

Bebauungsplan " Drosselweg - 1. Änderung "
der Gemarkung Uhingen
Begründung der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Einordnung in die übergeordnete Planung**
- 3. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 4. Einführung in bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Beschreibung des Bestandes**
- 6. Planungskonzeption**
- 7. Umfang der Erschließung**
- 8. Natur und Umwelt - Abwägung evtl. Eingriffe nach § 1a BauGB Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**
- 9. Umweltbericht**
- 10. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung**
- 11. Planverwirklichung und bodenordentliche Maßnahmen**
- 12. Kosten**

1. **Erfordernis der Planaufstellung**

Seit Jahren besteht eine große Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnbaugrundstücken in Uhingen. Diesem Bedarf wurde im Flächennutzungsplan 2010 Rechnung getragen, in welchem unter Abwägung aller relevanten Belange und Interessen auf zentrumsnahen Flächen Baumöglichkeiten ausgewiesen wurden, welche bisher aus verschiedenen Gründen nicht bebaubar waren. Damit soll auch der weiteren Ausuferung der Bebauung in den Außenbereich begegnet werden.

2. **Einordnung in die übergeordnete Planung:**

Der seit 01. Mai 1999 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albershausen/Uhingen weist für den südlichen Teil des Plangebiets erstmals die Möglichkeit einer Wohnbebauung aus. Die Planung ist somit aus den übergeordneten Planungen entwickelt.

3. **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach § 244 Abs. 2 BauGB ist dieses Planverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung abzuschließen.

Aufgrund dieser Rechtslage besteht nach § 3 b Abs.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein in der Anlage 1 aufgeführtes Vorhaben, wenn bestimmte Werte erreicht oder überschritten werden. Unter Nr. 18 der Anlage 1 UVPG werden verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben aufgeführt, die UVP-pflichtig sind.

Das durch den Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben ist weder

- eine Bundesautobahn (Nr. 14.3),
- eine neue 4- oder mehrstreifige Bundesstraße (Nr. 14.4),
- eine Verlegung / ein Ausbau einer 4- oder mehrstreifigen Bundesstraße noch
- der Bau einer sonstigen Bundesstraße

Somit ist eine formelle UVP Pflicht nach § 3 b UVPG nicht gegeben.

Da gemäß der Bilanzierungen der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung bei dem Vorhaben

- Entsiegelungen den Versiegelungen gegenübergestellt werden,
- Naturschutzgebiete und sonstige geschützte Bestände nicht betroffen sind
- und die Eingriffe in den Baum- und Strauchbestand gering bleiben

ist auch bezüglich der Eingriffsintensität und der Umweltauswirkungen nicht von einer UVP Pflicht nach § 3 c UVPG auszugehen.

Das Plangebiet ist bereits momentan durch Verkehrsflächen und Verkehrsbeleitflächen bestimmt.

In der Begründung werden trotzdem die notwendigen Aspekte des umweltrelevanten Abwägungsmaterials gemäß § 2 a des BauGB (Umweltbericht) beschrieben.

4. **Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet ist derzeit der qualifizierte Bebauungsplan „Drosselweg“, rechtsverbindliche seit 07. April 1990 maßgebend. Dessen Inhalte sollen künftig im wesentlichen auch für die Grundstücke im Plangebiet gelten. Der Bebauungsplan weist die betreffenden Flächen bisher als private Grünflächen aus.

5. **Beschreibung des Bestandes:**

Das Plangebiet liegt südlich der Fils und der neuen Bundesstraße 10 an einem nach Norden abfallenden Hanggelände. Umgeben von Wohnbebauung im Westen und Süden, einer Mischnutzung mit Wohnen, kirchlichen Zwecken und Gewerbe im Osten, werden die Grundstücke zur Zeit zu landwirtschaftlichen Zwecken und als Freizeitanlage genutzt. Talseits auf der Nordseite liegt unter einer Galerie die Bundesstraße 10.

6. **Planungskonzeption**

Mit der Planung soll auf einer Fläche von ca. 0,22 ha eine Wohnbebauung für maximal 5 Wohngebäude bzw. Gebäudeeinheiten zugelassen werden. Der übrige Teil des Gebiets 0,32 ha großen Plangebiets wird weiter als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um die Option offen zu halten, diesen Grünbereich ins öffentliche Eigentum zu übernehmen. Diese Fläche können auch nicht in die Nutzungsberechnung der Baugrundstücke einbezogen werden. Mit der Planung wird die bisher auf der Nordseite des Drosselwegs bestehende Baulücke geschlossen.

7. **Umfang der Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über den Drosselweg. Alternativ besteht die Möglichkeit im Rahmen einer privaten Erschließungsmaßnahme eine Verbindung zum Ziegelbergweg herzustellen. Die Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gegeben.

- 8. Natur und Umwelt – Abwägung eventueller Eingriffe nach § 1 a BauGB**
Es handelt sich um bisher als Kleingarten oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsuntersuchung des Architekturbüros Bodmer, Uhingen vom 28.09.2004 wird verwiesen
- 9. Umweltbericht**
- 9.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich sowie Angaben zur Bevölkerung**
- 9.1.1 Mensch**
Wohn- und Wohnumfeldfunktion
Mit der Nachnutzung des Plangebietes findet eine geringfügige Ergänzung des Siedlungsbereichs statt, die mit der bestehenden Struktur korrespondiert.
- Lärmimmissionen
Durch die Galerie über der B 10 sind Lärmimmissionen weitestgehend verhindert. Die vorgeschriebenen Lärmschutzmaßnahmen auf der Nord- und Ostseite der Gebäude gewährleisten ein gesundes Wohnen.
- 9.1.2 Tiere und Pflanzen**
Flora und Fauna des Plangebietes können auf benachbarte Flächen weiter existieren. Schutzgebiete und -objekte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.
- 9.1.3 Boden**
Durch die ergänzende Bebauung Plangebiet ergibt sich vertretbare Versiegelung und Überformung der Böden. Durch den Rückbau vorhandenen können kleinere Ausgleiche geschaffen werden
- 9.2.1 Wasser**
Innerhalb des Plangebiets existieren keine Fließ- oder Stillgewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.
- 9.2.2 Klima/Luft**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage. Auswirkungen auf Klima / Luft sind zu vernachlässigen. Der Kaltluftabfluss bleibt durch die gelockerte Bauweise gewährleistet.
- 9.2.3 Landschaft / Landschaftsbild**
Die Auswirkungen auf Landschaft und Landschaftsbild sind unwesentlich
- 9.2.4 Kultur und sonstige Sachgüter**
Kulturgüter
Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sachgüter
Schutzbereiche für Rohstoffe oder ähnliches sind nicht vorhanden.
- 9.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen**
- 9.3.1 Lärmemissionen**
Lärmemissionen gehen von der künftigen Nutzung nicht aus.
- 9.3.2 Versiegelung und Flächeninanspruchnahme von Boden**
Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung belegt eindeutig, dass die Flächeninanspruchnahme durch Neuausweisungen als geringfügig einzustufen ist.
Weitere Aussagen sind der erwähnten Untersuchung zu entnehmen.
- 9.3.3 Verlust von Bäumen**
Durch die Neubebauung gehen Bäume verloren, welche durch das Pflanzgebot mittelfristig adäquat ersetzt werden können.

9.3.4 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die städtebauliche Ordnung des Gebietes wird die städtebauliche und landschaftliche Neugestaltung sichergestellt, welche gegenüber der bisherigen Situation eine Verbesserung darstellt.

9.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen der Festsetzungen vermieden, vermindert oder - soweit möglich - ausgeglichen werden sollen

9.4.1 Lärmimmissionsschutz

Siehe hierzu die Beschreibungen in Ziff. 9.1.1

9.4.2 Verminderung der Auswirkungen durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme

Um die Auswirkungen der Versiegelung zu mindern, sind Baumpflanzungen auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.

9.4.3 Verminderung der Baumverluste

Zur Kompensation des Baumverlustes werden Baumpflanzungen festgesetzt.

9.4.4 Verminderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung

Durch die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Stadt- und Landschaftsbildneugestaltung geregelt.

9.5 Beschreibung der verbleibenden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen auf die Umwelt

9.5.1 Fachliche Bewertung

Eine Reihe der vorgenannten Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich nicht vermeiden. Hier ist exemplarisch die Versiegelung von Boden zu nennen.

Innerhalb des Geltungsbereiches können durch die vorgesehenen grünordnerischen und pflegerischen Maßnahmen die Wirkungen auf Natur und Landschaft minimiert bzw. kompensiert werden.

9.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung belegt, dass durch zusätzliche Kompensationen im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebiets Eingriffe in den Grünbestand und durch Versiegelungen ausgeglichen werden können.

Durch die Lage im bebauten Innenbereich sind neben den festgesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen nur geringfügige landespflegerische Maßnahmen erforderlich.

9.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen 9

Die vorgesehene Bebauung vermindert die Ausuferung der Bebauung in die freie Landschaft, so dass sich insgesamt gesehen eine positive Bilanzierung ergibt.

9.7 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

9.8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die durch den Bebauungsplan legitimierten Nutzungen und verkehrlichen Anlagen des Plangebietes stellen eine sinnvolle städtebauliche Struktur dar.

10. Begründung für die bauliche und sonstige Nutzung

10.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Planung sieht ausschließlich Flächen für eine Wohnbebauung vor.
Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan dargestellt.

Ergänzend wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um die mögliche Größe der Baukörper zu beschränken.

1.1.0 Art der baulichen Nutzung

WA *Allgemeines Wohngebiet*

Die Festsetzung ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan, welcher die Umgebungsbebauung berücksichtigt.

1.2.0 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Plan

1.2.1 **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zulässige Zahl der Vollgeschosse** siehe
Einschrieb im Plan

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Festsetzungen auf den übrigen Grundstücken im Baugebiet „Drosselweg“. Damit wird gewährleistet, dass sich die künftigen Baulichkeiten in die Umgebungsbebauung und die landschaftlichen Gegebenheiten einfügen. Zugelassen werden sollen Gebäude entsprechend den bisherigen Festsetzungen im übrigen Bebauungsplangebiet „Drosselweg“. Hier gilt eine max. 2-geschossige Bebauung mit einer max. Grundflächenzahl von 0,4 und einer max. Geschossflächenzahl von 0,8.

1.2.2 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgelegt.

Mit der Festlegung von Baugrenzen wird die Bebauung auf den Grundstücken geregelt und gewährleistet, dass die nach dem Eingriffs- und Ausgleichsgutachten geforderten Grün- und Freiflächen gesichert werden.

1.2.3 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die im Plan eingetragene Bezugshöhe ▼ ist max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NN.

Die angestrebte städtebauliche Ordnung im Zusammenhang mit der vorhandenen Topographie und öffentlichen Verkehrsflächen lässt es sinnvoll erscheinen, für die einzelnen Baugrundstücke Bezugshöhen (zugleich maximale Erdgeschossfußbodenhöhen) festzusetzen. Damit kann auch die Umsetzung der Parameter zum Maß der baulichen Nutzung besser gewährleistet werden

1.3.1 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 22 Meter.

Die städtebauliche Ordnung im Gebiet verlangt, dass im östlichen Teil des Baugebiets, auch im Hinblick auf eingeschränkte Erschließungswege, die Größe der Gebäude beschränkt wird. Hierzu trägt auch die Beschränkung der Gebäudelänge bei.

1.2.0 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die im Lageplan dargestellten Flächen mit Pflanzgebot sind mit heimischen Obstgehölzen zu bepflanzen. Außerhalb der Baufenster vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Empfohlen werden Apfel, Birne, Kirsche usw. Je 100 m² muss ein Baum gesetzt werden. In der Pflanzgebotsfläche ist die Herstellung einer Zufahrt vom Ziegelbergweg zum Baufenster zugelassen.

Die Festsetzung dient zum Ausgleich der durch die künftige Bebauung wegfallenden Obstgehölze und resultiert aus dem Ausgleichs- und Eingriffsgutachten. Da im Drosselweg beengte Verkehrsverhältnisse bestehen, wird zur möglichen Entlastung eine zusätzliche Erschließung der Bauflächen auf private Kosten vom Ziegelbergweg her zugelassen.

1.3.0 **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Gebiet sind Aufenthaltsräume auf der Nord-, West- und Ostseite durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z. B. entsprechender Wandaufbau, Schallschutzfenster) so zu schützen, dass die Anforderungen an Innenräume nach DIN 4109 eingehalten werden.

Um mögliche Lärmeinwirkungen von der B 10 zu mindern bzw. auszuschließen sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen notwendig, zumal Ansprüche an den Straßenbaulastträger ausgeschlossen sind.

10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan „Drosselweg“ werden übernommen. Evtl. können sich im weiteren Verfahren Änderungen ergeben, z. B. bei der Traufhöhe ergeben, da die topografischen Verhältnisse im Plangebiet etwas abweichen und auch auf eine städtebauliche Einbindung in die östlich anschließende Bebauung geachtet werden muss. Im Übrigen bleiben weitere Änderungen im jetzigen Verfahrensstand ausdrücklich vorbehalten.

1.0.0 Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe, gemessen von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe ▼..... bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachaußenhaut, darf im Mittel bergseits 5,75 m nicht überschreiten. Damit wird die Höhe der Gebäude reguliert, um eine Einbindung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

11. Planverwirklichung und bodenordnende Maßnahmen

Folge, Verfahren und Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung. Das Plangebiet soll unmittelbar nach Abschluss der Bebauungsplanung genutzt werden.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich; die Grundstücksverhältnisse sind geregelt.

12. Kosten

Kosten für Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet fallen für die Stadt nicht mehr an. Alle weiteren notwendigen Erschließungen auf dem Grundstück sind von den jeweiligen Eigentümern zu tragen.

Uhingen, 24. Oktober 2004/25. Februar 2005

Goldmann

Ausgefertigt: Uhingen, 29. Juni 2005



Bürgermeister
Walter