



Stadt
Rosenfeld

Bebauungsplan „Hofstetten I“, 4. Änderung Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Fassung: 29. Juli 2021

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 Bebauungsplanänderung | 3 |
| 1.2 | Ausgangssituation | 4 |
| 1.3 | Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets | 5 |
| 2 | Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 6 |
| 3 | Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften | 7 |
| 4 | Bebauungsplanverfahren..... | 8 |
| 5 | Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft | 8 |
| 6 | Umweltbeitrag..... | Anhang |
| 7 | Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung | Anhang |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|---|
| Abbildung 1: Fotos vom Plangebiet (Fritz & Grossmann 03/2021)..... | 4 |
| Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich | 5 |
| Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans | 6 |

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Im Bereich der Lilienstraße und der Täbinger Straße sind im Wohngebiet „Hofstetten I“ sechs Bauplätze noch nicht bebaut. Der für dieses Gebiet rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1977. Für diese Bauplätze beabsichtigt die Stadt Rosenfeld die bestehenden Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zu ändern, um die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Bauweise zu schaffen. Neben der klassischen Dachform des Satteldachs sollen auch andere modernere Gebäudearchitekturen wie z.B. Flachdächer ermöglicht werden. Anlass der Bebauungsplanänderung ist eine Bauvoranfrage, welche ein konkretes Bauvorhaben für das Flurstück 49/1 vorsieht. Das Vorhaben sieht ein zweigeschossiges Wohnhaus mit eingebauter Garage und einem Flachdach vor. Das Obergeschoss ist nicht als Vollgeschoss, sondern als zurückgesetztes Staffelgeschoss geplant.

Die Stadt Rosenfeld unterstützt das Vorhaben und steht einer modernen städtebaulichen Weiterentwicklung des Wohngebiets positiv gegenüber. Es ist der Wunsch der Stadt Rosenfeld im Sinne der Innenentwicklung auch innerhalb der Ortslage Möglichkeiten zu eröffnen, dass die bestehenden Baulücken mit modernen und attraktiven Gebäudearchitekturen geschlossen werden können.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden.

Die Begrünung von Dächern wird dadurch ebenfalls begünstigt. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen teilweise geändert werden. Die Begründung hierzu kann den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans kommt die Stadt Rosenfeld ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach, diese städtebaulich zu entwickeln, zu ordnen sowie der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

1.2 Ausgangssituation

Die Stadt Rosenfeld hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofstetten I“ die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des südöstlichen Ortsteils von Leidringen geschaffen. Der aus dem Jahr 1966 stammende Bebauungsplan wurde bisher drei Mal geändert. Die erste Änderung erlangte am 03. September 1977 Rechtskraft. Die weiteren Änderungen des Bebauungsplans bezogen sich jedoch nicht auf das vorliegende Plangebiet, so dass die erste Änderung aus dem Jahr 1977 für das Plangebiet maßgeblich ist.

Die Grundstücke sind größtenteils unbebaut. Lediglich auf dem Flurstück 46/4 befinden sich die Grundmauern eines Gebäudes, dessen Bau noch nicht weitergeführt wurde. Die Grundstücke werden derzeit als Wirtschaftsgrünland sowie auf Flurstück 46/4 als Lagerplatz genutzt.

Die verkehrliche Erschließung ist im Süden durch die Tübinger Straße, im Norden durch die Lilienstraße und im Osten durch die Wiesentalstraße gesichert.

Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um Wohnhäuser. Im südwestlichen Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Tübinger Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Südwesten von der Lilienstraße über die Flurstücke 48/4 und 49/1



Blick nach Südosten von der Lilienstraße über das Flurstück 47/3



Blick nach Nordosten von der Tübinger Straße über das Flurstück 46/4



Blick nach Nordosten von der Tübinger Straße über das Flurstück 46/2

Abbildung 1: Fotos vom Plangebiet (FRITZ & GROSSMANN 03/2021)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 640 m ü. N.N im Wohngebiet „Hofstetten“, dass sich im südöstlichen Ortsteil des Rosenfelder Ortsteils Leidringen befindet.

Der zur Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 0,53 ha und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 46/2, 46/4, 47/3, 48/2, 48/4 und 49/1.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Gebiets im Stadtteil Leidringen.

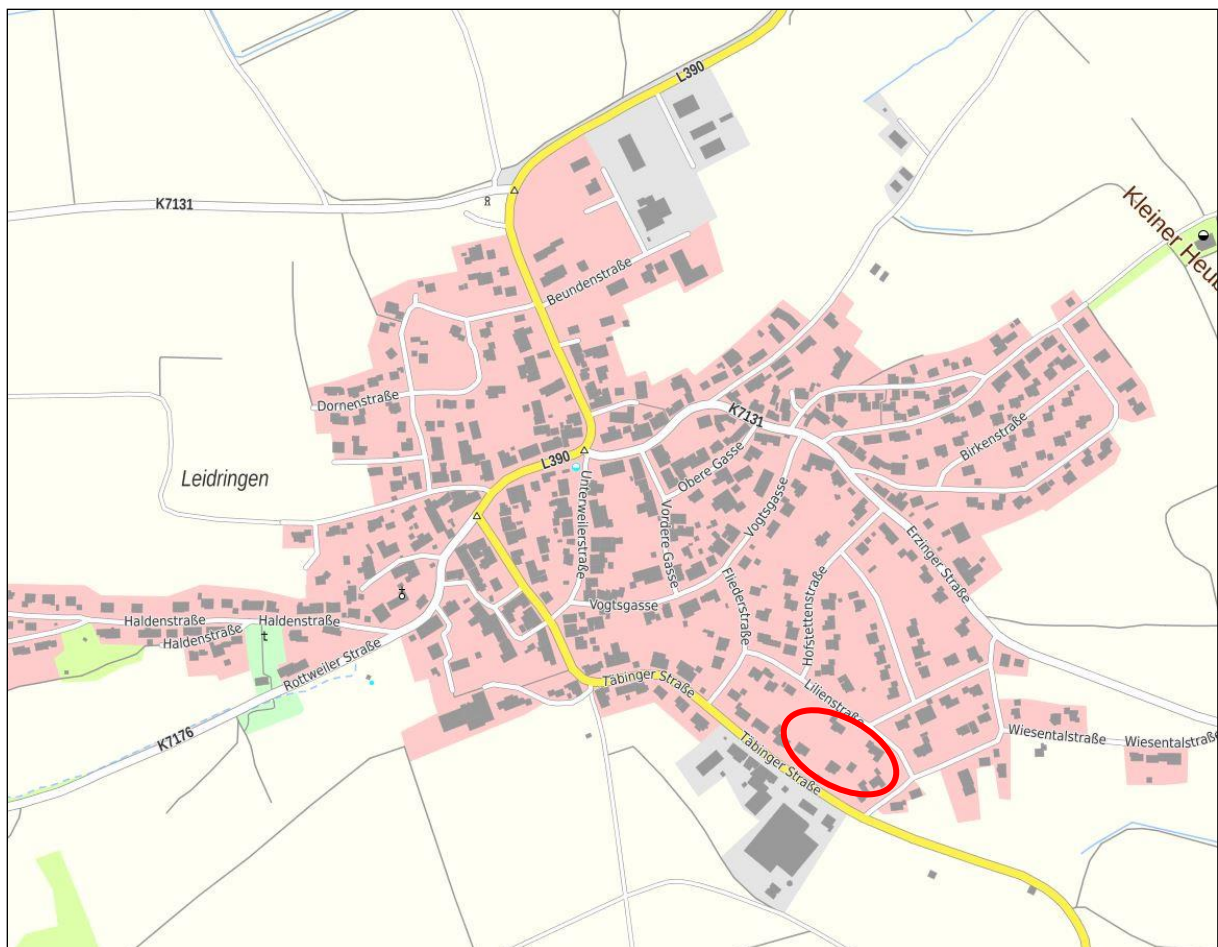


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Balkenlinie; Quelle: LUBW)

2 Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Stellung der Gebäude

Um den individuellen Wünschen der Bauherren zu entsprechen wurden in der Vergangenheit mehrfach Befreiungen von der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Stellung der Gebäude erteilt. Um dies in Zukunft zu vermeiden wird diese Festsetzung aufgehoben.

Nicht zuletzt kann durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden.

Pflanzgebot

Das Pflanzgebot dient zum einen der wirkungsvollen Durchgrünung des Wohngebietes und zum anderen übernimmt dieses eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Das Pflanzgebot wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten.

3 Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Dachformen

Mit der Zulässigkeit von allen Dachformen und Dachneigungen soll neben der klassischen Dachform des Satteldachs, die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Bauweise und moderneren Gebäudearchitekturen ermöglicht werden.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden.

Die Begrünung von Dächern wird dadurch ebenfalls begünstigt. Dadurch entstehen neben mehreren ökologischen Vorteilen auch ein Beitrag zum Klimaschutz, die in Kapitel 1.1 bereits aufgeführt sind.

Gebäudehöhen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt keine Gebäudehöhen fest, sondern regelt diese über die Anzahl der Vollgeschosse, die Kniestockhöhe und die zulässige Dachneigung. Da mit der Bebauungsplanänderung alle Dachformen zugelassen werden, ist eine hinreichende Konkretisierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für die unterschiedlichen Dachformen erforderlich.

Dacheindeckung und Dachaufbauten

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 Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen generell zulässig sind. Bei der Errichtung dieser in dachparalleler Ausführung kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann. Die positiven ökologischen- und klimaschutzfachlichen Effekte die durch diese Vorschriften entstehen, sind bereits in Kapitel 1.1 aufgeführt.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist die Verwendung von unbeschichtetem Blei, Kupfer und Zink als wassergefährdende Baustoffe zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

KFZ-Stellflächen, Zufahrten und Hauszugänge

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen auf den privaten Grundstücksflächen sowie öffentliche KFZ Stellflächen aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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. Durch die Anlage von vegetationsreichen Gärten können auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten geschaffen werden. Aus diesen Gründen ist die Anlage von „Schottergärten“ unzulässig.

Einfriedungen

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Menschen und Tiere dar und ist deshalb nicht zulässig.

Beleuchtung

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgeschrieben.

4 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen 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 vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 4 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der

Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und 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 artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erstellt, die neben dem Umweltbeitrag dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Rosenfeld, den

Thomas Miller
Bürgermeister