



...alles zum Leben

Oberderdingen

GEMARKUNG FLEHINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „HÄLDEWEG“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf ausgearbeitet:
Oberderdingen, den 22.09.2015/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergsstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142-9534-0

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 08.02.2016/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den 02.05.2017/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagennummern geändert
Bietigheim-Bissingen, den 18.07.2017/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen zur Begründung:

- 3.1 Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Bewertung
- 3.2 Abwägung vom 23.05.2017 (öffentliche Auslegung)

1. Anlass der Planung

Aus: L-Bank: Wohnungsmarktbeobachtung 2012: Angesichts des attraktiven baden-württembergischen Arbeitsmarktes, der anhaltenden Euro-Krise sowie der Auswirkungen der europäischen Arbeitnehmerfreizügigkeit blieb die Zuwanderung in den Südwesten im Jahr 2012 ungebrochen. Der positive Wanderungssaldo überstieg dabei im dritten Jahr in Folge das bestehende Geburtendefizit, sodass die Bevölkerungszahl erneut zunahm. In Kombination mit dem bestehenden Trend zu kleineren Haushalten und einem im Jahr 2012 real zumindest stabilen Kaufkraftniveau sorgte dies für ein anhaltend hohes Nachfragepotenzial im Wohnungsneubau. Diesen Entwicklungen steht seit dem Jahr 2011 auch wieder ein stärker wachsendes Angebot an Wohnungen gegenüber. Angesichts des hohen Nachfragepotenzials sowie der bestehenden Ersatzbedarfe ist die Zahl der Baufertigstellungen gegenüber 2011 nochmals angestiegen. Die Nettozuwanderung in Baden-Württemberg führt zu einer anhaltenden Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum, die allerdings die Entwicklung der Baufertigstellungen nicht erfüllt. Dadurch werden Angebotslücken und entsprechender Preisdruck in vielen Regionen und Teilsegmenten des baden-württembergischen Wohnungsmarktes mittlerweile deutlich spürbar. Gleichwohl deutet das Niveau der Baugenehmigungen auf ein Fortbestehen der Dynamik im Wohnungsbau zumindest in das erste Halbjahr 2013 hin.

Diese Entwicklungen sind auch im Teiltort Flehingen deutlich spürbar. Zwar wird mittlerweile ein immer größerer Teil des Bedarfes im Bestand abgedeckt, trotzdem sind nach wie vor auch Neubaugrundstücke vor allem des gehobenen Sektors gefragt. Durch die Nachverdichtung der letzten Jahre ist nicht nur der Bestand an Baulücken reduziert worden, sondern auch der Bestand an gehobenen Immobilien. Die konsequenten Bemühungen der Gemeinde Baulücken zu reaktivieren bzw. bei Neubaugebieten gar nicht erst entstehen zu lassen, zahlen sich mittlerweile aus.

Die letzte Auswertung des Baulückenkatasters erfolgt zum 30.06.2010. Zu diesem Zeitpunkt waren in allen drei Teilorten insgesamt 267 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1666,36 ar unbebaut. Bei der jetzigen Auswertung waren dies 222 Grundstücke mit einer Fläche von 1303,44 ar. Dies entspricht einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 5,87 ar.

Im Ortsteil Flehingen befindet sich der Großteil der unbebauten Grundstücke im Baugebiet „Hinter dem Berg“. 9 Baulücken entfallen auf den erst kurz zuvor erfolgten Vierten Erschließungsabschnitt des Baugebiets „Spitzäcker/Hopfenacker“. Hier ist mit einer zeitnahen Bebauung der Grundstücke zu rechnen, denn diese Grundstücke sind überwiegend in Gemeindehand, stehen kurz vor dem Verkauf.

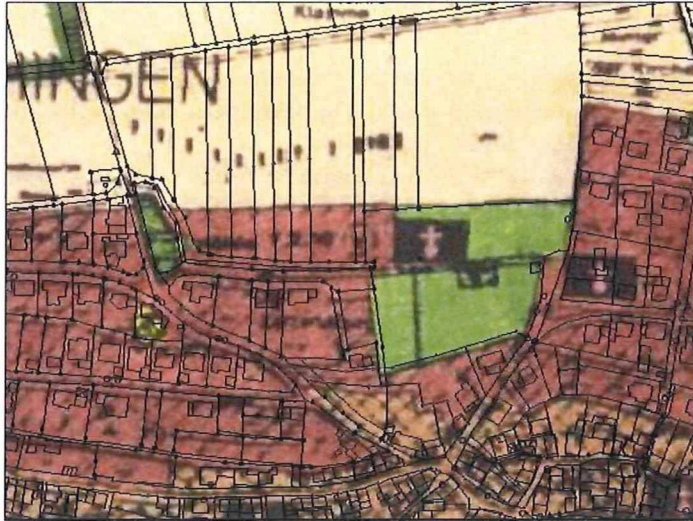
Auf viele der anderen freien Grundstücke besteht kein Zugriff, da sich diese in Privatbesitz befinden und für nachfolgende Generationen aufgehoben werden. Aus diesem Grund wird seit einigen Jahren im Zuge einer Bauplatzzuteilung nur noch ein Bauplatz mit Bauverpflichtung zugeteilt. Bemerkenswert ist der gesamte Rückgang gegenüber 2010 um 45 Grundstücke bzw. gegenüber 2003 um 124 Grundstücke. Dieser entstand trotz der Ausweisung von Baugebieten in allen drei Ortsteilen! Hieran zeigt sich, dass die Siedlungspolitik der Gemeinde mit der bedarfsgerechten Ausweisung von Baugebieten, parallel zu Innenentwicklungsmaßnahmen, der richtige Weg ist und in dieser Form auch weiter verfolgt werden soll.

Aufgrund des Verkaufs der letzten Bauplätze im Gebiet „Spitzäcker-Hopfenacker“ ist es erforderlich, auch in Flehingen ein neues kleineres Baugebiet planerisch zu beginnen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bauleitplanung soll die Erschließung der Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Flehingen im Anschluss an die bestehende Bebauung am Haldeweg westlich des Friedhofes ermöglichen, um den Bedarf an gehobenen Einfamilienhäusern decken zu können.

3. Vorbereitende Bauleitplanung



Das Plangebiet ist in die im Jahre 2013 beschlossenen 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen-Kürnbach als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Fläche wurde im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1998 neu aufgenommen:

Der Haldeweg ist ausgebaut, die angrenzenden Grundstücke

wurden auch im Rahmen der Flurbereinigung bedingt behandelt. Die Ausweisung ist jedoch nur mit einer freiwilligen Umlegung zu realisieren, da die Bewirtschaftung der anschließenden Feldbereiche zu beachten ist. Die Ausbildung des Ortsrandes ist zu beachten. Es sind ortstypische Vegetationsstrukturen, wie Obst- und Laubbäume und eine Vernetzung mit dem Gehölzbestandes des Friedhofes vorzusehen.

4. Einfügen in die örtlichen Rechtsverhältnisse

Nördlich grenzt unüberplanter Außenbereich an, der intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

Westlich und südlich grenzt der seit dem 19.10.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hälde“ an, der eingeschossige Wohnbebauung vorsah und auch so genutzt wird. Er wurde außerhalb des Bereiches zweimal geändert.

Östlich sind für die Friedhofsfläche einschließlich Parkplatz derzeit keine planungsrechtlichen Festsetzungen bekannt (sollte es welche gegeben haben, dann fehlen diese seit der Kommunalreform in den siebziger Jahren).

5. Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften orientiert sich im Osten an der Flurstücksgrenze zum Friedhof, im Süden ungefähr an dem eingemessenen Fahrbahnrand, die Grenze wurde aber den geplanten Flurstücken angepasst, im Westen und Norden an der geplanten Grenze, die sich aus den Abmessungen der neuen Baugrundstücke ergab und in etwa die Höhe der Friedhofsgrenze einhielt.

Die Tiefe der Bauplätze wurde so gewählt, dass eine etwa 20 m tiefe Baugrenze ermöglicht wird, um dem Bauherren genügend Möglichkeiten zur Planung seines Gebäudes und Garten zu bieten.

6. Geplante Nutzungen

Das Gebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wie es dem heutigen Standard entspricht. Eine handwerklich/gewerbliche Nutzung ist zwar nicht sehr wahrscheinlich, sollte aber auch nicht ausgeschlossen werden, denn es gibt immer mal wieder die Nachfragen hierzu (z.B. Blumengestecke, Aquarienhandel in anderen Gebieten).

Die Festsetzungen wurden bewusst großzügig gehalten, sie orientieren sich am Bebauungsplan „Wohnpark Oberderdingen“ und ermöglichen sowohl eine traditionelle als auch eine architekturmodische Bauweise. Um solare Nutzungen soweit als möglich zu fördern, wurden

die Grundstücke exakt nach Süden ausgerichtet und keine Firstrichtungen oder Dachformen vorgeschrieben.

Ermöglicht wird eine zweigeschossige Bauweise, die eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die Einschränkungen erfolgten, damit das Obergeschoss nicht zu massiv wirkt und von der Straße aus etwas zurückversetzt wird.

Die Einbindung der Gebäude erfolgt entsprechend des Geländeverlaufs anhand der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen, die sich etwa 3,0 m über dem Straßenniveau befinden und damit dem normalen Hangverlauf folgen. Das Kellergeschoss ist so vollständig frei und durch seine Südausrichtung auch nutzbar. Ein darunter liegendes (zweites) Kellergeschoss ist aufgrund des Erdaushubs zwar aufwendig aber zulässig.

Um die aufgelockerte Bebauung von der Südseite aufzunehmen wurden die Baugrenzen unterteilt und nur Einzelhäuser zugelassen.

Der Abstand der Baugrenzen von der Straßengrenze wurde bewusst größer vorgesehen, um die Weite des Straßenraumes zu erhalten. Dem gleichen Ziel dienen die notwendigen Abstände mit Garagen und Carports, sowie der Einfriedungen und Stützmauern. Da die Straße auch eine der beiden Zufahrten zum Friedhof darstellt, sollte sie nicht zu beengend wirken.

Die Straßenflächen selbst sind mit etwa 7,6 m Breite (5,2 m Fahrbahn, etwa 1,7 m Gehweg und 0,7 m Schrammbord) sehr Flächen sparend ausgebildet.

Die Baumstandorte auf der privaten Grünfläche sollen für eine gute optische Eingrünung des Baugebietes von der freien Landschaft aus sorgen. Die Grünfläche ist so groß, dass die Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Grundstücken einhaltbar sind. Ein Spielplatz ist in unmittelbarem Anschluss westlich vorhanden.

Auch das Verbot der Freileitungen dient der optischen Aufwertung des Baugebietes und ist auch dann sinnvoll, wenn die Nachteile (besonders hinsichtlich der Verlegekosten) berücksichtigt werden.

7. Erschließung und Bodenordnung

Die Erschließung ist über den Häldeweg sichergestellt. Er hat eine Breite von 5,2 m und einen einseitigen Gehweg mit etwa 1,7 m Breite. Zusätzlich wurde ein mindestens 0,5 m breiter Schrammbord vorgesehen. Da außer der Zufahrt zum Friedhof nahezu kein Verkehr zu erwarten ist, ist dies ausreichend. Dadurch soll der Wohncharakter der Verkehrsfläche betont werden.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die im Häldeweg vorhandenen Anlagen sichergestellt. Lediglich Hausanschlussleitungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand erforderlich. Eventuell muss die Regenwasserkanalisation bezüglich der Einläufe ergänzt werden. Zur Ableitung des Außenbereichswassers sind Flächen für offene Gräben als Leitungsrechte vorgesehen.

Emissionen sind außer den bei der Feldbewirtschaftung der benachbarten Flächen üblichen, sind nicht zu erwarten.

Die Zufahrt zum Friedhof verteilt sich auf zwei Parkplätze und wird daher wohl wohngebietsverträglich sein.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, die Flächen sollen in einer freiwilligen Umlegung erschlossen werden.

8. Planungsstatistik

Fläche des Geltungsbereiches:	0,49 ha	100,0%
davon: Bauland	0,38 ha	77,5 %
Grünflächen (Ortsrandeingrünung, Wasserableitung)	0,11 ha	22,5 %

Es entstehen etwa 7 Bauplätze für Einfamilienhäuser mit Größen zwischen 6 und 8,5 ar.

9. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

Keine Anregungen hatten

Deutsche Bahn AG vom 12.11.2015 Az.: ZÖB-Kar-15-9749 (keine weitere Beteiligung erforderlich)

Abwasserverband Oberer Kraichbach vom 05.11.2015 (keine weitere Beteiligung erforderlich)

Gemeinde Zaisenhausen vom 29.10.2015

Stadt Kraichtal vom 28.10.2015 Az.: 621.25 (keine weitere Beteiligung erforderlich)

Landratsamt Karlsruhe, Gesundheitsamt vom 03.12.2015

Unitymedia (Glasfaserkabelnetz) vom 05.11.2015, Az.: 166357

Geologisches Landesamt vom 17.11.2015, Az.: 2511//15-10309

Netze Südwest (Gasleitungen) vom 24.11.2015,

Netze BW (Elektrizitätskabel) vom 19.11.2015

IHK Karlsruhe mail vom 23.11.2015,

Deutsche Post mail vom 04.11.2015,

Deutsche Telekom (Telekommunikationsleitungen) vom 11.11.2015, Az.: PTI 31KA

Bundesamt für Infrastruktur etc. der BW vom 28.10.2015 (keine weitere Beteiligung erforderlich)

Handwerkskammer vom 04.11.2015 Az.: U/Wa/Ko

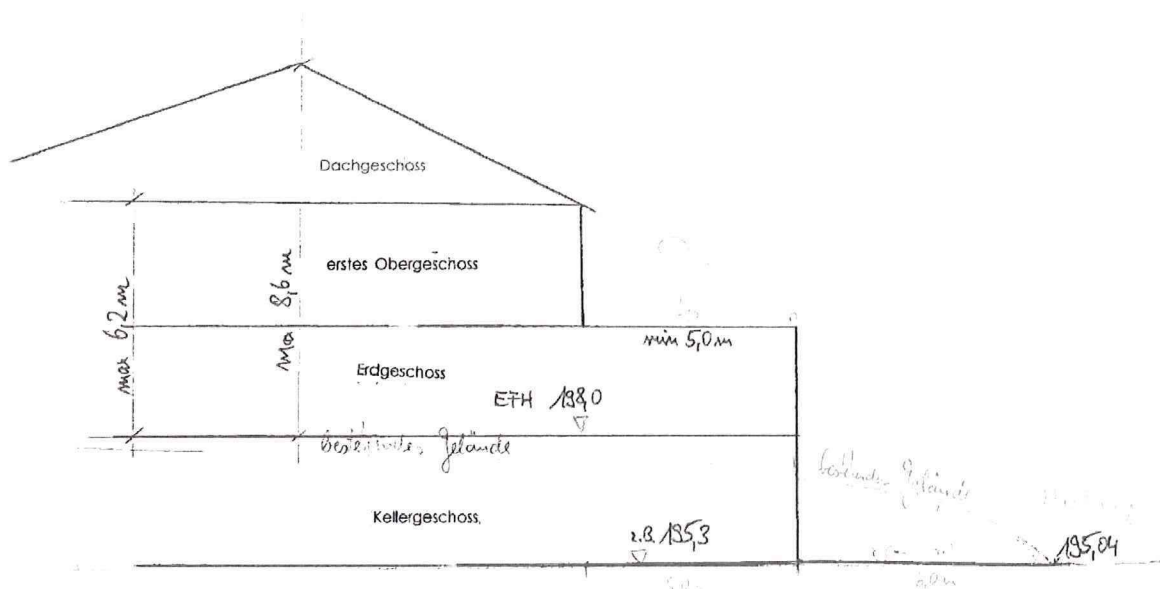
Regierungspräsidium Karlsruhe vom 20.11.2015,

9.1 Herr W.A. und Herr D.L. beide Haldeweg in Flehingen vom 26.11.2015

Anregung: Die Zahl der Wohneinheiten soll auf 2 beschränkt werden, um Mehrfamilienhäuser auszuschließen. Ein Gehweg soll auf beiden Seiten des Haldewegs vorhanden sein. Es sollen nicht mehr als ein Kellergeschoss ebenerdig auf Straßenhöhe, ein darüberliegendes Vollgeschoss und ein zurückgesetztes Nicht-Vollgeschoss zulässig sein. Darüber ein Dach ohne Kniestock.

Stellungnahme: Die Beschränkung der Wohnungszahl wird aufgenommen, auf der Nordseite wird ein Schrammbord eingefügt, mehr ist nicht sinnvoll, weil dort viele Garagenzufahrten erwartet werden und Flächen gespart werden sollen.

Skizze Bebauung, die Anregung ist erfüllt.



9.2 Herr O.H. Häldeweg Flehingen vom 22.11.2015

Anregung: In dem Bebauungsplanvorentwurf ist kein Fußgängerweg vorgesehen. Unmittelbar im Anschluss an das Baugebiet grenzt ein Spielplatz. Zum Erreichen des Spielplatzes müssen Kinder die Straße in der Kurve überqueren. Der Spielplatz wird auch von Kindern aus dem Bereich der Friedenstraße benutzt, so dass es schon heute immer wieder zu gefährlichen Situationen kommt. Im Zuge einer Bebauung der zweiten Straßenseite sollte sowohl ein Fußgängerweg, als auch das Zurücksetzen der Hecke (Begrenzung des Spielplatzes) erfolgen. Wie gefährlich und unübersichtlich eine Straße mit einseitigem Fußweg ist, kann in Flehingen in der Gochsheimer-Straße (Nähe Hirschstraße) gerne besichtigt werden. Im Baugebiet Häldeweg ist ausreichend Platz zur Realisierung eines Fußgängerwegs!

Stellungnahme: Die Anregung wird aufgegriffen und gegenüber dem bereits auf der südlichen Seite vorhandenen ausreichend breiten Fußweges ein etwas schmalerer Schrammbord angelegt. Da es sich um eine Sackgasse handelt (eine von zwei Zufahrten zum Friedhof), darf der Straßenraum nicht zu großzügig ausgebaut werden, um das optische Bild einer Wohnstraße nicht zu beeinträchtigen.

9.3 Polizeipräsidium Karlsruhe vom 19.11.2015

Anregung: Gemäß der RAST06 (6.1.6.1) empfehlen wir auf eine beidseitige Anlage für den Fußgängerverkehr nicht zu verzichten. Anwohner, insbesondere Kinder, sollten beim Verlassen des Grundstückes aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht direkt die Fahrbahn betreten müssen. Da nordseits auch noch mit parkenden Fahrzeugen zu rechnen ist, hinter denen Personen auf die Fahrbahn treten können, sehen wir die Anlage eines zweiten Gehweges als erforderlich an.

Stellungnahme: Der Anregung wird gefolgt und nordseits ein Schrammbord angelegt. Die Verkehrsfläche soll nicht zu breit werden, um den Wohncharakter nicht zu verlieren.

9.4 Landratsamt Karlsruhe vom 02.12.2015

9.4.1 Anregung Naturschutz: Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine kleine Abrundung zum Außenbereich hin. Gegen das Vorhaben bestehen daher seitens der Naturschutzbehörde keine Bedenken. Zum Außenbereich hin ist eine private Grünfläche zur Eingrünung vorgesehen. Da oftmals festzustellen ist, dass Pflanzgebote auf privaten Grünflächen nicht oder anders vollzogen werden, als im Bebauungsplan festgesetzt, dürfte der Eingrünung zentrale Bedeutung zu kommen. Von daher sollte zwingend sichergestellt werden, dass die Pflanzvorgaben des Bebauungsplanes in diesem Pflanzstreifen auch umgesetzt werden. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ein Defizit ermittelt. Als Ausgleich ist die Errichtung von Trockenmauern vorgesehen. Allerdings fehlen Angaben, wo diese Trockenmauern neu angelegt werden sollen. Ohne konkrete Flurstücknummer ist somit eine Zuordnung und Überprüfung der Ausgleichsmaßnahme nicht möglich. Diese Angaben sind zwingend zu ergänzen.

Stellungnahme: Das Vollzugsdefizit bei der Kontrolle von Pflanzgeboten ist bekannt und wurde in die Abwägung mit eingestellt. Die Grundstücke sind groß genug (und außerdem auf Ein- und Zweifamilienhäuser eingeschränkt), sodass angenommen werden kann, dass zumindest einige Pflanzen im Gartenbereich gepflanzt werden. Für die Zukunft wird eine Verbesserung erhofft. Der Ausgleich ist möglich und geschieht auf dem FlSt. 2124 Gemarkung Oberderdingen, welches die Gemeinde erwerben konnte. Insgesamt sind dort gut 50 m² neue Trockenmauer möglich, die von der Gemeinde angelegt werden. Der Überschuss wird dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben und für weitere Baugebiete vorgehalten.

9.4.2 Anregung: Altlasten & Bodenschutz: Eine weitere bauliche Entwicklung in nördliche Richtung sollte dringend vermieden werden. Dort stehen mit die besten Böden im Landkreis an. Regionen mit Zuwanderung, wie im Erläuterungsbericht beschrieben, benötigen auch Flächen für regionale, hochwertige und sichere Lebensmittelproduktion. Für die zukünftige Bauleitplanung empfehlen wir eine Art Tragfähigkeitsstudie zu erstellen, wie es beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe gemacht wurde. Dort können Konfliktbereiche und sensible Bereiche identifiziert werden und Suchraumkarten für zukünftige Planungen erarbeitet werden.

Stellungnahme: Eine weitere bauliche Entwicklung nach Norden ist derzeit nicht vorgesehen, es ist aber ein Gebot der Stunde, vorhandene und mit sehr geringem Aufwand zu erschließende Flächen (weil die Straße schon gebaut ist) auch für Siedlungszwecke zu nutzen, vor allem um weitere Flächen im Außenbereich zu sparen. Eine Tragfähigkeitsstudie hat die Gemeinde bereits, diese heißt Flächennutzungsplan und Studie zur westlichen Siedlungsentwicklung. In beiden Plänen sind mögliche Siedlungsflächen ausgewiesen, die bedarfsgerecht erschlossen werden können oder auch nicht, sollte kein Bedarf vorhanden sein. Diese langfristige und vorausschauende Planung unabhängig von kurzfristigen Vorgaben der aktuellen Tagespolitik hat sich in den letzten vierzig Jahren bewährt, daran wird festgehalten.

9.4.3 Anregung: Baurechtsamt: Wir weisen auf § 8 BestattG hin:(1) Bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, ist von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen. (2) Bei der Errichtung von störenden Betrieben ist von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten. Die Abstände gelten von der Friedhofsgrenze aus.

Stellungnahme: das Bestattungsgesetz ist bekannt, ein Hinweis wurde zur Sicherheit aufgenommen. Da die auf dem Friedhof angrenzenden Flächen diejenigen hinter der Aussegnungshalle sind, wird angenommen, dass die Befreiungstatbestände gegeben sind. Betriebe sind zwar im Wohngebiet möglich, aber derzeit sehr unwahrscheinlich.

9.4.3 Anregung: Baurechtsamt: Die Rechtsgrundlagen sind nicht in der Fassung der letzten Änderung zitiert. Baugrenzen nicht vermaßt, Legende nicht auf Plan, Verkehrsflächen und Grünflächen sind farblich nicht zu unterscheiden, Einschriebe 17,20 in Legende nicht erläutert, Offene Bauweise in Legende im Widerspruch zu 1.3 planungsrechtl. Festsetz. Zu 1.4 , 2. Absatz: Für das Abrücken von der Verkehrsfläche gibt es keine Rechtsgrundlage, hier sollte ein Garagen/Carportbaufenster festgesetzt werden. Zu 1.4 , 3. Absatz: Es handelt sich hier um keine echte Ausnahme. Über die Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen. Der Absatz ist komplett zu streichen. Ziff. 2.1.1 der örtlichen Bauvorschriften: total widersprüchlich (TH laut Legende 4,00 m) Zu 2.1.2: Es wird darauf hingewiesen, dass die Baurechtsbehörde bei dieser Festsetzung zukünftig keine Befreiungen mehr erteilen wird. Zu 2.1.3: total unbestimmt Zu 1. 4. Absatz der Begründung: Satz ist unlogisch:" Bauplatz ohne Bauverpflichtung,,"(muss wohl mit Bauverpflichtung heißen). Zu 3., 1. Satz der Begründung: Ein FNP wird nicht als Satzung beschlossen.

Stellungnahme: Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert, die Baugrenzen vermaßt, die Legende wird auf dem Plan kaum lesbar und daher weiterhin separat gehalten, die Farben lassen sich im Original gut unterscheiden, die Vermaßung muss in der Legende nicht erläutert werden, der Widerspruch wird beseitigt, die Rechtsgrundlage ist genannt, der Anregung wird gefolgt, die Widersprüche werden beseitigt, Kenntnisnahme zu den Dachfarben, 2.1.3 wird gestrichen. Der Satz in der Begründung wird korrigiert.