

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kurzländ, 4. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kurzländ, 4. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das dargestellte Plangebiet „Kurzländ, 4. Änderung“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Heiningen und beinhaltet das Flurstück mit Nummer 330. Im Norden ist dieses bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der südliche Teil des Flurstücks dient momentan als private Gartenfläche.

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Kurzländ“ aus dem Jahre 1992. Dieser wurde bereits in verschiedenen Teilbereichen geändert und angepasst, die sich allerdings nicht im räumlichen Zusammenhang zum dargestellten Plangebiet befinden. Der Bebauungsplan „Kurzländ“ setzt für den bereits bebauten Teilbereich im Norden ein Baufenster fest. Der südliche Bereich liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen.

Das Flurstück wird im Westen und Süden von der Kurzländstraße erschlossen. Das Gebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Aufgrund der stetigen Nachfrage nach neuen Baugrundstücken, möchte die Gemeinde auch den südlichen Bereich des Flurstücks zu Bauland entwickeln. Der Grundstückseigentümer hat sich bereit erklärt sein Grundstück zu teilen und den südlichen Bereich einer weiteren Bebauung zuzuführen. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Bebauung an dieser Stelle verträglich in den Bestand einzufügen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Heiningen hat aus diesem Grund am 10.05.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Kurzländ, 4. Änderung“ gefasst.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbandes Voralb ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB dürfen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn dies durch die konkretere Ausgestaltung der verbindlichen Bauleitplanung gerechtfertigt ist.

Das Grundstück befindet sich inmitten eines bestehenden Wohngebietes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll im Sinne der Innenentwicklung das bestehende Wohngebiet verdichtet und das Plangebiet der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Daher wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da es sich lediglich um die Ausweisung einer kleinen Wohnbaufläche mit rund 1620 m² handelt und die Durchmischung des übergreifenden Mischgebietes (Wohnen und Gewerbe) dadurch nicht gestört ist, wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Kurzländ“ aus dem Jahre 1992. Die Flächen im Plangebiet sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt.

Für den nördlichen Teil wurde ein Baufenster definiert. Die Fläche ist bereits mit einem Einzelhaus bebaut. Der südliche Teil befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen.

Mit dem Bebauungsplan „Kurzländ, 4. Änderung“ werden innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches, sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kurzländ“ außer Kraft gesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Heiningen und beinhaltet das Flurstück mit Nummer 330. Im Westen und Süden verläuft die Kurzländstraße, die das Grundstück an das bestehende Erschließungssystem anbindet. Im Norden und Osten schließt sich die bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits zum Teil bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1620 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

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 nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, Vegetationsflächen sind im Plangebiet nur in Form des Hausgartens vorhanden. Der Biotopwert der Flächen ist überwiegend sehr gering. Lediglich die drei Obstbäume erreichen eine mittlere Wertigkeit. Zum Ausgleich ist je Grundstück ein standortgerechter heimischer Baum anzupflanzen.

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Habitatausstattung (s.a. „Artenschutz“) beschränkt sich die biologische Vielfalt vermutlich auf das Vorkommen von Allerweltsarten.

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der bereits großflächig vorhandenen Versiegelung durch Gebäude oder Verkehrsflächen und Überformungen von unbebauten Gartenflächen sind naturbelassene Böden im Plangebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Die Bodenfunktionen werden daher auch nur eingeschränkt erfüllt. Die Planung lässt eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu. Durch Regelungen zum Schutz des Bodens wird ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem Schutzgut unterstützt. Für flachgeneigte Dächer von Carports und Garagen ist eine Dachbegrünung verbindlich vorgeschrieben.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls eine untergeordnete Rolle, da anstehende Tonschichten nur eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Dagegen weisen die Böden eine sehr gute Schutzfunktion für das Grundwasser auf, was jedoch aufgrund der geplanten Wohnnutzung und geringen Eingriffsfläche anlagebedingt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut darstellt.

Der südwestlich vorbeifließende Heubach inklusive seines Gewässerrandstreifens liegen außerhalb des Plangebiets und sind durch die Entwässerung der dazwischen verlaufenden Kurzlandstraße vor Einträgen geschützt. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine Materialien im Gewässerrandstreifen gelagert werden.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus. Gärtnerisch genutzte Freiflächen können eine geringfügig ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima haben. Aufgrund der Flächengröße sind die entfallenden Effekte vernachlässigbar.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Heiningen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement. Durch Festsetzungen, die negative Fern- und Außenwirkung verhindern, wird gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut kommt.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Heiningen und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist im Norden bereits durch ein Einzelhaus bebaut. Im Süden wird das Gebiet derzeit als private Grünfläche genutzt. Das Gelände im Plangebiet ist weitestgehend flach.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

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

7.2 Gewässer/Hochwasserschutz

Im Plangebiet sind keine Gewässer zu verzeichnen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes für ein extremes Hochwasser (HQ extrem: Hochwasser statistisch seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten).

8 Artenschutz

Das Plangebiet besitzt folgende Habitate: intensiv genutzter Garten mit Gewächshaus, Zierrasen, Feldgarten, Thuja-Hecke, Ziersträuchern, Holz- und Grüngut-Lagern sowie 3 Obstbäumen (1 halb- und 2 hochstämmig). Die Bäume sind mittleren Alters, sehr gepflegt und weisen weder Totholz noch Höhlen auf. Auch Nistkästen wurden nicht angebracht, lediglich ein offenes Futterhäuschen. Weitere Nahrungsquellen wie Insekten, Früchte oder Samenstände sind bei der

vorhandenen Bepflanzung ebenfalls nicht nennenswert vorhanden. Das Gewächshaus besitzt keine Spalten oder Nischen. Der Zierrasen ist verdichtet ohne Mauselöcher o.ä., Lockersedimente fehlen. Für Anhang-IV-Arten und Vögel fehlen daher grundlegende Voraussetzungen. Bei Einhaltung der Vogelschutzzeit bezüglich des Rodens der Gehölze entstehen daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Die Planung hat auf das Schutzgut nur geringe Auswirkungen.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes besteht bereits eine vorliegende Bauvoranfrage. Diese sieht die Bebauung mit einem Einzelhaus vor. Dies entspricht dem Planungsziel, das vorhandene Wohngebiet nachzuverdichten und den südlichen Teil des Grundstücks einer Wohnbebauung zuzuführen.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch fügt sich das Planungsvorhaben in das bestehende Wohngebiet und die angrenzende Bebauung ein.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Durch die Festsetzungen wird die Bebauung in einer vertraglichen Dichte auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmt

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Die Baugrenzen sind an die bestehenden Baufuchten angepasst.

10.4 nicht überbaubare Grundstückflächen (Nebenanlagen)

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden zu verhindern, sind diese in ihrer Anzahl und Größe begrenzt.

10.5 Stellplätze und Garagen

Um den öffentlichen Straßenraum weitestgehend von Garagen und überdachten Stellplätze freizuhalten, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie der hierfür festgesetzten Flächen nördlich und östlich des Baufensters zulässig. Hierdurch ist ebenfalls gewährleistet, dass die nach Süden und Westen ausgerichtet Freibereiche erhalten bleiben.

10.6 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, ist je Grundstück ein standortgerechter Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich am umgebenden Bestand und gewährleisten die harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild.

11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

11.3 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab 30° Dachneigung zulässig. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung zu treten lassen, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind Dachaufbauten auf maximal 60 % der Länge des Hauptdaches beschränkt.

Um die Dachaufbauten untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes betragen. Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich. Dies trägt zu einem homogenen Ortsbild bei.

11.4 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind nicht eingegrünte Einfriedungen in ihrer zulässigen Höhe auf 1,50 Meter beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

11.5 Stellplätze

Damit die Verkehrsflächen nicht in übermäßigem Maße durch private abgestellte Fahrzeuge belastet werden, wird die erforderliche Zahl an Stellplätzen gem. § 74 Abs. 2 LBO von 1,0 pro Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird sichergestellt, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

11.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um eine übermäßige Veränderung des bestehenden Geländes zu verhindern, sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis maximal 1,00 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.

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