

# Gemeinde Bisingen Zollernalbkreis

# Bebauungsplan "Weihergärten / Sommersteigweg" 2. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

in Bisingen – Thanheim

# **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 11.12.2018

Entwurf





# Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge	
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung	6
2.	Grundsätzliche Zielsetzung	6
V.	Städtebauliche Konzeption	7
1.	Bauliche Konzeption	7
2.	Verkehrliche Erschließung	7
3.	Grün- und Freiraumstruktur	
4.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser	7
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	8
1.	Umweltbelange und Umweltbericht	8
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	9
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens	10
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
1.	Zulässige Höhe der baulichen Anlagen	11
2.	Weitere Festsetzungen	11
IX.	Örtliche Bauvorschriften	11
1.	Maximale Höhe der baulichen Anlagen	11
2.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte	
3.	Weitere Festsetzungen	11
Χ.	Flächenbilanz	12
XI.	Anlagen	12



#### I. Planerfordernis

Der Bebauungsplan "Weihergärten / Sommersteigweg" wurde 2009 zur Rechtskraft geführt. Ziel war es ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen und zeitgleich die bestehende Situation innerhalb des Geltungsbereichs neu zu regeln. Zwei Jahre später erfolgte die erste Änderung des Bebauungsplans. Im Zuge dessen wurden Rückhaltemaßnahmen für den Hochwasserschutz festgelegt und ein Baugrundstück in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt, welche als natürliche Retentions- und Versickerungsfläche für den Grenzbach dienen soll. Zusätzlich wurden Zisternen zur Regenwasserrückhaltung vorgeschrieben und Flachdächer zugelassen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weißt im Süden eine private und eine öffentliche Grünfläche aus. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Weihergärten / Sommersteigweg" war eine Bebauung der Fläche seitens des Eigentümers nicht gewünscht. Jetzt ist der Privateigentümer des Grundstücks an einer Bebauung interessiert, so dass diese Innenbereichsflächen einer baulichen Entwicklung zugeführt werden können.

Die Gemeinde kann damit unter dem Vorsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Nachfrage nach Wohnbaufläche nachkommen. Eine erneute Änderung des Bebauungsplans wird daher befürwortet. Im Zuge dieser 2. Änderung soll zudem der Wendehammer in der "Hermann – Merz- Straße" an den tatsächlichen Ausbau angepasst werden. Ein nicht mehr notwendiges Leitungsrecht wird aus dem Bebauungsplan entfernt. Des Weiteren sollen Zelt- und Walmdächer zugelassen werden. Dadurch werden auch zeitgemäße Wohngebäude ermöglicht. Für Zelt- und Walmdächer werden die zulässigen Traufhöhen erhöht. Dadurch sind auch bei diesen Dachformen zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe bleibt unverändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Weihergärten / Sommersteigweg" 2. Änderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.



# II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

# 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten den Ortsteils Thanheim (s. Abb. II-1). Im Norden folgen die "Thanheimer Straße" und die "Onstmettinger Straße". Im Süden und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen folgen landwirtschaftliche Flächen.

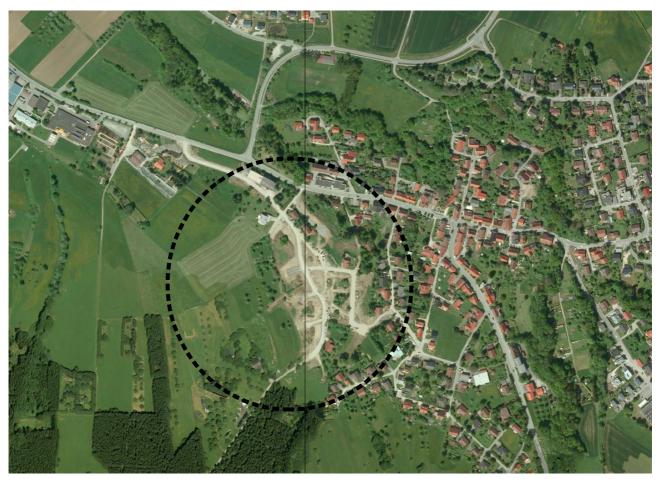


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)



# 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 5,88 ha beinhaltet die Flurstücke:

710	711/1	713/2	713/5	714	714/1	750	751
751/1	751/2	756	760	761	762	763	770
771	782	783	784/1	785	785/1	785/2	785/3
785/4	785/5	785/6	785/7	785/8	785/9	785/10	785/11
785/12	785/13	785/14	785/15	785/16	785/17	785/18	785/22
785/23	785/24	785/25	785/26	785/27	785/28	785/29	785/30
785/31	785/32	785/33	785/34	785/35	785/36	785/37	785/38
785/39	789/1	790/1	790/2	800/6 i.T.	800/7	800/8	2275 i.T.
2278	2358	2358/2	2596/4 i.T.	2618/4 i.T.	2621/2 i.T.	2626/3 i.T.	805 i.T.
737/8 i.T.	2691/2 i.T.	713/1 i.T.					

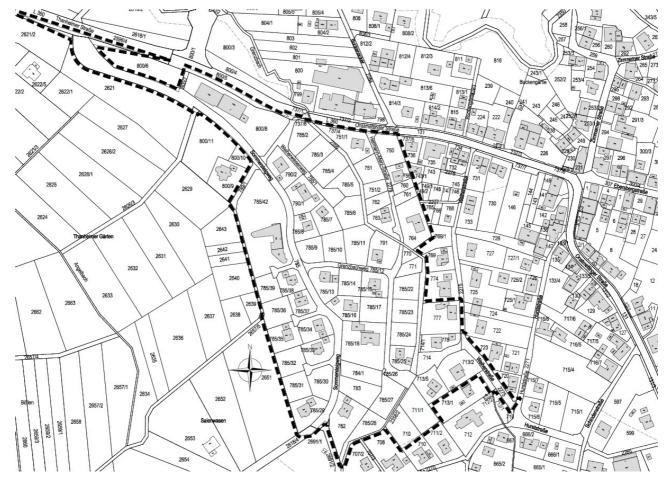
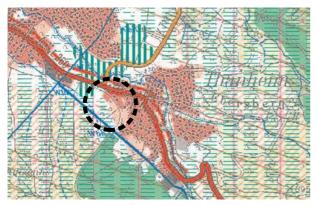


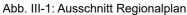
Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weihergärten / Sommersteigweg" 2. Änderung



# III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Geplante Siedlungsfläche			
Flächennutzungsplan	Bestehende und geplante Wohnbaufläche			
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul> <li>"Weihergärten / Sommersteigweg" vom 13.11.2009</li> <li>1. Änderung "Weihergärten / Sommersteigweg" vom 29.07.2011</li> </ul>			
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.			
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.			
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.			
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.			
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.			
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.			
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.			
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden.			
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	Nicht vorhanden.			
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.			





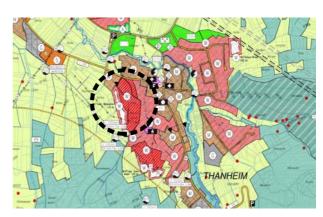


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar - Alb vom 26.11.2013 (s. Abb. Abb. III-1) wird die Fläche als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Bisingen – Grosselfingen mit Rechtskraft vom 05.04.2007 wird die Fläche als geplante und bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Widersprüche mit der übergeordneten Planung bestehen daher nicht.





Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Weihergärten / Sommersteigweg" vom 13.11.2009



Abb. III-4: 1. Änderung des Rechtskräftigen Bebauungsplans "Weihergärten / Sommersteigweg" vom 29.07.2011

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Weihergärten / Sommersteigweg" umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Weihergärten / Sommersteigweg" vom 13.11.2009 inklusive der 1. Änderung vom 29.07.2011. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der 1. Änderung bleiben weitgehend erhalten. Es erfolgt eine Änderung von privater und öffentlicher Grünfläche in zwei Baugrundstücke. Zudem wird ein Wendehammer dem tatsächlichen Ausbau angepasst und ein nicht mehr benötigtest Leitungsrecht gestrichen. Des Weiteren sollen Zelt- und Walmdächer zugelassen werden und im Zuge dessen wird die Traufhöhe für diese Dachformen angepasst, um zwei Vollgeschosse zu ermöglichen.



# IV. Ziele und Zwecke der Planung

# 1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell folgende Nutzungen:

- · Allgemeines Wohngebiet,
- private und öffentliche Grünflächen,
- · Kinderspielplatz.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell folgende Nutzungen:

- · Wohngebiet,
- · Mischgebiet,
- · Landwirtschaftliche Fläche.

# 2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es, im Sinne der Innenentwicklung, bestehende innerörtliche Grünflächen einer Wohnbebauung zuzuführen.



# V. Städtebauliche Konzeption

## 1. Bauliche Konzeption

Im Zuge der zweiten Änderung sollen zwei Baugrundstücke auf bisher privater und öffentlicher Grünfläche entstehen. Dadurch soll eine Nachverdichtung des Innenbereichs erreicht werden. Zudem soll der Plan auf die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der 1. Änderung bleiben weitgehend erhalten. Es erfolgt eine Änderung von privater und öffentlicher Grünfläche in Baugrundstücke. Zudem wird ein Wendehammer dem tatsächlichen Ausbau angepasst und ein nicht mehr benötigtes Leitungsrecht gestrichen. Des Weiteren sollen Zelt- und Walmdächer zugelassen werden und im Zuge dessen wird die Traufhöhe für diese Dachformen angepasst, um zwei Vollgeschosse zu ermöglichen.

#### 2. Verkehrliche Erschließung

#### 2.1. Äußere Erschließung

Erfolgt wie bisher über den Anschluss an die "Thanheimer Straße".

#### 2.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung bleibt bestehen. Es wird lediglich der Wendehammer in der "Hermann-Merz-Straße" an den tatsächlichen Ausbau angepasst.

#### 2.3. Fußwegeerschließung

Die bestehenden Fußwege bleiben erhalten.

#### 3. Grün- und Freiraumstruktur

#### 3.1. Private Grünflächen

Die private Grünfläche des Flurstücks 784/1 und die öffentliche Grünfläche des Flurstücks 783 werden in Baugrundstücke umgewandelt. Die restlichen Grünflächen bleiben erhalten.

#### 3.2. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen bleiben bestehen.

# 4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt wie bisher im Plangebiet.



#### VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

## 1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen.

Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

#### 1.1. Arten und Biotope

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

#### 1.2. Boden und Flächen

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs, naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden. In Wohngebieten sind mittlere Versieglungsgrade zu erwarten. Im Bereich der Erschließungsanlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen kommt es zur Vollversiegelung mit Totalverlust der Bodenfunktionen. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen. Die Inanspruchnahme der Fläche kann daher als angemessen angesehen werden.

#### 1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Änderung sind als nicht erheblich einzustufen.

#### 1.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Lage des Gebiets, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

# 1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbildbestimmend sind die angrenzende Wohnbebauung und daran anschließend weiträumige, ausgeräumte Ackerflächen. Für das Landschaftsbild bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.



#### 1.6. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### 1.7. Menschen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

## 1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

#### 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

- Gehölzrodungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse stattfinden, also nicht zwischen 1. März und 31. Oktober. Lässt sich dieser Zeitraum nicht einhalten, so ist unmittelbar vor der Baumfällung durch eine fachlich qualifizierte Person festzustellen, ob gegenwärtig eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse vorliegt.
- Der Haufen mit Baumschnittmaterial ist außerhalb der Vogelbrutzeit abzuräumen, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September. Lässt sich dieser Zeitraum nicht einhalten, so ist unmittelbar vor dem Abräumen durch eine fachlich qualifizierte Person festzustellen, ob eine gegenwärtige Nutzung durch Bodenbrüter vorliegt.
- Die zwei Nistkästen sollten gereinigt und an Bäumen in der Umgebung des Plangebietes (z.B. Pflanzgebot) wieder verhängt werden.
- Für den Verlust einer als Wochenstubenquartier geeigneten Höhle muss als Ausgleich ein Großraumflachkasten in der Umgebung des Plangebietes verhängt werden.

<u>Beachte:</u> Diese Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf die Flurstücke 783 und 784/1 (bisherige Festsetzung: öffentliche + private Grünfläche / geplante Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet) und werden im zeichnerischen Teil (Lageplan) des Bebauungsplanes entsprechend übernommen.



# VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- · Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

Weitere begünstigende Besonderheiten nach § 13a (2) BauGB sind:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
- · Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.
- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.



# VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderungen werden lediglich im Lageplan zum Bebauungsplan aufgenommen. Es werden keine gesonderten textlichen Festsetzungen getroffen.

#### 1. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

#### 1.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Punkte 1.1 – 1.3 der Örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplans "Weihergärten / Sommersteigweg" werden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übertragen. Ergänzend dazu wird für die Dachformen Walmdach und Zeltdach wird eine höhere Traufhöhe zugelassen. Dadurch sind auch bei diesen Dachformen zwei Vollgeschosse möglich. Die maximale Firsthöhe bleibt unverändert.

#### 2. Weitere Festsetzungen

Alle weiteren Planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Weihergärten / Sommersteigweg" bleiben bestehen. Die aktuellen gesetzlichen Grundlagen werden auf dem Lageplan ergänzt.

#### IX. Örtliche Bauvorschriften

Die Änderungen werden lediglich im Lageplan zum Bebauungsplan aufgenommen. Es werden keine gesonderten textlichen Festsetzungen getroffen.

#### 1. Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die Punkte 1.1 - 1.3 der Örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplans "Weihergärten / Sommersteigweg" werden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übertragen. Dies entspricht der Rechtsgrundlage.

#### 2. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Es werden zusätzlich Walm- und Zeltdächer zugelassen. Dadurch wird den künftigen Eigentümer eine größere Flexibilität in der Hochbauplanung geboten.

#### 3. Weitere Festsetzungen

Alle weiteren Örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplans "Weihergärten / Sommersteigweg" bleiben bestehen.



# X. Flächenbilanz

Wohnbauflächen (WA) gesamt davon:  → überbaubare Fläche (41.181 m² x GRZ 0,4) = 16.472 m²	41.181	qm	70,07%
Mischbauflächen (MI) gesamt <u>davon:</u> → überbaubare Fläche (3.578 m² x GRZ 0,6) = 2.147 m²	3.578	qm	6,09%
Straßenverkehrsflächen	6.824	qm	11,61%
Gehwege	1.240	qm	2,11%
VBZ Stellplätze	50	qm	0,09%
Öffentliche Grünflächen inkl. Bereich Kinderspielplatz (565 m²) und Retention (775 m²)	3.170	qm	5,39%
Private Grünflächen	1.264	qm	2,15%
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)	1.468	qm	2,50%
	58.775	qm	100,0%

# XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.11.2018

# Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.11.2018 für die Sitzung am 11.12.2018



Dettenseer Str. 23 72186 Empfingen 07485/9769-0 info@buero-gfroerer.de

# Bearbeiter:

Laura Digiser, Jochen Schittenhelm

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Bisingen, den							
Roman Waizenegger (Bürgermeister)							