
Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan „Kirchenöschle, Änderung 2019“

Örtliche Bauvorschriften „Kirchenöschle, Änderung 2019“

Stadt Erbach, Gemarkung Dellmensingen, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bestehende Bebauungspläne

5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

6. Umweltverträglichkeit

7. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.3 Flächen für Garagen

8. Örtliche Bauvorschriften
 - 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 8.2 Einfriedungen

9. Flächenbilanz

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Menz Umweltplanung vom 13.02.2019

1. Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Erbach gehört zum Alb-Donau-Kreis. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchenöschle, Änderung 2019“ befindet sich auf der Gemarkung Dellmensingen. Die Einwohnerzahl beträgt 13.461 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 3/2018).

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Erbach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchenöschle, Änderung 2019“ auf der Gemarkung Dellmensingen den Bebauungsplan „Kirchenöschle, Änderung 1992“ (rechtskräftig seit 24.07.1992) in Teilen zu ändern. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen eines Kindergartens / Kindertagesstätte geschaffen.

Aufgrund der guten Anbindung ist Dellmensingen ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Verstärkt junge Familien ziehen in den Ort. Dementsprechend soll der großen Nachfrage nach Betreuungsplätzen durch eine vierzügige Kindertagesstätte entsprochen werden. Vorgesehen ist die Realisierung der Kindertagesstätte am Standort der Grund- und Hauptschule Dellmensingen.

Die Änderung bezieht sich auf die bisher als Grünfläche festgesetzte Grünanlage und Ballspielplatz. Die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sind übernommen und auf die neu gebildeten Bauflächen und die künftig entstehenden Einrichtungen und deren Anforderungen abgestimmt.

Durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktur und Flächen im innerörtlichen Bereich wird zudem ein nachhaltiger Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Kirchenöschle, Änderung 2019“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Es handelt sich hierbei um die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Kirchenöschle, Änderung 1992“ (rechtskräftig seit 24.07.1992). Der Bebauungsplan „Kirchenöschle, Änderung 2019“ setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 3.532 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

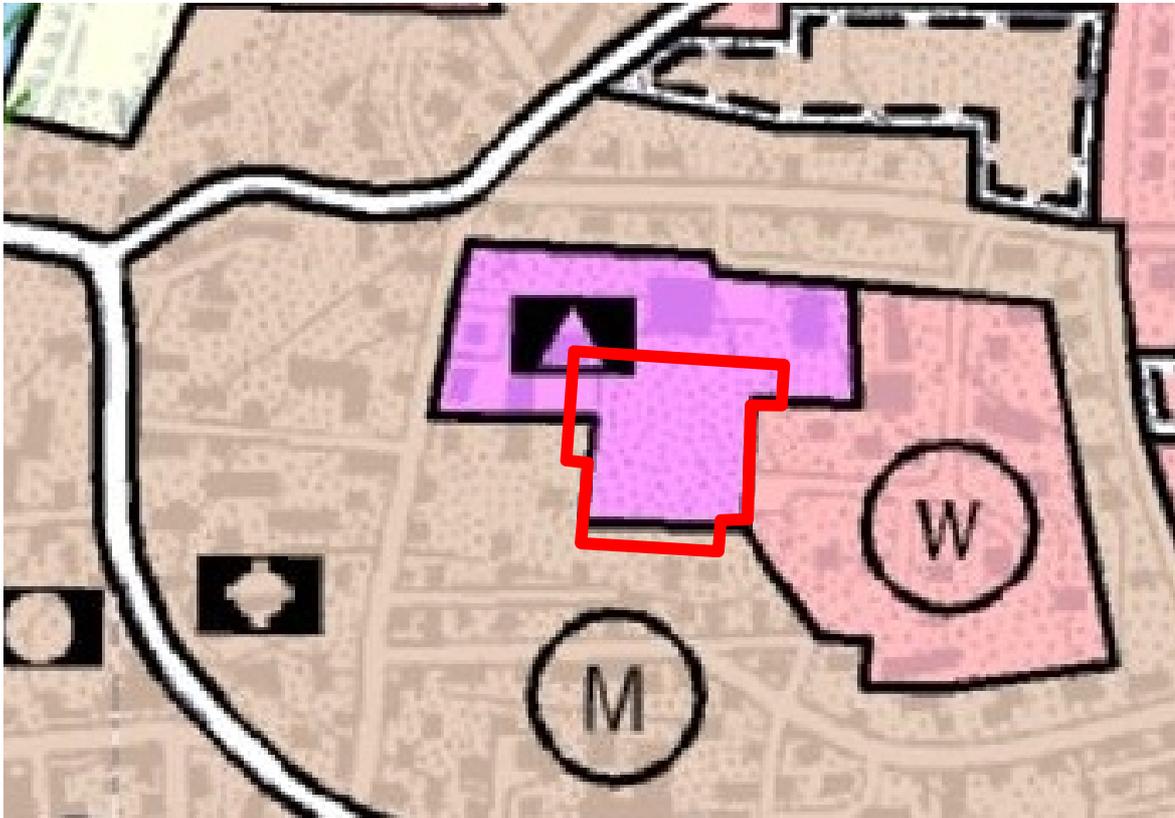
Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm (rechtswirksam seit 16.09.2010) weist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche aus.



Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Ulm

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchenöschle, Änderung 2019“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchenöschle, Änderung 1992“ (rechtskräftig seit 24.07.1992). Dieser setzt im Westen Gemeinbedarfsflächen für eine Schule, einen Kindergarten und eine Mehrzweckhalle fest. In diesem Bereich ist eine dreigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 11,00 m zugelassen. Die Dachform ist freigegeben. Zudem ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Südlich sind ein Ballspielplatz sowie eine Grünanlage festgesetzt.

Westlich, nördlich und östlich der Gemeinbedarfsflächen sind Allgemeine Wohngebiete in ein- bis zweigeschossiger und offener Bauweise mit Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,5 und 0,8 festgesetzt. Hier sind vorwiegend Satteldächer zugelassen.

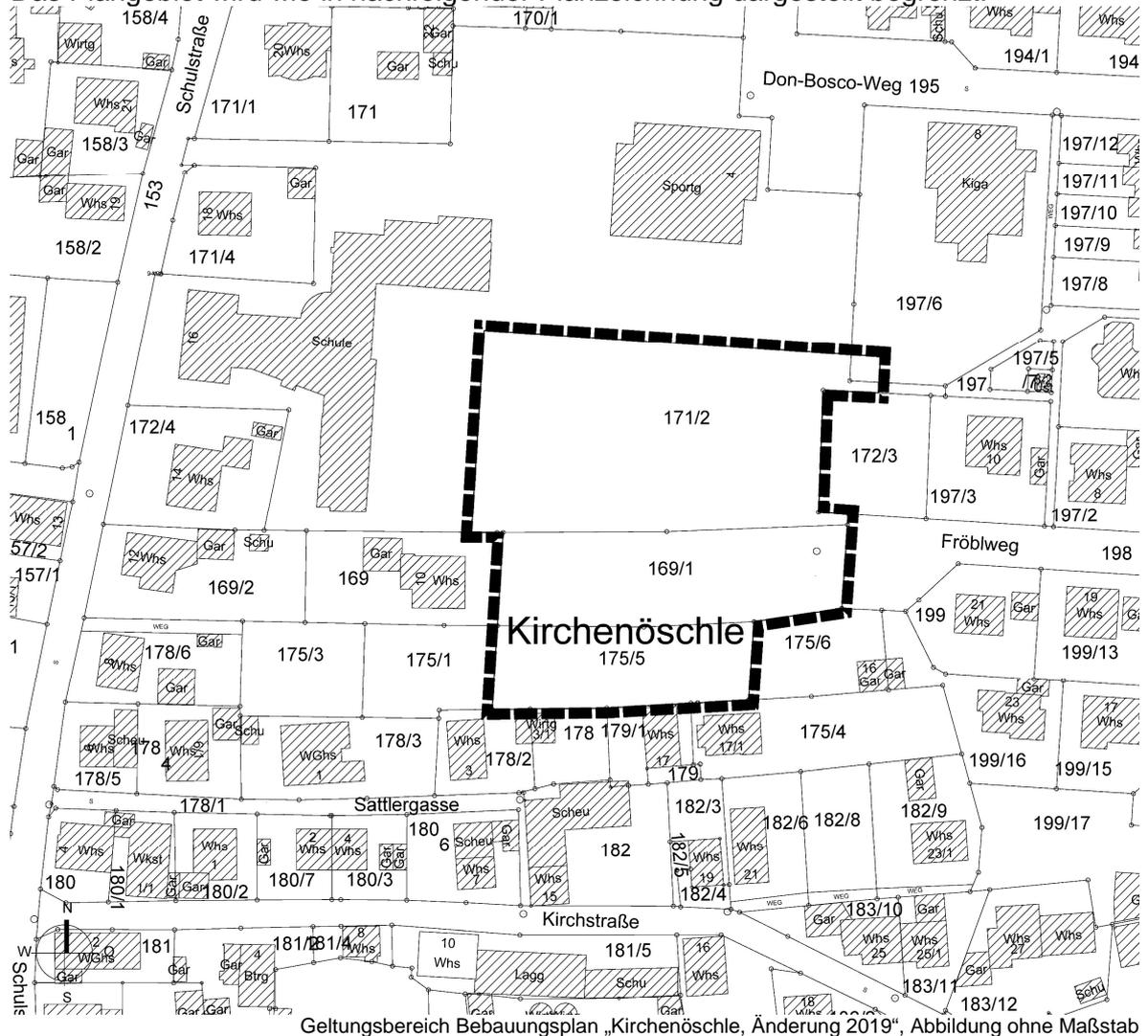
Im Norden des Geltungsbereichs ist ein Dorfgebiet mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Dellmensingen im Bereich des Schulstandorts. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 169/1; 175/5; 171/2 (teilweise) sowie 197/6 (teilweise). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,58 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Kirchenöschle, Änderung 2019“, Abbildung ohne Maßstab

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich auf dem Schulgelände der Grund- und Werkrealschule Dellmensingen. Im Norden und Westen des Plangebiets befinden sich Sport- und Spielflächen. Östlich den Sportflächen befinden sich intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen. Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets unterliegt einer extensiven Nutzung. Hier befinden sich Streuobstbäume. Das Gelände ist nahezu eben.

Die äußere Erschließung erfolgt von Osten über den Fröblweg. Fußläufig ist das Plangebiet über einen Weg von Nord-Osten erschlossen.

6. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis der Untersuchung kann es im Zuge der Bebauung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG kommen. Der Streuobstbestand im Südosten des Plangebiets weist zahlreiche Fäulnis- und Spechtlöcher auf. Das Vorkommen von Nistmöglichkeiten für gehölzbrütende Vogelarten, Lebensräume für Fledermausarten sowie Habitate des national besonders geschützten Siebenschläfers können daher nicht ausgeschlossen werden. Um die artenschutzrechtliche Situation abschließend beurteilen zu können, ist die Erfassung der Brutvögel und Fledermausarten im Frühjahr und Sommer 2019 für dieses Gebiet notwendig.

Mögliche Vorkommen besonders geschützter Holzkäfer sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Durch zerstörungsfreies Verbringen potenzieller Käferbäume an einen geeigneten Standort und aufrechte Lagerung in Form einer Totholzpyramide kann der Fortbestand der Holzkäfer gewährleistet werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren formuliert und verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Festsetzungen zum Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bestimmt.

In Anlehnung an die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchenöschle“ ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei beschränkt. Die maximale Traufhöhe von 11,00 m ist für das geplante Vorhaben angemessen.

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die überbaubaren Flächen abgegrenzt. Die Baugrenzen sind auf die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplans „Kirchenöschle, Änderung 1992“ abgestimmt. Entsprechend künftigen Nutzungsansprüchen sind die Baugrenzen weit gefasst.

7.3 Flächen für Garagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Garagen ist auf der Grundstücksfläche vorgesehen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Garagentoren ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,50 m einzuhalten, Ausnahmen sind zulässig. Dies gewährleistet genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug, ohne den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren und um zugleich einen gestalterischen Spielraum zu gewährleisten, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt baulicher Anlagen getroffen worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen.

Zum Grundwasserschutz werden unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung und zur Fassadengestaltung ausgeschlossen. Aneinander gebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Abfallbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

8.2 Einfriedungen

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. In Anlehnung an die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans „Kirchenöschle“ sind nur Hecken oder beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Maschendrahtzäune dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

9. Flächenbilanz

Flächen für den Gemeinbedarf	ca.	0,58 ha	100 %
Gesamtgebiet	ca.	0,58 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderats vom _____ zugrunde.

Reutlingen, den _____

Erbach, den _____

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Achim Gaus
Bürgermeister