es sich allenfalls um geringfügige Überschreitungen handeln könnte, denen durch entsprechende Grundrissorientierungen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (beispielsweise Einbau von Schallschutzfenstern, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) entgegengewirkt werden kann, ist nicht mit wesentlich negativen Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut zu rechnen.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut somit keine Auswirkungen.

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)

Bei einem Umfang des Plangebietes von etwa 1.100 qm und einer maximal zulässigen Grundfläche von 0,3 ist von einer maximalen Überbauung durch Hauptgebäude von 330 qm. Für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten kann sich die versiegelte Fläche mutmaßlich auf insgesamt etwa 500 qm erhöhen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt des vorhandenen Obstbaumes als Pflanzbindung
- Empfehlung zur Versickerung von Oberflächenwasser

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Hinsichtlich der Versiegelung ist ein direkter Funktionsausgleich beim Schutzgut Boden nicht möglich, da entsprechende Flächen zur Entsiegelung fehlen. Daher wird mit den geplanten Maßnahmen das Ziel verfolgt, die umgebenden Bereiche landschaftsökologisch aufzuwerten und damit die entstandenen Beeinträchtigungen naturschutzfachlich auszugleichen.

Zu berücksichtigen ist, dass Ausgleichsmaßnahme positive Auswirkungen in mehreren Schutzgütern haben können.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Am Nordrand des Planbereichs sind zwei hochstämmige Obstbäume in Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese werden über Pflanzgebote in der Planzeichnung festgesetzt.

Diese Maßnahmen wirken sich neben dem Schutzgut Tiere und Pflanzen auch auf das Landschaftsbild und das lokale Klima positiv aus.

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

8 Planungsziele und Planungskonzeption

8.1 Bebauung

In der Umgebung finden sich sowohl Wohn- als auch Nebengebäude. Richtung Norden und Westen werden die baulichen Grenzen der bestehenden Bebauung aufgenommen und begrenzen so die Ausdehnung der künftigen Ortslage. Damit orientiert sich die vorgesehene neue Bebauung am Umgebungsbestand.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Bei der verkehrlichen Erschließung ist die Lage an der Kreisstraße und die OD-Grenze zu beachten, da die Bauflächen direkt über eine Anbindung an die Wiesensteiger Straße (K 1431) erschlossen werden.

8.3 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungs- und Kanalnetze. Oberflächenwasser oder Abwasser ist direkt vom Grundstück abzuleiten und darf der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Für unbelastetes Oberflächenwasser sollte eine Versickerung vorgesehen werden (vgl. Ziffer 7.3).

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 jedoch 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 soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung einen dörflichen Charakter erhält und sich damit ausreichend an den bebauten Innenbereich anschließt.

Die Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude stellt in Zusammenhang mit der festgelegten Bauweise sicher, dass keine zu mächtigen Baukörper an dieser Stelle entstehen.

Ergänzend mit der Festlegung für Einzelgebäude ist somit eine lockere Ortsrandbebauung gewährleistet.

9.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird erreicht, dass sich die zukünftige Bebauung, wie in Kapitel 8.1 beschrieben, am Bestand orientiert.

Auch ist durch die Baugrenzen sichergestellt, dass der außerhalb der OD-Grenze liegende Planbereich den Anbauabstand von 15 m zur Kreisstraße einhält.

9.3 Stellplätze und Garagen / Verkehrsflächen

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass am nordöstlichen Gebietsrand keine Zufahrten von der Wiesensteiger Straße aus zulässig sind. Mit der Kennzeichnung dieses Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten ist der Lage der OD-Grenze Rechnung getragen.

9.4 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt sind die in Kapitel 7.8 aufgeführten Maßnahmen erforderlich. Zur Sicherstellung deren Umsetzung wird für den Bestandbaum eine Pflanzbindung festgesetzt und die Pflanzung zweier weiterer Obstbäume über Pflanzgebot vorgesehen. Auch bei den Pflanzgeboten ist die Kreisstraße zu berücksichtigen, da in Abhängigkeit der zulässigen Geschwindigkeit entsprechende Abstände eingehalten werden müssen. Da die Pflanzungen hinter dem Ortsschild liegen, ist eine Geschwindigkeit von 50 km/h anzunehmen, so dass der maßgebliche Abstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten ist.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Grundsätzlich sind geneigte Dachformen zulässig, von denen in Ausnahmefällen für untergeordnete Nebengebäuden abgewichen werden kann. Ergänzend werden zur Gestaltung der Dachlandschaft Regelungen für Dachaufbauten getroffen, so dass ein Einfügen in die Umgebung angenommen werden kann. Diese Regelungen nehmen die Bestandssituation der Umgebung auf.

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Gebäude zulässig. Durch die Begrenzung der maximalen Ansichtsfläche und die Höhe in Bezug auf die Traufe wird verhindert, dass große gewerbliche Werbeanlagen am nordwestlichen Ortseingang der Gemeinde entstehen und sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Gefertigt: Bad Boll, den 18.05.2021



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