

Gemeinde Rechberghausen

Bebauungsplan "Kurzäcker/Horben"

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Wohnbaulandbedarf in der Gemeinde Rechberghausen ist seit einigen Jahren unverändert groß. Nachdem die zuletzt geschaffenen Bauplätze im Bereich der Rosenstraße/Hauffstraße und auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei in der Göppinger Straße bereits vergeben und in privater Hand sind, hat die Gemeinde derzeit keine Bauplätze mehr anzubieten. Der Privatmarkt ist nicht oder nur ganz geringfügig vorhanden, so dass Bauplatzsuchende in der Gemeinde aktuell nicht fündig werden.

Der Gemeinderat hat sich daher mit dem Thema weiterer Baulandausweisung beschäftigt und potenzielle Flächen in Augenschein genommen. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, wie Flächennutzungsplan, Topographie, Natur- und Landschaft, Flächenverfügbarkeit, etc. fiel der Blick auf das Gebiet zwischen Horbenstraße, Maybachstraße, Faurndauer Straße und Marbach. Die Fläche mit einer Größe von ungefähr 0,9 Hektar wäre geeignet, um innerörtliches Bauland mit kurzen Wegen zur vorhandenen Infrastruktur zu schaffen. Sowohl Kindergarten als auch Schule, sowie Einkaufsmöglichkeiten und die Ortsmitte sind in geringer Entfernung fußläufig erreichbar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebiets zu schaffen, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.09.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Kurzäcker/Horben“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll dennoch erfolgen, um diese frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Rechberghausen und wird im Norden, Süden und Westen von bestehender Bebauung umschlossen. Östlich befindet sich eine Wiesenfläche sowie der Marbach. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 8.832 m².

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Städtebaulichen Konzept (Vorentwurf des Bebauungsplans) zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Rechberghausen ist landesplanerisch als Kleinzentrum festgelegt und dem Mittelbereich der Stadt Göppingen zugeordnet. Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Der Regionalplan gibt für Rechberghausen als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit Planatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar vor.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

Flächennutzungsplanung

Die gesamte Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan des GVV Östlicher Schurwald als landwirtschaftliche Fläche und nicht als Baufläche dargestellt. Der neue Paragraph 13b BauGB ermöglicht den Gemeinden für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Bebauungspläne für Wohnbauland aufzustellen, auch wenn die Flächen nicht im Flächennutzungsplan als

Gemeinde Rechberghausen Bebauungsplan "Kurzäcker/Horben"

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

Wohnbaufläche enthalten sind. Die maximale Flächengröße wird im vorliegenden Fall eingehalten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen im Plangebiet selbst befinden sich nicht im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blumenstraße – Horben“ (rechtskräftig seit 10.09.1986) an das Plangebiet an.

Für den Bereich nordwestlich des Plangebiets gilt der Baulinienplan „Faurndauer /Berg- /Jahn- und Schillerstraße“ (rechtskräftig seit 14.07.1934). Südwestlich befindet sich der Baulinienplan „Gsteinig“ aus den 1950er-Jahren. Im Süden schließt der Baulinienplan „Kurzäcker“ an.

5. Einbeziehung von Außenbereichsflächen 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. Gleichzeitig können seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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. 8.832 m². Somit liegt die Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. 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, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll bewusst nicht wahrgenommen werden, um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Gemeinde Rechberghausen

Bebauungsplan "Kurzäcker/Horben"

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

6. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen leicht südost-exponierten Hangbereich, der mit Streuobstwiesen bestanden ist. Hangabwärts befinden sich auch stärker verbuschte Flächen. Am Talgrund schließt sich der Ufergehölzgürtel entlang des Marbachs an. Südlich und westlich des Gebiets grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Im Norden befinden sich ebenfalls Wohnhäuser sowie ein Kindergarten und die evangelische Kirche.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Im Osten entlang des Marbachs befindet sich das geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG „Ufergehölze am begradigten Marbach in Rechberghausen“. Sonstige Schutzausweisungen sind nicht vorhanden.

Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Eigentum

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils in Privateigentum.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Maybachstraße im Süden sowie die Horbenstraße im Norden an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die Faurndauer Straße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Gewässer

Östlich des Plangebietes verläuft der Marbach. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Überflutungflächen. Laut der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg enden die HQ extrem sowie HQ 100-Flächen des Marbachs an der östlichen Grenze des geplanten Wohngebiets.

Boden

Um Aussagen über die Beschaffenheit des Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse zu erhalten, wurde eine Baugrunderkundung und die Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Der geotechnische Bericht beschreibt die Untergrundverhältnisse im geplanten Neubaugebiet und die aus der Baugrunderkundung resultierenden baulich notwendigen Maßnahmen, soweit sie aus dem derzeitigen Planungsstand absehbar sind, folgendermaßen:

Der natürlich anstehende Untergrund besteht aus quartären Deckschichten (Hanglehm bzw. Hangschutt, Verwitterungston, Auelehm, Sand, Kies) sowie Schichten des Unteren Schwarzjura. Grundwasser wurde nur an einem Aufschlusspunkt außerhalb des Plangebiets in der Nähe des Marbachs angetroffen.

Bei ausreichenden Platzverhältnissen können Graben- und Baugrubenwände im Hanglehm und Verwitterungston mit mindestens steifer Konsistenz frei unter einem Winkel von 60° geböscht werden. In aufgefüllten und schwach bindigen Bereichen ist der Böschungswinkel auf $\beta \leq 45^\circ$ zu reduzieren und im festen Sand- bzw. Kalkstein kann der Böschungswinkel auf $\beta \leq 80^\circ$ erhöht werden.

Gemeinde Rechberghausen Bebauungsplan "Kurzäcker/Horben"

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

Die beim Aushub anfallenden Böden sind nicht bzw. nur nach Bodenverbesserung durch Bindemittelzugabe zum Wiedereinbau als Hauptverfüllung im Kanalgraben geeignet.

Beim Tiefbau kann mit ausreichender Standfestigkeit (Grabenwände) und Tragfähigkeit (Grabensohle) gerechnet werden.

Bei Grundwasserverhältnissen wie zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung wird es bei den Erschließungsbaumaßnahmen nicht zu Grundwasserzutritten in Gräben kommen.

Verkehrsflächen sind für sehr frostempfindlichen Untergrund zu bemessen. Eine für Standardbauweisen ausreichende Tragfähigkeit des Erdplanums kann nicht erwartet werden, so dass das Erfordernis besonderer Maßnahmen (Bodenaustausch, Erhöhung der ungebundenen Tragschichtdicke) absehbar ist.

Zur Gründung von Gebäuden können nur allgemeine Hinweise gegeben werden. Diese können eine objektspezifische Gründungsberatung nicht ersetzen. Der natürlich anstehende Untergrund ist ausreichend tragfähig, so dass der Abtrag von Gebäudelasten voraussichtlich in Form einer konventionellen Flach- bzw. Flächengründung erfolgen kann.

Die Straßenbelagsprobe in der Maybachstraße ist teerfrei und bei der Straßenbelagsprobe in der Horbenstraße besteht ein Verdacht auf teer-/pechtypische Bestandteile.

In beiden Bodenmischproben aus dem Tiefenbereich 0,5 - 3,5 m wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt, so dass vorläufig eine freie Verwertbarkeit von derartigem Material erwartet werden kann. In beiden Oberboden-Mischproben wurden Vorsorgewerte der BBodSchV überschritten, so dass der Oberboden nicht für landwirtschaftliche Verwertung oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht geeignet ist. Wegen des erhöhten PCB-Gehaltes in einer der Proben muss derartige Oberbodenmaterial gemäß der VwV Boden der Einbaukonfiguration Z 2 zugeordnet werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Schichten nicht möglich und wegen des oberflächennah anstehendes Grundwassers im unteren Bereich des Untersuchungsgebiets auch nicht zulässig. Bei der geplanten Retentionsanlage ist die Auftriebsicherheit im entleerten Zustand zu beachten und nachzuweisen.

Da die Erschließungsbaumaßnahmen bis ins Grundwasser bzw. in den Grundwasser-Schwankungsbereich reichen, ist die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erforderlich.

7. Planungsziele und Planungskonzeption

Städtebauliche Planung / Bebauung

Im Städtebaulichen Konzept wurde die Straßenverbindung der beiden Straßen Maybachstraße und Horbenstraße berücksichtigt und berg- und talseits jeweils eine Baureihe vorgesehen. Die Bauweise orientiert sich am Bestand, so dass überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen. Aufgrund der Topographie als auch aus Rücksicht auf die bestehende Bebauung wäre eine verdichtete Bauweise an dieser Stelle nicht zielführend. Nach dem Konzept sollen insgesamt 14 Bauplätze entstehen, wobei der südlichste Bauplatz an der Maybachstraße bereits heute erschlossen und bebaubar wäre.

Verkehrliche Erschließung

Die geplanten Baugrundstücke werden über die Maybachstraße im Süden sowie die Horbenstraße im Norden erschlossen. Die geplante Erschließungsstraße soll als Ringverbindung mit der parallel verlaufenden Faurndauer Straße mit einer Breite von 5,80 m im nördlichen bzw. 6,00 m im südlichen Be-

Gemeinde Rechberghausen

Bebauungsplan "Kurzäcker/Horben"

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

reich ausgebaut werden. Damit ist ein Begegnungsverkehr zwischen LKW/Müllfahrzeug und PKW möglich. Im Zentrum des Plangebiets ist eine platzähnliche Aufweitung der Straße vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung wird im modifizierten Mischsystem erfolgen, demzufolge wird das häusliche Schmutzwasser und das verschmutzte Oberflächenwasser der Straßen und Hofflächen dem Mischwasserkanal zugeleitet. Dieser wird einen Anschluss oberhalb des RÜB 644 im Bereich der Maybachstraße erhalten.

Das Dachwasser soll dem Marbach gedrosselt zugeleitet werden. Südöstlich des Plangebiets ist daher eine Retentionsfläche zur Drosselung des Wassers vor Einleitung in den Bach vorgesehen.

Um eine möglichst große Versorgungssicherheit und gute Wasserzirkulation zu gewährleisten wird die Wasserversorgung in einer Ringleitung zwischen den bestehenden Leitungen der angrenzenden Straßen erfolgen.

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Straßen-, Kanal- und Leitungsnetze sind ausreichend dimensioniert.

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von Grünflächen.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden.

9. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

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

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaß zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Auch die Erholungsfunktion des bestehenden Freiraumes kann aufgrund der Größe nicht als bedeutend eingestuft werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch die Ausbildung eines endgültigen Ortsrandes aufgewertet. Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

Gemeinde Rechberghausen Bebauungsplan "Kurzäcker/Horben"

Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)

10. Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, ob möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung am 16.11.2017 wurden die im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen grob erfasst und einer ersten Bewertung im Hinblick auf ihre potenzielle Bedeutung für planungsrelevante Arten unterzogen. Es zeigte sich, dass im Gebiet ein hohes Potenzial an unterschiedlichen Habitatstrukturen vorliegt, welches auch für geschützte Arten relevant sein kann.

Ausschlaggebend für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, d.h. Strukturen und Bereiche, die eine direkte und unverzichtbare funktionale Bedeutung für die Fortpflanzung der Art haben (z.B. Nest, Niststätte, Brutplatz und Brutrevier, Entwicklungsstätte, Eiablageplatz, usw.). Nahrungs- und Jagdgebiete gehören nicht zu den Lebensstätten und sind für die Prüfung nicht relevant.

Aufgrund der Bedeutung für die Brutvögel wurde bereits eine Untersuchung in Auftrag gegeben, die seit Anfang März 2018 läuft.

Ein Potenzial für die Zauneidechse wurde bislang aufgrund der dichten Vegetation und Verschattung nicht erkannt. Weitere Untersuchungen zu dieser Artengruppe werden nicht für erforderlich gehalten.

Fledermäuse: Vorgeschlagen wird eine Detektorbegehung in drei Durchgängen (zwischen Ende Mai und Anfang August) zur Feststellung genutzter Quartiere in hohlen Bäumen.

Kleinsäuger: Ein hohes Potenzial für die Haselmaus liegt in den beiden ausgedehnten Gebüsch im Osten des Untersuchungsgebietes vor, die randlich vom Vorhaben betroffen sind. Hier wurden bereits Haselmaus-Tubes angebracht, die bis Mitte August auf Besatz kontrolliert werden.

Holzbewohnende Käfer: Das Potenzial an nutzbaren Alt- und Tothölzern für die Holzkäfer im Untersuchungsraum wird erfasst.

Bei Betroffenheit der Nebengebäude und Schuppen werden diese ebenfalls im Zuge der Untersuchung auf Gebäudebrüter und Vorkommen von Fledermäusen und Kleinsäufern kontrolliert.