

## **IV. VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Krummwiesen“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Krummwiesen“

### **1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

In der Gemeinde Ottenbach zeichnet sich seit einigen Jahren ein deutlicher Anstieg des Bevölkerungsalters ab, welcher aus der demographischen Entwicklung der Altersstruktur resultiert. Durch den zunehmenden Anteil der Pflegebedürftigen in der Gesamtbevölkerung, möchte die Gemeinde frühzeitig auf die zunehmende Nachfrage an altersgerechten Wohnnutzungen und Pflegeeinrichtung reagieren.

Hierfür wurden innerhalb der Gemeinde verschiedene Standorte in Betracht gezogen und unter verschiedenen städtebaulichen Aspekten untersucht. Das hier dargestellte Plangebiet hat sich am geeignetsten erwiesen und beinhaltet die Flurstücke 50 und 50/12, die sich inmitten des bestehenden Ortskerns der Gemeinde befinden. Sie werden derzeit als private Wiesenfläche genutzt. Der Eigentümer hat bereits seine Verkaufsbereitschaft gegenüber der Gemeinde bekundet.

Ebenso steht die Gemeinde bereits mit verschiedenen Dienstleistern für Pflegeeinrichtungen und Seniorengerechtes Wohnen in Kontakt. Eine Machbarkeitsstudie soll nun ein erstes Konzept für die Realisierung altersgerechter Wohnungen mit einer 24 Stunden Betreuung liefern.

Zum aktuellen Zeitpunkt liegt noch kein Vorentwurf des Bebauungsplans vor. Zwar gibt es bereits erste Überlegungen in der Objektplanung, diese sind jedoch noch nicht ausgereift. Insbesondere der Umgang mit der HQ100 Fläche und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im östlichen Teil des Plangebietes ist in der weiteren Planung große Beachtung zu schenken.

Für das Plangebiet existiert derzeit kein geltendes Baurecht. Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im nächsten Schritt soll nun die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. Hierdurch werden die Behörden frühzeitig über die Planungsabsichten informiert und Ihnen wird Gelegenheit gegeben Stellung zu beziehen. Die Ergebnisse fließen dann in den Bebauungsplanentwurf mit ein.

### **2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3600m<sup>2</sup>. Erschlossen wird das Gebiet über die bereits vorhandene Kitzener Straße im Süden, die weiter östlich an die Hauptstraße anschließt und das Gebiet somit optimal in das örtliche Verkehrsnetz einbindet. Im Westen wird das Gebiet von der Krumm, als Fließgewässer II. Ordnung abgegrenzt. Im Norden und Osten ist das Plangebiet vollständig von der bestehenden Wohnbebauung umgeben.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan zum Bebauungsplan i.d.F. vom 17.10.2024 maßgebend (s. Anlage).

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### 3.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Ottenbach ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt. Die Flächen sind im Regionalplan als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eisingen-Ottenbach-Salach sind Teilflächen des Plangebietes (Flurstück 50/12) entlang der Kitzener Straße als Mischbauflächen dargestellt. Die übrigen Flächen (Flurstück 50) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als landwirtschaftliche Flächen abgebildet.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht ganzheitlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung punktuell anzupassen.

### **4 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Bereich und die direkte Umgebung existiert derzeit kein verbindliches Planungsrecht durch einen Bebauungsplan. Ein Vorhaben in diesem Umfang nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (zusammenhängende Wohnbebauung, natürliche Zäsur durch die Krumm) fraglich.

### **5 Bestand**

#### 5.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesenflächen, Intensivgrünland, landwirtschaftliche Flächen).

#### 5.2 Topographie

Das Plangebiet ist annähernd eben und fällt in Richtung Osten zur Krumm leicht ab.

#### 5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Entlang der Krumm befindet sich das FFH-Gebiet Rehgebirge und Pfuhlbach mit Schutzgebiets Nr. 7224311.

#### 5.4 Überschwemmungsgebiet / HQ 100

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes entlang der Krumm. Ein Teilbereich des Gebietes liegt auch innerhalb der HQ 100 Überflutungsflächen, sowie innerhalb der HQextrem Flächen. Beim Bauen in hochwassergefährdeten Gebieten (HQ 100 / HQextrem) gelten besondere Vorkehrungen und Anforderungen an die Bebauung und Erstellung von Bauleitplänen. Eine Hochwasserangepasste Bauweise wird im weiteren Verfahren geprüft. Auf die Vorschriften des § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) wird entsprechend Rücksicht genommen.

#### 5.5 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer hat die Mitwirkungsbereitschaft zur Umsetzung des geplanten Vorhabens bereits bekundet.

### 5.6 Verkehr, ÖPNV

In ca. 200m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Kitzener Straße“ (Linien 941) mit Anbindung nach Göppingen.

### 5.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 5.8 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

### 5.9 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Östlich angrenzend verläuft die Krumm als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

## 6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet wird derzeit als private Rasenfläche gepflegt und ist unbebaut. Ziel der Planung ist es auf der Fläche altersgerechte Wohnungen zu realisieren und die Fläche somit im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im weiteren Verfahren verbal argumentativ beschrieben und abgewogen.

## 7 Artenschutz

Vor dem Hintergrund der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) wird das Plangebiet einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Durch die unmittelbare Nähe zur Krumm und dem dazugehörigen Ufergehölz sind darüber hinaus artenschutzrechtliche Untersuchungen aufgrund des nahegelegenen FFH-Gebietes notwendig. Ein Eingriff in das Ufergehölz und in das FFH - Gebiet ist derzeit nicht ersichtlich.

## 8 Planungsziele und Planungskonzeption

Innerhalb des Plangebietes möchte die Gemeinde seniorengerechte Wohnungen mit einem ambulanten Pflege- und Versorgungsangebot realisieren. Geplant ist eine Wohngemeinschaft mit mehrerer einzelnen Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum, sowie einem gemeinsam genutzten Freianlagenbereich. Ein konkretes Planungskonzept liegt derzeit noch nicht vor und wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18