

Gemeinde Neckartailfingen
Gemarkung Neckartailfingen

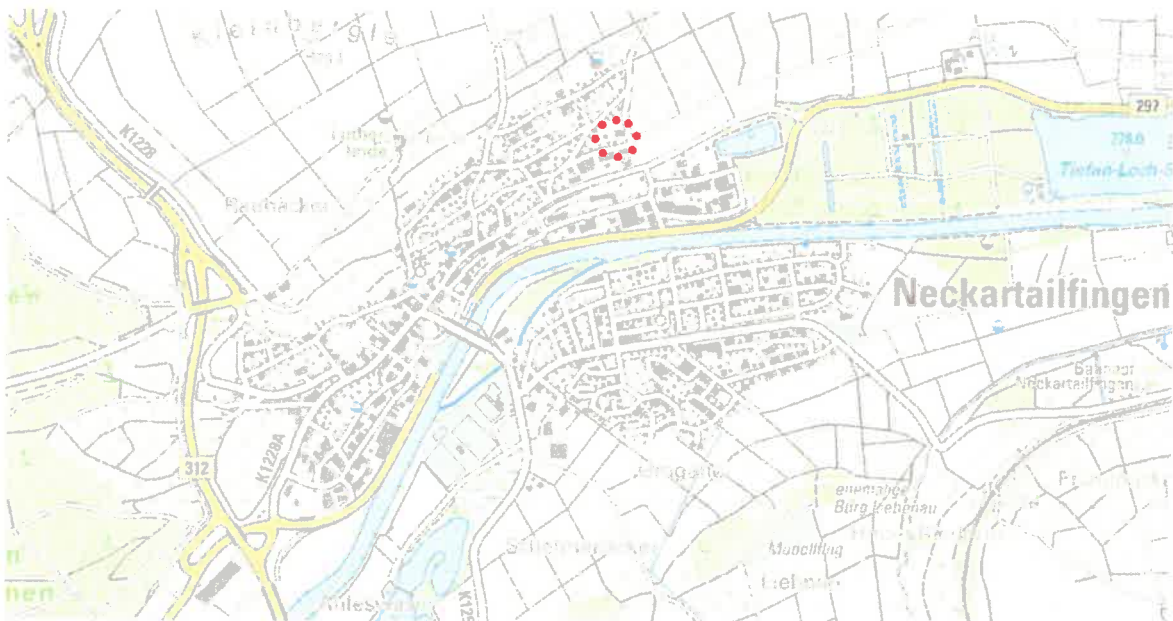
Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Langen Halden – Lichtenau, 22. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Langen Halden - Lichtenau“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



gefertigt:

Nürtingen, 05.12.2022/30.06.2023

anerkannt:

Neckartailfingen,

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Wolfgang Gogel
Bürgermeister

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

1. Anlass und Erfordernis der Planung (§1 Abs.3 BauGB)

Der Gemeinde liegt eine Bauanfrage für die Erstellung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Haldenstraße 7, Flurstück Nr. 4239 und 4240 vor. Das Gebäude soll südlich des bestehenden Gebäudes entlang der Talstraße errichtet werden. Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben zur weiteren Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Der bestehende Bebauungsplan weist in diesem Bereich jedoch bislang keine überbaubaren Grundstücksflächen aus. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung zur weiteren Wohnraumschaffung im Innenbereich von Neckartailfingen. Im Sinne der Innenentwicklung soll durch die Neufestsetzung einer überbaubaren Grundstücksflächen, eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet werden. Ansonsten sollen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes beibehalten werden.

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Neckartailfingen und umfasst den südlichen, bislang unbebauten Teil des Grundstück Haldenstraße 7, Flst. Nr. 4239 und 4240. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das bestehende Gebäude Haldenstraße 7,
 - im Osten durch die Haldenstraße,
 - im Süden durch die Talstraße,
 - im Westen durch das Bebaute Grundstück Talstraße 9, Flst. Nr.4241.
- Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 803 m².

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Sinne der Innenentwicklung eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Der Vorrang der Innenentwicklung nach §1 Abs.5 BauGB und §1a Abs.2 BauGB ist damit eingehalten. Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5. Planungsvorgaben, Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Planungsvorgaben:

Das Planungserfordernis (§1 Abs.3 BauGB) ist in Ziffer 1 der Begründung beschrieben. Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) sind durch die Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes und eines vollständig bebauten Bereiches nicht betroffen.

Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch die Planung Rechnung getragen.

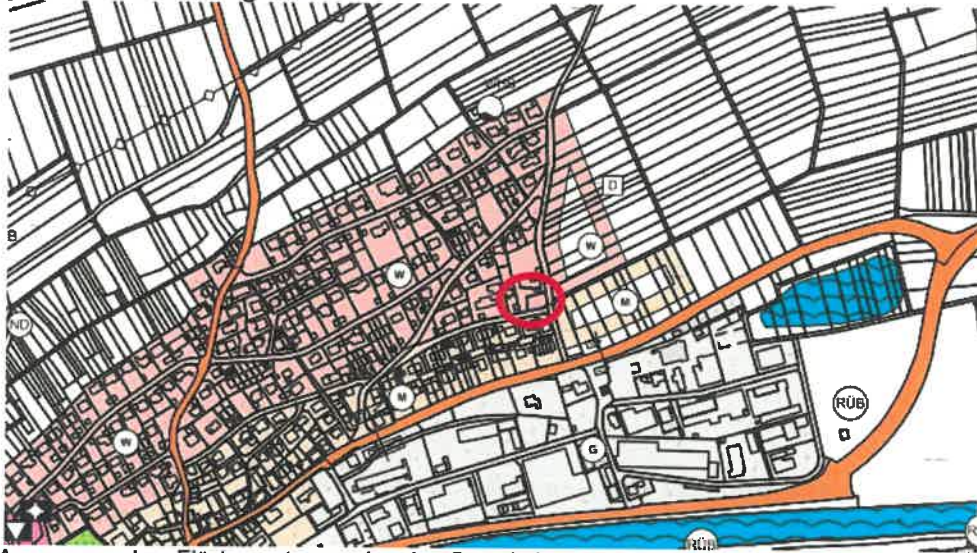
§1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, der im vorliegenden Fall durch die Planung im Bestand eingehalten wird.

Bei Neubebauungen ist nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplanes eine angemessene Wohndichte festzulegen. Der Regionalplan gibt entsprechende Werte für neue Wohnsiedlungen vor. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung. Gegenstand der Planung ist nicht die Überplanung der gesamten Wohnsiedlung. Eine weitergehende Untersuchung der Wohndichte erfolgt daher nicht. Die Planung trägt aber zur Nachverdichtung und einer höheren Wohndichte bei.

Der Verband Region Stuttgart weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass regionalplanerische Ziele der Planung nicht entgegenstehen.

Flächennutzungsplan:

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet weiterhin unverändert beibehalten werden soll, ist auch das Entwicklungsgebot weiterhin eingehalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen mit Darstellung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)

Bisheriger Bebauungsplan:

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan „Langen Halden - Lichtenau“, rechtskräftig seit 16.08.1968 und dessen Änderungen. Insbesondere im Rahmen der 21. Änderung, rechtskräftig seit 26.06.2009 wurden verschiedene textliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die bislang geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und dessen Änderungen weitgehend beibehalten.



Bebauungsplan „Langen Halden - Lichtenau“, rechtskräftig seit 16.08.1968 (unmaßstäblich)

6. Inhalt der Planung

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung wird im Planbereich im Sinne der Nachverdichtung eine neue überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mittels eines neuen Baufensters auf der bislang nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich des bestehenden Gebäudes Haldenstraße 7. Dadurch wird eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht.

Mit der 21. Änderung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zu Garagen und überdachten Stellplätzen des ursprünglichen Bebauungsplanes überarbeitet. Dies bedeutet, dass Garagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, aber nach §23 Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, wenn ein Abstand von mindestens 2 Meter zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Diese bisherigen Regelungen gelten auch weiterhin für den vorliegenden Planbereich. Damit ist die Parkierung auch aus heutiger Sicht gut geregelt.

Die Ausrichtung des neuen Gebäudes orientiert sich zur bestmöglichen Einpassung an der Bestandsbebauung nördlich der Talstraße. Dementsprechend wird die Firstrichtung festgesetzt.

Versickerungsoffene Beläge dienen dem Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf. Sie mindern den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser durch die mögliche Neubebauung. Die Festsetzung wird nach Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen trotz der Lage des Planbereiches im Wasserschutzgebiet Zone III getroffen, da ein ausreichender Abstand mit bindigen Bodenschichten zum Grundwasserleiter anzunehmen ist. Sollte sich im Zuge objektbezogener Baugrundgutachten jedoch herausstellen, dass eine weniger mäch-

tige bindige Bodenschicht als 1m zum Grundwasserleiter vorliegt, so sind offene Stellplätze, Zufahrten und Stauräume mit dichter Befestigung auszubilden und gegenüber versickerungsoffenen Bereichen abzugrenzen.

§1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Vorrang der Innenentwicklung, der im vorliegenden Fall durch die Planung im Bestand eingehalten wird.

Die Festsetzung zum Anlegen unbebauter und unbefestigter Flächen als Grünflächen dient zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse und der Möglichkeit zur Schaffung von Lebensräumen für Kleinstlebewesen.

Da die Flächen außerhalb der Baugrenzen Teil des Baugrundstücks sind und der Bebauungsplan einer späteren Freiflächenplanung im Zuge der Objektplanung nicht vorgreifen soll, wird keine weitergehende Festsetzung zur Ausweisung von Grün- oder Freiflächen vorgenommen.

Durch das Pflanzgebot für Baumpflanzungen wird ein Ausgleich für entfallende Bepflanzung im Planbereich erreicht und die künftige Durchgrünung gesichert.

Der Bebauungsplan „Langen Halden-Lichtenau“ sieht entlang seiner gesamten östlichen Grenze kein Pflanzgebot vor. Daher wird im Sinne der Gleichbehandlung für das vorliegende einzelne Änderungsverfahren auch keine Fläche für Pflanzgebot vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan östlich angrenzend an das Grundstück eine Wohnbaufläche dargestellt ist. Eine Eingrünung wird auch insoweit nicht als erforderlich erachtet.

Für freistehende Garagen und Carports, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes gestalterisch integriert werden, wird aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus Rückhaltewirkung für anfallendes Regenwasser.

Für weitere Festsetzungen gelten weiterhin die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langen Halden – Lichtenau“, rechtskräftig seit 16.08.1968 und dessen Änderungen. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen des Maß der baulichen Nutzung wie die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen.

7. Auswirkungen der Planung

Erschließung:

Der Planbereich ist über die Talstraße erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt ausgehend von bestehenden Leitungen in der Talstraße. Die Planung sieht keine Änderung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vor. Die Zufahrt für maßgebliche Rettungsfahrzeuge wie die Feuerwehr erfolgt über die Talstraße. Geeignete Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung kann über bestehende Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgen.

Die Talstraße ist für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geeignet. Müllbehälter müssen zur Abholung entlang der Talstraße bereitgestellt werden.

Bestehende Hausanschlussleitungen sind durch den künftigen Bauherrn in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zu berücksichtigen.

Entwässerung:

Die Entwässerung kann über den bestehenden Mischwasserkanal der östlich des Grundstücks in der Haldenstraße verläuft erfolgen. Eine getrennte Ableitung von Regenwasser scheidet aus, da im direkten Anschluss an den Planbereich kein Regenwasserkanal verlegt und keine Vorflut im Sinne eines Gewässers vorhanden ist. Es wird daher von einer gemischten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ausgegangen. Zur Entlastung des

Mischwasserkanals werden Rückhalteinrichtungen für Regenwasser wie z.B. eine Retentions- oder Kombizisterne zur Pufferung und gedrosselten Ableitung des Regenwassers festgesetzt. Das auf begrünten Dachflächen (z.B. freistehende Garagen) entstehende Rückhaltevolumen kann angerechnet werden.

Sofern dies im Einzelfall möglich ist, kann eine Versickerung geplant werden. Hierbei ist die Lage im Wasserschutzgebiet zu beachten. Die Versickerung ist nur zulässig, wenn keine Verunreinigung des Grundwasserleiters zu befürchten ist. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

Schutzgebiete:

Im Planungsbereich sind keine das Naturschutzrecht betreffende Schutzgebiete oder Biotope ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „WSG FIWA - Neckartailfingen“. Auf die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.02.1999 wird hingewiesen.

Hochwassergefährdung:

Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser vom 19.08.2021 zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung.

Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen. Erkenntnisse über eine Überflutungsgefährdung durch Oberflächenwasser im Starkregenfall liegen nicht vor. Die Gemeinde hat aber eine entsprechende Starkregenuntersuchung für das gesamte Gemeindegebiet beauftragt. Aufgrund der Hanglage ist mit abfließendem Oberflächenwasser von Norden her im Starkregenfall zu rechnen. Generell sollte auf baulichen Eigenschutz z.B. durch Aufkantung und Geländemodellierung zur Minderung der Überflutungsgefahr durch abfließendes Oberflächenwasser geachtet werden.

Erdmassenausgleich

Das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz besagt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, ein Erdmassenausgleich anzustreben ist und die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden sollen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung im Bestand innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes. Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Das Niveau der Erschließungsstraße ist bereits vorgegeben.

Aufgrund der Hanglage ist bei einer Unterkellerung ein freigestelltes Untergeschoss zu erwarten. Anfallende Aushubmassen sollten soweit möglich für Geländeanpassungen aufgrund der Hanglage verwendet werden.

Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung:

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).



Bestandsdarstellung des Planbereiches, Quelle LUBW Daten- und Kartendienst (unmaßstäblich)

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 803m². Die neu festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst eine Fläche von ca. 335m².

Die Grundflächenzahl ist im bisherigen Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt und bleibt unverändert. Die nun festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich bei Betrachtung des Gesamtgrundstück Haldenstraße 7 nun besser an der festgesetzten Grundflächenzahl.

Der Haupteingriff entsteht durch die Mehrversiegelung durch das neu ausgewiesene Baufenster. Bestehende Gehölze im bisherigen Gartenbereich entfallen. Diese haben jedoch bei Einhaltung von Rodungszeiten keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht verschiedene Festsetzungen vor, die als Minimierungsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff betrachtet werden können, die bislang so nicht festgesetzt waren:

- Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen zur Minderung des Bodeneingriffs und Erhalt des Wasserkreislaufes,
- Festsetzung von Grünflächen für unbebaute und unbefestigte Flächen,
- Dachbegrünung von Garagen und Carports zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden, zum Rückhalt von Regenwasser und zur Verbesserung des Kleinklimas
- Pflanzgebot für Bäume

Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung von Garagen, Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit, zur Regenwasserrückhaltung und zu unbefestigten Flächen werden Belange des Klimaschutzes und die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass infolge der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen. Durch verschiedene Minimierungsmaßnahmen kann der zusätzliche Eingriff gemindert werden. Durch die Erweiterung der Bauflächen werden die Innenbereichsflächen besser baulich nutzbar gemacht.

Artenschutz:

Zur Prüfung, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, wurde eine Habitatpotenzialanalyse für das Flurstück Nr. 4240 und für den südlichen Teil des Flurstück 4239 durch das Büro PE Peter Endl (Dipl. Biol.) durchgeführt. Der Bericht zur Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 30.11.2022 kommt zu folgendem Ergebnis: *Ein Vorkommen von Brutvogelarten wurde, auch jahreszeitlich bedingt, im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen, ist aber für Baum- und buschfreibrütende Arten nicht vollständig auszuschließen. Brutvorkommen boden-, gebäude- oder baumhöhlenbrüter sind aufgrund fehlender Habitate hingegen auszuschließen. Für die Zauneidechse sind kleinflächigere Habitatstrukturen (kleinere Mauerbereiche) vorhanden, die jedoch durch das Zuwachsen vollständig entwertet sind. Ein Vorkommen der Art ist damit weitestgehend auszuschließen. Weitere Arten bzw. Artengruppen (Fledermäuse, Haselmaus, Falter, holzbewohnende Käferarten) sind im vorliegenden Fall ebenfalls nicht relevant, da deren Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Auch wenn keine Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen wurden, sind die gesetzlichen Vorgaben zu Rodungszeiten (Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten zulässig) einzuhalten. Damit ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die genannten Arten auszuschließen.*

Die Rodungszeit kann aus rechtlicher Sicht nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es ist jedoch ein Hinweis im Textteil zur Beachtung bei Baumaßnahmen enthalten. Nach der vorliegenden Habitatpotenzialanalyse ist das Anbringen von Nistkästen nicht erforderlich. Diese werden jedoch zur Erhöhung des Angebots für Niststätten grundsätzlich positiv betrachtet und daher empfohlen.

Kosten:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes und für Fachgutachten. Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der Kostentragung abgeschlossen.