

# Gemeinde Krauchenwies Gemarkung Krauchenwies

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Kirchberg“ nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschriftensatzung

### Begründung

#### 1. Veranlassung der Planaufstellung, Aufstellungsbeschluss und Plangebiet

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Kirchberg und dessen 1. Änderung vom 08.11.2016. Der Plan soll nun zum 2. Mal geändert werden.

Veranlassung ist, dass die Nachfrage für Häuser mit mehreren Wohneinheiten zunimmt. Dies führt zu gestiegenen Nutzungsansprüchen und Platzanforderungen für Parkraum. Um die Wohnqualität zu erhalten und Nutzungskonflikte, die aus der Nachfrage entstehen können, zu vermeiden, wird die vorliegende Planung angestoßen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Kirchberg“ nach § 13 a BauGB beschlossen.

Das Plangebiet ist nachfolgend ohne maßstabsfrei dargestellt:



Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

570/1, 570/2, 570/3, 578/1, 578/2  
580, 580/1, 580/2, 580/3, 580/4, 580/5, 580/6, 580/7, 580/8, 580/9,  
580/10, 580/11, 580/12, 580/13, 580/14, 580/15, 580/16, 580/17, 580/18, 580/19,  
580/20, 580/21, 580/22, 580/23, 580/24, 580/25, 580/26, 580/27, 580/28, 580/29,

580/30, 580/31 teilw., 580/32, 580/33 teilw., 580/34, 580/35, 580/36, 580/37, 580/38, 580/39, 580/40, 580/41, 580/42, 580/43, 580/44, 580/45, 580/46, 580/47, 580/48, 580/49, 580/50, 580/51, 580/52, 580/53, 580/54, 580/55, 580/56, 580/57, 580/58, 580/59, 580/60, 580/61, 580/62, 580/63, 580/64, 580/65, 580/66, 580/67, 580/68, 580/69, 580/70, 580/71, 580/72, 580/73, 580/74, 580/75, 1256

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

Für Krauchenwies gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen vom 01. Juli 2005. Der FNP sieht für den gesamten Bereich des Plangebietes die Nutzung als Wohnbaufläche vor.

Es ist vorgesehen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Kirchberg“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Danach kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

## **3. Verfahren**

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

Maßgeblich ob dieses Verfahren durchgeführt werden kann, 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 zunächst ca. 7,27 ha, wobei auf den Flurstücken Nr. 580 mit 7.913 qm (Grünfläche im Osten) und 580/32 mit 3.854 qm (Aufschüttung, „Lärmschutzwall“) , also insgesamt 1,18 ha nicht bebaubar sind. Es verbleiben 6,09 ha übrig, auf denen theoretisch eine teilweise Versiegelung stattfinden kann.

In Anbetracht der festgesetzten Grundflächenzahl und der Tatsache, dass die verbleibende Grundstücksnutzung herkömmlich zu großen Teilen als Garten genutzt wird, ist mit einer letztendlich weit geringfügigeren versiegelten Fläche zu rechnen.

Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Konkret: Die Veranlassung, die zu einer 2. Änderung des Bebauungsplanes führen soll, ist lt. Mitteilung des Umweltschutzamtes vom 12.08.2020 „hinsichtlich etwaiger zu erwartender Umweltauswirkungen unproblematisch.

Die vorgesehenen Änderungen wirken bezogen auf die Nutzungsintensität des Plangebietes entlastend und bringen damit keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen mit sich, so dass der angedachte Verfahrensweg der Gemeinde Krauchenwies bezogen auf die genannten vorgesehenen Änderungen seitens des Fachbereichs Umwelt und Arbeitsschutz mitgetragen werden kann.“

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

### **3.2 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.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Kirchberg“ im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Kirchberg“ zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Im Hinblick auf die § 44 BNatSchG sind weder wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten noch wild lebende Tiere der streng geschützten Arten noch wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verzeichnen.

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

### **3.3 Vorschriften des vereinfachten Verfahrens**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

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

Folgenden Festsetzungen stehen weder rechtliche noch tatsächliche Gründe entgegen:

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

#### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

a) zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

b) nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **4.1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO**

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

#### **4.1.3 Geschossflächenzahl § 16 BauNVO**

Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche durch die Festlegung der Geschoßflächenzahl.

#### 4.1.4 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO

Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über der Straße gemäß Planeintrag. Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante Firstziegel bzw. Dachhaut.

#### 4.2 Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9 (1) 2 + 10 BauGB

- a) Bauliche Anlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.
- b) Private Verkehrsanlagen, Stellplätze, Stützmauern, Aufschüttungen 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.

#### 4.3 Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan.

#### 4.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

- a) Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.
- b) Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.

#### 4.5 Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan. Hinweis: Die Flächenaufteilung (Geh- und Fahrflächen, Verkehrsgrün etc.) ist unverbindlich. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

### 5. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

#### Stellplatzanforderung gem. § 74 (2) LBO

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

Die Anforderung an die Zahl nachzuweisender Stellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit) auf Privatgrundstücken ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die Erschließungsflächen sind dagegen auch aus topografischen Gründen sparsam bemessen. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind kaum vorhanden.

Die getroffene örtlichen Bauvorschrift ist notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Bebauung in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Der Regelumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu erhalten.

Krauchenwies, den 29.12.2020