Anlage 5.0 zu
Drucksache Nr. 43/2020
öffentlich

Stadt Hechingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan
Wohngebiet „Schlossacker II“, 1. Änderung

Begründung Teil A allgemein

Fassung: 23. April 2020

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept 3
1.1 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung 3
1.2 Ausgangssituation 3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets 4
2 Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen 5
3 Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften 6
4 Bebauungsplanverfahren 7
5 Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung 8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger B-Plan „Schlossacker II“ 4
Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot) 4
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie)..... 5

BEGRÜNDUNG TEIL B

Umweltbeitrag ..... Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ..... Anhang

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Hechingen beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes auch innerhalb der Ortslage Möglichkeiten zu eröffnen, dass die bestehenden Freiflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Dies erfolgt im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Stadtkerns.

Ein konkretes Bauvorhaben für das Flurstück Nr. 3918 wurde bereits vorgelegt. Das Vorhaben sieht den Bau eines barrierefreien und seniorengerechten Bungalows im Rücken des bestehenden und an die öffentliche Straße angrenzenden Wohnhauses in der Schlossackerstraße 64 vor. Die dazwischenliegenden Grundstücksbereiche sollen als gemeinsamer Garten genutzt werden. Ziel des Bauvorhabens ist die Ermöglichung eines generationenübergreifenden Zusammenlebens dreier Familiengenerationen. Um dies oder ähnliche Vorhaben nicht nur auf einem Grundstück zu ermöglichen, bezieht der Geltungsbereich auch die benachbarten Grundstücke ein.

Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen teilweise geändert werden. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.
Die Stadt Hechingen unterstützt das Vorhaben zur Bereitstellung von Wohnbauflächen um ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nachzukommen, diese städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung im Innenbereich geschaffen werden. Dadurch können entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert werden.

1.2 Ausgangssituation

Die Stadt Hechingen hat mit der Aufstellung des seit 26. Oktober 1970 rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlossacker II“ die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets geschaffen. Der Bebauungsplan wurde seitdem noch nicht geändert.

<u>Planungsrechtlich bestehen folgende Festsetzungen:</u>

- reines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,5
- offene Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
- Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss
- Stellung der baulichen Anlagen: frei wählbar
- Mindestgröße der Baugrundstücke von 6 Ar
- Aufschüttungen und Abgrabungen: max. 1,20 m

<u>Bauordnungsrechtlichen ist folgendes vorgeschrieben:</u>

- Dachform: Flachdach
- Dachdeckung: Kiesdeckung
- Einfriedungen: Stützmauern mit max. 1m Höhe/Hecken mit max. 0,8 m
- Garagen: zwei Garagen je freistehendem Einfamilienhaus

In der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan dargestellt der den Änderungsbereich umfasst.

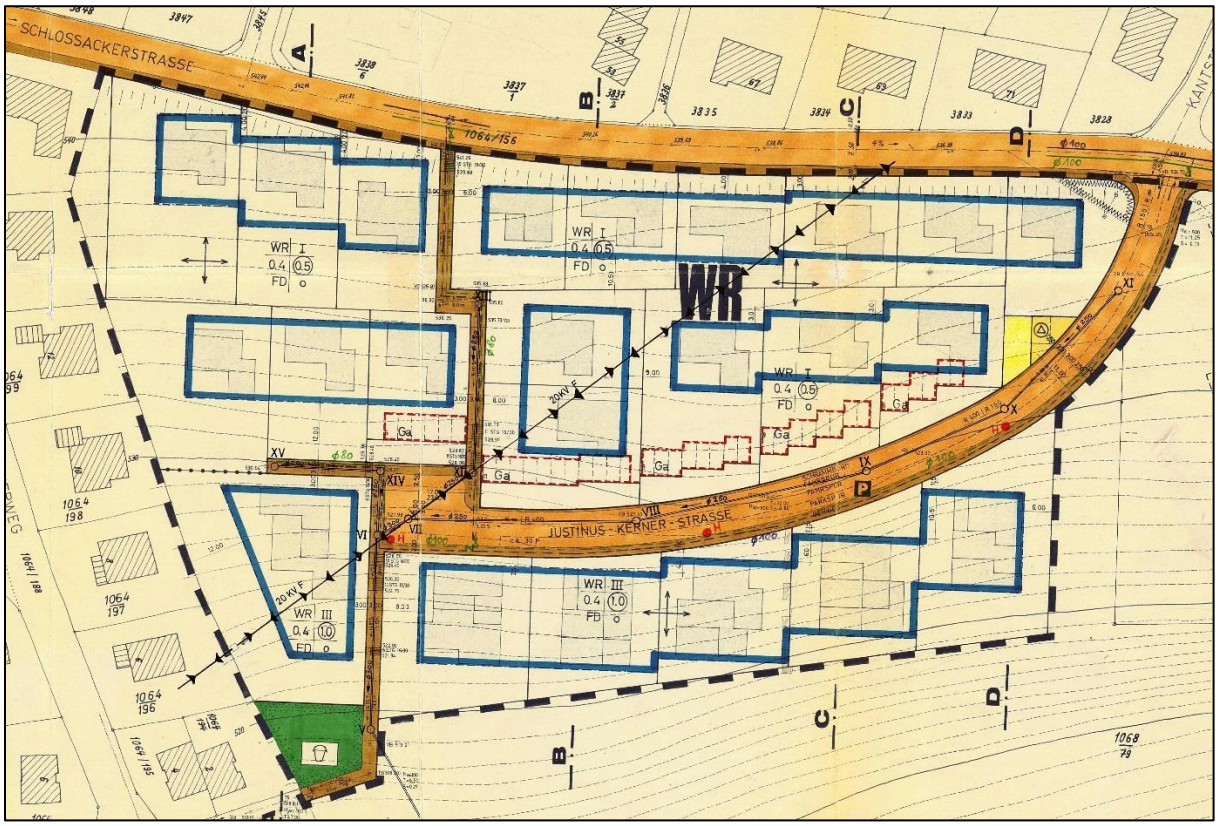

Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger B-Plan "Schlossacker II"

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 543 m ü. N.N im westlich gelegenen Wohngebiet „Schlossberg“ der Kernstadt Hechingen.

Der zur Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 0,55 ha und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 3918, 3919, 3920, 3937, 3940 und 3941.

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über die Lage des Gebiets.

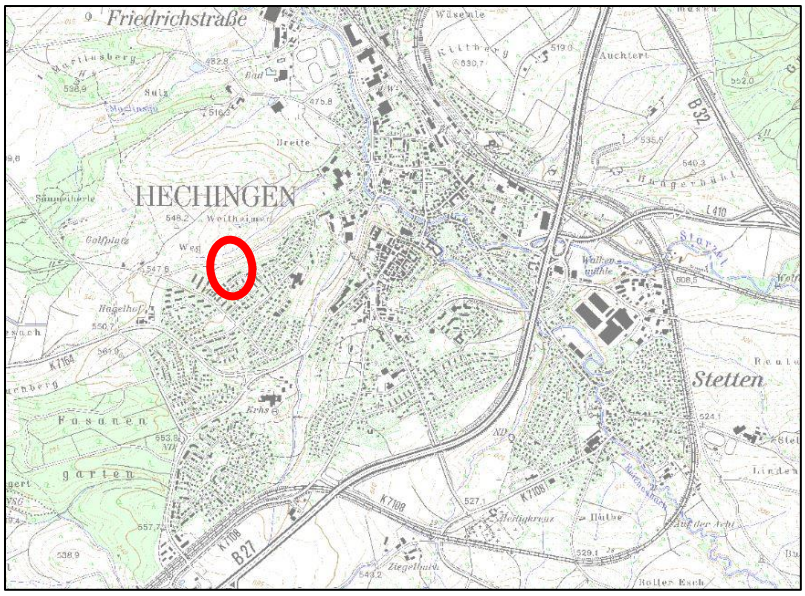

Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie)

2 Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt. Um die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird zum einen eine Überschreitung der GRZ unterbunden und zum anderen die max. Grundfläche für ein weiteres Einzelhaus begrenzt.

Aus Gründen des Nachbarschutzes ist die max. zulässige Gebäudehöhe für ein weiteres Einzelhaus ebenfalls begrenzt.

Bauweise

Zur Erhaltung der städtebaulichen Qualität und Charakteristik des Gebiets, darf auf jedem Grundstück nur ein zusätzliches Einzelhaus mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² errichtet werden.

Baugrenze

Die Vergrößerung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ist für die Nachverdichtung des Gebiets erforderlich. Dennoch bleiben die erforderlichen Abstandsflächen gewahrt.

Stellplätze und Garagen

Aus Gründen des Nachbarschutzes sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zulässigkeit nicht überdachter Stellplätze ist ebenfalls beschränkt.

Nebenanlagen

Aus Gründen des Nachbarschutzes sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aus Gründen des Nachbarschutzes ist für jedes weitere Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig.

3 Begründung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriften

Dachform und Dachgestaltung

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb bei der Errichtung von Solaranlagen in dachparalleler Ausführung auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.
Aus Gründen des Gewässerschutzes ist die Verwendung von unbeschichtetem Blei, Kupfer und Zink als wassergefährdende Baustoffe zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Stützmauern

Der rechtskräftige Bebauungsplan legt bereits fest, dass Aufschüttungen bis 1,2 m zulässig sind. Deshalb sollen Stützmauern bis zur gleichen Höhe errichtet werden dürfen. Aus ästhetischen sowie ökologischen Gründen müssen Stützmauern, sofern es keine Natursteinmauern sind, begrünt werden. Um die Pflege dieser zu ermöglichen sind Stützmauern um 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Gartengestaltung

Die Gestaltung der Gärten soll auch der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen. Dieser soll sich positiv auf das Ortsbild sowie auf das Klima auswirken und Lebensraum für

verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten. Aus diesen Gründen ist die Anlage von „Schottergärten“ unzulässig.

Einfriedungen

Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Stellplatzverpflichtung

Um einer ungeordneten Parkierung vorzubeugen und geordnete verkehrliche Verhältnisse zu gewährleisten, wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze für jedes weitere Einzelhaus auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

4 Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll, und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden.
Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von 0,55 ha aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.
Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

5 Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB erfolgt durch den beiliegenden Umweltbeitrag.
Unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) eintreten können. Hierfür wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die neben dem Umweltbeitrag als Teil B der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt ist.

Aufgestellt:
Balingen, den

M. Sc. Tristan Laubenstein
Fritz & Grossmann
Umweltplanung GmbH

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister