

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Obere Au II“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Au II“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Bempflingen verfügt bereits seit einigen Jahren über keine weiteren Wohnbauplätze, da die bestehenden Wohngebiete bereits aufgesiedelt sind. Gleichzeitig ist auch eine deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken bei der Gemeindeverwaltung zu spüren.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde daher erhebliche Anstrengungen unternommen, die vom Gesetzgeber geforderte Innenentwicklung voranzutreiben. Durch Wiedernutzbar-machung von Flächen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung soll der Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden.

Im Rahmen des bis 2014 laufenden städtebaulichen Sanierungsverfahrens „Ortsmitte Bempflingen“ wurde durch zahlreiche Einzelmaßnahmen wie Neubau, Umbau oder auch Aufstockung bestehender Gebäude ergänzender Wohnraum in zentraler Lage geschaffen.

Es hat sich jedoch zunehmend gezeigt, dass die Nachfrage nach Wohnbauland durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein nicht befriedigt werden kann. Der Gemeinderat hat sich daher bereits 2017 dazu entschieden, erste Standortuntersuchungen für ein neues Wohngebiet durchführen zu lassen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Au II“ gemündet.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Standortalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde eine Prüfung alternativer Standorte unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben in Auftrag gegeben. Es handelt sich dabei um die Gebiete „Obere Au“ und „Schlegert“ im Ortsteil Bempflingen sowie das Gebiet „Rohracker/ Hohe Äcker“ im Ortsteil Kleinbettlingen.

Grundlage für die Beurteilung der einzelnen Flächen waren unter anderem mögliche Konflikte mit dem Artenschutz sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Dabei ist es der Gemeinde wichtig, in das Eigentum möglichst vieler Grundstücke in einem Gebiet zu gelangen um eine zügige Bebauung gewährleisten und das Vorhalten sogenannter „Enkelbauplätze“ vermeiden zu können.

Im Zuge dieser Untersuchungen hat sich gezeigt, dass das Gebiet „Obere Au“ insbesondere im Hinblick auf Konflikte mit dem Artenschutz gegenüber den anderen beiden Gebieten deutlich vorzuziehen ist. Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung zu den Gebieten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Gebiete „Schlegert“ und „Rohracker/Hohe Äcker“ mit umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen zu rechnen ist, da in diesen sowohl bedrohte als auch geschützte Arten vorkommen.

Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden der Öffentlichkeit im Rahmen von 2 Informationsveranstaltungen vorgestellt und diskutiert.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Bempflingen ist gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart (PS 2.1.1 (N)) zugeordnet, eine zentralörtliche Einstufung besteht nicht.

Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Bempflingen darüber hinaus als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.4 (Z)) festgelegt. Die Siedlungsbereiche solcher Gemeinden dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung (über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus) für den Bedarf aus Wanderungsbewegungen.

Für sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit ist entsprechend PS 2.4.0.8 (Z) zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha für neu zu erschließende Wohngebiete vorgegeben. (Vgl. Städtebauliche Kenndaten)

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bempflingen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4 Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes zwischen dem Mühlkanal im Osten und der Metzinger Straße (K 1231) im Westen und umfasst ca. 3,2 Hektar. Im Norden grenzt es an das bestehende Wohngebiet „Obere Au“ und im Süden an die offene Ackerflur an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 189, 190, 191/1, 191/2, 192, 193, 194.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde die befristete Möglichkeit, Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen, geschaffen. Das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes ist bis zum 31.12.2019, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 zu fassen. Voraussetzung für die Aufstellung ist, dass durch den Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen

begründet wird und die einbezogenen Flächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen.

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet derzeit keine bebaubare Fläche vorsieht, möchte die Gemeinde die Möglichkeiten dieser Regelung nutzen und das Plangebiet in den Siedlungsbereich mit einbeziehen. Der Bebauungsplan soll somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern als Schwellenwert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 32.101 m². In Anbetracht des Nettobaulandes von rund 23.833 m² und einer für Wohngebiete vorgesehenen GRZ von 0,4, liegt die überbaubare zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Die betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden bislang als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Wiesenflächen oder Baumbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Ackernutzung wird südlich des Plangebietes fortgeführt.

Nördlich grenzt eine bestehende Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern unmittelbar an das Plangebiet an. Im Westen schließt die K 1231 (Metzinger Straße) mit einem parallel geführten Radweg in Richtung Riederich an. Die Straße verläuft auf einem Damm, ca. 2 m über den Ackerflächen.

Am östlichen Gebietsrand wird das Plangebiet durch den Ermskanal von der überwiegenden Wohnbebauung an der Ermsstraße und Kelterstraße abgetrennt.

7.2 Topografie

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 2 m ab und kann daher als nahezu eben beschrieben werden.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich folgende Schutzausweisungen:

- Offenlandbiotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich Bempflingen“ (Schutzgebiet Nr. 174211166323)

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

7.5 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Blumenstraße und den Lilienweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Anschluss der Blumenstraße an die K 1231 Metzinger Straße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

7.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft der Ermskanal, dessen gesetzlich geschützter Gewässerrandstreifen jedoch in das Plangebiet hineinragt.

8 **Artenschutz**

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sowie dem näheren Umfeld kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den Artgruppen Fledermäuse, Vögel, Insekten und Amphibien im Gebiet nicht sicher ausgeschlossen werden. Da sich das Gelände darüber hinaus auch für andere Artgruppen potenziell als Habitat eignet wurden im Frühjahr 2019 artenschutzrechtliche Voruntersuchungen durchgeführt.

Die vollständigen Untersuchungsergebnisse können dem Gutachten in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden. Das Fazit soll jedoch auszugsweise wiedergegeben werden:

„Die Ackerflächen des U-Raumes sind im Hinblick auf ihre artenschutzrechtliche Relevanz von geringerer Bedeutung. Lediglich einzelne Offenlandbrüter wie beispielsweise die Feldlerche oder die Wachtel könnten hier potenziell vorkommen. Eine weitere Begehung Mitte Mai aber auch die Relevanzbegehung selbst hatten jedoch keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen von Feldlerche oder Wachtel ergeben. Der kleinen Feldgehölzinsel innerhalb der Ackerfläche wird eine Habitatsignung noch für Gebüsch- und Freibrüter zuerkannt, wenn auch nur in geringem Maße (geringer Schutz vor möglichen Prädatoren durch die exponierte Lage und fehlendes, dichtes Gebüsch).

In die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen des Gewässerrand-Schutzstreifens wird dagegen, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht eingegriffen. Aus diesem Grund resultiert für die weiteren zuvor genannten Arten bzw. Artengruppen keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Vertiefende Untersuchungen sind für diese Arten bzw. Artengruppen daher nicht erforderlich.

Sollte eine Siedlungsentwicklung verfolgt werden, so wird eine vertiefende Untersuchung für die Ackerfläche empfohlen und hier ausschließlich für die Artengruppe der Vögel mit Schwerpunkt Offenlandbrüter sowie Gebüsch- und Freibrüter (für die Gehölzinsel innerhalb der Ackerfläche).“

Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen werden daher im Jahr 2020 vertiefte Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse liegen voraussichtlich im Herbst 2020 vor und fließen in die weitere Planung mit ein.

9 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird im weiteren Verfahren ermittelt.

10 Planungsziele und Planungskonzeption

10.1 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Verlängerung des Lilienwegs und der Blumenstraße in südlicher Richtung. Beide Straßen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Auf der Ostseite des Gebietes soll zudem eine Fläche freigehalten werden, welche für einen möglichen direkten Anschluss des Gebietes an die K 1231 Metzinger Straße benötigt wird. Die Gemeinde hat eine daher eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, mit deren Hilfe die Auswirkung des Plangebietes auf die bestehenden Straßen sowie die verkehrliche Notwendigkeit einer direkten Anbindung an die Metzinger Straße geprüft werden. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse soll im weiteren Verfahren eine mögliche direkte Anbindung geprüft werden.

10.2 Innere Erschließung/Fußwegführung/ruhender Verkehr

Die Fortführungen des Lilienwegs und der Blumenstraße als Sammelstraßen im Gebiet sollen den Querschnitt des Bestandes mit 6 m breiten Straßen und einseitigem Gehweg aufnehmen. An der südlichen Grenze des Plangebietes sollen zudem Freihalteflächen für eine mögliche zukünftige Fortführung der Straßen vorgesehen werden.

Die Querverbindungen in Ost-West-Richtung zwischen den beiden Sammelstraßen sollen als gemischt genutzte Wohnstraßen mit einer Breite von 6 m gestaltet werden. Eine zusätzliche Gehwegführung ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

In der Quartiersmitte ist zudem eine fußläufige Verbindung der beiden Wohnstraßen über eine Platzgestaltung mit Spielplatz als Treffpunkt vorgesehen.

Über das gesamte Gebiet verteilt sind zudem öffentliche Stellplätze vorgesehen.

10.3 Bebauung/Gebäudetypologie

Im Übergang zur bestehenden Bebauung ist am nördlichen Rand des Plangebietes eine klassische Bebauung mit Einzelhäusern und Satteldächern vorgesehen. Diese Bebauungsform soll auch den westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes prägen. Der Randbereich zur K 1231 Metzinger Straße hin soll hingegen verdichtete Bauformen umfassen. Eine solche Bebauung mit Geschosswohnungsbau bietet auch den Vorteil, das Plangebiet gegenüber Lärmeinflüssen durch die angrenzenden Kreisstraße K 1231 abzusichern. Um die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zu prüfen, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die Ergebnisse werden in den weiteren Planungsprozess einfließen.

Die Bebauung im inneren des Plangebietes ist durch verdichtete Bauformen mit Geschosswohnungsbau sowie Reihen- und Kettenhäuser geprägt. Dadurch kann eine sinnvolle Durchmischung des Gebietes mit den unterschiedlichsten Wohnformen geschaffen werden.

Die Baufelder für eine verdichtete Reihen- und Kettenhausbebauung sind gleichzeitig so flexibel gestaltet, dass eine Aufteilung der Grundstücke für eine klassische Einzelhausbebauung ebenfalls möglich ist.

Für die verdichtete Bebauung im inneren des Plangebietes sind Flachdächer mit Dachbegrünung vorgesehen. Diese bietet Vorteile hinsichtlich des Mikroklimas als auch der Niederschlagswasserableitung, da diese das Wasser speichern und somit die Menge an abzuleitendem Wasser reduzieren.

10.4 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Kanal im Bereich der Wendeplatte in der Blumenstraße angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet wird getrennt abgeleitet. Zu diesem Zweck ist am nordwestlichen Gebietsrand ein Rückhaltebecken vorgesehen, von diesem soll das Wasser gedrosselt unter dem Ermskanal hindurch in Richtung Erms abgeleitet werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der im Inneren des Gebietes liegenden Grundstücke über ein Mulden-Rigolensystem zwischen den Grundstücken abzuleiten.

11 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Zur Neuaufteilung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Umlegung erforderlich.

Gefertigt:



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

12 Städtebauliche Kenndaten

1. Gesamtfläche	32101 m²	
Bestandsflächen	0 m ²	
<i>Straßenflächen</i>	0 m ²	
<i>landw. Wege, Fußwege</i>	0 m ²	
<i>Grünflächen</i>	0 m ²	
2. Bruttobauland (Bbl)	32101 m²	100%
Verkehrsflächen	5413 m ²	16,9%
<i>Straßen einschl. Gehwege</i>	4101 m ²	12,8%
<i>Parkierung</i>	239 m ²	0,7%
<i>Spiel- und Platzfläche</i>	1073 m ²	3,3%
öffentliche Grünflächen	2855 m ²	8,9%
3. Nettobauland	23833 m²	74,2%

4. Gesamtzahl Grundstücke	50 stck	
Gesamtzahl Gebäude	51 stck	
davon Einzel- Doppelhäuser (EH)	28 stck	54,9%
<i>Flächenanteil</i>	13564 m ²	56,9%
<i>Grundstücksgrößen von</i>	405 m ²	
<i>bis</i>	598 m ²	
durchschnittliche Grundstücksgröße	484 m ²	
davon Reihen- und Kettenhäuser (RH)	16 stck	31,4%
<i>Flächenanteil</i>	3546 m ²	14,9%
<i>Grundstücksgrößen von</i>	141 m ²	
<i>bis</i>	341 m ²	
durchschnittliche Grundstücksgröße	222 m ²	
davon Mehrfamilienhäuser (MFH)	7 stck	13,7%
Bruttogeschossfläche (BGF)	5680 m ²	
Wohnfläche (Wfl = 80% BGF)	4544 m ²	
<i>Flächenanteil</i>	6544 m ²	27,5%
<i>Grundstücksgrößen von</i>	901 m ²	
<i>bis</i>	2718 m ²	
durchschnittliche Grundstücksgröße	935 m ²	

5. öffentliche Parkplätze	ca.	19 stck	0,2 / WE
angenommene Wohneinheiten	ca.	108 stck	34 WE / ha Bbl
(EH x 1,5, RH x 1,0, MFH Wohnungsgröße 90 m ²)			
angenommene Einwohner	ca.	239 stck	74 EW / ha Bbl
(Wohneinheiten x 2,1 (Stand 2020))			