

**Begründung
zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift
„Bei der Ostergrube“**

1. Erfordernis der Planung und Verfahrenswahl

Die Gemeinde Nerenstetten verfügt aktuell über keine Wohnbauplätze mehr im Baugebiet „Hinter den Gärten V“. Zur Deckung des weiterhin bestehenden Bedarfes an Wohnbaugrundstücken ist deshalb die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich. Da kurzfristig keine weiteren Innenbereichsflächen verfügbar sind, ist zur Deckung dieses Bedarfs eine weitere Außenentwicklung angemessen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets im südöstlichen Ortsbereich geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll der Bewältigung des Konflikts zwischen Bereitstellung von Wohnbauland und dem Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft dienen. Die örtliche Bauvorschrift soll gewährleisten, dass sich das Plangebiet gestalterisch der bestehenden westlich gelegenen Bebauung annähert.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mit der Neuaufstellung 2035 für den Verwaltungsverband Langenau angepasst. Der Bebauungsplan wird damit im Parallelverfahren entwickelt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nerenstetten.

Das Gelände des Planbereiches ist momentan nicht bebaut. Die Topografie im Plangebiet verläuft leicht abfallend Richtung Norden.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Forsthausweg“ erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstück 67 sowie der Straße „Forsthausweg“ (Flst. 65).

5. Planungskonzeption

Das Plangebiet soll der Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland dienen. Aus diesem Grund wurden auch verschiedene gewerbliche Nutzungen, die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

6. Inhalt der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhen und die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt.

Angedacht ist es, das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Wohnbebauung westlich des Plangebietes anzugleichen, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu bewahren.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

6.4 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

6.5 Verkehrsplanung

Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

8. Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche des Flurstück 67 sowie 65.

9. Umweltauswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung, die von der Gemeinde Nerenstetten in Auftrag gegeben wird. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in die Planung eingearbeitet.

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

9.1 Schutzgut Mensch

Durch den Neubau der Gebäude kommt es baubedingt (Baubetrieb, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude.

Auf den der Erschließung des Gebietes dienenden Straßen wird der Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich durch die Wohnnutzung zunehmen. Durch die südlich liegende Landesstraße L 1232 könnten Lärmemissionen entstehen.

Von nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch ist jedoch nicht auszugehen.

9.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es wird eine artenschutzrechtliche Prüfung von der Gemeinde Ballendorf in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden in die Planung eingearbeitet.

9.3 Schutzgut Boden

Die Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes ist derzeit nicht versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) sind somit noch vorhanden.

Durch die geplante Bebauung und die daraus resultierende Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen teilweise verloren.

Die Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, müssen als Grünflächen angelegt und bepflanzt werden. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Die Vorgaben der Bodenschutzgesetze sind zu beachten.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

9.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

9.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche ist durch die Ortsrandlage wenig bis nicht vorbelastet. Die Fläche innerhalb des Plangebietes übernimmt derzeit klimaverbessernde Funktionen.

Durch die Festsetzung von Freiflächen, die landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind, sowie durch die angedachte aufgelockerte Bebauung mit einer GRZ von 0,4 werden im Plangebiet klimaverbessernde Maßnahmen umgesetzt.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Nutzungen zulässig, die luftverunreinigende Emissionen verursachen.

Insgesamt kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

9.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die bestehende Bebauung geprägt.

Im Prozess des fortlaufenden Bebauungsplanverfahrens wird durch die Festsetzung der Geschossigkeit gewährleistet werden, dass sich das Plangebiet in das angrenzende Umfeld einfügt.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen.

9.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dieser lässt sich nicht vermeiden.

Die Bestandsaufnahme/ -bewertung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung.

Im Einzelnen wird auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht verwiesen.

11. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben.

12. Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt durch die Straße „Forsthausweg“.

13. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

14. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Teil des Umweltberichts, der von der Gemeinde Nerenstetten in Auftrag gegeben wird.

15. Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Nerenstetten, den 14.08.2024

Renate Bobsin
Bürgermeisterin