

Gemeinde  
Niedererschach



Schwarzwald-Baar-Kreis

# Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

GR-Sitzung 24.01.2022

Vorentwurf Stand: 20.12.2021

**kommunalPLAN**

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt: 1861

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2	Lage des Änderungsbereichs .....	3
3	Planungsverfahren.....	4
4	Flächennutzungsplan.....	5
5	Bestehender Bebauungsplan.....	5
6	Inhalte der Änderung .....	6
7	Umweltbelange .....	7
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	8
9	Kosten .....	8
10	Bodenordnung .....	8
11	Städtebauliche Daten .....	8

### Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 20.12.2021  
Büro Thomas Grözinger, Oberndorf
- Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange vom 20.12.2021  
Büro Thomas Grözinger, Oberndorf

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Wohngebiet „Grund Süd“ wurde auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans aufgesiedelt.

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 183, Bruder-Konrad-Str. 6, plant auf der rückwärtigen Freifläche des Grundstücks ein 4-Familien-Wohnhaus, mit eigener Zufahrt, zu errichten.

Da dies der rechtskräftige Bebauungsplan „Grund-Süd“ nicht zulässt, ist ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren erforderlich.

Mit diesem Änderungsverfahren sollen auch die zwischenzeitlich erfolgten, nicht genehmigten baulichen Veränderungen bzw. Erweiterungen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Die Gemeinde Niedereschach unterstützt die Änderung des Bebauungsplans.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Grund-Süd“ soll eine Genehmigungsgrundlage für die geplante Realisierung eines Mehrfamilien-Wohnhauses geschaffen werden.

Die Änderung dient der Innenentwicklung und der Realisierung einer verdichteten Bauweise und erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Grundstückseigentümer trägt die Kosten des Planungsverfahrens.

## 2 Lage des Änderungsbereichs

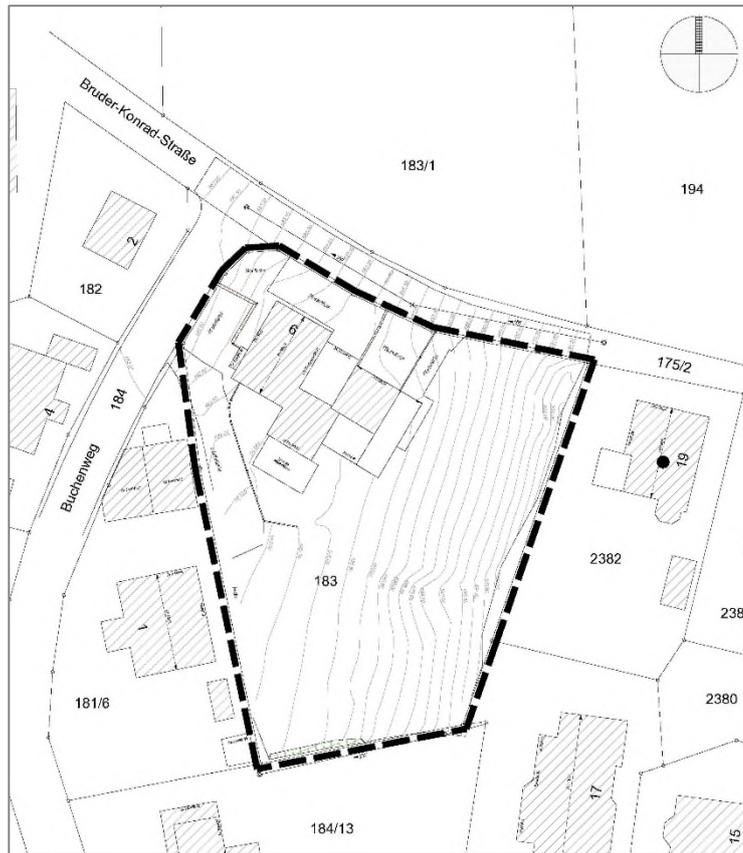
Das Plangebiet liegt im Osten von Niedereschach an der Ecke Buchenweg / Bruder-Konrad-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.261 m<sup>2</sup>.

Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Grund-Süd“ von 1964 und ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.



Lage im Ortsplan Niedereschach (Quelle „Geoportal BW“)



*Geltungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan „Grund-Süd“*

### 3 Planungsverfahren

Die Bebauungsplan-Änderung dient der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet Wohnnutzungen zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Nutzungen angesiedelt, von denen im Zusammenhang mit der Planung ein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten ist.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, dennoch soll zur Erhöhung der Transparenz des Planungsprozesses eine frühzeitige Beteiligung erfolgen.

Auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

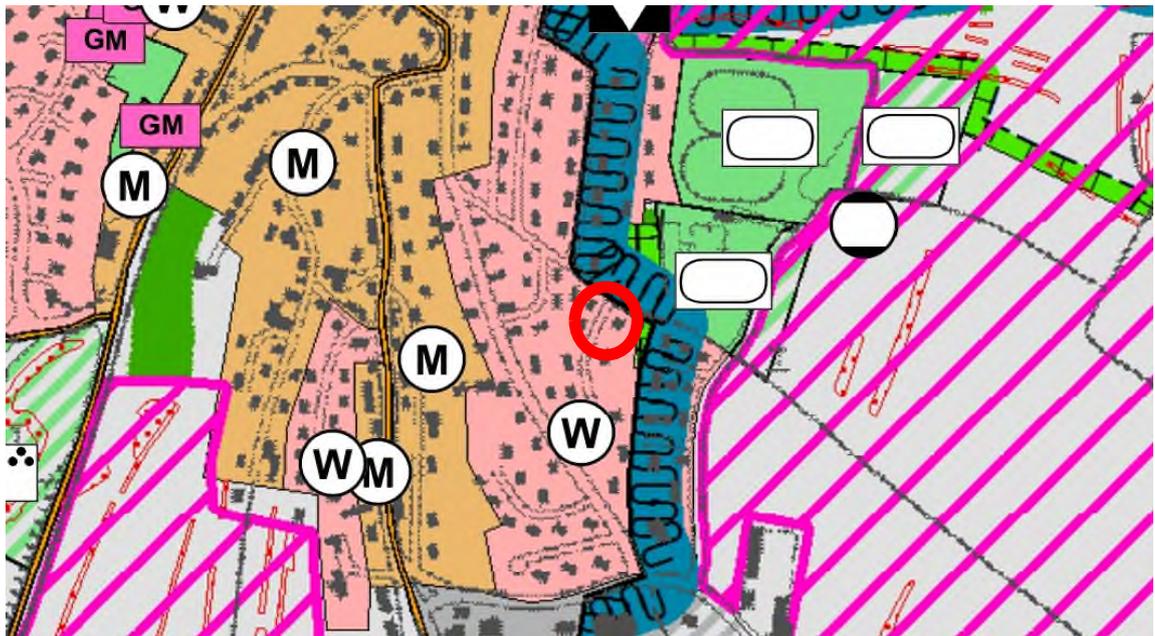
### Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung 24.01.2022
- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) .....
- Beschluss zur Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlagebeschluss) .....
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) .....
- Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. ....

### 4 Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen entwickelt werden.

Dieser stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG – VS mit Darstellung des Änderungsbereichs

### 5 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Grund-Süd“ ist rechtskräftig seit Okt. 1964.

Dort sind für den Planungsraum der 4. Änderung für ein ausgewiesenes Baufenster im Reinen Wohngebiet (WR) eine GRZ 0,15 und eine GFZ 0,15 festgesetzt. Zulässig ist eine I-geschossige Bebauung bei 27-30° Dachneigung, ohne Kniestock.

Das Baufenster ist eng bemessen für ein Einfamilien-Wohnhaus. Eine erweiterte Bebauung des Grundstücks ist nicht zulässig.

## 6 Inhalte der Änderung

Entgegen den Vorgaben des Bebauungsplans soll das Reine Wohngebiet effizient genutzt und flächensparend bebaut werden.

Deshalb wird das bestehende Baufenster erweitert und ein zweites Baufenster im Süden ausgewiesen.

Zur Erschließung des neuen Baufensters ist eine private Verkehrsfläche vorgesehen. Sie ist an der Bruder-Konrad-Straße angeschlossen.

Der Bebauungsplan „Grund-Süd 4. Änderung“ wird mit seiner Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in folgenden Punkten geändert:

- **Baufenster**

Das Baufenster WR-1/WR-2 wird vergrößert und der vorhandenen Bebauung angepasst. Damit wird der Bestand gesichert, aber weitere bauliche Ergänzungen an dieser Stelle ausgeschlossen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ein neues Baufenster WR-3 für ein Mehrfamilienhaus ausgewiesen. Dies ist ein Beitrag der Nachverdichtung im Bestand entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauflächen.

- **Geschossigkeit**

Für die Baufenster WR-1 und WR-3 wird eine II-Geschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht den vorhandenen baulichen Gegebenheiten und einer wirtschaftlichen Flächennutzung.

- **Gebäudehöhen**

Durch Festsetzung von Eingangsfußbodenhöhen (EFH) über Normal Null (NN) in Verbindung mit maximalen Firsthöhen erfolgt für jedes Baufenster eine hinreichende Bestimmtheit der Einfügung in das Gelände und Umfeld.

Nachbarschaftliche Belange wurden dabei berücksichtigt.

- **Private Verkehrsfläche**

Zur rückwärtigen Erschließung des Baufensters WR-3 und der zugeordneten Garagen wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

Damit sind auch die Voraussetzungen für eine mögliche Grundstücksteilung mit eigenständiger Erschließung des Baufensters WR-3 geschaffen.

- **Stellplätze und Garagen**

Flächen für Stellplätze und Garagen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Sie bemessen sich am Bestand und der geplanten Entwicklung der Wohnnutzung.

Außerhalb dieser Festsetzungen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig, um die Versiegelung des Planungsraums zu begrenzen.

- **Private Grünflächen**

Mit der Ausweisung privater Grünflächen im Plangebiet soll der Charakter eines grünen Baugebietes gesichert werden.

- **Hochwasserschutz**

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus den östlich angrenzenden Flächen wird ein Abfanggraben zur Wasserableitung angeordnet.

- **Umweltschutz**

Zur Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur- und Landschaft setzt der Bebauungsplan in Verbindung mit den beiliegenden Fachgutachten, Maßnahmen der Dachbegrünung, Materialwahl, Außenbeleuchtung, Vogelschutz und Pflanzpflicht bzw. Rodungseinschränkungen fest.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten eine angemessene und sich einfügende Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen.

Mit der Festsetzung eines erhöhten Stellplatzschlüssels wird dem hohen KFZ-Bestand im ländlichen Raum Rechnung getragen.

Ergänzend zur Abwassersatzung der Gemeinde ist das Niederschlagswasser zu sammeln und über eine Retentionszisterne in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der öffentliche Abwasserkanal wird entlastet.

## 7 Umweltbelange

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Im vorliegenden Fall werden durch die Bebauung und durch die private Verkehrsfläche keine neuen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die zulässigen Eingriffe sind teilweise bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig. Lediglich die Ausdehnung des Baufensters

WR-1/WR-2 und Ausweisung des Baufensters WR-3 erfordert eine derartige Betrachtung.

Hierzu wurden durch das Büro Grözinger aus Oberndorf eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie ein Umweltbeitrag zur Prüfung der Umweltbelange vorgenommen.

### **Ergebnis**

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern nachfolgende Maßnahmen Berücksichtigung finden:

### **Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen**

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen.

Die Maßnahmen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 8.5 aufgenommen worden.

Auf die Begründungen der beiliegenden Gutachten wird verwiesen.

## 8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets wird durch Leitungsanschluss „Bruder-Konrad-Straße“ bzw. „Buchenweg“ gesichert.

## 9 Kosten

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Die innere Erschließung wird vom Vorhabenträger nach den Maßgaben der Gemeinde Niedereschach hergestellt.

## 10 Bodenordnung

Die Grundstücksneubildung erfolgt durch Fortführungsnachweis. Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

## 11 Städtebauliche Daten

<u>Planungsraum insgesamt:</u>	ca. 2.261 m <sup>2</sup>	100%
davon: WR-Baufläche	ca. 1.430 m <sup>2</sup>	63,3%
private Verkehrsfläche	ca. 224 m <sup>2</sup>	9,9%
private Grünfläche	ca. 507 m <sup>2</sup>	22,4%
Abfanggraben	ca. 100 m <sup>2</sup>	4,4%

Aufgestellt: Tuttlingen, 20.12.2021

kommunalPLAN GmbH