



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung

**Bebauungsplan : „Im Mühlengrund“
in der Fassung der 3. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Biberach,

Planer:

Bürgermeisterin:

Daniela Paletta

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Der Gemeinde Biberach liegt eine Anfrage zur Bebauung des Flst. Nr. 84/8 vor. Diese liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Im Mühlengrund" aus dem Jahr 1997 und ist dort als private Grünfläche "Hausgärten" ausgewiesen. Auch auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ist eine Bebauung in 2. Reihe möglich. Die Erschließung soll über die Vorderlieger in Form privater Zufahrten erfolgen.

Vor dem Hintergrund Innenentwicklung vor Außenentwicklung möchte die Gemeinde Biberach diesen Bauwünschen Rechnung tragen und mit dieser Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür schaffen.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mittels dieser Bebauungsplanänderung können zwei zusätzliche Baugrundstücke innerhalb des Bestands geschaffen werden. Die Festsetzungen hierfür orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. der vorhandenen Topografie. Sie gewährleisten, dass sich die Neubebauung dem gewachsenen städtebaulichen Charakter in diesem Bereich anpasst, jedoch gleichzeitig einen möglichst großen, städtebaulich vertretbaren Spielraum für die künftigen Bauherren einräumt.

Da die Planung zu einer Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets durch Lückenschließung beträgt, kann nach Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Ver-

fahren aufgestellt bzw. geändert werden. Abhängig davon ist, dass der Geltungsbereich, hier der Änderungsbereich, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Änderung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Gegenstand dieses Verfahrens ist eine punktuelle Änderung des zeichnerischen Teils in Form eines Deckblatts. Der Geltungsbereich der Änderung ist im „Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil“ unter Anlage 3 dargestellt.

Folgende Grundstücke werden umfasst:

- Flst. Nr. 84/1 (westlicher Teil),
- Flst. Nr. 84/8.

Die Fläche des Änderungsbereichs umfasst ca. 2.110 m². Es können davon ca. 1.810 m² neue Bauflächen geschaffen werden.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die beiden innerhalb des Änderungsbereichs liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Änderung dieses Bebauungsplans entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Der Änderungsbereich ist dort als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Somit muss der Flächennutzungsplan im kommenden Änderungsverfahren entsprechend angepasst werden.

Dennoch kann aufgrund des § 13a - Verfahrens diese Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) entwickelt angesehen

werden und bedarf daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den zeichnerischen als auch den textlichen Teil.

Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt in Form eines Deckblatts. Die Schriftlichen Festsetzungen werden für diesen Änderungsbereich neu aufgestellt und beziehen sich auch nur auf diesen.

2.1.1 Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts – Umwandlung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ in ein Allgemeines Wohngebiet auf den Flst. Nr. 84/1 (Teil) und 84/4

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand 2. Änderung)



Geplante Änderung (Deckblatt)



2.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In Anlehnung an die Darstellung der jetzigen Bauflächen ist die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Die abseitige Lage inmitten eines Wohngebiets widerspricht einem Standort für eine Tankstelle. Gartenbaubetriebe würden große Freiflächen nach sich ziehen, die eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Bebauung verhindern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen

geregelt. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung weitergeführt. Bei der Berechnung bleibt die Fläche des privaten Grüns außer Acht.

Aufgrund der Hangsituation werden maximal 3-geschossige Gebäude zugelassen. Neben dem Erd- und Dachgeschoss entsteht ein lediglich talseitig ausbaubares Untergeschoss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung maximaler Wand- und Firsthöhen gesteuert. Da ein Bezug auf Oberkante Straßenachse aufgrund der Lage schwierig ist, wurden die Wand- und Firsthöhen für jedes Grundstück individuell auf m+NN festgesetzt. Somit ist eine klare, eindeutige Regelung getroffen. Zudem wird noch die in Erscheinung tretende Wandhöhe berg- und talseitig definiert. Sie bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des geplanten Geländes.

Diese Maße ermöglichen einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses. Es kann ein Kniestock von ca. 1,30 m licht bei einer Steildachform bzw. ca. 1,90 m bei einem flacher geneigten Dach errichtet werden. Die „rechnerisch eingestellte“ Sockelhöhe liegt bei 1,00 m bezogen auf die Höhenlage des Erdgeschosses bergseitig zum Ur-gelände. Siehe hierzu auch die Geländeschnitte unter Anlage 5 dieser Bebauungs-planänderung.

In diesem ländlich geprägten Gebiet im Ortsteil Prinzbach soll kein großer Geschosswohnungsbau entstehen. Deshalb sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten geplant. Diese Einschränkung ist so bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt.

2.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgelegt.

2.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Ausweisung eines Baufensterbands mit einer Tiefe von 15 m definiert. Hierdurch wird

eine flexiblere Positionierung der Hauptgebäude unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände auf den beiden Grundstücken ermöglicht.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen über die Baugrenzen bis maximal 1,50 m hervortreten. Voraussetzung ist allerdings, dass sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind. Dachüberstände dürfen die Baugrenzen ebenfalls auf voller Länge bis zu 1,50 m überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist die private Grünfläche, die als Gewässerrandstreifen fungiert.

2.1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Im gemeinsamen zeichnerischen Teil wird auf eine Ausweisung von Firstrichtungen verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände und der überbaubaren Grundstücksfläche frei gewählt werden. So wird den künftigen Bauherren bei der Gestaltung möglichst viel Spielraum eingeräumt. Zudem ist eine energetisch optimale Ausrichtung jederzeit möglich.

2.1.6 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer (einschließlich Zeltdach) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,30 m zulässig. Die Dachneigung ist dabei auf mindestens 20° festgelegt. Auf die Zulässigkeit einhüftiger Dachflächen, z.B. Pultdach, wird bewusst verzichtet, um 3-4 - geschossig erscheinende stehende Wandflächen zu vermeiden.

Dachaufbauten, -einschnitte oder Wiederkehre sind generell zulässig. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge geregelt. Somit kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Material und Farbe der Dacheindeckung sind sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Garagen und Carports frei wählbar.

Es werden jedoch Tonziegel oder Betondachsteine in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen empfohlen. Garagen und Carports mit Flachdach oder Dächern mit einer Dachneigung von $< 15^\circ$ sollen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv begrünt werden.

2.2 Landwirtschaft

Unmittelbar an den Änderungsbereich grenzen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Daher kann eine Einschränkung in der Nutzbarkeit und Bewirtschaftung solcher Flächen ausgeschlossen werden. Auch die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen bleibt weiterhin gesichert.

2.3 Verkehrssituation

Die beiden neu ausgewiesenen Bauplätze liegen nicht unmittelbar an einer bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straße „Dörfle“ verläuft eine Baureihe weiter östlich. Zur Erschließung müssen von der Straße „Dörfle“ Privatzufahrten über die bebauten Grundstücke hergestellt werden. Dies kann im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht geregelt werden. Die hierfür erforderlichen Flächen liegen im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans – „Untere Mühle“. Deshalb muss die Anbindung auf privatrechtlichem Weg oder per Baulast gesichert werden. Eine Bebauung ist erst möglich, wenn die Erschließung abschließend geklärt ist.

An den öffentlichen Verkehrsflächen selbst ergeben sich keinerlei bauliche Veränderungen.

Die Erfahrungswerte der Gemeinde Biberach zeigen, dass die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Die Gründe hierfür liegen in der unzureichenden Anbindung des Ortsteils Prinzbach an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nahversorgung ist zudem in Prinzbach nicht ausreichend gesichert, die Infrastruktureinrichtungen liegen überwiegend in Biberach selbst. Deshalb müssen je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden.

2.4 Abfallentsorgung

Die private verkehrstechnische Erschließung der neuen Baugrundstücke hat keinerlei Auswirkungen auf die derzeitige Form der Abfallentsorgung. An den öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere an der Straße „Dörfle“, ergeben sich keine baulichen Veränderungen.

Die Grundstücksbesitzer/Bewohner der beiden hinterliegenden Grundstücke bringen ihre Abfälle in den Einmündungsbereich ihrer Privatzufahrt in die Straße „Dörfle“.

Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße – „Dörfle“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer werden von der Gemeinde Biberach auf die Besonderheit bei der Bereitstellung der Abfallbehälter hingewiesen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.5 Gewässersituation

Unmittelbar westlich an den Änderungsbereich angrenzend verläuft der Prinzbach. Deshalb wurde ein 5 m breiter Geländestreifen parallel dazu als private Grünfläche

ausgewiesen. Er dient als Gewässerrandstreifen. Auf dieser ca. 300 m² großen Fläche sind die im Wassergesetz enthaltenen Regelungen zu beachten. Die zur Regenwasserableitung in den Prinzbach erforderlichen Leitungsverlegungen sind zulässig.

Nach derzeitiger Rechtsgrundlage sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen,
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

2.6 Hochwasserschutz

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser bei Einhaltung des Gewässerrandstreifens gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

2.7 Grundwassersituation

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Darin wurde auch die Grundwassersituation untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass im Bereich dieser Änderung der mittlere Grundwasserstand bei ca. 229,83 m+NN bis ca. 231,15 m+NN liegt. Dies ist in den Geländeschnitten 4-7 des ursprünglichen Bebauungsplans dargestellt. Die Höhenlagen des Untergeschosses der nun neu geplanten Gebäude liegen bei ca. 233,70 m+NN bzw. 234,20 m+NN.

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Elektrizität, Telekommunikation) ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Der Anschluss der beiden neuen Gebäude erfolgt jeweils als Hausanschluss.

Die Stromversorgung wird durch die Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes im Bereich „Dörfle“ zwischen Haus-Nr. 6 und Haus-Nr. 10 erfolgen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind keine Leitungsverlegungen notwendig.

Das Leitungsrecht, in dem der bestehende Abwasserkanal verläuft, ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund der geringen Gebietserweiterung wird keine Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, basierend auf einem Bodengutachten, untersucht. Um dem Thema dennoch Rechnung zu tragen und eine Gleichstellung mit den jetzigen Festsetzungen für den Bestand zu erreichen, wird der Bau von Regenwasserspeichern festgesetzt. Auf jedem privaten Baugrundstück muss ein gedrosselter Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße von 5 m³ errichtet werden (davon mindestens 3 m³ als Regenrückhaltevolumen). Die Zisternen müssen gedrosselt mit maximal 0,7 l/s in den Prinzbach abgeleitet werden.

Da die Zufahrt zu den neuen Gebäuden über private Flächen realisiert wird, bittet die Telekom für diese Flächen um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu ihren Gunsten mit folgendem Wortlaut:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

2.9 Denkmalschutz

Die Neubebauung innerhalb des Änderungsbereichs ist auf geschichtlich relevantem Gelände geplant und liegt innerhalb des ehemaligen mittelalterlichen Stadtgebiets. In Abstimmung mit dem Historischen Verein Biberach wurde eine mögliche Vorgehensweise abgestimmt. Der Bauherr sollte einer Begehung des Geländes vor Beginn der Aushubarbeiten zustimmen. Ebenso sollte er rechtzeitig (mind. zwei Tage vorher) den Beginn der Baggerarbeiten bekannt geben, um eine Beobachtung derselben durch ehrenamtliche Mitarbeiter des Landesdenkmalamts zu ermöglichen.

Die Flst. Nr. 84/5 und 84/8 sind aus dem Flst. Nr. 84/5 gebildet worden. Dieses ist in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg aufgeführt. Das neu gebildete Flst. Nr. 84/5 liegt innerhalb des bergbaulichen „Gangzugs – Südteil“.

2.10 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

2.11 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbilddauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplans wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ in einem Bereich geändert. Für die Grundstücke innerhalb dieses Änderungsbereichs werden neue, eigenständige Bebauungsvorschriften – planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften – aufgestellt. Sie gelten ausschließlich für diese Teilfläche des Gesamtgeltungsbereichs.

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig. Die Festsetzungen, die den Änderungsbereich dieser 3. Änderung betreffen, wurden nachrichtlich in die Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich übernommen.

5. Artenschutz

Vor Planungsbeginn fand zusammen mit dem Naturschutzbeauftragten und der Gemeindeverwaltung Biberach ein Vororttermin statt. Hierbei wurde eine erste naturschutzfachliche Einschätzung vorgenommen.

Die Prüfung ergab, dass keine nach NatSchG geschützten Biotop- bzw. Schutzgebiete betroffen sind. Artenschutzfachlich werden keinerlei Konflikte gesehen.

6. Auswirkungen

6.1 Infrastruktur

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

6.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

6.3 Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen für die Gemeinde Biberach keine Kosten. Die Planungskosten werden von den privaten Grundstückseigentümern getragen. Zudem müssen diese für die Herstellung einer Grundstückszufahrt sorgen.

6.4 Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen Erschließungseinrichtungen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt in Form von Hausanschlussleitungen.

Aufgestellt: Lahr, 04.12.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin