



**BEBAUUNGSPLAN GEM. § 13b BauGB UND
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„BEUNDEN“

PLANBEREICH 59/06

BEGRÜNDUNG vom 20.08.2020

1. Plangebiet

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Schorndorfer Stadtteils Schornbach. Im Süden und im Westen schließt es an die bestehende Bebauung an, im Norden und Osten ist es von Feldwegen bzw. Wiesenflächen umgeben.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 707/1 , 707/2 , 707/3 und 708 sowie teilweise das Flurstück 701. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt zirka 6.800 m².

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan § 8 (2) – (4) BauGB

Das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar, die Planung entspricht also dem Entwicklungsgebot.

3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren nach §13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) durchgeführt, da durch den Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13b BauGB sind mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 2.200 m² im Sinne des § 19 (2) BauNVO erfüllt.

Es werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13b BauGB sind somit gegeben.

4. Ziel und Zweck der Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen, für die ein hoher Bedarf in Schorndorf und seinen Stadtteilen besteht.

Der Wohnungsmarkt in Schorndorf und der Region Stuttgart ist stark angespannt und entgegen früherer Prognosen wächst die Bevölkerung auch in Schorndorf kontinuierlich. Für die Gesamtstadt liegen der Stadt aktuell (Stand August 2020) über 500 Anfragen Bauwilliger auf der Vormerkliste für Bauplätze vor. Die Nachfrage kann nicht gedeckt werden. Auch die Nachfrage für Eigentums- und Mietwohnungen sowie von der Stadt geförderte bzw. mietpreisgebundene Wohnungen kann nicht gedeckt werden. Diese Anfragen werden nicht dokumentiert und sind daher nicht auf der Vormerkliste enthalten. Da die Kernstadt Schorndorf diesen Bedarf nicht decken kann und auch Flächen für den Wohnungsbau in den Stadtteilen geschaffen werden müssen, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Stadtteils Schornbach dar. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Stadtteil Schornbach sind aktuell keine Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar, die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Die Gemeinde

möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung leisten.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Schornbach nicht ersichtlich bzw. nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

5. Planungsrechtliche Konzeption

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist eine Bebauung durch Einfamilienhäuser geplant, diese sollen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen erstellt werden können. Diese Art der Bebauung fügt sich in die Struktur der Umgebung ein, die sich aufgrund der Ortsrandlage ebenfalls durch eine geringere bauliche Dichte auszeichnet. Die zulässigen Gebäudelängen werden im Zuge der Bauweise jedoch auf max. 20 bzw. 12 m beschränkt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese wird gesteuert über die Festlegung der maximalen Wandhöhe auf der straßenzugewandten Seite der Gebäude, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Westlich der Erschließungsstraße ist die maximale Wandhöhe auf 6,50m und östlich der Erschließungsstraße auf 3,50 m begrenzt.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird im Plangebiet die Dachform Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30° – 40° zugelassen. Dies gewährleistet eine stimmige Ortsrandbebauung, da auch die Umgebung diese Dachform aufweist.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Für die Einfahrtsbereiche zu den Garagen ist ein Mindestabstand von 5,50 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen erfolgen nicht, da diese bereits durch die Allgemeine Bauordnungssatzung der Stadt Schorndorf ausreichend festgelegt sind.

Spielmöglichkeiten für Kleinkinder können auf einem öffentlichen Grünstreifen im Norden des Plangebiets angeboten werden. Über diese Fläche kann zudem der Außenbereich fußläufig erreicht werden.

6. Verkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende „Boßlerstraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Erschließung der Bauflächen erfolgt über einen Anliegerweg mit Wendemöglichkeit, der als gemischt genutzte Verkehrsfläche konzipiert ist. Die Wendemöglichkeit ist so dimensioniert, das Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in den Anliegerweg einfahren und dort wenden können.

Aufgrund der Straßenbreite ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang.

7. Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder FFH-Gebiete. Entlang des weiter östlich verlaufenden Bodenbachs befindet sich ein kartiertes Offenlandbiotop (Biotop-Nr. 171231191217). Der Bachverlauf verläuft schlängelnd und wird begleitet von Hochstauden und abschnittsweise von einem hohen, dicht bewachsenen Auwald, der aus Eschen und Erlen aufgebaut ist (vgl. Datenauswertebogen, LUBW). Nordöstlich, im Abstand von zirka 15 m, grenzen ein Vogelschutzgebiet (Schutzgebiets-Nr. 7123441) sowie, nach zirka 50 m, ein Landschaftsschutzgebiet (Schutzgebiets-Nr. 1.19.003) an das Plangebiet an. Das Vogelschutzgebiet umfasst Streuobstwiesen und Weinberge, größtenteils nicht rebflurbereinigt, durchsetzt mit Hecken, Feldgehölzen, Äcker, Wiesen, Viehweiden, einigen Wochenendgrundstücken mit Kleingärten, aufgelassenen Lehmgruben, Feuchtwiesen und Brachflächen (vgl. Datenauswertebogen, LUBW). Das Landschaftsschutzgebiet ist geprägt von Keupertälern und ihren Seitentälern mit angrenzenden Obsthängen sowie bewaldeten Höhen (vgl. Datenauswertebogen, LUBW).

Am nördlichen Plangebietsaußenrand sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient der Einbindung des Gebietes in die Nachbarschaft ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas. Zudem werden Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen.

8. Umweltbelange

Aufgrund des Verfahrens gemäß § 13b BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Dennoch müssen die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinreichend gewürdigt werden. Das Büro faktorgrün hat im September 2018 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit einer Begehung des Untersuchungsgebiets am 03.09.2018 durchgeführt, um das Habitatpotenzial für geschützte Arten zu erfassen. Ein Vorkommen von planungsrelevanten hecken- und höhlenbrütenden Vogelarten ist aufgrund der ungünstigen Lebensraumbedingungen (u.A. geringe Ausprägung des Gehölzstreifens, intensiv genutzte Weidefläche) nicht zu erwarten. Mit einer möglichen Betroffenheit von weitverbreiteten und anpassungsfähigen Vogelarten muss gerechnet werden. Aufgrund der intensiven Nutzung des Untersuchungsgebiets als Pferdekoppel und der damit einhergehenden fehlenden geeigneten Habitatstrukturen kann ein Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit für die Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV wie Fledermausarten und Haselmaus sowie Reptilien ebenfalls ausgeschlossen werden.

Es wurde ebenfalls durch das Büro faktorgrün eine Abschätzung der Umweltbelange vorgenommen und die potentiellen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Durch Umsetzung der Planung kommt es zur Inanspruchnahme von natürlich anstehendem Boden von mittlerer Wertigkeit auf ca. 0,53 ha. Ebenso wird durch das Vorhaben in Vegetationsstrukturen eingegriffen. Bei den vorliegenden Biotopstrukturen handelt es sich um naturschutzfachlich mittelwertige Biotoptypen (artenarme Fettweide mittlerer Standorte, niederwüchsige Strauchhecke geringer Größe, Asphaltflächen). Das Gebiet wird in seiner Funktion als Kaltluftproduktionsfläche nachhaltig beeinträchtigt, die Auswirkungen auf das lokale Klima sind jedoch gering.

Die Planung sieht eine Durchgrünung des Gebiets im öffentlichen Raum vor, u.a. die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des zentralen Anliegerweges, die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Einzelbäumen sowie die Eingrünung des Plangebiets hin zur freien Landschaft.

Zur weiteren Vermeidung- und Minimierung erheblich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Begrünung nicht-überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Begrünung flach geneigter Dachflächen auf Carports, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Die Infolge der Umsetzung der Planung entstehenden bau- und anlagebedingten nachteiligen Beeinträchtigungen der Umwelt werden bei Berücksichtigung der vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen und der Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgemildert.
Die darin vorgeschlagenen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Schorndorf außer Verfahrenskosten keine weiteren Ausgaben.

Fellbach, den 20.08.2020

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung