

Begründung zum Bebauungsplan "Anger", Gemarkung Oberstetten

I. Anlaß der Planaufstellung

Seit Jahren besteht die kommunalpolitische Forderung, im Stadtteil Oberstetten ein Wohnbaugelände zu überplanen und zu erschließen, um den örtlichen privaten Bauwilligen die Möglichkeit zu bieten ein Eigenheim zu errichten.

Die Notwendigkeit eines derartigen Wohngebietes ergibt sich einerseits aus der Tatsache, daß keinerlei verfügbares Baugelände in diesem Stadtteil mehr vorhanden ist und andererseits daraus, daß 12 Bauwillige konkret vorhanden sind, die ihre Bauwünsche in Form eines Einfamilienwohnhauses in Oberstetten realisieren wollen. Der Bedarf zur Ausweisung eines Wohngebietes in Oberstetten ist somit begründet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten weist für den Ortsteil Oberstetten im jetzigen Planungsbereich "Anger" ein Allgemeines Wohngebiet im vollen Umfange aus. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch der Landschaftsplan sieht für diesen Bereich eine Wohnbebauung vor.

II. Abgrenzung

Das Planungsgebiet ist wie folgt abgegrenzt:

Im Nordosten durch den Wirtschaftsweg "Alte Burgsteige" und die Gemeindeverbindungsstraße "Burgsteige" nach Krailshausen,
im Südosten durch die Flurstücke 2737 und 2742 im Gewann Kühberg,
im Südwesten durch die bebauten Grundstücke Gebäude Nr. 168, 166, 167, 181 und 162,
im Westen bzw. Nordwesten durch den in der Flurbereinigung hergestellten Wirtschaftsweg "Angerweg".

Von der Planung miterfaßt ist talseits und westlich des Angerwegs im dortigen Bereich eine Teilfläche des Flurstücks 2731 mit rund 12 ar.

III. Ziele und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Anger" sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Das Planungsgebiet weist insgesamt 20 Bauplätze in offener Bauweise aus. Die Bauplatzgrößen betragen zwischen 5 und 8 ar. Das überplante Gebiet umfaßt rund 18,5 ha.

IV. Erschließung

Die verkehrsmäßige und erschließungsmäßige Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt aus der Tallage am Vorbach in Oberstetten über den als Haupterschließungsstraße auszubauenden Angerweg aus westlicher Richtung.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch 2 sich verzweigende Stichstraßen, die als befahrbare Wohnwege ausgewiesen sind. Beide Stichstraßen enden in einem Wendehammer bzw. Wendekreis.

Der westlich gelegene Stichweg mündet in eine Fläche, die multifunktional auch als Aufenthalts- und Grünbereich den Bewohnern des Wohngebietes dienen soll. Ab der Verzweigung dieses

Wohnweges von der Haupterschließungsstraße soll hier eine Spielstraße ausgebildet werden. Der bergseits liegende Wohnweg bietet die Möglichkeit einer langfristigen Weiterführung in ein eventuelles Erweiterungsgebiet, welches jedoch nur noch die Möglichkeit zur Ausweisung von 6 bis 8 Baugrundstücken bietet.

Im südlichen Bereich werden bei einer künftigen Erweiterungsplanung umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen erforderlich werden, um einen sinnvollen Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem dortigen Landschaftsschutzgebiet herzustellen.

V. Bebauung des Plangebietes

Das Baugebiet "Anger" wird als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) in offener Bauweise nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt bei der GRZ 0,4 und bei der GFZ 0,8. Es ist eine offene Bauweise geplant und zwar sowohl als Einzel- wie auch als Doppelhausgebäude. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

Das Baugebiet ist in seiner ganzen Konzeption auf die Errichtung von Ein- bzw. maximal Zweifamilienhäusern ausgelegt. Die Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 pro Gebäude soll verhindern, daß Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen entstehen. Diese Entwicklung würde in Oberstetten die gewachsene Bevölkerungsstruktur aufbrechen und den gewollt dörflichen Charakter des Baugebietes ändern. Durch die Begrenzung der Wohnungszahl je Gebäude soll die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Ferner würden durch eine erhöhte Wohnungszahl Stellplatzprobleme im Gebiet sowie verkehrstechnische Schwierigkeiten auftreten.

VI. Sonstige Festsetzungen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus der maximal festgelegten Traufhöhe und der zulässigen maximalen Firsthöhe. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- bzw. Firsthöhe dient die Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf max. 9 m, gemessen zwischen EGFH und dem Dachfirst betragen. Die EGFH orientiert sich an der mittleren Straßenhöhe bezogen auf das jeweilige Baugrundstück.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 28° und 40°. Bei einem Bauvorhaben ergibt sich die maximal zulässige Neigung aus der Hausbreite, der Traufhöhe und der Firsthöhe. Die Spannweite der Dachneigung ergibt sich aus dem in letzter Zeit häufig auftretenden Bedarf an Grundstücken für die Erstellung von Fertighäusern, welche überwiegend im Dachneigungsbereich von 28° liegen. Auf der anderen Seite soll durch die mögliche Dachneigung von bis zu 40° ein Dachausbau auch ohne verunstaltende größere Drempellösungen möglich sein.

Dachform

Es werden Satteldächer zugelassen, Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen. Die Dachform der Garagen muß bei talseitigen Grundstücken dem des Hauptgebäudes angeglichen werden, ihre Neigung darf jedoch differieren. Bei bergseitigen Grundstücken muß die Dachform der Garagen ebenfalls angeglichen oder die Garage erdüberdeckt ausgeführt werden.

Nebenanlagen

Als Besonderheit zu diesem Bebauungsplan ist festzuhalten, daß Nebenanlagen, z. B. Geräte- oder Holzlagerhütten, auf den Baugrundstücken ausdrücklich ermöglicht werden. Ihre Größe wird auf 20 qm begrenzt. Deren Dächer sind als Satteldach und die Wände in Holzverschalung auszuführen. Damit soll dem ländlichen Charakter des Baugebietes ebenfalls Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich der weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird im übrigen auf den Textteil des Bebauungsplan verwiesen.

VII. Eingriffe in Landschaft und Natur, Ausgleichsmaßnahmen

Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

1. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt an einem leicht geneigten Südwesthang gegenüber dem Ortsausgang in Richtung Schrozberg. Die Fläche besteht aus einer Obstbaumwiese sowie aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Im nordöstlichen und östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die alte Burgsteige, Flst. Nr. 27 12, und an die Böschung des Feldwirtschaftsweges, Flst. Nr. 2740, an.

Im Süden endet das Baugebiet an landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie an Viehweide extensiv genutzten Flächen. In den anderen Bereichen schließt das Neubaugebiet an

eine bereits vorhandene Bebauung an.

Die vom Bebauungsplan "Anger" überplanten Flächen sind zu über zwei Drittel intensiv landwirtschaftlich genutzt und die Restfläche besteht aus einer Streuobstwiese. In der Streuobstwiese gibt es hauptsächlich einen älteren Obstbaumbestand und zwei als Holzlagerschuppen genutzte Gebäude. Die vorhandene Streuobstwiese verhindert einen direkten Einblick in das Gebiet vom

tatsächlich gelegenen Ort und von Niederstellen her.

1.2 Beschreibung der Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt

a) Landschaft

Die Planfläche ist bisher vorwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung mit intensivem Ackerland und einer Streuobstwiese geprägt. Durch die geplante Bebauung wird in dieses Landschaftsbild eingegriffen. In eine angrenzende heimische Hecke auf der Böschung des Feldwirtschaftsweges Flst. Nr. 2740 wird nicht eingegriffen, der nördliche Teil der dort vorhandenen Streuobstwiese bleibt erhalten, ebenso der Obstbaumbestand in der Südecke des Plangebietes.

b) Naturhaushalt

Der gesamte überplante Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1,82 ha. Bei einer voll ausgenutzten Grundflächenzahl ergibt sich einschließlich der Straßen und Fußwege eine versiegelte Fläche von 0,85 ha. Da es sich bei den überplanten Flächen um sowohl intensiv landwirtschaftliche Bereiche als auch um eine Streuobstwiese handelt, kann der Eingriff in den Naturhaushalt nicht als gering angesehen werden.

1.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes liegende Obstbaumwiese wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Pflanzbindung erhalten und besonders auch die auf der Böschung stehenden Zwetschgenbaumchen sollen erhalten bleiben, um eine direkte Einsicht aus dem Ort bzw. aus Niederstellen her nicht zu ermöglichen. Eine im südlichen Bereich vorhandene Grünfläche mit Obstbaumbestand wird als privates Grün festgeschrieben und verhindert durch ihre

Baumbestand eine gewisse Einsicht in das geplante Gebiet von der gegenüberliegenden Kreisstraße in Richtung Schrozberg. Öffentliche Parkplätze und die Überfahrten zu den Privatgrundstücken im Bereich des Verkehrsrings werden entweder aus Rasenfugenpflaster oder aus Schotterrasen hergestellt. Bei privaten Stellplätzen und Zufahrten ist ebenfalls nur eine Teilversiegelung mit Pflastersteinen oder Rasenfugenpflaster zulässig.

Es ist ebenfalls festgelegt, daß mind. 30% der Grundstücksfläche als unversiegelte Garten- und Grünfläche zu erhalten ist und pro 150 qm Fläche mind. 1 heimischer Laubbaum angepflanzt werden muß. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist desweiteren festgelegt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden können. Nebenanlagen werden in

1.4. Ausgleichsmaßnahmen

Eine starke Durchgrünung des Baugebietes wird als Ausgleich vorgesehen. Entlang der Erschließungsstraßen werden durch die Stadt einheimische Laubbäume gepflanzt. Auf den privaten Flächen sind neben Pflanzgeböten für einheimische Laubbäume besonders zu den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hin, auch massive Begrünungen mit heimischen Hecken, Sträuchern und Stauden vorgeschrieben. Zur Alten Burgsteige hin wird im oberen Bereich ein Pflanzgebot für eine heimische Hecke vorgeschrieben, um einen besseren Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

Die bestehende Streuobstwiese wird teilweise erhalten und durch eine Ausweisung als private Grünfläche geschützt.

1.5. Abwägung

a) Landschaftsbild

Durch die Lage des Baugebietes am Ortsrand sind sicherliche Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten. Durch eine besonders gegliederte Stellung der Gebäude zur freien Landschaft hin sollen die Eingriffe auf ein erträgliches Maß reduziert werden.

Folgende aufgeführten Punkte sollten einen überwiegenden Ausgleich schaffen:

- eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebietes,
- Ausweisung einer privaten Grünfläche im nördlichen Bereich mit Pflanzbindung für die vorhanden Obstäume und Zwetschgenhecke zum Tal hin,
- Pflanzgebot für eine heimische Hecke zur Burgsteige und zur Alten Burgsteige.

b) Naturhaushalt

Die landwirtschaftlichen Flächen sind für den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung. Dagegen ist die vorliegende Streuobstwiese für den Naturhaushalt als wertvoll anzusehen. Durch das Bestreben der Planung einen Teil der Grünfläche durch die Ausweisung von privater Grünfläche zu erhalten und die starke Abgrünung des Plangebietes auf privatem Grund zu der freien Landschaft hin, kann der Verlust durch die vorgesehenen Maßnahmen teilweise ausgeglichen werden.

Die erfolgende Versiegelung von Boden durch den Bau von Straßen und Gebäuden soll so gering als möglich gehalten werden. Es ist des weiteren geplant den Erd- und Felsaushub für den Straßen- und Wegebau innerhalb des Gebietes wiederzuverwerten.

c) Abwägungsergebnis

Siehe unter 3.

Ihrer Zahl, Größe und Höhe beschränkt Alle diese Maßnahmen sollen eine Versiegelung des

Bodens soweit als möglich verhindern.
Um eine Lichtbelastung von nachtaktiven Insekten zu minimieren ist im Plangebiet eine Straßenbeleuchtung mit Natrurumdampflampen vorgesehen.
Eine zu starke Hervorhebung des geplanten Baugebietes zum Tal hin soll durch die Beschrankung der talseitigen Traufhöhe und die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe verhindert werden.

2. Alternative Bewertung des Naturhaushaltes

2.1. Bewertungsmethodik und ökologisch orientierter Bewertungsrahmen

Der Gesetzgeber schreibt die Art und Weise der Bewertung und des Ausgleiches nicht vor. Es wurde in den vorangegangenen Punkten versucht die Bewertung verbal auszudrücken. Diese Bewertung und Beurteilung birgt aber die Gefahr, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überzubewerten.

Um ein objektives Ergebnis zu erhalten wurden deshalb die Wertigkeiten der einzelnen Flächen nach einem vorher festgelegten Bewertungsrahmen beurteilt und anschließend die Wertigkeiten vor und nach der Bebauung verglichen.

Innerhalb der Bewertungsgebiete werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrundegelegt:

- Vielfalt an biotypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedenartiger Elemente und Erscheinungsformen.
- Seltenheit als qualitatives Kriterium in bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere der Rote-Liste-Arten.
- Natürlichkeit für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen.
- Gefährdung als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm.
- Unersetzbarkeit entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, z.B. Wälder.
- Vollkommenheit als quantitatives Kriterium in bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite.
- Repräsentanz für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen.
- Strukturell-visuelle Vielfalt für die optimale Landschaftsraumentwicklung.



2.2. Bewertungsrahmen für die Biotoptypbewertung

Die Bewertung ist in Stufen von 0,0 bis 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster (versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (Biotope nach §24a NatSchG) eingesetzt.

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, überdeckte Tiefgaragen	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
5. Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit Wildkräutern	0,6
6. Grünflächen private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen	0,3
8. Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
9. Kleingartenanlagen	0,4
10. Öffentliche Grünflächen	0,5
11. Offentliche Grünflächen	0,5
12. Parkanlagen mit allem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
13. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (gemäß BauGB §9 (1) Nr. 20 und 25)	0,8
14. Intensive Grünlandnutzung	0,6
15. Extensive Grünlandnutzung	0,4
16. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
17. Streuobstwiesen	0,8
18. Brachlandflächen	0,7
19. Sukzessionsflächen nährstoffarm	0,8
20. Sukzessionsflächen nährstoffreich	0,6
21. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
22. Laubmischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
23. Nadelwald	0,8
24. Feldgehölze/Hecken in der freien Landschaft	0,5
25. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen in der freien Landschaft	0,8
26. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
27. Fischereilich genutzte Teich, Freizeitgewässer	0,8
28. Biotoptypen nach §24a NatSchG	0,4
29. Biotoptypen nach §24a NatSchG	1,0

2.3. Biotopbewertung und Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Wohngebiet

2.3.1. Biotoptypenpotential Bestand

Bereich / Nutzung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotoppunkte
1. versiegelte Flächen	330	0,0	0
2. intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	12.166	0,3	3.650
3. öffentliche Grünflächen	690	0,5	345
4. Streuobstwiesen	5.080	0,8	4.064
SUMME	18.266		8.059

2.3.2. Flächenbilanz nach der Bebauung des Plangebietes

Nach der Bebauung teilt sich das Baugebiet in folgende Flächen auf:

1. Wohnbauflächen	13.561 qm
2. Straßen, vollversiegelt	1.150 qm
3. Wassergeb. Decke und Pflasterflächen im öffentlichen Bereich	1.845 qm
4. Verkehrsgrün	150 qm
5. Öffentliches Grün	700 qm
6. Obstbaumwiese Bestand	860 qm

GESAMTFLÄCHE

18.266 qm

2.3.3. Biotoptypenpotential Planung

Bereich/Nutzung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotoppunkte
1. Straßenflächen, Erschließungsstraßen	1.150	0,0	
2. wassergeb. Decke /Pflaster im öffentlichen Bereich	1.845	0,1	67
3. Wohnbauflächen (1 3.561 qm)			
- 30 % bebaut	4.068	0,0	
- 60 % Freifläche	8.137	0,4	3.255
- 10 % teilversiegelt	1.356	0,1	136
4. öffentliche Grünflächen	700	0,8	560
5. Verkehrsgrün	150	0,3	45
6. Streuobstwiesen	860	0,8	688
7. Lt. Planzeichnung 79 großkronige Laubbäume (Fl. je Baum 20 qm)	(1.580)	0,6	948
SUMME	18.266		5.817

2.3.4. Differenz des Biotoptypenpotentials

Bestand	-8.059
Planung	+5.817
Differenz	-2.242

2.3.5. Bilanzrechnung

Aus der Gegenüberstellung der errechneten Biotoppunkte des Bestandes und der Planung geht hervor, daß sich die durch die Bebauung in den Naturhaushalt ergebenden Eingriffe in großen Teilen ausgeglichen werden. Nach der Bebauung des Gebietes ist die vorhandene Obstbaumwiese zwar nur noch in Teilbereichen erhalten, es bleibt jedoch der vorhandene Grüngürtel im nördlichen Bereich trotz der Neubebauung erhalten und somit wird auch der Grüncharakter des Hangbereiches für die Zukunft gesichert.

3. Zusammenfassung:

Zusammenfassend ist nach der Bewertung festzuhalten, daß die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Minimierungs-, Vermeidung- und Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar betrachtet werden können. Durch eine zielgerechte Planung sollen Eingriffe in das Landschaftsbild soweit als möglich minimiert werden. Ein vollständiger Ausgleich ist durch die Versiegelungsflächen erst nach einer baulichen Abrundung des Baugebiets gegen Süden möglich und beabsichtigt.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen am Rande des Plangebietes können derzeit nicht erfolgen und finden ihre Grenzen in den Tatsachen, daß -:

- gegen Westen und Nordwesten sich das Baugebiet an die geschlossene Ortslage anschließt.
- gegen Norden bereits ein Streuobstwiesenbestand vorhanden ist.
- gegen Osten einerseits landwirtschaftliche Intensivflächen vorhanden sind, in welche keine Eingriffe seitens der Eigentümer geduldet werden und andererseits bergwärts bereits eine wertvolle Baum- und Heckenlandschaft vorhanden ist, die nicht weiter aufgewertet werden kann.
- gegen Süden sich momentan noch landwirtschaftliche Intensivflächen befinden, die aber für eine spätere Erweiterung des jetzigen Gebiets vorgesehen sind und erst daran anschließend eine Grünordnung als Bindeglied zum sich dort schon vorhandenen Landschaftsgebiet erfolgen soll.

Im Zuge der Abwägung der Interessen des Natur- bzw. Landschaftsschutzes wird festgestellt, daß die berechtigten Belange der vorhandenen Bauinteressenten zur Schaffung von Wohnraum und das damit verbundene gesamtwirtschaftliche Investitions- und Beschäftigungsinteresse höher einzustufen ist als die sofortige vollständige Behebung des teilweise noch bestehenden Ausgleichsdefizits aufgrund des vorgenommenen Landschaftseingriffs, zumal dieser Restausgleich im Zuge einer späteren notwendigen Baugebietsabrundung gegen Süden ohnehin nachgeholt wird und momentan nur eine Übergangslösung wäre, die durch eine Baugebietsabrundung gerade an dieser Stelle zum Teil wieder zerstört würde. Ein ökologisch sinnvoller Restausgleich kann jedoch - auch vor dem Hintergrund, daß Niederstetten ökologische Modellgemeinde ist - eben nur im Anschluß an diesen vorgesehenen Abrundungsbereich erfolgen.

VIII. Hinweis zur Durchführung des Bebauungsplanes

Das jetzige Plangebiet "Anger", Oberstellen, soll in einem Bauabschnitt verwirklicht werden. Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde und soll ebenfalls unverzüglich erfolgen. Die abschließungsmäßige Anbindung des Gebietes an Kanal, Wasserversorgung und Ortsstraßennetz ist unproblematisch. Das Gebiet wird über das Ortskanalsystem an die Kläranlage Vorbachzimmern angeschlossen.

Sämtliche bebaubaren Flächen und die Flächen der öffentlichen Verkehrswege sind von den vorhandenen Grundstückseigentümern des Rohlandes bereits von der Stadt erworben. Vom Erwerb ausgenommen bleibt die Planfläche westliche bzw. talseitig des "Angerwegs" und die beiden Grünflächen in der Norddecke und in der Südecke des Plangebietes.

Niederstellen, 27.01.97/20.03.97


Kurt Finkenberger
Bürgermeister

