

Begründung für den Bebauungsplan „Erweiterung Buckelberg“ Stadt Niederstetten Gemarkung Wermutshausen

1. Planerfordernis

Im Stadtteil Wermutshausen stammt der Bebauungsplan „Buckelberg“, Wermutshausen aus dem Jahr 1987. Der letzte städtische Bauplatz im Stadtteil wurde im Jahr 2002 veräußert. Das im Frühjahr 2003 im Rahmen des Modellprojektes MELAP ausgearbeitete Dorfentwicklungskonzept für Wermutshausen sieht eine Neuordnung des Gebietes östlich des bestehenden Bebauungsplangebietes „Buckelberg“ für eine Neubebauung vor. Da nun auf dem nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 56, auf einem bereits abgeteilten Grundstück Nr. 56/1, eine junge Familie einen Wohnhausneubau erstellen möchte, müssen die planungsrechtlichen Grundlagen für diesen Bereich geschaffen werden. Der Ortschaftsrat Wermutshausen hat in seiner Sitzung am 22.06.2004 beschlossen, dass an der MELAP-Planung festgehalten werden soll und neue Bauplätze vornehmlich im Bereich eines erweiterten Bebauungsplanes Buckelberg entstehen sollen. Um die Abwanderung junger Familien aus dem Teilort zu verhindern und um eine gezielte städtebauliche Neuordnung des Bereiches zu ermöglichen, muß die Stadt den Bebauungsplan „Erweiterung Buckelberg“ aufstellen. Der Teilort Wermutshausen ist in seiner Entwicklung stark landwirtschaftlich geprägt. Zwar stehen derzeit die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Wirtschaftsgebäude leer, es sollen jedoch auf jeden Fall, die in einem Dorfgebiet möglichen Nutzungen mit landwirtschaftlichen oder auch gewerblichen Betrieben zugelassen werden. Aus diesem Grund wird die Fläche als Dorfgebiet i.S. von §5 BauNVO ausgewiesen.

Die Stadt Niederstetten hat in der Sitzung vom 21.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Erweiterung Buckelberg“ aufzustellen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich wie folgt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 105, 110 und 111.
Im Osten durch die Kreisstraße K 2862 Flst. Nr. 21.
Im Süden durch die Flurstücke Nr. 56 anteilig, 54 und 13 Straßenfläche.
Im Westen durch die Straßenfläche Nr. 13 und das Flurstück Nr. 50.

Die überplante Fläche befindet sich in der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebietsfläche Wermutshausen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der konkrete Bauwunsch einer jungen Familie auf dem Flurstück Nr. 56/1 sowie die im MELAP-Programm vorgeschlagene Neuordnung des Quartiers mit einer künftig möglichen Nutzung für Wohnzwecke erreicht werden. Des Weiteren sollen, die in einem Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen durch die Ausweisung als MD ermöglicht werden (3 Hauptnutzungen entsprechend BauNVO 1990).

3. Inhalt der Planung

3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet gem. §5 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach §5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes soll in diesem Bereich die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen in ihrem Bestand geschützt werden. Des Weiteren soll eine Hobbytierhaltung im landwirtschaftlich geprägten Wermutshausen auch in diesem Bereich ermöglicht werden. Auch bei den Bauinteressenten handelt es sich um Pferdebesitzer, so dass eine mögliche Tierhaltung hier jederzeit angefragt werden kann.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die festgelegte maximale Gebäudehöhe bestimmt.

3.3. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgelegt.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt, die max. 0,50m zur Straßenhöhe differieren darf. Eine maximale Firsthöhe wird mit 12m festgelegt.

4.2. Dachform

Für Wohnhäuser sind nur Satteldächer mit 35°-50° zugelassen. Sie müssen mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot-rotbraun ausgeführt werden, um die städtebaulich gewachsene Ortsstruktur zu erhalten. Nebengebäude und Garagen sind mit geneigtem Dach auszuführen. Hier kann bei flach geneigten Dächern auch eine metallische Dacheindeckung, die jedoch einem Oxidationsprozeß unterliegen muß, ausgeführt werden.

Landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind mit rotem oder rot - rotbraunem Dachdeckungsmaterial und einer Neigung von mindestens 35° auszuführen. Gewerbliche Gebäude sind ebenfalls mit einer Neigung von mind. 35°, jedoch mit einer Dacheindeckung wie Wohnhäuser auszuführen.

5. Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (Umweltprüfung)

5.1. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ende von Wermutshausen an der K 2862 in Richtung Ebertsbronn. Bei den Flächen handelt es sich um eine Tallage beiderseits des verdolten Baches. Hierbei sind die bebauten Flächen entlang der Erschließungsstraße flach geneigt. Die sich hinter der Bebauung anschließende Grünfläche zur Kreisstraße hin, ist eine stark geneigte Hangfläche.

5.2. Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Die vom Bebauungsplan „Erweiterung Buckelberg“ überplanten Flächen sind in großen Bereichen bereits überbaut. Hierbei handelt es sich um landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die größtenteils leer stehen. Zwei Wohngebäude westlich der Straße sind derzeit vorhanden. Zwischen den beiden Wohnnutzungen liegt ein Grundstück mit einer Obstbaumwiese. Die Freiflächen der Grundstücke werden als Garten- und Wiesenflächen genutzt. Östlich der Straße liegt hinter den Wirtschaftsgebäuden und Schuppen am Hang eine als Pferdeweide genutzte Wiese, die bis an die K 2862 reicht.

5.3. Beschreibung der Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Buckelberg“ um bereits bebaute Flächen in der Tallage handelt, wird durch eine Neuordnung nicht in das Landschaftsbild eingegriffen.

Auch der Eingriff in den Naturhaushalt kann nicht als so groß angesehen werden, da die geplanten Baufenster sich fast ausschließlich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Westlich der Erschließungsstraße wurden zwar keine privaten Grünflächen ausgewiesen, durch die Lage des verdolten Baches ist jedoch eine Bebauung des Bereiches eingeschränkt, so dass ausreichende Freibereiche entlang der Straße entstehen werden. Auch die durch eine mögliche Bebauung abgängige Obstbaumwiese auf dem Flurstück Nr. 52 westlich der Straße, ist durch ihre Lage innerhalb des Ortes als nicht so hochwertig anzusehen. Außerdem ist sie auch ohne Ausweisung eines Bebauungsplanes als ein Grundstück innerhalb der bebauten Ortsfläche nach §34 jederzeit bebaubar und so nicht sichergestellt.

5.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Um die Eingriffe soweit als möglich zu minimieren, wurden die Baufenster gegenüber der bestehenden Bebauung reduziert, um so ausreichende Freiflächen zu garantieren und trotzdem städtebaulich sinnvolle Raumkanten zu erhalten. In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist festgelegt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um eine Zersiedelung der restlichen Flächen zu verhindern. Des Weiteren sollen die vorhandenen Freibereiche so wenig als möglich versiegelt werden.

Alle diese Maßnahmen sollen eine größere Versiegelung des Bodens soweit als möglich verhindern.

Um eine Lichtbelastung von nachtaktiven Insekten zu minimieren ist im Plangebiet eine Straßenbeleuchtung mit Natriumdampflampen vorgesehen.

5.5. Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Ausgleich angesehen :

- Ausweisung einer privaten Grünfläche an der Hangkante zur K 2862. Die Grünfläche wird im nördlichen Bereich zu den Gärten hin geführt, um die Wohnnutzung zur bestehenden Gartennutzung hin abzugrenzen.
- Anpflanzung einer Obstbaumwiese auf der Privaten Grünfläche.
- Anpflanzung von Hochstämmen entlang der Erschließungsstraße.

5.6. Abwägung von Landschaftsbild und Naturhaushalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bestehende Situation für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt nur minimal verändert. Die bestehende Bebauung im Ort wird nicht massiv verändert. Dem Naturhaushalt gehen durch eine Neubebauung keine großen Flächen mit einer Versiegelung verloren. Nur die nicht als so hochwertig angesehene Obstbaumfläche wird durch eine Bebauung neu versiegelt, sonst sind ausschließlich bereits bebaute Flächen überplant.

6. Alternative Bewertung des Naturhaushaltes

6.1. 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 Bewertungsbereiche werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrundegelegt:

- Vielfalt an biotoptypischen 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.

6.2. Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

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.

<u>Biotoptypen</u>	<u>Wertfaktor</u>
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	0,2
Verkehrsgrün	0,2
Baumpflanzung in Verkehrsstraßen	0,2
Verkehrsgrün mit Baumpflanzung	0,2
Garten-/Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten	0,2
Öffentliche Grünfläche	0,2
Einzelbaum	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3
Fischereilich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
Baumgruppe, Allee	0,3
5. Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,4
Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenarm	0,4
Baumschule, Obstplantage	0,4
Kleingartenanlage	0,4
Intensive Grünlandnutzung	0,4
6. Nadelwald	0,5
7. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. BauGB §9 (1) Ziff. 20 und 25)	0,6
Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6
8. Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenreich-natürlich	0,7
Extensive Grünlandnutzung	0,7
Öffentliche Grünflächen	
Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,7
9. Feldgehölz, Hecke, stufiger Waldrand	0,8
Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
10. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,9
Streuobstwiese	0,9
Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
11. Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG	1,0

7. Biotopbewertung und Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Baugebiet

7.1. Biotoptypenpotential Bestand

<u>Bereich / Nutzung</u>	<u>Fläche in qm</u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Biotoppunkte</u>
1. Straße	550	0,0	0
2. Gebäude, und vollversiegelte Freiflächen	1960	0,0	0
3. teilversiegelte Freiflächen, Pflasterflächen	870	0,1	87
4. Garten-/ Wiesenflächen	3.790	0,4	1.516
5. Obstbaumwiese Flst.Nr. 52	660	0,7	462
SUMME	7.830		2.065

7.2 Flächenbilanz nach der Bebauung des Plangebietes

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

1. Dorfgebietsflächen	5.310 qm
2. Straßenflächen vollversiegelt	550 qm
3. Priv. Grün/ Obstbaumwiese	1.970 qm
GESAMTFLÄCHE	7.830 qm

7.2.1 Biotoptypenpotential Planung

<u>Bereich / Nutzung</u>	<u>Fläche in qm</u>	<u>Wertfaktor</u>	<u>Biotoppunkte</u>
1. Dorfgebietsflächen (5.310 qm)			
- 40 % bebaut	2.124	0,0	0
- 50 % Freifläche	2.655	0,4	1.062
- 10 % teilversiegelt	531	0,1	53
2. Straßen, vollversiegelt	550	0,0	0
3. Priv.Grün/Obstbaumwiese	1.970	0,7	1.379
4. Einzelbäume lt. Plan 7 Bäume x 15 qm	(105)	0,2	21
SUMME	7.830		2.515

7.3. Differenz des Biotoptypenpotentials

Bestand	- 2.065
Planung	+ 2.515
Differenz	+ 450

8. Umweltbericht

Die überplante Fläche liegt am nördlichen Ende von Wermutshausen. Bei der Fläche handelt es sich um eine größtenteils bereits bebaute Ortsrandlage. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die hier leerstehenden Wirtschaftsgebäude und Freibereiche durch eine zielgerichtete Planung zu ordnen. Neben Wohn- und Nebengebäuden können landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen entstehen, die den dörflich geprägten Charakter des Ortes widerspiegeln.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten sich streng an den Bestand. Durch eine offene Bauweise sollen größere Verdichtungen vermieden werden, die Festlegung von rot-rotbraunen Dächern mit mind. 35° unterstreichen den Dorfcharakter. So sollen sich die Gebäude in die vorhandene Umgebung eingliedern und den Ortsrand harmonisch abrunden.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 auf ein verträgliches Maß reduziert, um große Strukturen in diesem Bereich zu vermeiden. Hierdurch werden die versiegelten Flächen stark eingeschränkt. Nach der Neubebauung des Gebietes ist mit einer ähnlichen Baudichte und Versiegelung von Boden zu rechnen wie im jetzigen Bestand (vgl. 7.1 und 7.2 versiegelte Flächen).

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt und damit die Fläche nicht städtebaulich geordnet, sind die Auswirkungen für die Umwelt ähnlich. Die vorhandenen Flächen könnten bis auf den geplanten Wohnhausneubau ohne sinnvolle städtebauliche Maßgabe neu bebaut werden. Auch die vorhandene Obstbaumwiese ist durch ihre Lage im Ortsgebiet nicht geschützt.

Aus der in 7.3 aufgeführten Gegenüberstellung der errechneten Biotoppunkte des Bestandes und der Planung geht hervor, dass die durch die Neuordnung des Quartiers sich ergebenden Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. Der Verlust der bisherigen Obstbaumwiese auf dem Flst.Nr. 52, die jedoch durch ihre Lage nicht gesichert war wird ausgeglichen. Um den Ortsrand gegenüber der freien Landschaft abzurunden, ist entlang der Kreisstraße die Anpflanzung einer Streuobstwiese vorgeschrieben. Die hier festgelegte private Grünfläche wird mit einem Pflanzgebot bis zur Erschließungsstraße weitergeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Überplanung der Flächen sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

Die durch die Ausgleichsmaßnahmen erreichten, überschüssigen Biotoppunkte werden dem Biotoppunktekonto der Stadt Niederstetten angerechnet.

9. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist nach der Bewertung festzuhalten, daß die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden können.

Im Stadtteil Wermutshausen sind keine weiteren Bauflächen mehr vorhanden. Um die Abwanderung junger Familien zu verhindern und um die in der MELAP-Planung vorgesehene Neuordnung dieses Quartiers umzusetzen, wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Gemäß §1 Abs.3 BauGB stellt die Stadt Niederstetten den Bebauungsplan „Erweiterung Buckelberg“ in Wermutshausen auf.

Niederstetten, den 07.04.2005

18.10.2004 / 15.12.2004 / 16.03.2005

Zibold
Bürgermeister
(Bürgermeister)

