



BEBAUUNGSPLAN

„Gassenberg West“

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
nach § 13b BauGB / Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Planstand : 22.10.2018

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burgrieden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über § 13 b BauGB als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend berichtigt (§ 13b in Verbindung mit 13a Abs. 2 Nr. 2 letzter Halbsatz BauGB).

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wohnnutzung dient, sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Burgrieden-Hochstetten anschließt und weil weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Mit dem Verfahren entfällt auch der Nachweis eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches in die Natur und Landschaft (Ökobilanz).

Die allgemein geforderte Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren ist kurzfristig jedoch, nach aktuellen Gesichtspunkten aussichtslos, da die Verwaltungsgemeinschaft als Planungsträgerin diese grundlegende Überarbeitung nicht ausreichend schnell umsetzen können; das Projekt ist zeitkritisch, aufgrund der ganz offensichtlichen klimatologischen Gegebenheiten muss inzwischen in jedem Frühjahr/Sommer mit mehr oder weniger ausgeprägten Überflutungen durch wild abfließendes Niederschlagswasser gerechnet werden.

In Anbetracht dieses Zeitdrucks –die Bürger fordern mit Nachdruck Abhilfe– wurde mit dem Regierungspräsidium Tübingen bei einer Besprechung am 25.01.2017 folgendes vereinbart: die Gemeinde wird eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren anstreben. Diese bezieht sich nur auf die neu hinzu kommende Baufläche in Hochstetten und auf die bisher enthaltenen Bauflächen, die im Gegenzug aus dem FNP herausgenommen werden. Einer großen und zeitaufwendigen Fortschreibung bedarf es dann nicht. Aufgrund des neuen § 13b BauGB wird ein Teil des ursprünglichen Plangebietes als Baugebiet „Gassenberg West“ ausgegliedert und ohne Kompensation umgesetzt. Der Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens wird ebenfalls ausgegliedert und in einem eigenen Planfeststellungsverfahren weitergeführt.

Der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.2 Anlass der Planung

Regelmäßige und in relativ kurzen Zeitabständen wiederkehrende Überflutungen machen im Ortsteil Burgrieden-Hochstetten die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es sind diese Baulandausweisungen, die die Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseignern vereinfachen bzw. überhaupt erst ermöglichen. Zum einen wegen der erzielbaren Grundstückspreise, zum anderen weil auf diese Weise die zwischen Bestandsbebauung bzw. Straße und Leitdamm verbleibende Fläche sinnvoll genutzt wird.

Der Bebauungsplan „Gassenberg West“ ist im Zusammenhang mit dem ebenfalls aufzustellenden Bebauungsplan „Mischgebiet Gassenberg Ost“ zu sehen; beide gehören zum umfassenden Überflutungsschutz für den Ortsteil Burgrieden-Hochstetten. Zusammen mit dem Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens „Hochstetter Graben“ waren sie im ersten Verfahrensschritt (frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB) als ein gemeinsamer Bebauungsplan „Gassenberg“ vorgesehen.

Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen wird im weiteren Verfahren aus dem Bebauungsplan „Gassenberg“ der Teil ausgegliedert, der Wohnbebauung vorsieht, und auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB weiter verfolgt (der hier vorliegende Bebauungsplan „Gassenberg West“). Ebenfalls ausgegliedert wird der Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens. Für den verbleibenden Teil des ehemaligen Plangebietes (künftig „Gassenberg Ost“, ca. 1,69 ha) wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren nach §§ 2 ff BauGB weitergeführt.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

Im Planbereich soll Wohnbebauung (WA) entstehen. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist ungebrochen hoch und wird auf absehbare Zeit hoch bleiben. Dieser Nachfrage widerspricht die Einrichtung von Beherbergungsbetrieben und der anderen lt. BauNVO aus-

nahmsweise zulässigen Nutzungen, weshalb diese ausgeschlossen sind. Allerdings hat auf Baugrundstück 01 der Eigentümer bereits erklärt, außer einem Wohnhaus auch einen Ersatz für den bestehenden Schuppen errichten zu wollen. Er hat in diesem Zusammenhang bereits eine Zusage des Straßenamts erhalten, bis auf 8 Meter an die K7515 heranrücken zu dürfen (das allgemeine Anbauverbot liegt bei 15 Metern, welches für das Plangebiet bereits auf 12 Meter reduziert wurde), was der Bebauungsplan nun nicht verhindern sollte – zumal sich die Parzelle am Rande des Baugebiets befindet. Der Absicht wird planerisch durch entsprechende Ausnahmeregelungen in Ziffern 1.1.1 und 1.1.5 des Textteils Rechnung getragen. Die Nutzung der Lagerhalle darf die Wohnnutzung nicht stören, vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Textteil Ziffer 1.1.1.

Am Ortsrand soll dabei kein Geschosswohnbau entstehen, sondern „ortsrandverträglicher“ Wohnhausbau von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Höhe von max. 8 Metern. Die Eingrünung zur freien Landschaft und auch die Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche erfolgt dabei durch den begrünten Leitdamm.

Auf Baugrundstück 01 ist die Errichtung eines Wohnhauses möglicherweise durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränkt. Das Landwirtschaftsamt hat sich in der Anhörung mit der Errichtung eines Einfamilienhauses einverstanden erklärt, sofern eine entsprechende Duldungsverpflichtung, z.B. eine Baulast, eingegangen wird. Dies kann erst im baurechtlichen Verfahren erfolgen. Dennoch wurde – um die Notwendigkeit zu verdeutlichen – ein entsprechender Hinweis in den Textteil aufgenommen (Ziffer 1.1.1).

Das Hangwasser wird mittels des im Plangebiet integrierten Leitdammes dem am Hochstetter Graben vorgesehenen Hochwasserrückhaltebecken zugeführt und verhindert so zuverlässig die regelmäßigen Überflutungen der Häuser im angrenzenden Bereich des südlichen Höhenweges und weitergehend in der Steigerstraße.

Das Hochwasserrückhaltebecken selbst wird so gestaltet, dass ein Teilvolumen als Retentionsraum für das Baugebiet mitgenutzt wird.

Die Genehmigung erfolgt in einem separaten Planfeststellungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde, weshalb die Fläche aus dem Bebauungsplangebiet ausgeklammert wurde. In diesem Genehmigungsverfahren wird auch die Retention für das Baugebiet „Gassenberg West“ mit genehmigt.

1.4 Ausgangslage zur Planaufstellung

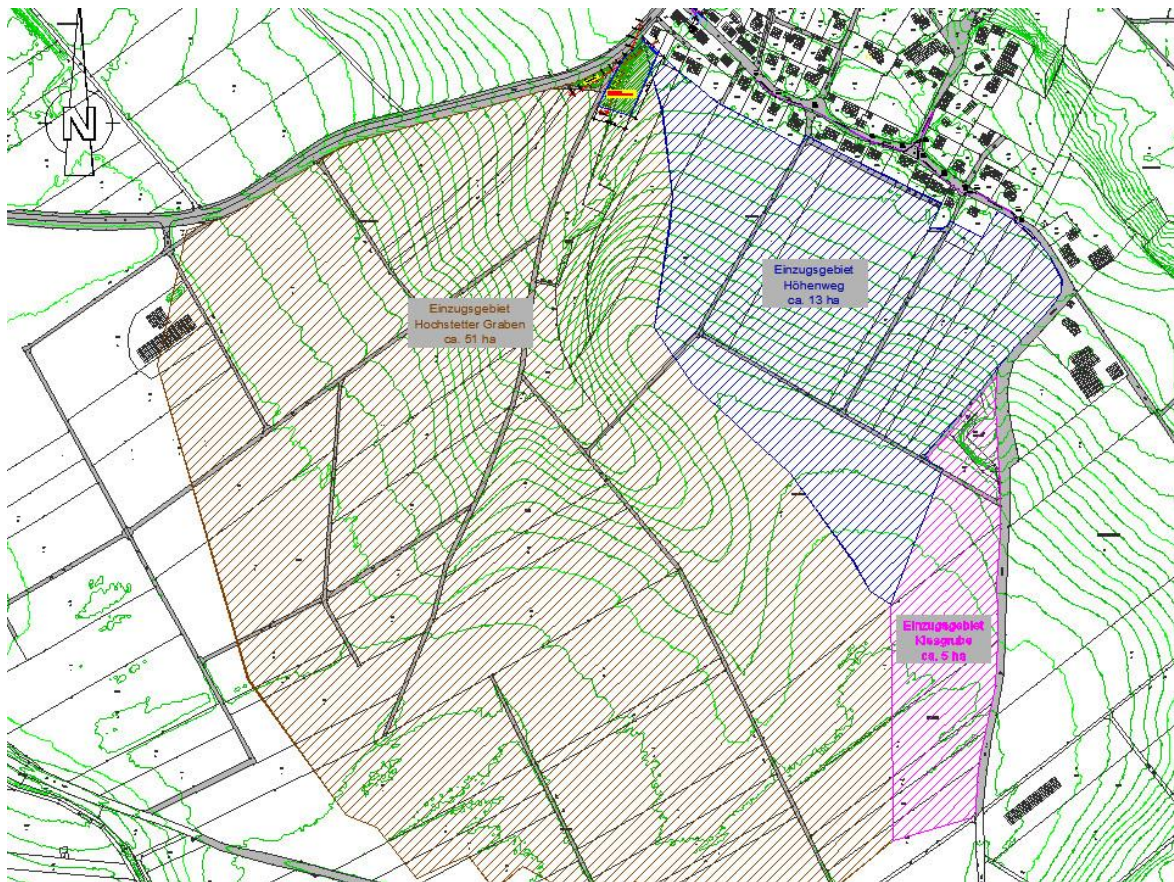
in den letzten Jahren wurde der Ortsteil Hochstetten, vor allem die Grundstücke südlich des Höhenweges, wiederholt von Überflutungen heimgesucht; die bisher schwersten traten am 29. und 31. Mai 2016 auf.

Auf den Äckern südlich des Höhenweges niedergehende Niederschläge konnten nicht vom Boden aufgenommen werden, da dieser bereits gesättigt war. Das wild abfließende Hangwasser aus rund 13 ha bahnte sich somit seinen Weg durch die Bebauung zum Höhenweg und sorgte für schwere Schäden.

Ein weiterer – mit ca. 51 ha noch weit größerer Einzugsbereich – entwässert in unmittelbarer Nähe des Höhenweges zum Hochstetter Graben hin, welcher in einer Verrohrung die Laupheimer Straße quert und verdolt weiter zur Rot läuft. Die Verdolung unter der Laupheimer Straße erwies sich immer wieder als Engstelle, die die bei Starkregen im Hochstetter Graben geführten Wassermassen nicht aufzunehmen vermag. Diese ergießen sich infolgedessen die Laup-

heimer Straße hinab, und bei den verheerenden Niederschlägen im genannten Zeitraum waren die Fluten gar so mächtig, dass sie bei noch viel weiter hangabwärts liegenden Häusern in der Laupheimer Straße schwerste Zerstörungen anrichteten.

Von einem dritten großen Einzugsbereich mit immerhin noch 5 ha (nahe der ehemaligen Kiesgrube) schließlich gelangt Niederschlagswasser auf den Gemeindeverbindungsweg Hochstetten – Bühl und fließt auf diesem weiter in den Höhenweg und die Steigerstraße hinab. Bei dem verheerenden Stark- bzw. Dauerregen des Frühjahrs 2016 floss dieses Niederschlagswasser zum überwiegenden Teil oberflächlich ab, da das Kanalsystem die Massen nicht vollständig aufnehmen konnte, zumal mitgeführter Schlamm und Geröll die Einlaufschächte zusetzten.



Übersicht: Einzugsgebiete südlich von Hochstetten

1.5 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,13 ha.

Das Plangebiet liegt südlich von Hochstetten, am Ortsrand von Burgrieden (Hochstetten).

- Nördlich an das Plangebiet grenzt die Bebauung des Höhenweges an.
- Westlich befinden sich das zukünftige Hochwasserrückhaltebecken „Hochstetter Graben“ bzw. die Laupheimer Straße (K7518)

- Südlich schließt das Plangebiet an vorhandene, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
- Im Osten soll das Mischgebiet „Gassenberg Ost“ entwickelt werden. Hier sind derzeit wie im Süden landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Beim Plangebiet handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Brachflächen.

Topographisch ist das Plangebiet von Süden nach Norden geneigt (von 520 müNN auf 518 müNN fallend).

1.6 Einschränkungen

Von der Laupheimer Straße (K7518) ist ein Anbauverbot einzuhalten. Dieses betrifft jedoch überwiegend das geplante Hochwasserrückhaltebecken, welches außerhalb des Geltungsgebietes liegt. Vom Anbauverbot betroffen ist nur die Parzelle 01.

Die von der K7518 auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen sind aufgrund der geringen Verkehrsdichte zu vernachlässigen. Die geringe Verkehrsdichte wird schon dadurch offenbar, dass die Straße nicht im Verkehrsmonitoring des Landes Baden-Württemberg gelistet ist.

1.7 Schutzmaßnahmen und Schutzkonzept für das Baugebiet

Zielführend ist nur ein Konzept, welches das Wasser gar nicht erst in den bebauten Ortsteil und die dortigen Infrastrukturen (Kanäle, Straßen) gelangen lässt.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 04.07.2016 ein umfassendes Schutzkonzept gegen Überflutungen des Ortsteils Hochstetten beschlossen, das auch nach verschiedenen Bürgerbeteiligungen als das einzig erfolversprechende gelten muss.

Mit dessen Umsetzung konnte die Gemeinde in einigen Teilen umgehend beginnen:

So wurde die Verdolung Laupheimer Straße bereits vergrößert, ebenso der Kanal im östlichen Teil des Höhenwegs, der auf dem Verbindungsweg in die Ortslage gelangendes Wasser aufnehmen und kontrolliert abführen soll. Hier wurden auch spezielle Bergeinläufe eingebaut. Die am Verbindungsweg liegende aufgelassene Kiesgrube wurde im Februar/März 2017 als Retentionsfläche verbessert, die Neigung der Straße wurde im Frühjahr/Sommer 2017 zur Kiesgrube hin gedreht werden, um abfließendes Wasser auf diese Retentionsfläche zu bringen.

Am Hochstetter Graben soll ein großes Hochwasserrückhaltebecken entstehen, welches über einen Leitdamm auch das den Höhenweg bedrohende Hangwasser aufnehmen kann – in Kombination werden allein diese beiden Maßnahmen die Überflutungsgefahr für fast ganz Hochstetten beinahe vollständig entschärfen (ein durchgängiger Damm bis zur Gemeindeverbindungsstraße würde dabei auch die Steigerstraße und den östlichen Höhenweg vom aus den angrenzenden Feldern auf der Straße wild abfließenden Wasser entlasten).

Da die Gemeinde in diesem Bereich aber praktisch über keine eigenen Flächen verfügt, ist sie auf das Entgegenkommen der Grundstückseigentümer – überwiegend Landwirte – angewiesen.

Diese Verkaufsbereitschaft ist nicht im notwendigen Umfang vorhanden. Durch Ausweisung von Bauland in diesem bauplanungsrechtlichen Außenbereich möchte die Gemeinde die Ei-

gentümer zum Verkauf bewegen. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass die Beseitigung von Hangwasser keine Pflichtaufgabe der Gemeinde ist, es sich also um eine freiwillige Angelegenheit handelt und die Gemeinde sich hinsichtlich des Leitdammes nur deshalb zum Engagement entschlossen hat, weil private Initiativen bislang wegen unterschiedlichster Einzel- und Sonderinteressen nicht zustande gekommen sind.

1.8 Städtebauliches Konzept und Konzept Grünordnung

Im Rahmen der Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan werden nur wenige Elemente festgesetzt. Die geplante Bebauung soll sich relativ frei entfalten können.

Die Festsetzungen wurden zum größten Teil aus den letzten Bebauungsplänen der Gemeinde übernommen. Die hier vorhandenen Vorgaben zur Bebauung haben sich bewährt und die Gemeinde möchte die hier zugelassene Bebauung im vorliegenden Plangebiet fortsetzen. Sie entsprechen dem städtebaulichen Erscheinungsbild, welches von der Gemeinde geplant ist. Gebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur sind entsprechende Festsetzungen für die privaten Bauquartiere enthalten.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich werden aufgrund des gewählten Verfahrens nicht bilanziert.

Als räumliche Abgrenzung zu den südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ist der landwirtschaftliche Weg und der Leitdamm zu sehen. Der Leitdamm kann mit Rasen begrünt werden. Immer im Vordergrund ist jedoch die durchgehend zu erhaltende Dammoberkante und die statische Sicherheit zu sehen.

1.9 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Als verkehrstechnische Anbindung kommt nur ein Anschluss an den Höhenweg in Frage. Ein Anschluss auf die Laupheimer Straße ist nicht zulässig.

Die geplante Erschließungsstraße wird mit einer Bruttobreite mit 5,50 m geplant. Am westlichen Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendebereich (für ein 3-Achsiges Müllfahrzeug).

Die Erschließungsstraße ist ohne Gehweg und ohne sonstige öffentliche Parkplätze geplant. Um gewährleisten zu können, dass die Fahrzeuge innerhalb des Plangebietes ordnungsgemäß geparkt werden können, sind entsprechende Festsetzungen für die Ausweisung von privaten Stellflächen enthalten.

Nach Süden sind keine Anschlüsse (Straßen oder Gehwege) geplant. Ein Gehweganschluss ist nach Westen zum geplanten Hochwasserrückhaltebecken vorgesehen. Dieser dient dem Zugang zum Becken für Sicht- und Bewirtschaftungsgänge.

Schmutzwasserkanalisation

In Burgrieden ist überwiegend eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Für die neue Fläche ist ein reines Trennsystem geplant. Das anfallende Sanitärschmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in den Höhenweg eingeleitet.

Der Grundwasserstand spielt für das betrachtete Gebiet nur eine untergeordnete Rolle da nur mit Schichtwasser zu rechnen ist. Eine Baugrunderkundung liegt derzeit noch nicht vor, es ist jedoch von lehmigen Böden mit einer sehr schlechten Sickerrate auszugehen.

Drainagen dürfen an die Regenwasserkanalisation oder an ein Gewässer angeschlossen werden, wenn dies hinsichtlich der Höhenlage technisch möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn ein Untergeschoss zur Ausführung kommen soll; daher sind Untergeschosse als „Weiße Wanne“ auszuführen. **Ein Anschluss von Drainagen an Schmutz- und Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.**

Regenwasserkanalisation

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, möglichst nicht wesentlich verschlechtert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden.

Wie beschrieben ist davon auszugehen, dass keine Versickerung innerhalb des Plangebietes stattfinden kann. die Retention wird über das geplante Hochwasserrückhaltebecken Hochstetter Graben bereitgestellt.

Die Einleitung des Drosselabflusses des Hochwasserrückhaltebeckens erfolgt über den bestehenden Abfluss des Hochstetter Grabens zur Rot.

Im Bebauungsplan sind außerdem Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Somit kann der Gesamtanfall von anfallendem Regenwasser minimiert werden.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird über den Höhenweg, mit einem späteren Ringschluss nach Osten mit Trinkwasser versorgt.

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

Sonstige Versorger

Die Versorger werden in das weitere Verfahren der Bauplanung über die weitere Erschließungsplanung mit eingebunden.

Höhenentwicklung des Gebietes

Im Bebauungsplan sind vorgeschlagene Sockelhöhen eingearbeitet und auf die Erschließungsstraße abgestimmt.

Mit den Vorgaben der EFH und den Klarstellungen, dass nördlich der Erschließungsstraße das UG und südlich das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann, ist die Bebauung für die angrenzenden Nachbarn kalkulierbar.

1.10 Artenschutz

Eine Relevanzbegehung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 02.2018 (Tanja Irg, Kleinschaffhausen) liegt bei. Die Verfasserin kommt nach der Begehung zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben nicht gegen Verbote verstößt.

Mittelbiberach, 22.10.2018

Burgrieden, 22.10.2018

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49

88441 Mittelbiberach

Burgrieden, den

.....
(Bürgermeister Josef Pfaff)