

IV. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „WENGERT I ERWEITERUNG, 2. ÄNDERUNG“

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Flurstück-Nr. 3783/46 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Wengert I Erweiterung“ (rechtskräftig seit 14.09.1982) im Teilort Flacht in der Gemeinde Weissach. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit einer Garage. Im Sinne einer Nachverdichtung soll das bestehende Gebäude abgebrochen und ein Doppelhaus im Süden und ein Einzelhaus im Norden des Grundstücks entstehen. Da das Vorhaben den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans widerspricht, soll dieser im Bereich des Grundstückes zugunsten der Innenentwicklung geändert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zum Wohnen genutzte Fläche innerhalb eines Wohngebietes. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Um für die geplante Nutzung verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 02.05.2018 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gefasst. Danach wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.05.2018 bis 25.06.2018 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2018. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Einwände gegen die Planung erhoben. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 10.12.2018 den erneuten Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gefasst.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Flacht in der Gemeinde Weissach und umfasst das Flurstück-Nr. 3783/46 mit einer Fläche von ca. 1.110 m² (ca. 0,1 Hektar). Die Fläche besteht im unteren Teil aus dem Wohngebäude mit Garage und einem von Ziergehölzen geprägten Vorgarten. Auf der Rückseite des Gebäudes schließt sich der terrassierte Garten an, der bis vor kurzem bewirtschaftet wurde. Das Flurstück wird von Einfamilienhäusern sowie von Landwirtschaftsflächen im Norden umgeben.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Wengert I Erweiterung, 2. Änderung“ dargestellt.

III. Übergeordnete Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan Weissach 1994 stellt für das Plangebiet eine Wohngebietsfläche dar. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und wird daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Wengert I Erweiterung“ (rechtskräftig seit 14.09.1982). Aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ist das geplante Bauvorhaben nicht

realisierbar. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan im Bereich des Flurstücks-Nr. 3783/46 punktuell geändert werden.

V. Bebauungsplan der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB)

Da die zu erwartende maximal zulässige Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes des § 13a BauGB liegt und die Planung der Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung dient, wurde ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese wurden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wurde diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option wurde wahrgenommen.

VI. Voraussichtliche Auswirkungen

Bei der Planung wurde auf eine harmonische Eingliederung der Gebäude in die umgebende Wohnbebauung geachtet. Es ergeben sich daher keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Wohngebiets.

Eine zusätzliche Versiegelung von Boden kann durch die Planung nicht vermieden werden. Dennoch steht diese Versiegelung in keinem Verhältnis zu einem Baugebiet auf der „grünen Wiese“. Aus diesem Grund werden die nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als vergleichsweise gering und hinnehmbar erachtet.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch die Bebauungsplanänderung entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiet, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

VII. Umweltbelange

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaß zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Auch die Erholungsfunktion des Plangebiets kann aufgrund der Größe nicht als bedeutend eingestuft werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die geplante Bebauung fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

VIII. Artenschutz

Im Jahr 2017 wurden die artenschutzrechtlichen Belange im geplanten Bauvorhaben hinsichtlich der Habitateignung des Gebietes für Anhang-IV-Arten sowie für Brutvögel geprüft. Der Untersuchungsraum beherbergt vor allem für die Artengruppen Vögel/Gebüschbrütende Arten sowie Zauneidechse und Haselmaus Lebensräume und Fortpflanzungsstätten. Da für die

Untersuchungen nur eine Begehung im Herbst vorgesehen war, konnte das Artenspektrum nur anhand der potenziellen Bedeutung ermittelt werden.

Für den Verlust potenzieller Lebensstätten der Arten und Artengruppen wird daher die Worst-Case-Betrachtung zu Grunde gelegt. Die Anwendung ist aus gutachterlicher Sicht in diesem Fall vertretbar, da umfangreiche weitere Untersuchungen unverhältnismäßig aufwändig wären und aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit nicht mehr durchführbar sind. Mit relativ geringem Aufwand lassen sich Vermeidungs- und funktionserhaltende CEF-Maßnahmen umsetzen, so dass das Eintreten von Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (1) 1 bis 3 verhindert werden kann.

Gemäß der worst-case-Argumentation sind für die die Haselmaus sowie die Zauneidechse vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind per Definition so durchzuführen, dass der Ersatzlebensraum bis zum Bauvorhaben und damit VOR dem Verlust des ursprünglichen Lebensraumes funktionsfähig ist (=„vorgezogene“ Ausgleichsmaßnahmen). Im Artenschutzgutachten sind Schutzmaßnahmen aufgezeigt, die unbedingt beachtet werden müssen.

Bei korrekter Durchführung von Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände nach §44 NatSchG für die geschützten Arten zu befürchten.

IX. Planungsziele und Planungskonzeption

1. Städtebauliche Planung

Bebauung

Die Planung sieht ein Doppelhaus im Süden und ein Einzelhaus im Norden des Grundstückes vor. Die geplante Bebauung soll sich mit seiner Kubatur in die bestehende nachbarschaftliche Wohnbebauung eingliedern. Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wird darauf geachtet, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt und eine städtebaulich sinnvolle Straßenabwicklung ergibt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Auf der Steige“ im Süden erschlossen. Nördlich des Flurstücks verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Wasser- und Abwassernetz.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich am umgebenden Bestand und lassen eine der Umgebung angepasste bauliche Dichte zu.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung

Die Dachformen und -neigungen orientieren sich am Bestand und sollen eine harmonische Eingliederung in die Umgebung ermöglichen.

Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rotbraune bis braune Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Anlagen zur Solarenergienutzung sowie Dachbegrünung sind zulässig.

Zisternen

Für jedes Gebäude ist eine Einkammerregenzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers herzustellen, sofern keine Dachbegrünung mit mindestens 12 cm Substratstärke vorhanden ist.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Damit das südliche Gebäude nur zweigeschossig in Erscheinung tritt, ist das Gelände bis zum Erdgeschoss aufzuschütten und zur Straße hin abzustaffeln.