

# **Gemeinde Krauchenwies**

## **Gemarkung Göggingen**

### **Aufstellung des Bebauungsplans „Öhmdwiese Ost“ nach § 13 a BauGB mit Bauvorschriftensatzung**

#### **Begründung nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Aufstellungsbeschluss und Plangebiet, Veranlassung der Planaufstellung, Erfordernis und Ziele der Planung, Erschließung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Krauchenwies hat in seiner Sitzung vom 26.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Öhmdwiese Ost" in Göggingen beschlossen. (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Folgendes Grundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nr. 8 mit 3.664 qm.

Mit seiner Fläche übersteigt das Plangebiet das eines Einzelwohngrundstücks deutlich und bietet sich als innerörtliches Potential für weitere Verdichtungen an. Da sich die Fläche im Privateigentum befindet, lässt sich diese weitere Verdichtung nur über eine Bauleitplanung steuern.

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Planungsrechtliche Steuerung der baulichen Nutzung im Plangebiet und Schaffung eines Zulässigkeits-Rahmens für zukünftige Bauvorhaben
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung des gewachsenen Ortsbildes von Göggingen
- Berücksichtigung bestehender Strukturen und angrenzender Nutzungen im Rahmen der planerischen Feinsteuerungen

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Straße des Wohnbaugebietes „Öhmdwiese“. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Laizer Weg“ erschlossen. Ansonsten ist das Plangebiet durch Bebauung umgeben. Nicht direkt angrenzend, aber in der Nähe des Plangebiets, befindet sich der „Mühlkanal“ und etwas weiter entfernt die „Ablach“.

#### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für Krauchenwies gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen vom 01. Juli 2005. Der FNP sieht im Bereich des Plangebietes die Nutzung als Mischgebiet vor. Insoweit weicht der vorliegende Planentwurf vom Flächennutzungsplan ab. Allerdings kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 1. Halbs. BauGB ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, der von den Darstellungen des FNP abweicht. Dies gilt nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 1. Halbs. BauGB bereits dann, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt ist. Besondere städtebauliche Gründe nach § 8 Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich (vgl. Kommentar zum BauGB Jäde/Dirnberger/Weiss, Boorbergverlag, 5. Auflage, Stuttgart, 2007, Seite 246, Rd.14 und 15).

Gerade die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist bei der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

### **3. § 13a BauGB und Abwägung**

Nach dem Kommentar zum BauGB von Jäde/Dirnberger/Weiss (Boorbergverlag, 5. Auflage, Stuttgart, 2007, Seite 244, Rd.3) kommt die Bebauungsplanung nach §13a BauGB für das Plangebiet in Betracht.

Der Gemeinderat hat sich im Aufstellungsbeschluss für das Verfahren nach § 13a BauGB entschieden.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll u. a. einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Allerdings soll die bauliche Entwicklung in geordneten Bahnen verlaufen. Das Ortsbild soll bewahrt und die städtebauliche Entwicklung sinnvoll weitergeführt werden. Deshalb ist die Fläche entsprechend den Zielen nach Ziff. 1 zu überplanen. Gegensätzliche öffentliche oder private Belange stehen der Planung nicht entgegen. Sonstige städtebauliche Planungen werden nicht berührt.

## **4. Verfahren**

### **4.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Maßgeblich ist die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Entsprechend § 13a Abs. 1, S. 3 BauGB wird für das Plangebiet weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt. Die Gesamtfläche umfasst 3.664 qm. In Anbetracht der festgesetzten Grundflächenzahl ist mit einer letztendlich weit geringfügigeren versiegelten Fläche zu rechnen.

Obwohl keine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 S. 2 BauGB möglich.

### **4.2 Ausschlussgründe**

§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (FFH, Vogelschutz) bestehen.

Nach eingehender Prüfung kann festgestellt werden, dass keine Ausschlussgründe vorliegen.

### **4.3 Vorschriften des vereinfachten Verfahrens**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend § 13 Abs. 2 S. 1, Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

#### 4.4 Eingriffsregelung

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB suspendiert Bebauungspläne der Innentwicklung nach Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Bau GB (bis 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) durch Fiktion der Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 Bau GB von der Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB.

#### 5. Einzelne bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

Folgenden Festsetzungen stehen weder rechtliche noch tatsächliche Gründe entgegen:

##### (1) Art der baulichen Nutzung

Dem Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Festsetzung „WA“ (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) zugeordnet. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Diese sind gebietsverträglich. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2, BauNVO). Deren wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz dieser Beschränkung der Zulässigkeit bewahrt (§ 1 Abs. 5, § 4 Abs. 1 BauNVO), da Wohngebäude zulässig sind.

##### (2) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

Im Plangebiet wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Grundflächenzahl §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 BauNVO  
Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl als Höchstwert.
- Geschossflächenzahl §§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 20 Abs. 2 BauNVO  
Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl als Höchstwert.
- Zahl der Vollgeschosse nach §§ 16 Abs. 2 Nr. 3, 20 Abs. 1 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
- Firsthöhe §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO  
Es gilt die in der Nutzungsschablone eingetragene Firsthöhe in Meter als Höchstwert über NN.

Die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sollen im Ergebnis verhindern, dass übergroße Gebäude gebaut werden, welche der Höhe nach andere Gebäude, die außerhalb des überplanten Bereichs liegen, stark überragen. Die jeweiligen Höhen sollen in etwa gleichmäßig sein.

##### (3) Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- Soweit festgesetzt ist die Bauweise durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die Bauweise in der näheren Umgebung entspricht derjenigen einer Offenen, sie ist teilweise heterogen. Die offene Bauweise ohne Heterogenität der Baukörper soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans fortgesetzt werden.

- Baugrenzen nach § 23 BauNVO wurden festgesetzt.  
Außerhalb der Baugrenzen werden zwei Festsetzungen getroffen:  
Im Bereich UF 1 gilt: Bauliche Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Private Verkehrsanlagen, Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Höhe der einzelnen Anlagen wie auch die addierte Gesamthöhe mehrerer aufeinander aufbauender solcher Anlagen darf 0,90 m über dem Bestandsgelände nicht überschreiten.  
Im Bereich UF 2 gilt: Bauliche Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Private Verkehrsanlagen, Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind nach den Vorgaben der LBO zulässig.
- Die Erschließung zum Baugebiet „Öhmdwiese“ ist fußläufig möglich. Um das dortige Ruhebedürfnis nicht durch Quell- und Zielverkehr des Plangebietes „Öhmdwiese Ost“ zu belasten wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6).
- Beim Ausbau der Zufahrt vom „Laizer Weg“ muss ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 30 m freigehalten werden.

## **6. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)**

Festgesetzt wird eine Stellplatzanforderung gem. § 74 (2) LBO

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze für PKW auf dem Grundstück herzustellen.

Im ländlichen Raum ist mit einer hohen Mobilität zu rechnen. Gründe des Verkehrs für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung liegen vor. In der näheren Umgebung des Planbereiches befinden sich keine größeren Einzelhandelsgeschäfte. Künftige Bewohner des Gebiets werden für ihre täglichen Besorgungen, insbesondere falls umfangreichere Anschaffungen anstehen, auf ein Kfz angewiesen sein. Zwar sind kleinere Geschäfte in der Nähe vorhanden. Diese reichen aber nicht in Gänze aus, um den Bedarf des täglichen Lebens abzudecken. Auch die Tankstelle am anderen Ortsende und ein Restaurant reichen zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmittel im Ergebnis nicht aus. Außerdem gibt es keinen geregelten und gut getakteten ÖPNV in Göggingen. Um ortsbauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie generell die Schwelle zum Nachweis von zwei Stellplätzen pro Wohnung im Plangebiet vorsieht.

## **7. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgebieten bestehen nicht (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Im Hinblick auf § 44 BNatSchG sind im Plangebiet und im näheren Umfeld keine wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder wild lebende Tiere der streng geschützten Arten zu verzeichnen. Durch das Vorhaben entsteht deshalb keine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung oder eine Verschlechterung bevorzugter Lebensräume. Demnach ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht zu erwarten.

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zusätzlich zu vermeiden, dürfen eventuell notwendige Gehölzbeseitigungen nur zwischen dem 01.10. und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

## **8. Bodenschutz**

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

## **9. Abfall**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Krauchenwies, den 10.03.2022