

Begründung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Krautgärten II“

(Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 16.09.2021, Index 1 i. M. 1:500)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,1 ha liegt am östlichen Rand Ringschnaits und grenzt an die bebaute Ortslage bzw. an das Wohngebiet „Krautgärten“ (rechtskräftiger Bebauungsplan 1994). Der Geltungsbereich schließt im Norden, Osten und Süden an die freie Landschaft an. Das Gelände fällt nach Nordosten hin mäßig ab.

Die vorgesehene Abgrenzung umfasst neben dem Baugebiet selbst auch die erforderlichen neuen Straßenanschlüsse an den Reiserweg und ergänzend an die Bergstraße. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Biberach konnte bislang mit dem Bauplatzangebot nicht die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken decken.

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes, Verzicht auf Bauabschnitte
- Schaffung eines Angebotes vorwiegend für freistehende Einfamilienhäuser sowie ergänzend für Kettenhäuser und kleine Mehrgenerationenhäuser
- Vernetzung mit dem angrenzenden Wohngebiet und der freien Landschaft
- Eingrünung zur freien Landschaft
- Berücksichtigung eines ökologischen Ausgleichs

3. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13b i.V.m. §13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Außenbereichsflächen können danach in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die geplante überbaubare Grundstücksfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Die Flächen werden einer Wohnnutzung zugeführt.
- Das Plangebiet schließt an bebaute Ortsteile an.
- Durch die gewählte Verfahrensart kann von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Obwohl auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden könnte, wird dieser Verfahrensschritt durchgeführt. Aus Gründen der Rechtssicherheit in Hinblick auf die Verfahrenswahl und zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird zudem dennoch eine Umweltprüfung durchgeführt.

4. Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Flächen, die Straßenflächen der vorhandenen Bergstraße und des Reiserwegs. Das Gelände fällt nach Nordosten hin leicht ab, der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 3,5 m.

Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches ist in ihrer Nutzung heterogen. Im Westen schließt der Bereich am bestehenden Wohngebiet, im Norden, Osten und Süden (hier mit einer Streuobstwiese) an die freie Landschaft an.

5. Planungsvorgaben

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Planung nicht betroffen. Im Flächennutzungsplan 2020 (4. Änderung) der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist das Plangebiet bislang nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 berichtigt.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept nimmt Bezug auf die Struktur des bestehenden Wohngebietes "Krautgärten" (1994), die topographischen und die Geltungsbereichsgrenzen.

Das Plangebiet dient der Schaffung von Wohnbauplätzen. Unter Berücksichtigung des angestrebten Grundstücksangebotes und der sonstigen Planungsziele können im Baugebiet voraussichtlich 37 Baugrundstücke mit Wohnraum für ca. 100 Einwohner geschaffen werden.

6.1 Erschließung

Die externe Haupteerschließung für den Kfz-Verkehr ist nördlich über den Reiserweg vorgesehen. Hier soll im Rahmen der Erschließung auch ein neuer, durchgängiger Gehweg Berücksichtigung finden. Eine ergänzende Erschließung erfolgt über die Bergstraße, dort aufgrund der sehr beengten Verhältnisse jedoch ohne Fußweg.

Die innere Erschließung (mit Ringsystem) verfolgt das Ziel einer Temporeduzierung. Alle Straßen und die Stichstraße sollen als Wohnstraßen gestaltet werden. Zu diesem Zweck sind zur Geschwindigkeitsreduzierung gestalterisch-technische Einbauten vorgesehen. Im Einzelnen sind dies: 1) mehrfach verschwenkter Straßenverlauf, 2) Schaffung von Engstellen mit Pflanzinseln (wo Straßenbäume sind), 3) Pflasterungen sowie 4) öffentliche Stellplätze auf der Verkehrsfläche. Diese Maßnahmen dienen dem Ziel der Gleichberechtigung und Sicherheit der verschiedenen Verkehrsteilnehmer (Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger).

In der Stichstraße gibt es nur einen kleinen Wendehammer für PKW, dieser ist für das Müllfahrzeug nicht befahrbar. In der Stichstraße kann sich eine kleinteilige Nachbarschaft ergeben, die eine hohe Wohnqualität erwarten lässt.

Fußwege

Besondere Bedeutung für die fußläufige Erschließung hat der Verbindungsweg in der öffentlichen Grünfläche, der eine Vernetzung zwischen dem angrenzenden Wohngebiet „Krautgärten“ mit dem bestehenden Spielfeld, dem neuen Wohngebiet und der freien Landschaft schafft.

Parkierung

Öffentliche Stellplätze befinden sich in beiden Eingangsbereichen und in der Mitte des Wohngebietes. Zusätzlich kann entlang der Straßen geparkt werden.

ÖPNV

Vom Plangebiet in ca. 500 - 700 m Entfernung befindet sich die nächste Bushaltestelle an der Hauptstraße (B312). Von hier aus gibt es Verbindungen mit den regionalen Buslinien.

6.2 Bebauungskonzept und Haustypen

Das Plangebiet ist vorwiegend für die Realisierung von Einzelhäusern vorgesehen.

Im geplanten Wohngebiet werden vier Haustypologien auf insgesamt 38 Grundstücken angeboten. Die Haustypen A, B (Einzelhaus) und C (Kettenhaus) werden in Gruppen zusammengefasst, um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

Haustypen		max. Wohneinheiten	Anzahl
A	Einzelhaus 2-geschossig mit Satteldach (II, DN 18 - 25 °)	2	22
B	Einzelhaus 2-geschossig mit Satteldach (I+D, DN 35 - 40 °)	2	5
C	Kettenhaus 2-geschossig mit Satteldach (II, DN 18 - 25 °)	2	7
D	Mehrfamilienhaus 3-geschossig mit Satteldach (II+D, DN 35 - 40 °)	3	4
Insgesamt			38

Die Typologie D (Mehrfamilienhaus) wird über das Wohngebiet verteilt. Diese Häuser werden als visuelle Endpunkte an jeder Verschwenkung der Hauptstraße platziert.

Als ergänzendes Angebot könnte die Typologie D für weitere Nutzungsansprüche verwendet werden, zum Beispiel barrierearmer Wohnraum im EG und weiterer Wohnraum in OG. Dadurch wird mehr Wohnraum bei geringerem Flächenverbrauch geschaffen.

6.3 Freiflächen / Grün

Der städtebauliche Entwurf sieht im nordöstlichen Plangebietsteil eine Retentions- und Versickerungsfläche vor, die zur räumlichen Fassung eine Eingrünung mit Bäumen erhält. Zur Ausbildung eines Ortsrandes werden im Osten zur freien Landschaft hin Bäume und Sträucher auf öffentlicher Fläche vorgesehen. Ebenfalls werden entlang des Reiserwegs und der Bergstraße Bäume gepflanzt.

Ein von West nach Ost verlaufender schmaler Grünzug sowie die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen im Plangebiet dienen der Vernetzung der vorhandenen und geplanten Grünstrukturen.

Im Baugebiet Krautgärten (Teil I) wurde ein Kinderspielplatz realisiert. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets Krautgärten II kann auf einen zusätzlichen Spielplatz verzichtet werden. Die grüne Fläche soll den neuen Bewohnern und den Bewohnern der bestehenden Wohngebiete als geschützter Raum mit Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen dienen.

6.4 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einem zentralen Retentionsbecken im nordöstlichen Bereich (am tiefsten Punkt des Wohngebiets am Reiserweg) des geplanten Gebietes bis zu einem 100 jährlichen Regenereignis versickert werden. Damit wird der vorhandene Mischwasserkanal in Ringschnait nicht weiter belastet. Die Möglichkeit, das Regenwasser in Richtung Nord in die Dürnach abzuleiten, wurde geprüft, erwies sich aber als unwirtschaftlich.

Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Reiserweg angeschlossen.

6.5 Wasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz wird im Zuge der Erschließungsarbeiten ergänzt. Das Regenwasser soll versickert werden und nicht oberflächlich zu einem Vorfluter abgeleitet werden soll. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

6.6 Müllentsorgung

In der Stichstraße gibt es nur einen kleinen Wendehammer für PKW, dieser ist für das Müllfahrzeug nicht befahrbar. Deshalb befindet sich eine Müllsammelstelle im Einfahrtsbereich der Stichstraße.

7. Planungsinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, um die Realisierung von Einzel-, Ketten- und kleine Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Weil das Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird, mit der Zielsetzung Wohnraum zu schaffen, werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche,

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet allgemein zulässig, weil sie der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Ein Ausschluss stünde einer möglichen künftigen Entwicklung entgegen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand von Festsetzungen zur Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die Festsetzungen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ab.

Grundflächenzahl (GRZ): Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden wird eine GRZ von 0,4 entsprechend der in § 17 Abs.1 BauNVO vorgegebenen Richtwert festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach den jeweilig gewünschten Haustypen; die Festsetzungen sichern die angestrebte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich ab. Am östlichen Rand des Plangebiets, zur freien Landschaft, sollen regionstypische 1 oder 2-vollgeschossige (I+D) / (II+D) Gebäude mit steilem Satteldach (DN 35-40°) umgesetzt werden.

Im Inneren des Plangebiets werden zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern (DN 18-25°) als Satteldach ermöglicht.

Gebäudehöhen: Die Höhenentwicklung wird entsprechend der angestrebten Gebietsentwicklung über die Festsetzung von Traufhöhen begrenzt. Die Festsetzung der Traufhöhen soll den angestrebten Maßstab verbindlich definieren und zur Harmonisierung der unterschiedlichen Architekturen dienen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist die Festsetzung unterschiedlicher Bauweisen erforderlich:

- für Einzelhäuser ist eine offene Bauweise mit der Einschränkung „nur Einzelhäuser“ zulässig
- für Kettenhäuser eine abweichende Bauweise, um die Bebauung auf die Grundstücksgrenze zu sichern
- für kleine Mehrfamilienhäuser wird die offene Bauweise festgesetzt, um bei fehlender Nachfrage alternativ auch Bebauungskonzepte wie Doppelhäuser zu ermöglichen.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um einen gestalterisch geordneten, harmonischen Gebietscharakter zu erreichen, sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den jeweils besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhäuser und Kettenhäuser auf 2 und je kleine Mehrfamilienhäuser auf 3 begrenzt.

Mit den Begrenzungen soll sichergestellt werden, dass sich der beabsichtigte Gebietscharakter tatsächlich einstellt und auch langfristig keine erhebliche Nachverdichtung und somit eine Störung der gewünschten Gebietsprägung zu befürchten ist.

7.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen

Die Verkehrsflächen im Baugebiet werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfs – als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wohnstraße mit gestalterisch-technischen Einbauten zur Geschwindigkeitsreduzierung – festgesetzt. Nach Realisierung soll mit einer verkehrsrechtlichen Anordnung die abschließende Klassifizierung (Tempo 30-Zone oder verkehrsberuhigter Bereich) erfolgen.

Die gestalterische Ausdifferenzierung innerhalb der Flächen kann im Sinne der Flexibilität auch abweichend von der dargestellten Aufteilung erfolgen.

7.7 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Gebietseingrünung sowie der Versorgung mit fußläufig erreichbaren Freiflächen zum Aufenthalt. Sie bieten auch Nist-, Brut- und Rückzugsmöglichkeiten für viele Vögel, Säugetiere und Insekten. Insgesamt entsteht dadurch ein schlüssiges Gesamtkonzept zur Verbesserung der Artenvielfalt und des Biotopverbundes.

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe sollen entlang des Reiserwegs, der Bergstraße und des Bewirtschaftungswegs in das Wohngebiet mit Grünflächen gestaltet werden. Im Norden, Süden und Osten ist eine extensive Wiese mit heimischen Sträuchern und hochstämmigen Laubbäumen in aufgelockerter Anordnung herzustellen. Damit wird das Baugebiet mit Baumpflanzungen angemessen in die Landschaft eingebunden.

7.9 Ökologische Ausgleich

Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der planbedingte ökologische Eingriff durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 39.448 Ökopunkten.

Dem Bebauungsplan wird daher zusätzlich die folgende externe Kompensationsmaßnahme in Teilen zugeordnet, so dass der planbedingte Eingriff vollständig ausgeglichen wird:

- Der entsprechende Ausgleich wird auf der südlich des Planungsgebiets liegende Fläche, Flst. 337 „Gewann Herrenmädle“, erbracht. Die 39.448 Ökopunkte sind nur auf ca. 15,9% (ca. 2.170 m²) der Gesamtfläche zugeordnet. Hier wurde bereits eine extensive Streuobstwiese realisiert und in das Ökokonto der Stadt Biberach aufgenommen.

Details zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der externen Ausgleichsmaßnahme können dem Umweltbericht entnommen werden.

7.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Areals sicherstellen und positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sowie das Landschaftsbild erzeugen. Aus dem gleichen Grund erfolgt die Festsetzung der Begrünung der

nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke. Mit diesen Maßnahmen kann außerdem eine qualitative Aufwertung der Außenräume für die künftigen Bewohner des Gebiets erreicht werden.

7.11 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass im Wohngebiet trotz der verschiedenen Haustypen und Architekturen insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild entstehen kann. Außerdem soll sichergestellt werden, dass in den unterschiedlichen Bereichen der jeweils vorgesehene Haustyp realisiert wird und somit die gewünschte Sortierung, stattfindet. Damit dabei auch den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden kann, ohne dass eine städtebaulich-gestalterische Einheit verloren geht, wird ein relativ offener gestalterischer Rahmen vorgegeben, der sich auf wesentliche Regelungsinhalte beschränkt.

Für das gesamte Gebiet werden deshalb Vorschriften zur Ausbildung der Fassaden, privaten Freiflächen und zu Einfriedungen und Stützmauern erlassen. Einfriedungen sind nur aus Metall und / oder Holz zulässig.

8. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Gemäß § 13b BauGB gelten ökologische Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes beim planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit hat sich die Stadt entschieden, dennoch eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht darzustellen. Dieser separate Bericht ist Teil der Begründung.

9. Strukturdaten

Flächenbilanz (gerundet)		
Geltungsbereich	31.599 m²	
Externe Erschließung Reiserweg / Bergstraße	779 m ²	
Wohngebiet	100 %	30.820 m²
Wohnbaufläche	64,3 %	19.823 m ²
Verkehrsfläche	9,8 %	3.030 m ²
Öffentliche Grünflächen	16,8 %	5.187 m ²
Retentionsfläche	8,8 %	2.719 m ²
Versorgungsanlage (Elektrizität)	0,2 %	61 m ²
Städtebauliche Kennwerte:	38 Grundstücken	
Haustyp A + B: Einfamilienhäuser (je 1,5 Wohneinheiten)	27 x	41 WE
Haustyp C: Kettenhäuser (je 1 Wohneinheit)	7 x	7 WE
Haustyp D: Mehrfamilienhäuser (je 3 Wohneinheiten)	4 x	12 WE
Anzahl Einwohner (2,2 Einwohner/Wohneinheit)	ca. 132 EW	60 WE
Bruttowohndichte	ca. 42 EW/ha	

10. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt.

Biberach, 17.09.2021

R. Adler
Amtsleiter