
Begründung

Entwurf

1. **Bebauungsplan**
„Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Kindergarten
2. **Örtliche Bauvorschriften**
„Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Kindergarten

Gemeinde Riederich, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Flächennutzungsplan
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
 - 5.3 Bestehende Bebauungspläne
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Artenschutz
 - 6.2 Abwasserbeseitigung
7. Änderung des Bebauungsplans
 - 7.1 Änderung Planzeichnung
 - 7.2 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 7.3 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Riederich gehört zum Landkreis Reutlingen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Kindergarten befindet sich im östlichen Ortszentrum. Die Einwohnerzahl beträgt 4.321 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 3/2022).

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Kindergarten die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bereits auf der Fläche erstellten Interimsbauten zur Kindergartenerweiterung zu schaffen.

Das Flurstück 2584 ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Um die dortige Kindergartenerweiterung planungsrechtlich zu sichern, wird die bisherige, auf Flst. 2583 festgelegte, Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- auf das nördlich gelegen Grundstück 2584 ausgedehnt.

Im Nordwesten wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung Kindergarten geringfügig in den Bereich der Zweckbestimmung -Kirche- erweitert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen weiterhin die räumlichen Voraussetzungen zur Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz sichergestellt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Nachverdichtung im Innenbereich geleistet und somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen Rechnung getragen.

Die bisher als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen werden nicht dichter bebaubar sein als bisher, da die Grundflächenzahl nicht geändert wird. Es ändert sich lediglich die Art der Nutzung. Das Maß wird mit geringfügigen Änderungen der Gebäudehöhe aus der bisherigen Gemeinbedarfsfläche übernommen und die Baugrenze geändert.

3. Verfahren

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche, untergenutzte Fläche handelt, die nachverdichtet werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich und setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m² fest.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Auslegungsbeschluss wird gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Mühlwiesen-Rain“ und dessen Änderungen hingewiesen. Diese behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch die aktuelle Bebauungsplanänderung berührt werden.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen-Grafenberg-Riederich 9. Änderung (rechtswirksam seit 20.08.2019) ist die südliche Fläche des Plangebiets, mit bestehendem Kindergarten, als Gemeinbedarfsfläche und die nördliche Erweiterung als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung liegt hier nicht vor.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

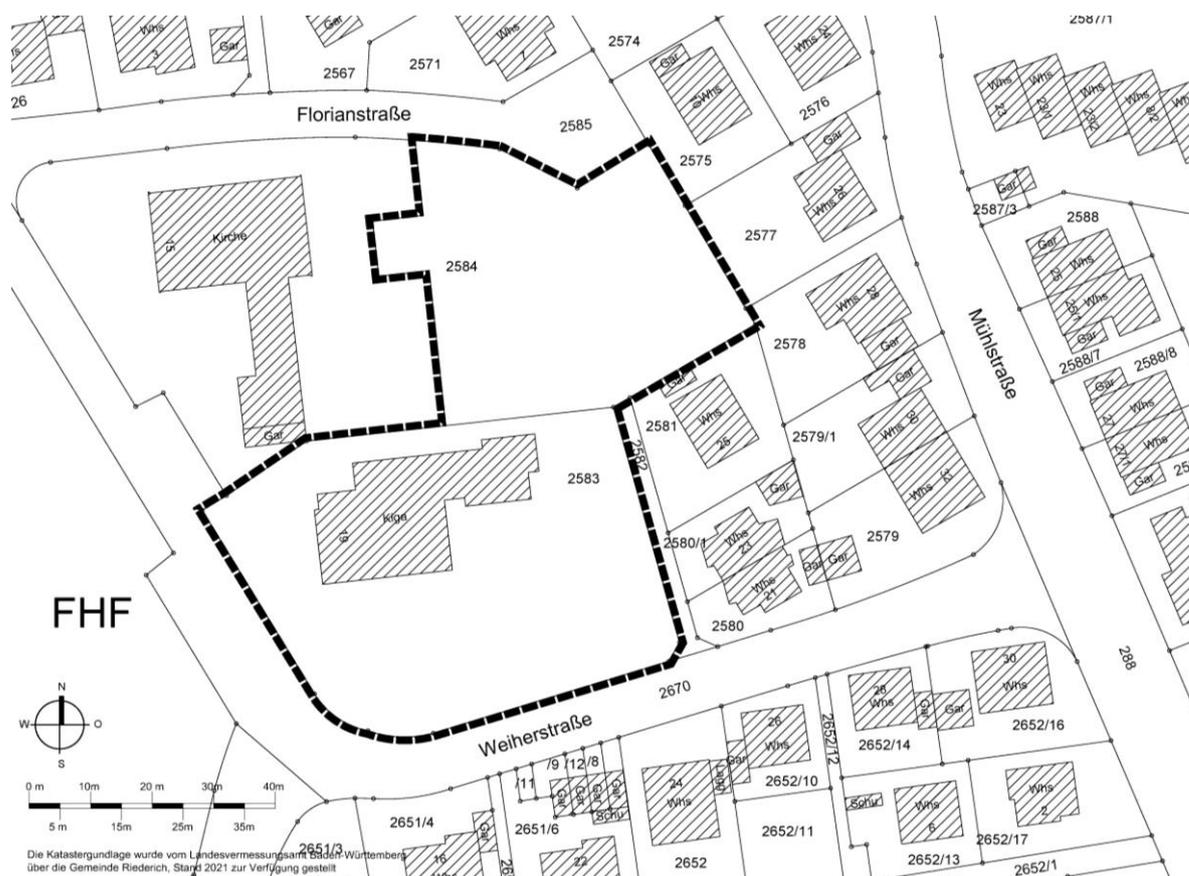
5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Kindergarten, überplant nur einen kleinen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Neufassung „Mühlwiesen-Rain“, in Kraft seit 21.01.1985.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 2583 sowie Teile des Flurstückes 2584 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,48 ha.

Das Plangebiet wird, wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt, begrenzt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, nahezu eben und mit einem Kindergarten bebaut. Nordwestlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der katholischen Kirche St. Johannes und die Weierstraße an. Im Norden grenzt die Florianstraße und östlich grenzen Wohngebäude entlang der Mühlstraße an.

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan Neufassung „Mühlwiesen-Rain“, (in Kraft seit 21.01.1985) setzt auf dem bisherigen Grundstück des Kindergartens im Süden (Flst. 2583) eine Gemeinbedarfsfläche mit überbaubaren Flächen fest. Auf dem nördlichen Grundstück im Geltungsbereich (Flst. 2584) ist bisher ein Allgemeines Wohngebiet und zu einem kleinen Teil eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche festgelegt.

Eine Bebauungsplanänderung zu diesem Teilbereich wurde bislang nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Änderung „Mühlwiesen-Rain“ (in Kraft getreten am 29.09.2011) wurden Änderungen bzgl. Stellplätzen, Garagen und Carports vorgenommen.

Durch die Änderung „Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen“, Ortsbereich Mitte-Süd, in Kraft seit 29.10.2015 sind diese Änderungen bzgl. Stellplätzen, Garagen und Carports ersetzt worden.

6. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Gemäß dem Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Neufassung „Mühlwiesen-Rain“, (in Kraft seit 21.01.1985) zu Grunde. Die Änderung der überbaubaren Fläche ist geringfügig. Durch die Planung ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die umweltrelevanten Belange zu rechnen.

6.1 Artenschutz

Unter der Voraussetzung, dass Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und Überprüfung der Bestandsgebäude vor Abbruch erfolgen, wird der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Demnach kann jederzeit entsprechend den Bestimmungen der „Bauzeitenregelung“ mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Die Interimserweiterung des Kindergartens ist im Plangebiet bereits umgesetzt.

Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Der nordöstliche Bereich der überbaubaren Fläche ist frei von Bewuchs. Gehölze befinden sich in den randlichen Bereichen des Plangebietes.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung wird von der gemeindeeigenen Wasserversorgung sichergestellt.

Die Entwässerung des bereits voll erschlossenen innerörtlichen Grundstücks erfolgt, wie bisher, über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation. Das Grundstück ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde berücksichtigt.

Für Neubauten soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden, oder, sofern dies nachweislich nicht möglich ist, über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Fläche der Versickerung durch einen Fachplaner nachgewiesen werden.

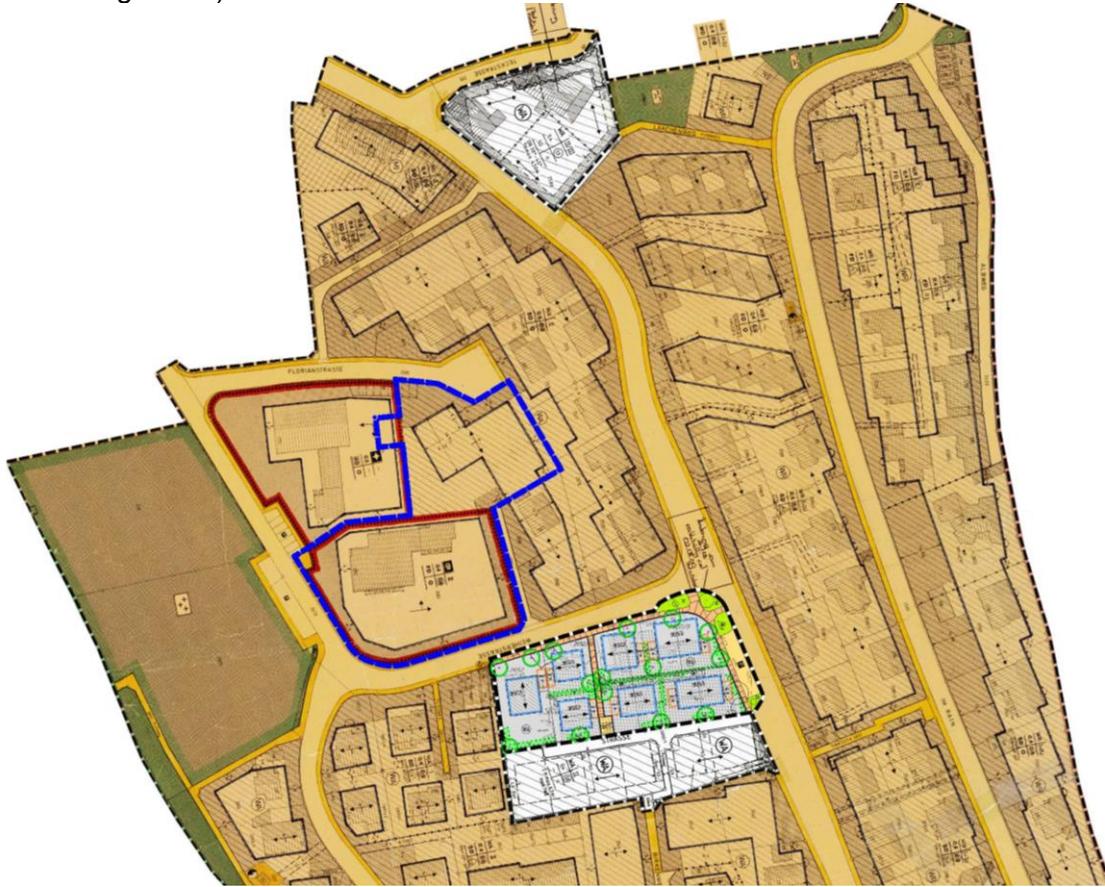
Lediglich der Überlauf aus der auf dem Grundstück zu schaffenden Rückhalteeinrichtung darf an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zudem gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen“, Ortsbereich Mitte-Süd. Somit sind die Bereiche der offenen Stellplätze und des Stauraums vor Garagen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Durch diese Vorgaben kann der Eingriff minimiert und zu starker Versiegelung durch Hofzufahrten bei Neubauten entgegengewirkt werden.

7. Änderung des Bebauungsplans

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Kindergarten (Planzeichnung Teil A).



Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, (in Kraft seit 21.01.1985)
Geltungsbereich „Mühlwiesen-Rain“, Änderung Teilbereich Kindergarten blau umrandet.

7.1 Änderung Planzeichnung

- Änderung Wohngebietsfläche in eine Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten
- Änderung überbaubare Fläche (Baugrenze)
- Festlegung einer maximalen Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH)
- Verschiebung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung an die Westgrenze

7.2 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

- Ergänzung: Festlegung zur Höhenlage baulicher Anlagen
- Ergänzung: Festlegung zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Ergänzung: Hinweis Artenschutz/ Bauzeitenregelung

Im Wesentlichen werden gegenüber dem Bebauungsplan „Mühlwiesen-Rain“, Änderungen des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Fläche, vorgenommen. Die bisherige Wohngebietsfläche wird in eine Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten geändert.

Zur Klarstellung, dass innerhalb des Plangebietes nur die dargestellte Nutzungsschablone gilt, wird die Abgrenzung zu Bereichen unterschiedlicher Nutzung an die Westgrenze des Plangebietes verschoben. Nordwestlich angrenzend besteht eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche.

Baugrenze

Die bereits bestehende Baugrenze auf Flst. 2584 wird nach Westen in Richtung Kirche und im Bereich des Kindergartens auf Flst. 2583 nach Osten erweitert, so dass die Interimsbauten innerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Festlegung einer maximalen Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH)

Da die Höhenlage als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bisher undefiniert war und von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden sollte, wird die Höhenlage ergänzend als maximale Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFH) über Normalhöhennull im Textteil und der Planzeichnung festgelegt.

Die Festlegung der EFH wird auf Grundlage des bereits genehmigten Bauantrages des Kindergartens festgelegt.

7.3 **Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Örtliche Bauvorschriften (Teil B2.)

- Teilweise Streichung der Festsetzung zur Dacheindeckung
- Teilweise Änderung der Gebäudehöhe

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden geringfügig geändert.

Die Festlegung zur Erstellung von Flachdächern mit Kiesschüttung oder mit Humus und Bepflanzung wird gestrichen, da dies für die bereits erstellten Interimsbauten aufgrund der Tragfähigkeit der Dächer nicht umsetzbar ist.

Da bei zweigeschossigen Gebäuden die Gebäudehöhe beim Flachdach mit höheren Dämmstärken bei ca. 6,00m liegt, wird die Gebäudehöhe bei der Zahl der Vollgeschosse von ursprünglich 5,70m auf 6,00m erhöht.

Reutlingen, den 26.04.2023

Riederich, den 26.04.2023

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Tobias Pokrop
Bürgermeister