



GEMEINDE : BÖBINGEN A. D. REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN A. D. REMS
FLUR : (3) UNTERBÖBINGEN
KREIS : OSTALBKREIS



B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BIETWANG II, 3. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE BÖBINGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 11.11.2024

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung „Bietwang II, 3. Änderung“ in Böbingen betrifft einen bisher als Garten genutzten Teilbereich des Bebauungsplanes „Bietwang II, 2. Änderung mit Bietwang II, 1. Änderung“. Er umfasst dabei das Flurstück Nr. 729/26 der Flur 3 der Gemarkung Böbingen mit einer Fläche von ca. 945 m² (siehe Bild 1).

Die Fläche ist im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bietwang II, 2. Änderung mit Bietwang II, 1. Änderung“ aus dem Jahr 1980 bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch ist der nun für ein Bauvorhaben vorgesehene Teil des Grundstücks mit den aktuellen Vorgaben nicht mit Hauptgebäuden bebaubar. Die umliegenden Flächen sind in diesem Bebauungsplans ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und sind bereits bebaut. Dabei ist dort überall eine eingeschossige Bebauung und eine offene Bauweise sowie geneigte Dächer von 25 bis 35° sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.



Bild 1: Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nach § 13 BauGB ist es die bisher nicht bebaubaren Grundstücksflächen durch entsprechende Festsetzungen nutzbar zu machen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch eine weitere Bebauung nachzuverdichten. Dabei werden Anpassungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Fläche im Geltungsbereich vorgenommen. Diese sind z. B. Anpassungen/Ergänzungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, Vorkehrungen zum Lärmschutz und Verlauf der Baugrenzen sowie zu den örtlichen Bauvorschriften beispielsweise bei der Traufhöhe, der Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke der Gestaltung der Stellplätze.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für das Plangebiet bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl = 0,40 vor. Weiterhin wurde ein Vollgeschoss mit geneigten Dächern zwischen 25 und 35° DN und maximalen Traufhöhen von 3,50 m über Gelände vorgesehen. Diese städtebaulichen Grundzüge sollen im Rahmen dieser Planung auch im Wesentlichen erhalten werden. Änderungen sind insbesondere bei der Gestaltung der Baugrenzen, den Nebenanlagen mit Garagen und Stellplätzen, den unbebauten Grundstücksflächen oder in geringfügigem Maße bei der Traufhöhe erforderlich. Daher soll der Bebauungsplan

im dargestellten Geltungsbereich im Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) geändert werden.

Das Ziel der Änderung ist es, diese Fläche im planerischen Innenbereich einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts (§ 13 Abs. 3 BauGB) wird aufgrund der nur geringfügigen Änderungen im Bestand abgesehen.

Die Fläche im Geltungsbereich wird derzeit bereits als Wohnbauplatz mit größerem Garten genutzt. Die Erschließung der Fläche ist durch die Schönhardter Straße gesichert. Eine weitere Zufahrt wäre theoretisch über den Germanenweg möglich. Das natürliche Gelände im Plangebiet wäre bewegt, allerdings sind die Flächen für die bestehenden Nutzungen bereits relativ eben gestaltet. Nördlich angrenzend beginnt der Außenbereich, der zunächst durch den Wanderparkplatz und anschließend durch landwirtschaftliche Feldflur geprägt ist.

Für die Gemeinde Böbingen an der Rems gilt derzeit die genehmigte 10. Änderung Flächennutzungsplan-Fortschreibung Böbingen der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein. Darin ist das Plangebiet bereits vollständig als bestehendes Wohngebiet dargestellt. In der Umgebung sind südlich, westlich und östlich weitere Wohngebietsflächen dargestellt. Nördlich befindet sich weiterhin Außenbereich, der sich überwiegend aus landwirtschaftlichen Flächen mit Äckern und Wiesen zusammensetzen, vereinzelt sind entlang von Gewässerläufen auch Waldflächen dargestellt sowie der Wanderparkplatz. Siehe dazu Bild 2.

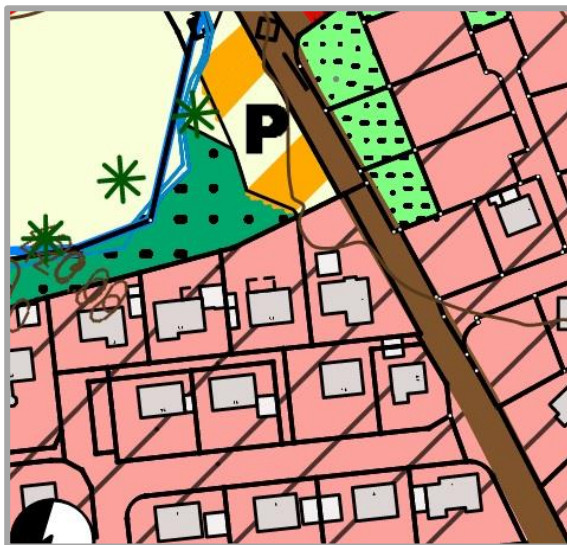


Bild 2: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 2030 (unmaßstäblich)

Zukünftig sollen die Baugrenzen so gefasst sein, dass im Plangebiet auch zwei Wohngebäude möglich sind und die Traufhöhe soll dort auf 5,00 m über Gelände angehoben werden. Ferner sind noch einige Anpassungen für Nebenanlagen, inklusive Garagen, vorgesehen sowie Ergänzungen hinsichtlich der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, der privaten Stellplätze und der Regenrückhaltung.

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen sind vorgesehen, um die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich zu erreichen:

- *Nebenanlagen*

Die Festsetzung zu Nebenanlagen wurde ergänzt. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen, sofern es sich um Gebäude handelt, auf den Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind sie nur zulässig, wenn der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet. Dies entspricht auch gängigen Vorgaben in der Gemeinde Böbingen zur Gestaltung und Anordnung der Nebenanlagen.

- *Überbaubare Grundstücksfläche*

Im Plangebiet wurden die bereits bestehenden Baugrenzen so gefasst, dass eine Nachverdichtung des vorhandenen Bauplatzes durch ein zweites Gebäude möglich wird. Zudem waren Baugrenzen im bisherigen Bebauungsplan nicht textlich definiert. Im Hinblick auf eine gewisse Flexibilität für die Bauherren bei der verdichteten Nutzung des Bauplatzes dürfen die festgesetzten Baugrenzen zudem mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden, sofern ein Mindestabstand zu Nachbarn und Verkehrsflächen weiterhin eingehalten wird.

- *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze werden neu eingeführt, so dass diese nun nicht mehr nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Schönhardter Straße und der rückwärtigen Baugrenze mit geringfügigen Vorgaben zu den Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden dürfen. Damit kann unter Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Planung eine angemessene Flexibilität der Planung von Garagen und Stellplätzen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden.
- *Führung von Versorgungsleitungen*

Die Festsetzung eines erdverkabelten Anschlusses der Versorgungsleitungen im Plangebiet wird neu aufgenommen und entspricht dem Stand der Technik. Eine oberirdische Verlegung ist nicht mehr zeitgemäß und aufgrund vorhandener Leitungen in den Verkehrsflächen auch nicht erforderlich.
- *Vorkehrungen zum Lärmschutz*

Im Hinblick auf die negativen Auswirkungen durch Verkehrslärm entlang der Schönhardter Straße sind Vorgaben zum passiven Schallschutz in der Planung aufgenommen. Dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass in ruhebedürftigen Wohn- und Arbeitsräumen sowie auch in Schlafräumen bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Schallschutzfenster erfolgen.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt bzw. angepasst werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Plangebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei.

Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ergänzende Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zur Begrünung der unbebauten Flächen, zur Gestaltung von Stellplätzen sowie zur Pufferung von Regenwasser getroffen.

- *Gebäudehöhen*

Um den Bauherren bezüglich der relativ engen Vorgaben zur Dachneigung und zur Zahl der Vollgeschosse ein etwas größeres Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude zu geben wird die Traufhöhe der Gebäude von maximal 3,50 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes auf maximal 5,00 m erhöht. Dadurch kann auch das Dachgeschoss angemessen genutzt werden.
- *Begrünung der unbebauten Flächen*

Da die unbebauten Flächen der Grundstücke zumindest teilweise sehr starke Auswirkungen auf das öffentliche und private Umfeld haben, sind dazu Gestaltungsvorschriften definiert, die das öffentliche Interesse, aber auch nachbarschaftliche Interessen berücksichtigen sollen. Hier wird auch im Hinblick auf die Versiegelungsthematik die Zulässigkeit der Nutzungen der nicht überbaubaren Flächen auf eine gärtnerische Form mit Begrünung beschränkt. Damit sollen insbesondere die Schottergärten vermieden werden, die hinsichtlich Wasserrückhaltung, Klima und Biodiversität nicht nachhaltig sind.
- *Gestaltung von Stellplätzen und Zufahren*

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der privaten Verkehrsflächen, was auch besonders im öffentlichen Interessen steht, sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und deren Zufahren getroffen. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden.
- *Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser*

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen auch Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung ein privater Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Damit kann für das Plangebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

- *Stellplatzverpflichtung*

Um den ruhenden Verkehr weitgehend außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen müssen zudem pro Wohnung 2 Stellplätze auf privater Fläche erstellt werden.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist grundsätzlich durch die in der Schönhardter Straße und im Germanenweg bestehenden Leitungen gewährleistet. Allerdings sind ggf. noch Anpassungen im Bereich der Hausanschlüsse erforderlich.

Aufgrund der Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bietwang II, 2. Änderung mit Bietwang II, 1. Änderung“ ergibt sich für die Flächen des Plangebiets keine wesentliche Erhöhung hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche. Aufgrund der Lage im Innenbereich in Verbindung mit der umgebenden Bebauung und den Nutzungen sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben.

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung kann hier ein bereits bestehender Wohnbauplatz mit einem weiteren Gebäude orts- und landschaftsverträglich nachverdichtet werden. Dabei kann die Planung unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls positiv gesehen werden, da hier Flächen zur Bebauung definiert werden, die keine neuen Erschließungsanlagen benötigen und den Siedlungsbereich insgesamt harmonisch ergänzen.