



Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN

und den örtlichen Bauvorschriften

„SEELACH - 2.ÄNDERUNG“

08118067_1140_081_02_BG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

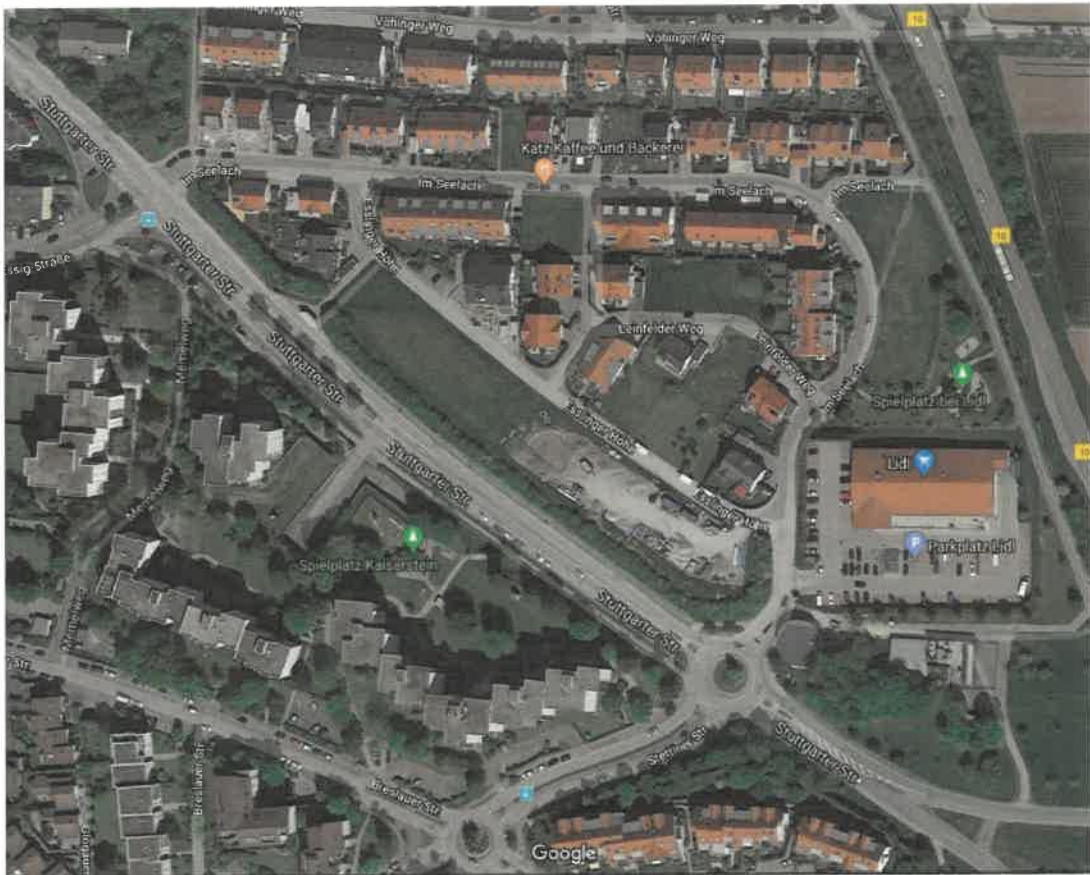
Begründung ausgearbeitet
Bietigheim-Bissingen, den 24.02.2021/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Succystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Abwägung ergänzt
Bietigheim-Bissingen, den 19.05.2021/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

1. Anlass der Planung



Die Gemeinde möchte, nachdem die Flächen nicht mehr für die Baustelleneinrichtung des Umbaus der Stuttgarter Straße benötigt werden, diese als Baugrundstücke verkaufen.

Die 2004 angedachten schmalen Reihenhauplätze entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen und wurden daher so aufgeteilt, dass Doppelhäuser möglich sind.



Diese wären zwar auch mit den bisherigen Festsetzungen baurechtlich zulässig gewesen. Allerdings sollte sicher gestellt werden, dass bei einer unregelmäßigen Bebauung nicht ein Grundstück übrig bleibt, dessen beide Nachbarn entweder an der Grenze gebaut oder beide den Grenzabstand eingehalten haben. Im ersten Fall müsste der Bauherr ein 10 m breites Gebäude erstellen (was noch denkbar, aber städtebaulich unbefriedigend wäre), im zweiten Fall hätte er nur noch ein Haus von 5 m Breite bauen können (was auch noch denkbar, aber nicht sinnvoll gewesen wäre).

Geprüft wurde, ob eine Eintragung im Baulastenbuch oder im Grundbuch möglich gewesen wäre, beides wurde jedoch durch die Fachleute verneint. Auch eine vertragliche Regelung schied aus, denn diese hat ebenfalls keine unmittelbare baurechtliche Wirkung.

Es blieb daher nur, die Baugrenzen so aufzuteilen, dass klar ist, welche Grundstücke aneinander bauen dürfen und welche nicht.

2. Beschleunigtes Verfahren

Es ist an eine Änderung nach § 13 a BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen) vorgesehen, weil es sich um eine geringfügige Änderung handelt und die Flächengröße mit etwa 5.726 m² unterhalb der Schwellenwerte für eine Umweltprüfung bleiben. Es soll auch auf eine formelle frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

3. Übergeordnete Festsetzungen

Übergeordnete Festsetzungen sind nicht bekannt. Die Fläche ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten.

Ein kleiner Teil liegt in der Wasserschutzzone III B.

4. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die Flächen sind allseits durch den seit dem 29.07.2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seelach“ umfasst, der außerhalb eine Wohnbebauung vorsieht, die größtenteils, bis auf einzelne Baulücken, schon realisiert wurde. Südlich grenzen Lärmschutzwall und Stuttgarter Straße an.

5. Belange der Umwelt

Schutzgebiete des Naturschutzes sind auf der Fläche nicht vermerkt.

Schutzgebiete



02.02.2021

Es sind keine Hinweise bekannt, dass Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten.

Die Verkehrslärmemissionen der B 10 und der Stuttgarter Straße sind sowohl tagsüber, als auch nachts zu hören. Die Lärmemissionen wurden bereits 2002 untersucht, der damals empfohlene Lärmschutzwall wurde bereits gebaut. Für die Obergeschosse sind aber dennoch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

6. Planungsdetails

Geändert wurden die Baugrenzen, in dem der bisherige Baustreifen in Baufenster aufgeteilt wurde. Der Abstand beträgt untereinander 3,0 m, damit dazwischen immer auch noch eine Garage möglich ist und der städtebauliche Abstand etwas größer möglich ist.

Die Bauweise wurde nicht geändert, um die Bauherren nicht mehr als nötig einzuschränken. So ist z.B. auf den westlichsten Baufenster oder auch auf zwei Bauplätzen ein Einzelhaus zulässig. Dies ermöglicht die gleiche Wohnungszahl, aber auch ausreichend große barrierefreie Wohnungen auf einem Stockwerk.

Durch die geänderte Grundstücksaufteilung wurden auch die Erdgeschossrohfußbodenhöhen angepasst. Dies liegen in der Regel für jedes Baufenster so, dass am höchsten Punkt des Geländes nur etwa einen halben Meter eingegraben werden muss. Das westlichste Baufenster ist allerdings größer und wurde daher geteilt. Höhere EFH erschienen nicht sinnvoll, denn schon jetzt liegen diese teilweise bis zu zwei Meter über der angrenzenden Straße. Auch aus Gründen des Lärmschutzes sollten diese nicht zu hoch sein.

Geändert und damit den vorhandenen Straßenlaternen und Hausanschlussleitungen angepasst, wurden auch die Pflanzgebote für die straßenbegleitenden Bäume auf der privaten Fläche.

Die Firstrichtungen wurden beibehalten um den nördlich angrenzenden tiefer liegenden Nachbarn wie bisher nur die Traufe und nicht den Giebel zuzumuten. Aus gleichem Grund wurde auch das zulässige Pultdach nur auf die Südseite zugelassen.

7. Erschließung und Bodenordnung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gesichert.

Die vorhandenen Hausanschlussleitungen für die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung und die Regenwasserableitung können weiter verwendet werden. Es sind lediglich die aufgrund der geänderten Grundstückseinteilung zuviel vorhandenen fachgerecht stillzulegen.

Bodenordnende Maßnahmen waren nur insoweit erforderlich, als die Grundstücksflächen neu aufgeteilt wurden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit oder von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.

Keine Anregungen hatten:

Gemeinde Hemmingen Eingang bei Gemeinde Schwieberdingen am 09.03.2021, Az.: 621.5 Wid: Die Gemeinde Hemmingen sieht ihre Belange durch diese Planung nicht berührt und hat keine Anregungen vorzubringen.

Stadt Korntal-Münchingen vom 09.04.2021, Az.: 411: Die Belange der Stadt Korntal-Münchingen werden durch die o. g. Planung nicht berührt. Es sind somit von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Stadt Möglingen vom 25.03.2021: Durch die Planung werden keine Belange der Gemeinde Möglingen berührt. Wir bitten um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

Verband Region Stuttgart email vom 25.03.2021: Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form zu überlassen.

Anregungen gingen ein vom:

8.1. Landratsamt Ludwigsburg vom 06.04.2021, Az: 20-621.41/Em

8.1.I Bauordnungsrecht: Es wird vorausgesetzt, dass eine ausreichend Löschwasserversorgung sichergestellt ist.

Abwägung: An der Löschwasserversorgung sind keine Änderungen geplant.

8.1.II Naturschutz: Zu der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans werden seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Forderungen gestellt und keine Anregungen gegeben. Wir verweisen jedoch auf den seit August 2020 geltenden § 21 NatSchG - Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelsstrahler -, wonach entsprechend Absatz 3 ab dem 01. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten sind, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den o.g. Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbeleuchtung ist bereits 2004 errichtet worden und nach wie vor funktionsfähig.

8.1.III Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

8.1. III. a) Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer: Die im Textteil unter D.3 erwähnte Regenwasserkanalisation existiert nach unseren Informationen in diesem Bereich nicht. Um das örtliche Kanalnetz zu entlasten, empfehlen wir, Flachdächer bis zu einem Neigungswinkel von 15° extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss dabei 10 - 15 cm betragen. Hierfür darf nur unbelastetes Substrat (Z0) verwendet werden. Auf eine entsprechende Gütesicherung ist zu achten. Recyclingmaterialien wie Schlackereste aus der Müllverbrennung sind nicht zulässig. Ebenso muss diese dauerhaft extensiv begrünt sein, um ihre Funktion zu gewährleisten. Etwaige kahle Stellen sind auszubessern. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35

(Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich. Retentionszisternen können ggf. auch das Kanalnetz entlasten, gehen aber mit einem erhöhten Kontrollaufwand durch die Kommune einher.

Abwägung: Die Grundstücke besitzen sowohl einen Schmutzwasseranschluss (an die Straße Esslinger Höhe), als auch einen Regenwasseranschluss (an den Wassergraben entlang der Stuttgarter Straße). Schwieberdingen unternimmt seit langem schon Anstrengungen die Hochwassergefahr zu reduzieren und hat mit der Erschließung des Gebietes 2005 die entsprechenden Vorrichtungen geschaffen.

Flachdächer sind nicht geplant, Dachbegrünungen bei 35° Dachneigung schwierig. In Ziffer B 1.1 ist bereits festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Pultdächer nur bepflanzt zulässig sind. Die textlichen Festsetzungen werden daher nicht geändert.

8.1.III b) Hochwasser/Starkregen: Aufgrund der bereits existierenden Starkregengefahrenkarte ist das Baugebiet nur geringfügig betroffen. Wir regen an, unter Punkt D „Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise“ einen Hinweis auf die Starkregengefahrenkarte und deren Einsichtmöglichkeiten (Rathaus/Homepage) aufzunehmen.

Abwägung: Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.

8.1.III c) Bodenschutz: Das unter D.5 erwähnte Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ sollte bei der Kommune, nicht jedoch beim Landratsamt einsehbar sein. Daher sollte es den aktuellen Bebauungsplanunterlagen beigelegt werden, um einen direkten Informationsweg für Bauherren und Architekten zu ermöglichen. Der Vollständigkeit halber fügen wir es nochmals bei.

Abwägung: Das Landratsamt hält mehrere dutzend relevante Merkblätter bereit. Es ist nicht sinnvoll einem Bebauungsplan ein einzelnes Merkblatt beizugeben, zumal dieses in unelmäßigen Abständen vom Landratsamt aktualisiert wird und dann in einer veralteten Form ausgehändigt würde.

8.1.IV. Immissionsschutz: Im Lärmgutachten der Fa. ISIS vom Juni 2002 wurde als Lärmschutz entlang der Stuttgarter Straße eine Wallhöhe von maximal 4 m ab Straßenniveau angesetzt. Der Wall wurde hinsichtlich seiner Dimensionierung (Wallhöhe) nicht in den Bebauungsplan von 2004 übernommen. Auch im Textteil des Bebauungsplanes von 2004, Ziffer A.13.1 heißt es lediglich „Zum Schutz vor ... Lärmemissionen ... sind Wälle zulässig“. Wir regen daher an, die Festsetzungen zum Lärmschutzwall im Bebauungsplan zu konkretisieren. Ebenso sollte bereits aus den Planeintragungen und nicht nur aus dem Textteil (siehe Nr. A 13.2 des Bebauungsplanes von 2004) eindeutig hervorgehen, dass es sich bei den jetzt überplanten Doppelhaus-Flächen um den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 handelt.

Abwägung: Der Lärmschutzwall ist bereits hergestellt, Änderungen daran sind nicht erforderlich. Eine konkrete Höhe festzusetzen ist nicht sinnvoll, denn es muss die Möglichkeit geben, diesen bei einem höheren Verkehrsaufkommen auch erhöhen oder bei verstärktem Einsatz von Elektrofahrzeugen und weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung (Umbau der Stuttgarter Straße) auch reduzieren zu können, ohne jedesmal den Bebauungsplan ändern zu müssen.

In der Legende wird das Planzeichensymbol passiver Lärmschutz ergänzt und darauf hingewiesen, dass in den Erdgeschossen Lärmpegelbereich II und nur in den Obergeschossen Lärmpegelbereich III anzunehmen ist.

8.1.V Vermessung, Flurneuordnung und Landkreisentwicklung:

Breitband: Die Verpflichtungen des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) sind zu prüfen und entsprechend umzusetzen.

Insbesondere weisen wir auf die Verpflichtung hin, bei öffentlich finanzierten Bauarbeiten eine bedarfsgerechte Mitverlegung sicherzustellen. Um die Vollständigkeit des im Landkreis Ludwigsburg geführten Leerrohrmanagements gewährleisten zu können, sind wir darauf angewiesen, dass Sie uns spätestens vier Wochen nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Informationen zu den verlegten Leerrohren mitteilen. Hierzu benötigen wir Angaben über Lage, Dimensionierung und Material.

Abwägung: Öffentliche Baumaßnahmen sind nicht geplant, die Erschließungsanlagen sind bereits vollständig vorhanden.

8.2. Regierungspräsidium Stuttgart vom 12.04.2021

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Raumordnung: Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Änderungen der Festsetzungen ergeben sich daraus nicht.