

Rems-Murr-Kreis

Gemeinde: Weinstadt

Gemarkung : OT Schnait



BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

zur

**Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3
BauGB und Örtliche Bauvorschriften gemäß §
74 LBO „Wehrländer“ im Stadtteil Schnait,
Flstk. 5808/1, 5808/4**

ENTWURF

Planstand: 12.05.2022

1 VERFAHREN

Zur Umsetzung der Bebauung ist die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung notwendig. Zur Entwicklung dieser Flächen stellt das Baugesetzbuch gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 das Instrument der Einbeziehungssatzung zur Verfügung. Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es wird daher keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ebenfalls wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einem Umweltbericht nach § 2a und die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und eine zusammenfassende Erklärung abgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal - 14. Änderung sieht für den Geltungsbereich Wohnbaufläche vor. Die Satzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Voraussetzungen des § 34 Abs.4 BauGB sind erfüllt.

Als Anlage ist der Beratungsgrundlage ein Abgrenzungsplan vom 12.05.2022 beigefügt, der den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung “Wehrländer” umfasst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 5808/1 und 5808/4.

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB stellt für die vorliegende Planung das geeignetste städtebauliche Instrument dar. Das Satzungsverfahren bietet die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Jahre 1987 hat der Gemeinderat zur Abrundung der Bebauung am nördlichen Eingangsbereich von Schnait das Bebauungsplanverfahren 40/08 gestartet. Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde das B-Planverfahren nach der frühzeitigen Beteiligung nicht mehr fortgeführt.

Eine Baugenehmigung kann nicht auf Grund von § 33 BauGB (Genehmigung im Vorfeld des B-Plan-Satzungsbeschlusses wie beim Gebäude Ringstraße 24) ausgesprochen werden, da das Bebauungsplanverfahren aus den 1980er Jahren nicht ohne Weiteres wieder aufgegriffen werden kann und als eigenstellt gilt. Im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung) könnte allenfalls ein kleines Wohngebäude am südwestlichen Teil des Grundstücks genehmigt werden. Es ist also erforderlich, planerisch tätig zu werden und die Arrondierung des nördlichen Schnaiter Ortsrandes bzw. Ortseingangs abzuschließen. Mit dieser Maßnahme wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach §1 Abs. 3 BauGB sichergestellt. Im Zuge der Nachverdichtung gelingt ein Lückenschluss im bestehenden Siedlungsbereich, der die Entwicklung des Schnaiter Ortsrandes abschließt und einen harmonischen Übergang ins Landschaftsschutzgebiet gewährleistet.

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung orientieren sich an den Grundzügen des nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahrens 40/08. Im Rahmen eines konkreten Entwicklungsinteresses der Eigentümer greifen die Festsetzungen die aktuellen planerischen und technischen Standards auf und ermöglichen eine zeitgemäße Nutzung des noch unbebauten Grundstückes. Gleichzeitig wird die bestehende Bebauung im Plangebiet gesichert. Das Liegenschaftsamt der Stadt Weinstadt schätzt die aktuelle Nachfragesituation nach Bauplätzen als ungebrochen extrem hoch ein.

Anhaltspunkt hierfür sind die vielen Kaufwilligen, die auf dem Portal der städtischen Bauplatzvergaben registriert sind. Auf der Liste befinden sich Stand Juli 2021 1.193 Interessenten; allein 2021 wurden 280 Eintragungen vorgenommen.

Bei der Bauplatzvergabe „Halde V“ vor zwei Jahren haben sich rund 230 nachhaltige Bewerber (mit Finanzierungsbestätigung der Bank) für einen der ca. 50 Bauplätze interessiert. Auch bei den künftig zu veräußernden Bauplatzvergaben (Furchgassel/ Brückenstraße/ In den Hauern) werden ähnlich hohe Bewerbungszahlen erwartet.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Wehrländer“ umfasst ca. 0,13 ha. Es befindet sich am nördlichen Teil der Ortslage von Schnait. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke:

Flurstücke Nr. 5808/4 und 5808/1

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Planteil der Einbeziehungssatzung zu entnehmen.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet am Ortsrand von Schnait wird derzeit teils als bebaute Wohnfläche, teils als Grünfläche/Hausgarten genutzt. Im Süden und Osten grenzt die bebaute Ortslage an. Im Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.



Quelle: eigene Darstellung Fotos-Luftbild_GIS-Weinstadt

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr und fußläufig über die Ringstraße erschlossen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserentsorgung, sowie die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets sind über die bestehende Infrastruktur angeschlossen. Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet.

3.5 Baugrund, Altlasten

Bestehende Altlasten sind der Stadt Weinstadt derzeit nicht bekannt.

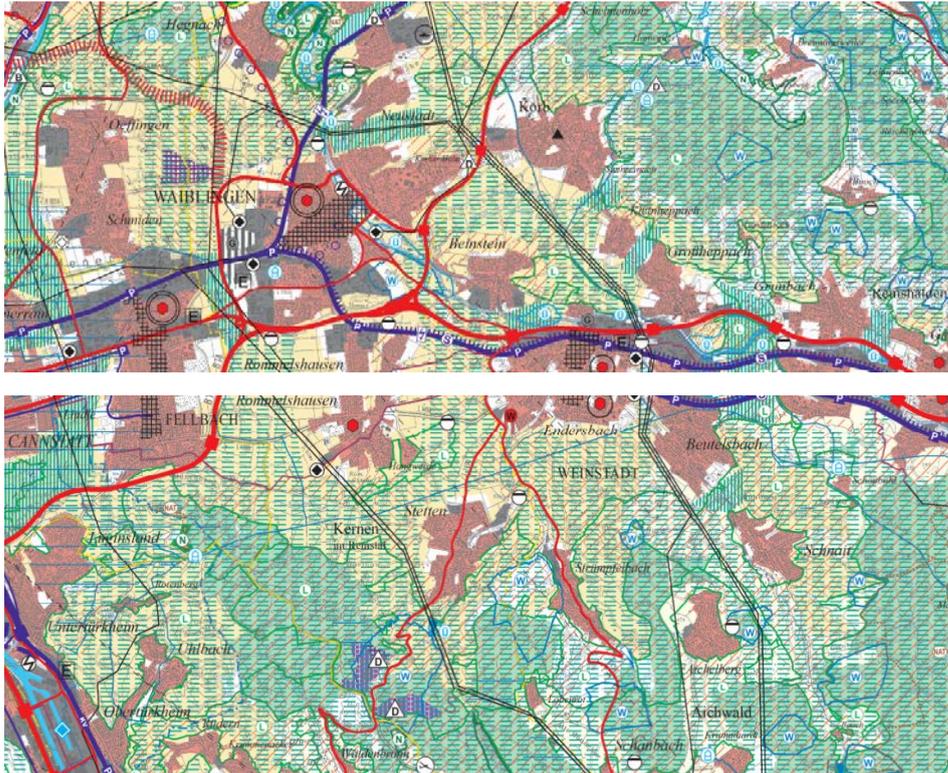
3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Weinstadt liegt an der Entwicklungsachse Waiblingen - Weinstadt - Schorndorf des Landesentwicklungsplanes 2002 und ist gemäß Regionalplan dem Mittelbereich Waiblingen/Fellbach zugeordnet als Unterzentrum mit dem Stadtteil Endersbach.



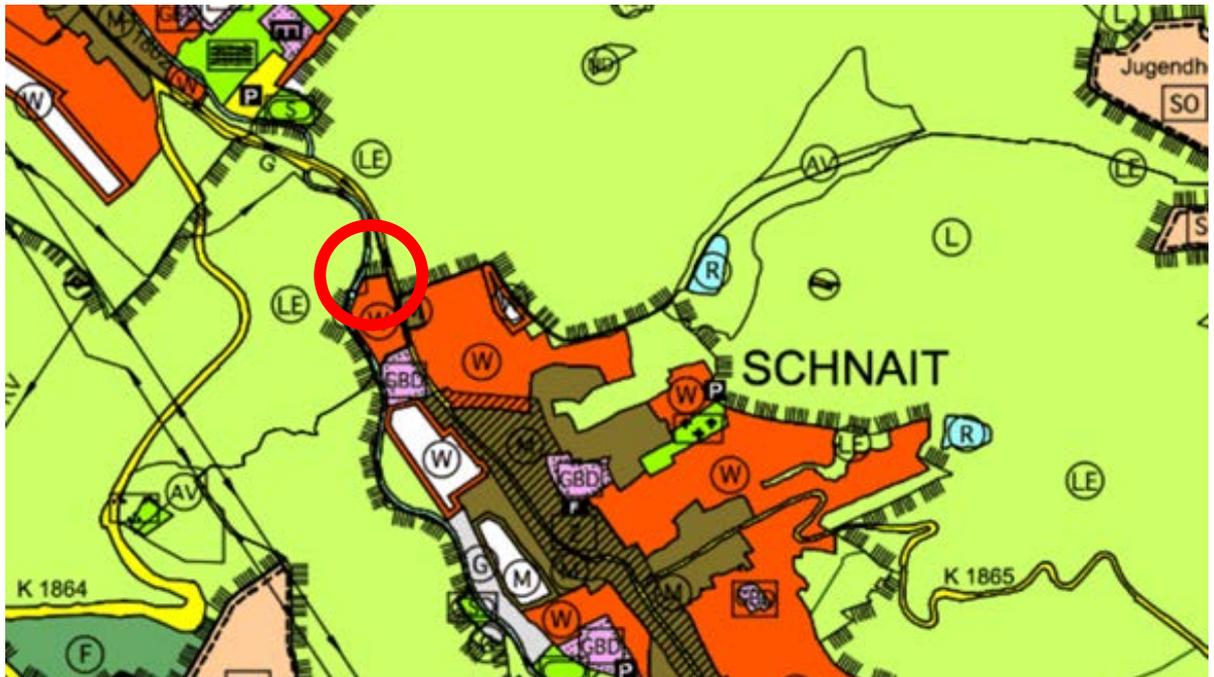
Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Raumnutzungskarte 2009

Im Norden an das Plangebiet schließt sich ein regionaler Grünzug an. Die die Ziele der Raumordnung sind eingehalten.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen 14. Änderung des Flächennutzungsplans Weinstadt als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die Einbeziehungssatzung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: Flächennutzungsplan Unteres Remstal (14.Änderung)

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der BP „Wehrländer“ aus dem Jahre 1987 wurde nicht zur Rechtskraft gebracht.

4.4 Schutzgebiete

Westlich, nördlich sowie östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“.

Weitere Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden (LUBW 2022).

5 PLANERISCHE KONZEPTION

Mit der Einbeziehungssatzung wird für eine teils bereits bebaute, teils unbebaute Fläche am Ortsrand in unmittelbarer Verbindung zur Ortslage und bereits voll erschlossenen Bau-recht geschaffen. Es wird mit der Einbeziehungssatzung ein baulicher Abschluss der bebauten Ortslage geschaffen, der mittels Pflanzgeboten einen begrünten Ortsrand erhält. Gleichzeitig wird dem raumordnerischen Ziel der Innenverdichtung bzw. Schließung von Baulücken entsprochen.



6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird die Möglichkeit geschaffen, das noch unbebaute Grundstück zu bebauen. Aufgrund der überwiegend anzutreffenden Nutzung des Umfelds und der räumlichen Lage im Ortsteil Schnait sind die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Sportliche Zwecke sowie Ausnahme nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen. Damit sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die ein Einfügen in die Umgebungsbebauung nicht gewährleisten würden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe. Damit wird ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet. Mit Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe wird die Überflutungstiefe bei Starkregen berücksichtigt.

Mit der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen wird das bestehende städtebauliche Gefüge gesichert.

Mit der Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen soll aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen im Gartenbereich – in unmittelbarer Nähe des Ortseingangs von Schnait - je Grundstück eine Nebenanlage mit bis 25 cbm zugelassen werden.

6.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Für Garagen, Carports und Stellplätze sind noch zusätzliche Flächen festgesetzt, auf denen diese Nutzungen realisiert werden können. Damit wird eine städtebauliche Struktur auf den Grundstücken gewährleistet.

6.4 Verkehrsflächen/Erschließung

An das Plangebiet grenzt im Osten die Kreisstraße K 1862. Durch ein Zufahrtsverbot von Osten wird gewährleistet, dass die Erschließung ausschließlich über die Ringstraße erfolgt.

6.5 Pflanzgebote/Ausgleichsmaßnahmen

Mit den Pflanzgeboten wird der planinterne Ausgleich für das Wohngebiet gesichert.

Die Dachbegrünung der Garagen ist ein Baustein zur Grüngestaltung und gleichzeitig Ausgleichsmaßnahme (A1).

Mit dem Pflanzgebot der Heckenpflanzung zur Eingrünung wird sowohl optisch eine Abgrenzung nach Osten zur Kreisstraße wie auch im Norden zur freien Landschaft hin geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahme (A2) wird dadurch gesichert.

Mit Pflanzgebot belegte Einzelbäume sollen einen Strukturrahmen für eine Grüngestaltung vorgeben. Die Festsetzung sichert auch gleichzeitig die Ausgleichsmaßnahme A3.

Auf dem benachbarten Flurstück Nr. 5808/5 erfolgt der planexterne Ausgleich für das Wohngebiet durch die Umwandlung eines bestehenden Zierrasens in eine typische Fettwiese mittlerer Standorte (A4). Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Erhalt und die Pflege werden durch die Stadt Weinstadt gewährleistet.



Quelle: Eigene Darstellung

Vermeidungsmaßnahme Reptilien siehe Ausführungen zur Siehe Ziff.8.1

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Einbeziehungsverfahrens soll eine städtebauliche Hochwertigkeit der Gebäude sichergestellt werden.

7.4 Äußere Gestaltung der Gebäude

Dachgestaltung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-35° zugelassen. Die Form der Dachaufbauten orientiert sich ebenfalls am umgebenden Bestand.

Außenantennen

Dem Recht auf Informationsfreiheit wird Rechnung getragen.

7.5 Werbeanlagen

Im sensiblen Ortsrandbereich kommt der Gestaltung und Lage von Werbeanlagen eine besondere Bedeutung zu. Daher wird das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen beschränkt auf die Stätte der Leistung oder des Vertriebes.

7.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Stützmauern und Geländegestaltung

Zur Sicherung der Bodenfunktionen der nicht überbauten Grundstücksflächen und im Hinblick auf Habitate für Insekten wird eine dauerhafte Begrünung festgesetzt. Schotter- und Kiesgärten unterstützen weder die natürlichen Bodenfunktionen noch bieten sie ein Habitat für Insekten an. Daher sind sie ausgeschlossen. Die Festsetzungen zu Stützmauern und Geländegestaltung sichern das Einfügen in den bestehenden Siedlungskörper und die unmittelbaren nachbarlichen Grundstücksgestaltungen.

Die Festsetzung die Erschließungswege wasserdurchlässig zu errichten, dient der Vermeidung von Vollversiegelungen und hat klimatisch und wasserwirtschaftlich günstige Wirkungen (Regenwasserversickerung und -rückhaltung/Verdunstung, Reduzierung des Aufheizungseffekts).

7.4 Einfriedungen

Die Festsetzung zu Einfriedungen soll zu einem qualitativ hochwertigen Straßenbild beitragen. Gerade im Zusammenhang mit der Lage des Plangebiets am Ortsaus- bzw. Eingang dient die Festsetzung der Einfriedung um das städtebauliche Erscheinungsbild zu stärken. Durch die Zulässigkeit von lebenden Einfriedungen vergrößert sich der Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Plangebiet.

7.5 Freileitungen

Aus stadtgestalterischer Sicht am Ortseingang von Schnait - zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ - wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch als Kabelnetz zu verlegen sind.

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften sind zur Erhaltung eines harmonischen Ortsrands notwendig. Sie beschreiben zu einem großen Teil die vorhandene Bebauung und stellen sicher, dass sich die Bebauung in diesem Gebiet an das Gepräge der Umgebung anpasst.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht/Ökologischer Steckbrief mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Das Plangebiet wurde im Ökologischen Steckbrief detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Da das Grundstück Nr. 5808/4 bereits seit

30 Jahre bebaut ist hat dieses Bestandschutz und wird nicht bilanziert. Siehe Ökologischer Streckbrief mit integrierter Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung erstellt von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 07.06.2022

Umweltbelang Fläche:

Da der Bestand der geplanten Flächen bereits eine Versiegelung/Bebauung auf Grundstück Nr. 5808/4 aufweist, auf Grundstück 5808/1 eine zukünftige Versiegelung von ca. 250 qm ermöglicht wird, gleichzeitig aber eine bereits vorhandene technische Infrastruktur genutzt wird und dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen wird, kommt dem Umweltbelang eine geringe Bedeutung zu.

Umweltbelang Geologie/Boden

Im Plangebiet liegt im Bereich der geologischen Einheit „Auelehm“. Es gibt keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen.

Die Gesamtbewertung, resultierend als Natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter/Pufferfunktion, Natürliche Vegetation, ergibt eine mittlere Bedeutung. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Umweltbelang Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Bewertung, basierend auf der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens, der hydrogeologischen Schichten der Lösssedimente, der nicht vorhandenen Vorbelastungen und dem Nichtvorhandensein von Wasserschutzgebieten, ergibt eine geringe Bedeutung für den Umweltbelang Wasser.

Flora/Fauna/Biologische Vielfalt

Die Flächen des Plangebietes umfassen eine relativ artenarme Fettwiese sowie ein kleines standortfremdes Gebüsch am Ostrand.

Da keine Vorbelastungen bestehen kommt dem Umweltbelang eine mittlere Bedeutung zu, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht.

Klima und Lufthygiene

Aufgrund der relativ kleinen Fläche hat das Plangebiet nur eine sehr untergeordnete klimatische und lufthygienische Relevanz. Dem Umweltbelang kommt daher eine geringe Bedeutung zu.

Naturschutz

An das Plangebiet grenzt im Westen im Norden und Osten das Landschaftsschutzgebiet Kappelberg, Kernen, Haldenbach, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen. Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete, so dass dem Umweltbelang eine geringe Bedeutung zukommt.

Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Das bestehende Wohnhaus und die strukturarme Grünfläche haben keine nennenswerte Relevanz für das Landschafts-/Ortsbild und daher kommt dem Umweltbelang eine geringe Bedeutung zu.

Mensch und Gesundheit

Die Vorbelastung durch die östlich angrenzende K 1862 ist durch Schadstoffemissionen des motorisierten Verkehrs gegeben. Demzufolge kommt dem Umweltbelang eine mittlere Bedeutung zu.

Als Vermeidungsmaßnahme ist eine entsprechende Bauausführung zum Lärmschutz erforderlich.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Zur Kompensation der Eingriffe sind sowohl planinterne als auch planexterne Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme erforderlich. Im Einzelnen sind dies:

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen für Wohngebiet:

- A1: Dachbegrünung der Garagen (Pflanzgebot 1)
- A2: Randliche Heckenpflanzung (Pflanzgebot 2)
- A3: Einzelbäume zur Eingrünung (Pflanzgebot 3)

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen für Wohngebiet:

A4: Auf Flurstück Nr. 5808/5 soll der vorhandene Zierrasen mittels Ansaat in eine typische Fettwiese mittlerer Standorte umgewandelt werden. Zudem sollen 5 heimische und standortgerechte Bäume gepflanzt werden

8.2 Arten- und Biotopschutz

Westlich, nördlich sowie östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“.

Weitere Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht gegeben (LUBW 2022)

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Siehe **Artenschutzrechtliche Prüfung** mit Habitatpotenzialanalyse, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 07.06.2022

Insekten:

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet kein geeignetes Habitat aufweist. Ein Vorkommen wird daher sowohl für streng geschützte Schmetterlingsarten als auch für bedrohte Käferarten ausgeschlossen.

Amphibien:

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind. Ein Vorkommen wird daher für streng geschützte Amphibienarten ausgeschlossen.

Reptilien:

Im Bereich einer unverfugten Steinmauer am Ostrand des Plangebietes wurde das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse festgestellt. Als Vermeidungsmaßnahme wird das Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes festgesetzt. Im Planteil ist eine Fläche an der Mauer festgesetzt, die als Saum zu erhalten und von Pflanzen freizuhalten ist, die die Mauer vollständig bewachsen können. Damit wird das Habitat für die Zauneidechse gesichert.

Vögel:

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die lückigen Gebüschstrukturen am Ostrand des Plangebietes nicht geeignet sind für potenzielle Brutvögel. Als Nahrungsgebiet ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Weitere Arten:

Es sind im Plangebiet keine weitere Artengruppen mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz und geschützte Pflanzenarten aufgrund der Lage, Ausstattung und Nutzung des Gebietes zu erwarten.

9 KENNZEICHNUNGEN

Das Plangebiet ist in der Starkregengefahrenkarte mit einer Überflutungstiefe von über 10 – 50 cm gekennzeichnet.



Quelle: BürgerGIS Stadt Weinstadt, 2022

10 FLÄCHENBILANZ

Flächen (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

| | | |
|----------------------------|---------|---------|
| Geltungsbereich des Planes | 0,13 ha | 100,0 % |
| davon | | |
| Wohngebiet | 0,13 ha | 100,0 % |

11 GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 07.06.2022

Inhalte der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung siehe Ziffer 8.2

Ökologischer Streckbrief mit integrierter Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 07.06.2022

Inhalte des Ökologischen Streckbriefs siehe Ziffer 8.1

12 BODENORDNUNG

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

Weinstadt, den xx.xx.2022

Thomas Deißler

1. Bürgermeister