



Bebauungsplan „Wössingen I - 1. Änderung“

- Begründung -

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung	3
3. Erfordernis der Planaufstellung	4
4. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)	5
5. Planinhalte	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Städtebauliches Konzept	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung	6
5.4 Bauweise	7
5.5 Dachformen und -gestaltung	7
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	7
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	7
6.1 Verkehrserschließung	7
6.2 Abwasserbeseitigung	7
6.3 Wasser- und Stromversorgung	8
7. Umweltbericht – Grünordnung– Artenschutz – Bodenschutz	8
7.1 Umweltbericht	8
7.2 Grünordnerische Belange	8
7.3 Artenschutz	9
7.4 Bodenschutz	9
8. Angaben zur Planverwirklichung	10
8.1 Bodenordnung	10
8.2 Zeitliche Umsetzung	10

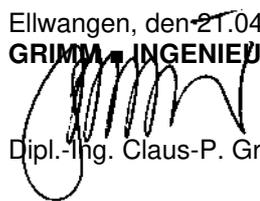
Anlagen: - „Artenschutzrechtliche Abschätzung zur Änderung des geplanten Bebauungsplanes Wössingen I“, Dipl.-Biologen Weiß & Weiß, Kirchheim a.R., vom 10.02.2020

Aufgestellt:

Ellwangen, den 21.04.2020 / 23.06.2020

GRIMM ■ INGENIEURE

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm



Ausgefertigt:

Unterschneidheim, den 11.05.2020 / 21.09.2020

GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

NIKOLAUS EBERT
Bürgermeister

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am westlichen Rand von Wössingen, einem Ortsteil der Gemeinde Unterschneidheim auf der Gemarkung Ziplingen (vgl. hierzu Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an die Gemeindeverbindungsstraße, die in Richtung Süden zur L 1060 führt an. Im Süden und Osten schließt sich die bestehende Bebauung von Wössingen an das Plangebiet an, wohingegen sich im Norden weitläufige landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen befinden. Das Plangebiet ist derzeit zum Teil mit Einfamilienhäusern bebaut. Im südlichen Teil des Plangebiets liegt ein Bolz-/Spielplatz.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: 813, 806/1, 806/2, 806/4, 739, 773, 773/1, 773/2, 772, 766, 766/1, 771/1 und 769.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 806/2, 739 und 769;

im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 813, 769 und 771/1;

im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 773, 766/1, 771/1 und 769;

im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 774 (Gemeindeverbindungsstraße).

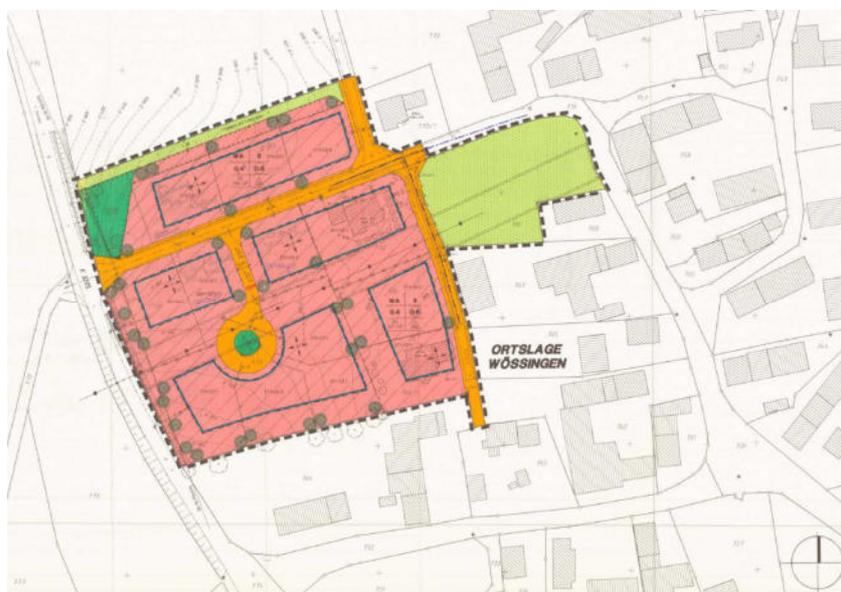
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in beiliegendem Lageplan (zeichnerischer Teil) dargestellt.

Etwa in Planmitte befindet sich ein schwach ausgeprägter, lokaler Hochpunkt – siehe hierzu auch Höhenlinien im zeichnerischen Teil des

Bebauungsplanes – von dem aus das Gelände in alle Richtungen mit einem Gefälle von ca. 3 % bis 5 % abfällt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung

Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wössingen I“ aus dem Jahr 1998 überplant. Die Geltungsbereichsgrenze des vorgenannten, rechtskräftigen Bebauungsplanes ist deckungsgleich, so dass es sich um eine reine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt.



Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wössingen I“, o.M.
Stand 1998

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim ist der hier gegenständliche Bebauungsplan als Wohnbaufläche und im östlichen Teil als Grünfläche enthalten (vgl. „Auszug aus dem Flächennutzungsplan“ auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Aufgrund der beabsichtigten innerörtlichen Nachverdichtung wird diese Grünfläche zukünftig entfallen. Die Gemeinde Unterschneidheim wird diese geringfügige Anpassung des FNP im Zuge der kommenden Fortschreibungen des FNP veranlassen.

3. Erfordernis der Planaufstellung

In Wössingen liegen der Gemeinde Unterschneidheim Anfragen von bauwilligen Bürgern vor, die innerhalb des Plangebietes „Wössingen I“ ein Wohngebäude errichten wollen.

Gegenüber dem Stand von 1998 haben sich nunmehr folgende grundlegende äußere Randbedingungen für das Plangebiet geändert:

- Ursprünglich verlief eine Strom-Freileitung in Ost-West-Richtung durch das gesamte Plangebiet. Die seinerzeitige Planung berücksichtigte dementsprechend die für diese Leitung notwendigen Sicherheitsabstände. Die Freileitung wurde in den vergangenen Jahren auf einer neuen Trasse erdverlegt und stellt damit keinen Zwangspunkt mehr für die städtebauliche Planung dar. Es ergeben sich für die Bebaubarkeit der Flächen neue Möglichkeiten.
- Die im Westen des Plangebietes verlaufende Straße war bis vor kurzem als Kreisstraße 3205 klassifiziert. Dies bedeutete entsprechend der Vorgaben des Straßenbulasträgers die Einhaltung eines Mindestabstandes mit der Bebauung von 15 m. Die Straßenverbindung wurde nunmehr zur Gemeindeverbindungsstraße abgestuft, so dass Mindestabstände nicht mehr zwingend zu berücksichtigen sind. Dies wiederum bedeutet eine optimierte bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke.
- Die Fläche im Osten war im Plan von 1998 als private Grünfläche ausgewiesen. Durch den Wegfall der Stromfreileitung sowie auf Wunsch des Eigentümers kann diese innerörtliche Brachfläche nunmehr einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Aus o.g. Gründen hat sich die Gemeinde Unterschneidheim entschlossen den Bebauungsplan auf die geänderten Randbedingungen anzupassen und zu ändern. Im Ergebnis kann eine optimierte Nutzung von innerörtlichen Bauflächen erreicht werden.

4. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,5 ha. Die Voraussetzungen nach BauGB § 13a (1) Ziffer 1 werden erfüllt, so dass der Bebauungsplan nach § 13a (2) Ziffer 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB durchgeführt werden kann. Die Gemeinde Unterschneidheim wird beim Verfahren des vorliegenden Bebauungsplanes deshalb gemäß BauGB § 13 (3) von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach BauGB § 6 Abs.5 Satz 3 und BauGB § 10 Abs.4 absehen.

5. Wohndichte

Der Regionalplan sieht für die Gemeinde Unterschneidheim mit allen ihren Ortsteilen eine Bruttowohndichte von 45 EW/ha vor. Diese Vorgabe setzt die Gemeinde in ihren verschiedenen, aktuellen Bebauungsplanvorhaben sofern möglich um (siehe z.B. Bebauungsplan „Unterschneidheim Ost“, „Bückle V“). Im hier gegenständlichen, rechtskräftigen Bebauungsplan „Wössingen I“ von 1998 waren innerhalb des 1,5 ha großen Plangebietes 13 Baugrundstücke vorgesehen. Beim Ansatz von 1,2 Wohneinheiten (WE) je Grundstück und 2,3 Einwohnern (EW) je Wohneinheit wurde seinerzeit eine Bruttowohndichte von ca. 24 EW/ha erreicht. Durch die hier vorliegende Planung werden auf der gleichen Fläche 5 zusätzliche Baugrundstücke ausgewiesen und die Flächen der noch nicht bebauten Grundstücke verkleinert. Gleichzeitig wird die Art der Siedlungsstruktur: ein Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäuser in einer sehr ländlich geprägten Ortslage nicht verändert, was wiederum der tatsächlichen Nachfrage entspricht. Im Ergebnis wird damit die Bruttowohndichte - unter Berücksichtigung der o.g. Ansätze - von 24 EW/ha auf 33 EW/ha bzw. um fast 40 % erhöht. Obwohl die Vorgaben des Regionalplanes nicht erreicht werden können, erfolgt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung dennoch eine wesentliche Nachverdichtung eines innörtlichen Siedlungsgebiets. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, der beabsichtigten Nutzung und der benachbarten Bebauung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen u.dgl.) sollen im Baugebiet nicht zugelassen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden 18 Bauplätze erschlossen, wovon sechs Bauplätze bereits bebaut sind (siehe Darstellung im Planteil).

6.2 Städtebauliches Konzept

Durch den „Wegfall“ der Freileitung können das Plangebiet neu parzelliert und die Bauplätze ressourcenschonender angeordnet werden. Die Bauplätze werden in ihrer Fläche geringer und in ihrer Anzahl höher als beim rechtskräftigen Bebauungsplan (18 statt 13).

Zudem fließen in die aktuellen, städtebaulichen Grundsätze die Erfahrungen von Wohnbaugebieten an anderer Stelle der Gemeinde Unterschneidheim ein, was im Wesentlichen an den gegenüber dem Planstand von 1998 „offeneren“ Festsetzungen für die Gestaltung der Wohnbauten (insbesondere Dachformen) erkennbar ist.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche	1,19 ha	79 %
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	0,15 ha	10 %
Öffentliche Grünflächen	0,16 ha	11%
Gesamtfläche	1,50 ha	100 %

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Keine (wesentliche) Änderung gegenüber dem bisherigen Rechtsplan:
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf

0,6 begrenzt, bei einer maximal 2-geschossigen Bauweise - wobei bei Pult- und Flachdächern die zweigeschossige Bauweise zwingend ist.

6.4 Bauweise

Keine Änderung gegenüber dem bisherigen Rechtsplan: es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

6.5 Dachformen und -gestaltung

Es sind nahezu alle üblichen Dachformen wie z.B. Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach, Flachdach zulässig. Diese „Offenheit“ spiegelt die vielfältigen Ansprüche der Bauherren und die aktuelle, sehr unterschiedliche Gebäudearchitektur wider. Die städtebauliche Geschlossenheit wird in der Abwägung demgegenüber als weniger bedeutend gewichtet.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der variablen Dachformen ist die Gebäudeausrichtung im Plangebiet nicht definiert. Den privaten Bauherren wird dadurch eine möglichst individuelle Stellung und Ausrichtung der Gebäude ermöglicht.

7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Gegenüber dem Rechtsplan sind keine wesentlichen Änderungen geplant. Lediglich wird die kreisrunde Wendemöglichkeit zum Rechteck aufgeweitet, damit der Zuschnitt der angrenzenden Bauflächen optimiert wird und mehr (und dafür kleinere) Bauplätze entstehen können. Es entsteht eine platzartige Aufweitung, in deren Zentrum öffentliche Stellplätze und/oder eine Begrünung vorgesehen werden.

7.2 Abwasserbeseitigung

Auch werden bei der Abwasserbeseitigung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Rechtsplan vorgenommen.

Eine getrennte Erfassung und direkte Ableitung zum Vorfluter des nicht verschmutzten Dachflächenwassers ist aufgrund der nicht vorhandenen Regenwasserkanäle und der großen Entfernung zum nächstgelegenen Vorfluter mit vertretbarem Aufwand nicht realisierbar. Es bleibt deshalb bei einer Entwässerung im reinen Mischsystem.

Um Stoßbelastungen für die Kanalisation zu vermeiden, wird eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt durch die privaten Bauherren, die im Zuge ihres Bauvorhabens eine Regenwasserzisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 2 m^3 je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche bereitzustellen haben.

7.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die unmittelbar angrenzende Bebauung gewährleistet.

Ebenso ist durch die innerörtliche Lage des Plangebietes eine Trink- und Löschwasserversorgung mit ausreichendem Druck und Dargebot bereits vorhanden.

8. Umweltbericht – Grünordnung– Artenschutz – Bodenschutz

8.1 Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird mit Verweis auf BauGB § 13 verzichtet.

8.2 Grünordnerische Belange

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Ausgleich der zwangsläufigen Eingriffe in Natur, Umwelt und Landschaftsbild sind folgende grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Ausweisung einer breitflächigen öffentlichen Grünfläche im Norden und Westen des Plangebietes. Die Grünfläche wird mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

- Pflanzung von mindestens einem großkronigen Laubbaum je 400 m² Baufläche.
- Wasserdurchlässige Bauweise von Stellplätzen und Zufahrten.
- Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen auf das funktionelle Mindestmaß.

Im Ergebnis wird gegenüber dem Rechtsplan zwar einerseits eine innerörtliche landwirtschaftliche Fläche zusätzlich teilweise versiegelt, andererseits entstehen durch die größere Anzahl von Gebäuden auch mehr standortgerechte Bäume und zusätzliche, artenreiche Hausgärten. Im Ergebnis kann damit von einer ausgeglichenen Eingriffs-Ausgleichbilanz ausgegangen werden.

8.3 Artenschutz

Die Gemeinde Unterschneidheim hat durch die Dipl.-Biologen Weiß&Weiß, Kirchheim a.R., eine „Artenschutzrechtliche Abschätzung zur Änderung des geplanten Bebauungsplanes Wössingen I“ durchführen lassen. Diese liegt der Begründung in vollem Umfang bei.

Als Ergebnis dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch das Planvorhaben - sofern alle Gehölzarbeiten nicht in der Brutzeit, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden - „keine Vorgaben des besonderen Artenschutzes verletzt und die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG werden nicht berührt.“

Die Gemeindeverwaltung sagt verbindlich zu, dass Gehölzarbeiten nur in den Monaten Oktober bis Februar durchgeführt werden.

8.4 Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim bzw. werden von ihr im freien Grundstücksgeschäft erworben. Weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Grunderwerbes (Baulandumlegung oder ähnliches) sind deshalb nicht vorgesehen und nicht notwendig.

9.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren bis Mitte des Jahres 2020 zügig durchzuführen und abzuschließen, damit die Bauflächen möglichst zeitnah durch die Interessenten bebaut werden können.

H:\Auftrag\2019\19-085 BP Wössingen I - 1. Änd. USH\Bericht\NEU 2020-04-21 Begründung Wössingen - 1.Änderung.doc