

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Ohmenheim

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Bennenberg West"

Begründung
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 6):

Westhausen, den 20.07.2017

PlanWerkStadt
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Telefon (07363) 919794
Telefax (07363) 8160934

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Bennenberg - West" in Neresheim – Ohmenheim gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

1. Erfordernis der Planaufstellung

Auf Grund anhaltender Nachfrage, insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfs aus dem Ort, ist die Stadt Neresheim bestrebt, neue Wohnbauflächen anbieten zu können und somit einer Abwanderung, vornehmlich junger Familien in die umliegenden Gemeinden entgegenzuwirken. Die von der Stadt geführte Liste bezüglich der Bauplatzbewerbungen zeigt, wie begehrt die Wohnbaugrundstücke sind. Dies zeigt sich das es derzeit für die 15 geplanten Bauflächen schon 10 Bauwillige gibt, die eine Bauplatzreservierung abgegeben haben. Im Jahre 2009 erstellt die Stadt Neresheim für Ohmenheim eine Städtebauliche Rahmenkonzeption zur Stärkung des Ortskernes und Eindämmung des Landschaftsverbrauches. Darin wurden neben Umnutzungs- und Nachverdichtungs- auch Flächenpotentiale ermittelt. Einzelne Nachverdichtungen und Baulückenschließung konnte dadurch im Laufe der Jahre erreicht werden. Andere Maßnahmen konnten aufgrund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit (Privatbesitz) bisher nicht umgesetzt werden. Die Stadt Neresheim bemüht sich in Gesprächen mit den Privateigentümern auch diese Flächen zu aktivieren. In den ausgewiesenen Baugebieten gibt es in Ohmenheim keine Baulandreserven mehr.

Deshalb beschloss der Gemeinderat, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg steht der Planung nicht entgegen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim, genehmigt am 15.10.92, zuletzt geändert am 11.10.99, weist das Planungsgebiet als "Wohnbaufläche – W" aus. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den prinzipiellen Festlegungen des Flächennutzungsplanes.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der bereits genehmigten Bebauungspläne ist der Geltungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet - WA" im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch:	Flst. 409/1 (Feldweg);
im Osten durch:	Flst. 411/5, 451/19, 451/5, 443/12, 451/10, 443/11, 443/10, 443/2 und 443/7;
im Süden durch:	Flst. 444, 443;
im Westen durch:	Flst. 443.

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Südwestrand von Ohmenheim.

Das Plangebiet ist noch entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung bepflanzt (Acker) und ist nur flach geneigt. Kleine Teilbereiche im Südosten des Geltungsbereiches sind mit Hecken und Obstbäumen überstellt.

Das für die Planung beanspruchten Flst. 445, 443/1 sind im Eigentum der Gemeinde. Die Teilfläche des Flurstücks 443/11 ist im Privatbesitz.

6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Osten schließt sich die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung des Ortes an. Im Norden, schließt sich Wald an und im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

7. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine Wohnstraße mit einer Breite von mind. 5,00 m von den bestehenden Wohnsiedlungsstraßen aus (Loachwiesen und in den Obstwiesen)

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das Kanalnetz des Ortes.

Nach der "Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser", in Kraft getreten am 01.01.99, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies in vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Deshalb sind für das Oberflächenwasser von den Dachflächen auf den Grundstücken Flächen für Rückhaltung und Verdunstung vorzusehen. Der Überlauf und gegebenenfalls der Grundablass von den Grundstücken ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Das festgesetzte Fassungsvermögen für Regenwasserrückhaltungen von mind. $2,0 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche legt einen Regenwasseranfall von $111 \text{ l} / (\text{s} \times \text{ha})$ für das einjährige Regenereignis zu Grunde. Die Berücksichtigung der Regenhäufigkeit nach ATV A 138 für ein fünfjähriges Regenereignis ($n = 0,2$), sowie eine durchschnittliche Versickerungsleistung des Bodens von $k_f = 2 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ führt entsprechend einschlägiger Rechenverfahren zu o. g. Ergebnis.

Ansonsten ist das Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (Terrassen, Wege, usw.) breitflächig zu versickern.

Bezüglich der ökologischen Vorteile der Rückhaltung und Versickerung bzw. der Ableitung wird auf die Grünordnung verwiesen.

Das Gebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich, jedoch in der "Gemeinsamen Schutzzone III für den Zweckverband Landeswasserversorgung im Egautal.

Die vorhandenen Wasserbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck.

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers bekannt.

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz für Archäologische Funde.

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Kommunikationsanschlüsse, ist möglich.

8. Bauliche Nutzung

Die vorgelegte Planung soll in erster Linie den Bedarf an Bauflächen für den Ort selbst abdecken.

Entsprechend den Festsetzungen im Flächennutzungsplan und auf Grund der umgebenden Bebauung wird das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet – WA" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse passt sich der angrenzenden Bebauung an.

Im ländlichen Raum soll aus städtebaulichen Gründen verhindert werden, dass die Ausnutzung der Baugrundstücke in einer Dichte erfolgt, welche das ortsübliche Maß wesentlich überschreitet. Eine verdichtete Bebauung ist in dieser Lage nicht zweckmäßig. Die Gestaltung der Verkehrsanlagen ist für die geringen zu erwartenden Verkehrsmengen ausgelegt. Deshalb wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus max. 4 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte ggf. max. 3 Wohneinheiten hergestellt werden können.

Vorgesehen sind Einzelhäuser in offener Bauweise. Um gegebenenfalls jedoch dem Bedarf nach Doppelhäusern nachkommen zu können, ist auch diese Bauform zugelassen.

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbödenhöhen (EGFH) wird eine gleichmäßige angepasste Bebauung erreicht. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung geschaffen.

Die Ansicht der Gebäude wird wesentlich durch die Traufhöhe bestimmt. Sie wird jeweils über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt:

Z = II	
Geschosshöhe 2 x 2,75 m	5,50 m
Sockel und Dämmung 1 m	1,00 m

Traufhöhe	6,50 m

Die Übereinstimmung mit der Umgebung (Gelände, Nachbargrundstücke, Verkehrsflächen) ist nachzuweisen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Dachformen sind nicht vorgegeben. Um die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum zu erleichtern, sind Aufenthaltsräume bis zu einem Maß unterhalb der Grenze der Anrechenbarkeit als Vollgeschoss nach LBO, bei einer Dachneigung bis zu 48°, zugelassen.

Dachaufbauten sind bei bestimmten Dachformen erlaubt. Aus gestalterischen Gründen ist jedoch deren Lage und Größe eingeschränkt.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sollen den Festsetzungen für die Hauptgebäude entsprechen, damit sie gestalterisch integriert werden können.

Sollen Garagen mit Flachdächern hergestellt werden, sind diese zu begrünen. Daraus ergeben sich ökologische Vorteile (Kleinlebewesen).

Als Einfriedigungen entlang den Straßen sind Zäune, Hecken oder ähnliches bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Größere Höhen beeinträchtigen die Verkehrssicherheit, insbesondere bei der Ausfahrt aus den Garagen.

Zur Einhaltung des Lichtraumprofils sind Einfriedigungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Abstand von mindestens 0,5 m auszuführen.

10. Grünordnerische Belange

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG unterliegt der Bebauungsplan "Bennenberg West" weder einer UVP-Pflicht noch einer allgemeinen Vorprüfungspflicht, da die zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO) unter 20.000 m² liegt. Die zulässige Grundfläche liegt im vorliegenden Fall bei 2.765 m².

Durch die Bebauung wird die bisherige Freifläche wesentlich verändert.

Auswirkungen treten durch das Vorhaben für Pflanzen und Tiere auf, die aufgrund der Versiegelung ihren Lebensraum verlieren. Betroffen sind ebenfalls die Naturgüter Boden (Verlust der Anbaufläche), Wasser (Verlust als

Versickerungsfläche für Oberflächenwasser) und Klima (Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet). Außerdem wird das Landschaftsbild verändert.

Aus diesem Grund wurde von PlanWerkStadt mit Datum vom 26.10.2016 ein Grünordnungsplan aufgestellt mit dem Ziel, die Auswirkungen des Eingriffs weitgehend auszugleichen. Auf den Grünordnungsplan wird verwiesen.

Die zur Vermeidung/Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs dienenden Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes sind, soweit erforderlich, in den folgenden textlichen Festsetzungen enthalten.

- a) Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB).
 - Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB).
 - Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB).
- b) Satzung über örtliche Bauvorschriften
 - Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO).
 - Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO).

Weitere Ausgleichsmaßnahme

Externe Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Neresheim.
Um einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs zu erreichen werden folgende Maßnahmen des Ökokontos Neresheim in Anrechnung gebracht:

Auszug aus dem Ökokonto der Stadt Neresheim

Lfd. Nr. Datum	Ausgleichsmaßnahme	Gemarkung	Flur- stück	Größe (m²)	Öko- punkte	Eingriffszuordnung / Ausgleichsflächenbedarf	Restfläche Ökokonto
015 16.05.2014	Umwandlung einer Ackerfläche in Buntbrachestreifen Pufferstreifen in der Agrarlandschaft Öhmenheim Fl.St.: 487/1	Gemk.: Öhmenheim	487/i	577 m²	8.078	BPlan „Benenberg West“ in Öhmenheim fehlendes Defizit - 14.608 ÖP fehlendes Defizit BPlan „Benenberg West“ von 6.530 ÖP siehe Lfd. Nr. 016	Stand Oktober 2016 0 ÖP
016 16.05.2014	Umwandlung einer Ackerfläche in Buntbrachestreifen Pufferstreifen in der Agrarlandschaft Öhmenheim Fl.St.: 511	Gemk.: Öhmenheim	511	700 m²	9.800	BPlan „Benenberg West“ in Öhmenheim fehlendes Defizit - 6.530 ÖP fehlendes Defizit BPlan „Benenberg West“ von 6.330 ÖP siehe Lfd. Nr. 026	Stand Oktober 2016 3.270 ÖP

Für Detailliertere Ausführungen wird auf die Grünordnung von PlanWerkStadt vom 26.10 2016 verwiesen.

11. Sonstige Nutzung

Öffentliche Einrichtungen sind soweit erforderlich im Ort vorhanden. Weitere Einrichtungen sind im Planbereich nicht vorgesehen.

Die vorhandenen Kindergartenplätze genügen für die Kinderzahlen, wie sie dem Einwohnermeldeamt zur Verfügung stehen.

Auf die Anlage von Grünflächen oder die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird auf Grund der geringen Anzahl von Baugrundstücken verzichtet.

12. Planungsstatistik

12.1	Bruttobauflächen (Gesamtfläche)	ca. 16.198 qm	100,0 %
12.2	Nettobauflächen	ca. 12.577 qm	77,7 %
12.3	Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußwege)	ca. 1.704 qm	10,5 %
12.2	Grünflächen (privat und öffentlich)	ca. 1.917 qm	11,8 %
12.5	Vorgesehene Wohneinheiten bei Wohnnutzung geplant (15 Gebäude)	ca. 45 WE	
12.6	Bruttowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 27,8 WE/ha	
12.7	Nettowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Nettowohnbauflächen)	ca. 35,8 WE/ha	
12.8	Vorgesehene Einwohner, wobei 2,2 EW je WE angenommen wurden	ca. 99 EW	
12.9	Bruttowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 61 EW/ha	
12.10	Nettowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Nettowohnbauflächen)	ca. 78 EW/ha	