

## **Begründung vom 29.11.2023**

### **Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften "Tobel-Zoller-Halde" – 3. Änderung Gemarkung Ötlingen Planbereich Nr. 23.02/2**

#### **1. Anlass und Erforderlichkeit**

Der Bebauungsplan „Tobel-Zoller-Halde“ der Stadt Kirchheim unter Teck ist seit dem 28.06.1979 rechtskräftig. Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kann keine zeitgemäße bauliche Erweiterung im Bestand realisiert werden, da die Planinhalte der Zielsetzung der Nachverdichtung im Innenbereich sowie der Schaffung von Wohnraum im Bestand entgegenstehen. Aufgrund des dargelegten Sachverhalts ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Es ist geplant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine adäquate Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung zu schaffen, um eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Bebauung zu gewährleisten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung durch die Bebauung im Zusammenhang bebauter Ortsteile verfolgt werden und trägt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung. Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine adäquate Nutzung dieser im Innenbereich liegenden Flächen geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB durchgeführt. Gleichzeitig dient diese der Fortentwicklung vorhandener Strukturen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

#### **2. Planerische Rahmenbedingungen**

##### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der „Ötlinger Halde“ des Teilortes Ötlingen und liegt ca. 0,4 km nördlich des Ortskerns.

Der Geltungsbereich wird von der Schönblickstraße sowie vom Nelken- und vom Zollerweg eingerahmt und erstreckt sich über die Flurstücke Nummer 1889, 1890, 1905, 1907, 1908, 1910, 1911/1, 1912, 1912/1, 1912/2, 1912/3, 1912/4, 1913, 1913/1, 1913/2, 1913/3, 1914, 1915, 1916, 1916/1, 1917, 1917/1, 1918, 1919, 1920, 1921, 1921/1, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1926/1, 1927, 1927/1, 1928, 1929.

Nördlich wird das Plangebiet durch den Ginsterweg (Flurstück Nummer 2138) begrenzt. Die nordöstliche Begrenzung erfolgt durch die Bebauung der Flurstücke Nummer 1830, 1876, 1877, 1878, 1879, 1888, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Flurstücke Nummer 163, 163/1, 164/2, 171, 172/6, 177/1, 177/2, 178/2, 228 und 596/1 begrenzt. Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Ötlingen.

Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

##### **2.2 Tatsächliche Ausgangssituation**

Derzeit ist der Bereich des räumlichen Geltungsbereichs bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

###### **2.2.1 Städtebauliche Einbindung**

Die Lage des Geltungsbereichs kann als integrierte Lage beschrieben werden.

#### 2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit eine Durchmischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Diese weisen entsprechend der Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine kleinteilige Körnung auf.

#### 2.2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die Schönblickstraße und über die Zollerstraße / Nelkenweg erschlossen.

In einem Radius von ca. 150 m befinden sich ÖPNV Haltestellen (Bushaltestelle Ötlinger Halde und Ötlingen Karpatenweg), welche eine Verbindung innerhalb der Stadt Kirchheim unter Teck und zur Umgebung mit einer 30-minütigen Taktung ermöglichen.

#### 2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

#### 2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Schönblickstraße und über die Zollerstraße / Nelkenweg.

#### 2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

##### Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

##### Topografie

Die Topographie im Geltungsbereich ist bewegt und steigt von Süden nach Norden an.

##### Lärm

Aus der Lärmkartierung der LUBW 2017 geht keine Gefahr hinsichtlich der Lärmbelastung hervor.

##### Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

##### Starkregenrisiko

Der Geltungsbereich enthält laut Starkregengefahrenkarte kein Risikoobjekt.

Bei Auftreten eines seltenen Ereignisses ist der Bereich zwischen Schönblickstraße und Nelkenweg sind punktuelle Überflutungsflächen gekennzeichnet. Diese sind in unmittelbarer Nähe zur Bestandsbebauung vorzufinden und weisen Überflutungstiefen von 5,00 – 10,00 cm bis > 100 cm auf. Fließgeschwindigkeiten sind in diesen Bereichen nicht vermerkt. Im Bereich zwischen Schönblickstraße und Zollerstraße mit maximalen Überflutungstiefen von 5,00 – 10,00 cm bis 50 – 100 cm in der Starkregengefahrenkarte gekennzeichnet. Hierbei überwiegen die Überflutungstiefen von 5,00 – 10,00 cm. Letztere sind jedoch nur im Bereich der Flurstücke Nummer 1920 und 1922

vorzufinden. Das anfallende Niederschlagswasser bewegt sich zum Großteil von Norden nach Westen mit einer Geschwindigkeit von 0,2 – 0,5 m/s.

Im Vergleich zu einem seltenen Ereignis ist bei einem außergewöhnlichen Ereignis eine Veränderung zu betrachten. Die punktuellen Überflutungsflächen im Bereich zwischen Schönblickstraße und Nelkenweg weiten sich aus und deren Tiefe nimmt teilweise zu. Zudem bietet sich entlang des Nelkenwegs eine Fließrinne, welche zum Überflutungsbereich zwischen Schönblickstraße und Zollerstraße führt. Die dortigen Überflutungsflächen weiten sich ebenfalls aus und sind weiterhin mit Überflutungstiefen von 5,00 – 10,00 cm bis 50 – 100 cm in der Starkregengefahrenkarte gekennzeichnet. Hierbei überwiegen weiterhin die Überflutungstiefen von 5,00 – 10,00 cm. Die Fließgeschwindigkeiten sind bei diesem Ereignis in einem höheren Maße in der Starkregengefahrenkarte vermerkt. Zudem steigt die Geschwindigkeit des Niederschlagsflusses auf 0,5 – 2,00 m/s.

Im Rahmen eines extremen Ereignisses weist die Schönblickstraße einen von Norden nach Süden verlaufenden Niederschlagsfluss mit einer Fließgeschwindigkeit von 2,00 m auf. Die punktuellen Überflutungsflächen im Bereich zwischen Schönblickstraße und Nelkenweg weiten sich weiterhin aus und deren Tiefe nimmt ebenfalls zu. Die Fließrinne des anfallenden Niederschlagswassers entlang des Nelkenwegs weist eine höhere Fließgeschwindigkeit von 0,5 – 2,0 m/s auf und bewegt sich von Norden nach Süden. Daraufhin dehnt sich die Dimension der Überflutungsflächen Bereich der Schönblick- und der Zollernstraße weiter aus. Auch die Fließgeschwindigkeiten von 0,5 – 2,00 m/s nehmen in ihrem Anteil deutlich zu.

### Altlasten

Aus dem Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

#### 2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

### 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 2.3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg führt die Stadt Kirchheim unter Teck als Bestandteil eines Verdichtungsraumes auf. Weiterhin fungiert sie als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen.

Die Planung trägt dem im Landesentwicklungsplan aufgeführten Ziel der vorrangigen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf den Bestand Rechnung.

#### 2.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche vor. Die Planung entspricht somit der im Regionalplan enthaltenen Zielsetzung „Vorrangige Ausschöpfung der Nutzungsmöglichkeiten im Bestand“ (1.4.2.5 (Z)).

#### 2.3.3 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

(1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)

(2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)

- (3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
- (4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
- (5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
- (6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
- (7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
- (8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 2.3.4 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan " Tobel – Zoller – Halde ", Planbereich Nr. 23.02 vom 28.06.1979 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

#### 2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planungen bekannt.

### 2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren greift die Grundzüge der Planung des seither rechtskräftigen Bebauungsplanes auf und ermöglicht die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung. Die Bebauungsplanänderung schafft zudem eine Anpassung an heutige Bedürfnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13 a BauGB.

Die überbaubare Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 8.125 m<sup>2</sup> und liegt damit bereits unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenschwelle von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Da der Geltungsbereich diese überschreitet, wird zusätzlich eine Vorprüfung durchgeführt. Bei dieser Vorprüfung des Einzelfalls sind zu berührende Aufgabenbereiche von den jeweiligen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht, weshalb die Einschätzung von erheblichen Umweltauswirkungen absieht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die zentralen Anforderungen und kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Veröffentlichung im Internet sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

## **3. Städtebauliches Konzept**

### 3.1 Ziele und Zweck der Planung

#### 3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Weiterentwicklung der Bestandssituation
- Ausschöpfung des Nutzungspotenzials
- Vermeidung von Ausweisung neuer, unbeanspruchter Flächen
- Schonung von Klima und Umwelt im Hinblick auf vorhandene Ressourcen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets geschaffen werden. Gleichzeitig wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt sowie die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

### 3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Die im räumlichen Geltungsbereich enthaltene Fläche bleibt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes findet lediglich durch die Anpassung der vorhandenen Baufenster sowie durch die Anpassung an die Orientierungswerte gemäß BauNVO statt.

### 3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Es wird ein maßvoller Umgang mit Grund und Boden in Form einer angemessenen Nachverdichtung auf einer bereits beanspruchten, im Innenbereich liegender Flächen sichergestellt.

### 3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Der Bebauungsplan verhindert die Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich und der damit verbundenen Erschließungskosten.

### 3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

#### Planalternative 0: Status-Quo-Planung

Ohne eine Bebauungsplanänderung kann keine bedarfsgerechte Entwicklung des Wohngebiets stattfinden, was ein nicht ausschöpfbares Potenzial nach sich zieht.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dieser Gebietstyp entspricht auch weiterhin der dort angestrebten Nutzung. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden jedoch die heutigen Orientierungswerte gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) anvisiert, um eine maßvolle Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten ermöglichen zu können.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich positiv auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden – unter Vermeidung der Inanspruchnahme neuer, unbelasteter Flächen – aus, da sich die Flächen im Bestand befinden und durch die Änderungen zukunftsorientierter entwickelt werden können.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner Veränderung der Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans.

## **4. Planinhalt**

Der Bebauungsplan enthält weiterhin den Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und greift die Grundzüge der Planung auf. Dieses lässt sich innerhalb des Geltungsbereichs in WA1 und WA2 unterteilen.

WA1 befindet sich im Norden des Geltungsbereichs und wird durch den Ginsterweg begrenzt. Aufgrund der städtebaulichen Position wurde die geschlossene Bauweise einer Wohneinheit pro Gebäude gewählt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,70 m und die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die zulässige Dachform des Satteldaches bleibt erhalten, jedoch wird die zulässige Dachneigung angepasst und mit 20 ° - 35 ° festgesetzt. Zudem ist in diesem Bereich die geschlossene Bauweise, wie im Rechtsvorläufer vorzufinden, festgesetzt.

Begrenzt durch den Nelkenweg, die Haldenstraße und durch die Schönblickstraße ist das WA2 festgesetzt. Auch hier ist die maximal zulässige Traufhöhe mit 6,70 m festgesetzt. Das Gebiet unterscheidet sich jedoch durch ein höheres Maß der festgesetzten Firsthöhe (12,00 m), durch die festgesetzte Dachneigung von 35 ° - 40 ° und durch die Wahl der offenen Bauweise. Letztere ist aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung kann die Generierung von Wohnraum im Bestand sowohl durch die Anpassung an die Orientierungswerte der BauNVO als auch durch entsprechende Bemaßung der Gebäude (Anpassung der Trauf- und Firsthöhen) und durch geeignete Dachneigungen erfolgen. Zudem wird der Begriff des Vollgeschosses durch nachverdichtungsfreundliche Festsetzungen entschärft.

#### 4.1 Nutzung der Baugrundstücke

##### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO i. V m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Der festgesetzte Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie die darin zulässigen Nutzungen fügen sich in die bestehende Situation ein. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies lässt sich mit dem Vorrang der Wohnraumschaffung begründen.

##### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+ §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung in Form der GRZ nimmt Bezug auf die Orientierungswerte der BauNVO und wird somit im Vergleich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht, um eine Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird abgesehen.

Die maximalen Höhen sind den Einschrieben im Plan zu entnehmen. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die städtebauliche Struktur zu definieren und zu begrenzen. Zudem wird eine Einfügung in die städtebauliche Umgebung gewährleistet.

##### 4.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im Hinblick auf die umliegende Bebauung ist überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Somit kann sich die geplante Bebauung gezielt in den Bestand einfügen. Lediglich im Norden des Geltungsbereichs ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, welche sich durch eine städtebaulich sinnvolle Bebauung in diesem Bereich begründen lässt.

##### 4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, welche dem Plan zu entnehmen sind. Diese sind 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt. Der Abstand zwischen Bebauung und öffentlicher Verkehrsfläche schafft einen gestalterischen Übergangsbereich zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Bei der Dimensionierung der Baufensters wurde darauf geachtet, dass die Versiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert und zugleich eine städtebaulich ansprechende Architektur ermöglicht wird

#### 4.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine geordnete Parkierung zu sichern.

Die Dimensionierung der Baufenster lässt die Parkierung innerhalb der überbaubaren Flächen zu, weshalb es keiner Ausnahmeregelungen bedarf.

#### 4.1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Fläche steuert die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß und gewährleistet den maßvollen Umgang mit Grund und Boden.

#### 4.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Die Festsetzung hinsichtlich insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung trägt zur Reduktion der nächtlichen Lichtverschmutzung bei. Zugleich werden negative Effekte auf Flora und Fauna minimiert.

#### 4.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Leitungsrecht eingetragen, welches den bestehenden Kanal schützt. Das Leitungsrecht ist mit 2,00 m links und rechts der Kanalachse bemessen.

#### 4.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden aus der tatsächlichen Situation abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

### **III. Hinweise**

- 3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.
- 3.3 Auf die Abwassersatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.4 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Durch die ermöglichten An- und Neubaumaßnahmen kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubaus eine Entfernung von Gehölzen notwendig können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein.

Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Gebäude- bzw. Baumhöhlenbrütern im Rahmen von einer Begehung abgeklärt werden. Ggf. können dann als Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkungen festgelegt werden. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kann das Anbringen von Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen erforderlich werden.

In jedem Fall wird zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange bei Neubauten, Abrissen oder baulichen Veränderungen eine Kontaktaufnahme mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

- 3.5 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.6 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.7 Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LB0 hingewiesen.
- 3.8 Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).

## **5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen, zusätzlichen überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Wie bereits im Punkt 2.4 erläutert, wird von einem Umweltbericht abgesehen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

### Schutzgut Mensch und Kultur

Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche für Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als Siedlungsfläche aufgeführt.

### Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Gartenstadt/Stadtrand/Stadt definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

### Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche aufgeführt. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe des Bodens ist nicht bewertet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers wird im Geltungsbereich gemäß des Landschaftsplanes als unbewertete Fläche angegeben.

### Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Belange bereits im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgewogen wurden.

Durch die ermöglichten Aufstockungen und Anbauten kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Arten (bspw. Fledermaus- und Vogelarten) nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubau eine Entfernung von Gehölzen notwendig, können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein. Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen grundsätzlich vom Bauherrn durchzuführen.

### Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe bekannt. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

## **6. Auswirkung der Planung**

### 6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung.

### 6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Die Erschließung des Gebiets erfolgt wie seither. Es ist durch die Änderung mit keinem signifikanten Anstieg an Parkverkehr zu rechnen.

### 6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

### 6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen keine weiteren Kosten.

### 6.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	15.307 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.378 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	17.685 m <sup>2</sup>

## **7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### 7.1 Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachform des Satteldaches leitet sich aus der umliegenden Bebauung ab und bildet mit dieser Struktur ein einheitliches Bild.

### 7.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind aus ökologischen Gesichtspunkten und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

Die Befestigung von Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen, verdunstungsfähigen Belägen wie beispielsweise Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. Ä. und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Dies ermöglicht eine Zuführung des unbelasteten Niederschlagswassers zum natürlichen Wasserkreislauf und trägt ebenfalls ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten Rechnung.

### 7.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die angrenzenden Nutzungen nicht negativ zu beeinflussen.

### 7.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Innerhalb dieser Festsetzung können negative Auswirkungen auf die Funktionen des Bodens abgemildert werden, da anfallendes Niederschlagswasser versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Zudem ist der Luftaustausch des Bodens gewährleistet, was sich ebenfalls positiv auf die Bodenflora und –fauna auswirkt. Somit werden ökologischen und klimatischen Aspekten ebenfalls Rechnung getragen.

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

### 7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser vom Dach ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone dezentral zu beseitigen, zurückzuhalten oder zu nutzen (Regentonnen, Teiche, Zisternen), um den Wasserhaushalt zu schonen.

### 7.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit Rücksicht auf das Stadtbild wird das Materialspektrum der Einfriedungen eingegrenzt und die Höhe der Einfriedung auf eine maximale Höhe begrenzt. Um eine einheitliche Höhe der Einfriedungen zu erzielen, ist die Geländehöhe des vorgefundenen, unveränderten Grundstückes maßgeblich. Die festgesetzte Bodenfreiheit von 0,10 m lässt sich durch die Durchlässigkeit für Kleintiere begründen.