

STADT BLUMBERG

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Stadtverwaltung
Hauptstraße 97
78176 Blumberg



**Stadtteil
Hondingen**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Kirchberg II - 1. Änderung

Begründung gemäß § 2a BauGB

Anlagen:

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 18.09.2018 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)
NATURA 2000 - Vorprüfung vom 18.09.2018 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)

Stand: 23.08.2019

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1751

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Anlass der Bebauungsplanänderung	3
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.2	Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB	5
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4	Änderungen des Bebauungsplans	7
4.1	Erschließung:	7
4.2	Neuaufteilung der Baugrundstücke, Baufensterausweisungen	7
4.3	Flächen für Garagen	7
4.4	Bauvorschriften	7
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	8
5	Ver.- und Entsorgung	8
5.1	Entwässerung	8
5.2	Wasserversorgung	9
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
6.1	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
7	Flächenbilanz	10
8	Bebauungsplanverfahren	10
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
8.2	Verfahrensdaten	10

Anlagen:

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 18.09.2018 (Th. Grözing, Oberndorf a.N.)

NATURA 2000 - Vorprüfung vom 18.09.2018 (Th. Grözing, Oberndorf a.N.)

BEGRÜNDUNG

1 ZIELE UND ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

In Blumberg stehen derzeit nur noch in sehr begrenztem Umfang kommunale Wohnbauflächen zur Verfügung. Im Stadtteil Hondingen verfügt die Stadt über keinerlei kommunale Bauplätze mehr.

In Anbetracht der anhaltend sehr großen Nachfrage nach Baugrundstücken und um insbesondere jungen, einheimischen Familien eine Baumöglichkeit vor Ort bieten zu können, besteht dringender Handlungsbedarf, kurz- und mittelfristig Wohnbauflächen bereit zu stellen. Die Stadt Blumberg beabsichtigt daher, das Wohngebiet „Kirchberg II“ am südöstlichen Siedlungsrand von Hondingen zu erschließen.

Der Bebauungsplan „Kirchberg II“ ist bereits seit 2006 rechtsverbindlich. Bisher wurde das Plangebiet noch nicht erschlossen. Auch gab es bisher noch kein kommunales Eigentum an den überplanten Flächen. Zwischenzeitlich konnten die Fragen des Grunderwerbs geklärt werden, so dass eine Entwicklung der Bauplätze zeitnah erfolgen soll.

Seit der Ausweisung des Baugebietes im Jahr 2006 haben sich die Anforderungen an den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen aufgrund gesellschaftlicher Entwicklungen, Vorstellungen der Bauherren und neuer Trends im Einfamilienhausbau geändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan soll daher in seinen Festsetzungen und Bauvorschriften überarbeitet und vereinfacht werden.

Dies betrifft zum Einen die geplante Erschließungsstraße mit ihrer Führung und Gestaltung. Zudem sollen die Bauvorschriften aus pragmatischen Gesichtspunkten punktuell geändert und insgesamt flexibler gehalten werden. Das Plangebiet bleibt mit seiner Abgrenzung und Größe von rd. 1,6 ha unverändert.

In der Gemeinderatssitzung am 27.09.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Kirchberg II - 1. Änderung“ gefasst.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Bebauungsplangebiet „Kirchberg II – 1.Änderung“ liegt direkt östlich oberhalb des vorhandenen Wohngebietes „Kirchberg I“. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Kirchberg“, wo sich auf der gegenüberliegenden Seite die Dorfkirche und der Friedhof befinden.

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Acker mit unterschiedlichen Feldfrüchten genutzt. Im Osten grenzt extensiv genutztes Grünland und dahinter Wald an. Im Süden wird das Gebiet durch den bestehenden Weg Flst. 1155 begrenzt. Es schließen sich weitere Acker- und Grünlandflächen an.

Das Plangebiet ist topographisch durch eine rd. 15 % steile Südwesthanglage geprägt.

Der rd. 1,6 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht in seiner Abgrenzung dem bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplan.

BEGRÜNDUNG

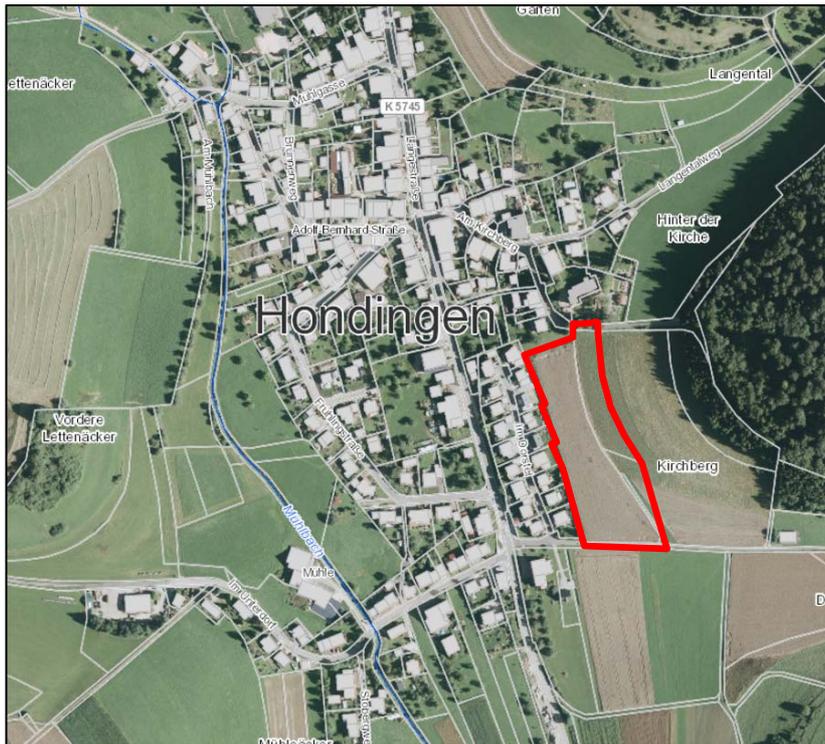


Abb.: Lage des Plangebiets am östlichen Siedlungsrand des Blumberger Stadtteils Hondingen (Grafik: LUBW)

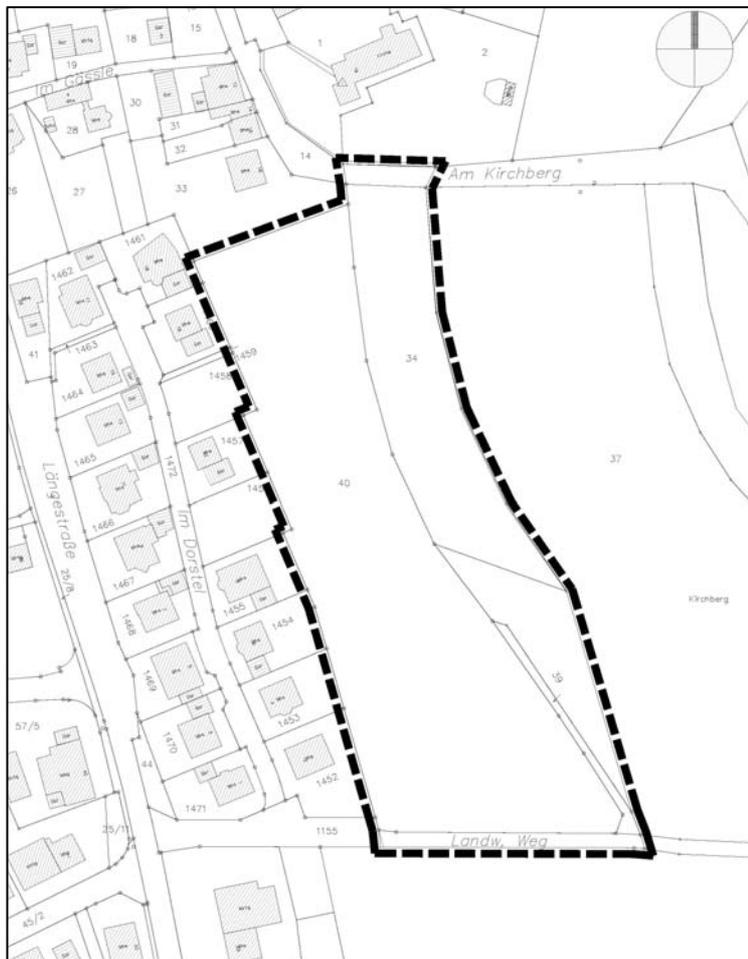


Abb.: Übersichtsplan des Plangebiets / Katasterauschnitt

BEGRÜNDUNG

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet sind bisher die Festsetzungen des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchberg II“ maßgeblich.



Abb.: B-Plan „Kirchberg II“ (2006)

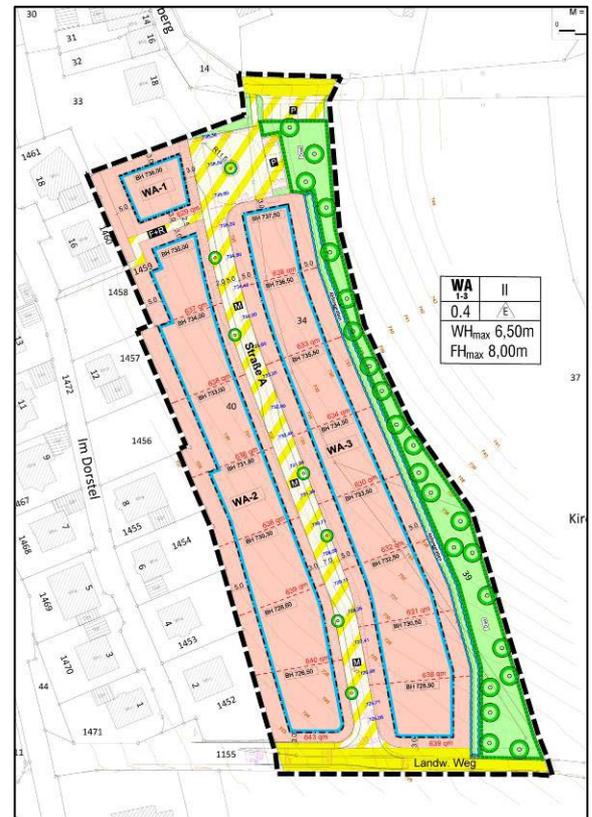


Abb.: B-Plan „Kirchberg II – 1. Änderung

Eine Erläuterung zu den wesentlichen Änderungen ergibt sich aus Kapitel 4.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Änderung treten die bisherige Bebauungsplansatzung sowie die Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Kirchberg II“ außer Kraft.

3.2 Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Planung in den Grundzügen beibehalten. Die grundsätzliche Aufteilung des Bebauungsplangebietes mit seinen Bau-, Verkehrs- und Grünflächen wird übernommen. Das Baugebiet wird nach wie vor als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, bei einer marginalen Anpassung der Bauflächen. Die Grundzüge der Verkehrsführung mit einer zentralen Wohnstraße mit beidseitiger linearer Bebauung und einer wohngebietstypischen Ausgestaltung der Straßenräume werden übernommen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

BEGRÜNDUNG

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a BauGB wird abgesehen.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Blumberg ist das Bebauungsplangebiet „Kirchberg II“ entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan als „Wohnbaufläche“ mit ca. 1,8 ha ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB wird eintspoken.

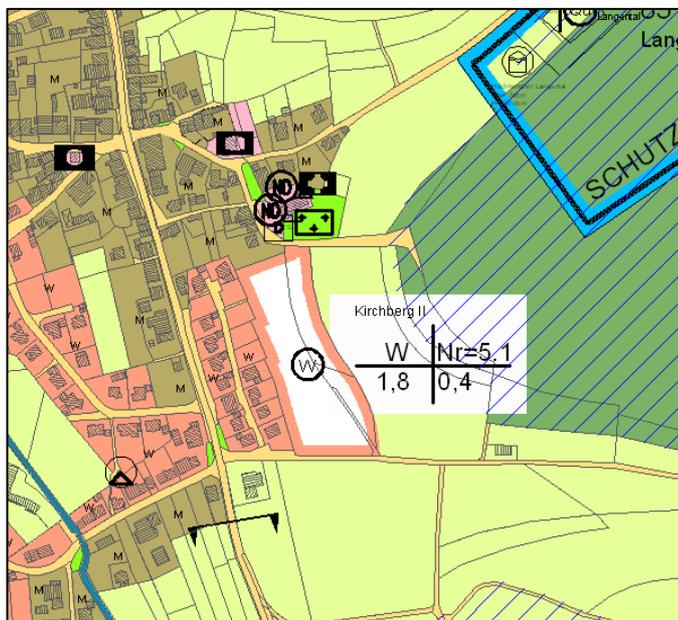


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Blumberg (6. Fortschreibung)

BEGRÜNDUNG

4 ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Erschließung:

Das Gebiet soll wie bereits im rechtskräftigen B-Plan mit einer zentralen Wohnstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden, die im Süden an der bisherigen Zufahrtsstraße zum Wohngebiet „Kirchberg I“ anschließt.

Für die geplante Erschließungsstraße ist ein Ausbauquerschnitt von insgesamt 7,0 m vorgesehen, der sich in den Fahrbahnbereich (5,0 m) und einen begleitenden Seitenstreifen (2,0 m) gliedert.

Um den Aufenthaltscharakter der Wohnstraße zu betonen, ist die Erschließungsstraße im Mischverkehr zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsarten vorgesehen. Der Fahrbahnverlauf weist mehrere Verschwenkungen auf, um eine Raumbildung im Straßenverlauf zu unterstützen und die zu Fahrgeschwindigkeit zu dämpfen.

Der Bereich des Seitenstreifens steht für das (Besucher-) Parken, für Baumquartiere, für den Aufenthalt (Kinderspiel), oder als Sicherheitsraum oder Ausweichfläche (Begegnungsverkehr) u.Ä. zur Verfügung.

Als fußläufige Verbindung wird der aus dem vorhandenen Wohngebiet „Kirchberg I“ heraufführende Fußweg bis zur Erschließungsstraße verlängert. Eine weitere fußläufige Anbindung ist Richtung Norden an die Straße „Am Kirchberg“ geplant. Damit wird ein kurzer Fußweg in die Dorfmitte gewährleistet.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der bisher zentral im Gebiet vorgesehene, aufgeweitete Bereich in Form eines Kreisverkehrsplatzes mit einem Durchmesser von 20 m aufgehoben und den Baugrundstücken zugeschlagen. Dadurch ergibt sich insgesamt eine leistungsfähigere Erschließung, auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Schneeräumung) bei einem reduzierten Erschließungsaufwand.

Die im Bereich der Straße „Am Kirchberg“ geplanten Parkplätze, welche ausschließlich den Friedhofs- und Kirchenbesuchern dienen sollen, werden beibehalten, ebenso die geplanten Senkrechtparkplätze im Bereich der Wendeanlage.

4.2 Neuaufteilung der Baugrundstücke, Baufensterausweisungen

Die bisherige Ausweisung von Einzelbaufenstern für insgesamt 14 Einfamilienhäuser sowie die Festsetzungen verbindlicher Firstrichtungen werden zu Gunsten kleinerer Grundstücksgrößen, flexibler Baufensterzuschnitte und einer größeren Gestaltungsfreiheit bei der Gebäudeanordnung aufgehoben.

Es erfolgt eine Ausweisung durchgehender Baufenster und eine Neuaufteilung mit insgesamt 16 Baugrundstücken, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 642 m².

4.3 Flächen für Garagen

Von der bisherigen, verbindlichen Vorgabe von Garagenstandorten und der Festlegung von Zufahrtbereichen zu den Einzelgrundstücken wird zu Gunsten individueller Bebauungslösungen abgesehen.

4.4 Bauvorschriften

Die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (**GRZ 0,4**) sowie der **offenen Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)** wird unverändert übernommen.

Die bisherige Festlegung auf **geneigte Dachformen**, bei einem Ausschluß von Flach- und Tonnendächern wird auf Anregung des Ortschaftsrats beibehalten, um auch weiterhin einen städtebaulichen Zusammenhalt über die Dachformen zu unterstützen und einzelne

BEGRÜNDUNG

Fremdkörper im Bebauungszusammenhang auszuschließen. Um zukünftig auch moderne Hausformen mit mäßig geneigten Dächern zu ermöglichen, wird die zulässige **Dachneigung mit mindestens 15°** festgesetzt (statt bisher 20°-45°).

Um den aktuellen Trends im Einfamilienhausbau gerecht zu werden, soll für das Wohngebiet eine zeitgemäße Bauweise mit **zwei Vollgeschossen** ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschößzahl von zwei Vollgeschossen und eine **Wandhöhe von maximal 6,50 m** festgesetzt. Durch die Begrenzung der **Firshöhe auf maximal 8,00 m** wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschöß“) möglichst vermieden werden.

Um die Höhenlage der Gebäude verträglich zu regeln und einen nachvollziehbaren Höhenbezug zum Gelände und den Erschließungsstraßen zu unterstützen, werden für die einzelnen Baugrundstücke **Bezugshöhen** (BH) festgelegt, die jeweils Basis für die festgesetzten Wand- und Firshöhen sind. Dadurch sollen übermäßige Überhöhungen der Gebäude im Gelände und unangemessene Höhenentwicklungen der Baukörper als solche vermieden werden.

Die Werte orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der geplanten Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der festgesetzte Grüngürtel am nordöstlichen Gebietsrand ist Bestandteil des Ausgleichskonzeptes des bisherigen B-Plans. Um diese Funktion weiterhin zu sichern und eine landschaftsgerechten Einbindung des künftigen Siedlungsrandes zu unterstützen, wird die Grünfläche in ihrer Lage, Ausdehnung und den grünordnerischen Festsetzungen (Streuobstwiese) übernommen.

Ebenso wird die grünordnerische Festsetzung übernommen, wonach je Privatgrundstück pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze wegfallende Baumpflanzungen werden durch die Mehrzahl von Grundstücksbäumen (16 statt bisher 14 Baugrundstücke) kompensiert.

5 VER.- UND ENTSORGUNG

5.1 Entwässerung

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wird entsprechend wasserrechtlicher Vorgaben ein Trennsystem erstellt.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist am öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen und wird im weiteren Verlauf über die bestehende Ortskanalisation abgeleitet.

Unbelastetes Dach- und Hofflächenwasser der Baugrundstücke ist separat zu fassen und am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Ableitung des Niederschlagswassers über einen neuen RW-Kanal in der südlichen Zufahrtstraße zur Längestraße vor. Über einen RW-Kanal in der Straße „Im Unterdorf“ (ggf. ist hier eine Aufdimensionierung erforderlich) erfolgt die Ableitung zum Mühlbach.

Die Notwendigkeit einer Regenwasserretention wird im weiteren Verfahren geprüft.

BEGRÜNDUNG

5.2 Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das örtlich vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB, sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird abgesehen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderungen werden die grünordnerischen und sonstigen umweltrelevanten Inhalte des bisherigen Bebauungsplans in den Grundzügen übernommen (siehe Kap. 4.5).

6.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung, wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt.

Auf die als Anlagen beigefügten Fachbeiträge wird diesbezüglich verwiesen:

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 18.09.2018 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)

NATURA 2000 - Vorprüfung vom 18.09.2018 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)

Ergebnis:

Der Artenschutzbeitrag kommt nach erfolgter Prüfung der Stati sämtlicher planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zum Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach S 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt werden. Das Projekt ist aus der Sicht des Artenschutzes zulässig.

BEGRÜNDUNG

7 FLÄCHENBILANZ

<i>Geltungsbereich des B-Plans gesamt</i>	<i>15.926 m²</i>	<i>100 %</i>
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	<i>10.272 m²</i>	<i>64,50 %</i>
<i>Öffentl. Straßenverkehrsflächen</i>	<i>2.912 m²</i>	<i>18,28 %</i>
<i>Öffentl. Grünflächen</i>	<i>2.742 m²</i>	<i>17,22 %</i>

8 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Text wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

8.2 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		29.09.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		...
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		...
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...

Aufgestellt:

Tuttlingen, 23.08.2019

kommunalPLAN GmbH