

# **Gemeinde Dettingen an der Erms**

Landkreis Reutlingen

## **Bebauungsplan**

### **1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

#### **Begründung zum Bebauungsplan**

Proj.-Nr. 142917

Datum: 18.10.2018

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert, Bürgermeister

Gefertigt:

Prof. Waltraud Pustal  
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner  
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen  
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171  
[www.pustal-online.de](http://www.pustal-online.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND ZIELE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>GELTUNGSBEREICH, KURZBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>WAHL DER VERFAHRENSART</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN, AKTUELLE NUTZUNGEN</b>	<b>4</b>
4.1	Aktuelle Nutzung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	4
4.2	Regionalplan	4
4.3	Flächennutzungsplan	4
4.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
4.5	Schutzgebiete	5
4.6	Spezieller Artenschutz	5
4.7	Denkmalschutz	5
4.8	Altlasten	5
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT / INHALT DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	6
5.2	Planungskonzept	6
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Gestalterische und städtebauliche Vorgaben	9
5.6	Flächenbilanz	9
<b>6</b>	<b>GRÜNORDNUNG, ARTENSCHUTZ, BELANGE DES UMWELTSCHUTZES</b>	<b>10</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“	7
Abbildung 2: Möglicher Gebäudeschnitt des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“	8

**Anlage 1 zur Begründung: Belange des Umweltschutzes – Ökologischer Steckbrief**

**Anlage 2 zur Begründung: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

## 1 Planungsanlass und Ziele

Der Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“ ist seit dem 25.04.1966 in seiner aktuellen Fassung rechtskräftig. Die Gemeinde Dettingen beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“ den aktuellen städtebaulichen Anforderungen im Geltungsbereich weiter gerecht zu werden. Durch die sich verändernde Architektursprache und Modernisierung von Gebäuden und aufgrund der Vielzahl zwischenzeitlich geänderter Gesetze und sonstiger rechtlicher und fachlicher Vorgaben soll der Bebauungsplan mit den Festsetzungen an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden. Zugleich soll die Attraktivität für künftige Bautätigkeiten im Innenbereich gesteigert werden, indem mehr Möglichkeiten zur Gestaltung der Bebauung gegeben werden. Dabei soll der Grundcharakter des Wohngebiets beibehalten werden.

Im Plangebiet befinden sich derzeit sechs unbebaute Grundstücke und ein Gebäude mit Leerstand. Mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Dettingen durch eine behutsame, maßvoll hohe, städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet künftig eine zeitgemäße und attraktive Wohnbebauung zu ermöglichen, um der enormen Nachfrage nach Wohnungen durch die Schaffung der Möglichkeit auch von maßvoll verdichtetem Wohnraum gerecht zu werden.

## 2 Geltungsbereich, Kurzbeschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Grenzen des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“ vom 25.04.1966.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4,2 ha und liegt nördlich der Erms zwischen der Straße Am Hammerweg, die parallel zur Erms verläuft und der nördlichen Ortsrandlage von Dettingen, ca. 500 m südlich unterhalb des Naturschutzgebiets „Goldland-Klausenberg“. Im Norden des Plangebiets grenzen Streuobstwiesen an. In der weiteren angrenzenden Umgebung befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

Das Plangebiet liegt in südlicher Hanglage und fällt von ca. 414 m auf 392 m ü. NN ab.

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die hangparallel verlaufenden Straßen Panoramastraße, Im Waager und Am Hammerweg erschlossen. Im Westen verläuft in Richtung Erms die Straße Gfällweg mit einer Steigung von ca. 12 %. Die Bebauung der Grundstücke ist an die topographischen Gegebenheiten angepasst. Die Gebäude sind auf der Bergseite überwiegend eingeschossig und auf der Talseite zweigeschossig errichtet worden.

Das allgemeine Wohngebiet ist bereits überwiegend bebaut. Es befinden sich aktuell sechs unbebaute Grundstücke im Plangebiet.

## 3 Wahl der Verfahrensart

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die nachverdichtet werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendung des Verfahrens ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung.
- Die Größe der festzusetzenden Grundflächen beträgt ca. 14.100 m<sup>2</sup> und damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wie im Gesetz verlangt.

- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht der Aufstellung des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- Der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten,
- der Verzicht auf die frühzeitige Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4 c BauGB.

## **4 Planungsvorgaben, Aktuelle Nutzungen**

### **4.1 Aktuelle Nutzung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet genutzt. Das Plangebiet wird über die bestehenden hangparallel verlaufenden Straßen: Panoramastraße, Im Waager, Am Hammerweg sowie über die senkrecht dazu bergwärts laufende Straße Gfällweg erschlossen. Innerhalb der Panoramastraße verläuft eine Hauptwasserversorgungsleitung. Das Plangebiet ist an bestehende Versorgungsleitungen angeschlossen.

### **4.2 Regionalplan**

Die Gemeinde Dettingen an der Erms liegt im Korridor der regionalen Entwicklungsachse (Siedlungs- und Nahverkehrsachse) Metzingen – Dettingen an der Erms – Bad Urach – Münsingen (– Ehingen (Donau)) (Regionalplan Neckar-Alb 2013). Dettingen an der Erms zählt als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit zu den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. In der Raumnutzungskarte ist die Gemeinde mit dem Symbol „Vorranggebiet Siedlungsbereich (PS 2.4.1)“ ausgewiesen.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (4. Änderung, 2012) ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

#### 4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“ vom 25.04.1966 mit marginalen Anpassungen des Geltungsbereichs. Grund dafür sind die erfolgten Neuvermessungen der Flurstücke.

#### 4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“. Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung nicht gegeben. Das Naturschutzgebiet „Goldland-Klausenberg“ befindet sich ca. 500 m nördlich des Plangebiets.

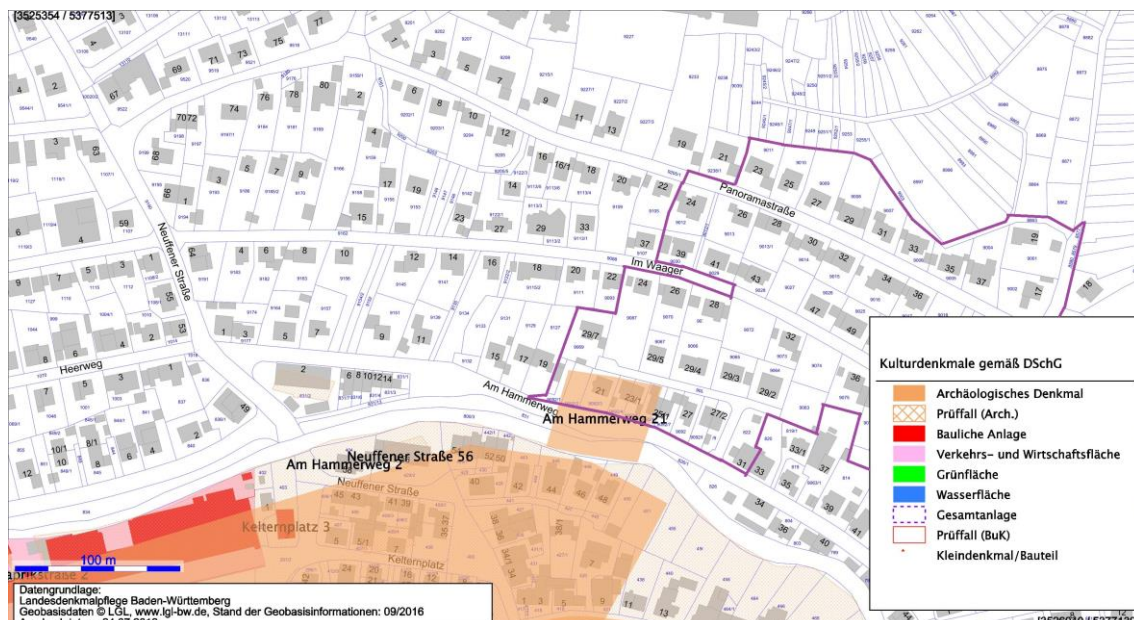
#### 4.6 Spezieller Artenschutz

Den Anforderungen des speziellen Artenschutzes im Sinne des § 44 BNatSchG wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vollständig Rechnung getragen. Diese ist als Anlage zur Begründung ausführlich dargelegt. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zum Ergebnis, dass Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden.

#### 4.7 Denkmalschutz

Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG sind im Süden des Plangebiets betroffen (Flurstücke 9092/1, 9092/2, 9092/3, 9092/4, 9092/5, 9092/6). Es handelt sich um das abgegangene Hammerwerk der Eisengießerei (vgl. Abbildung 1). Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird erforderlich. Bodendenkmale sind nicht betroffen.

Abbildung 1: Lage Kulturdenkmal gemäß DSchG



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege (2018)

#### 4.8 Altlasten

Altlasten im Sinne von Böden mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen sind in den Geltungsbereichen nicht bekannt (Angaben Flächennutzungsplan).

## 5 Städtebauliches Konzept / Inhalt der Planung

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4,2 ha. Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

809, 822, 1137, 8570/1\*, 8863, 9001, 9002, 9004, 9005, 9006, 9007, 9008, 9009, 9010, 9011, 9012, 9012/1, 9013, 9013/1\*, 9014, 9015, 9016, 9017, 9018, 9019, 9019/1, 9023, 9024, 9025, 9026, 9027, 9028, 9029, 9030, 9048, 9049/1, 9049, 9061, 9062, 9062/1, 9063, 9064, 9065, 9066, 9067, 9069, 9070, 9071, 9072, 9073, 9074, 9075, 9076, 9087, 9087/1, 9088\*, 9090, 9092, 9092/1, 9092/2, 9092/3, 9092/4, 9092/5, 9092/6, 9092/7, 9092/9, 9205/1\*, 9127\*

\*Flurstück nur zum Teil im Geltungsbereich

### 5.2 Planungskonzept

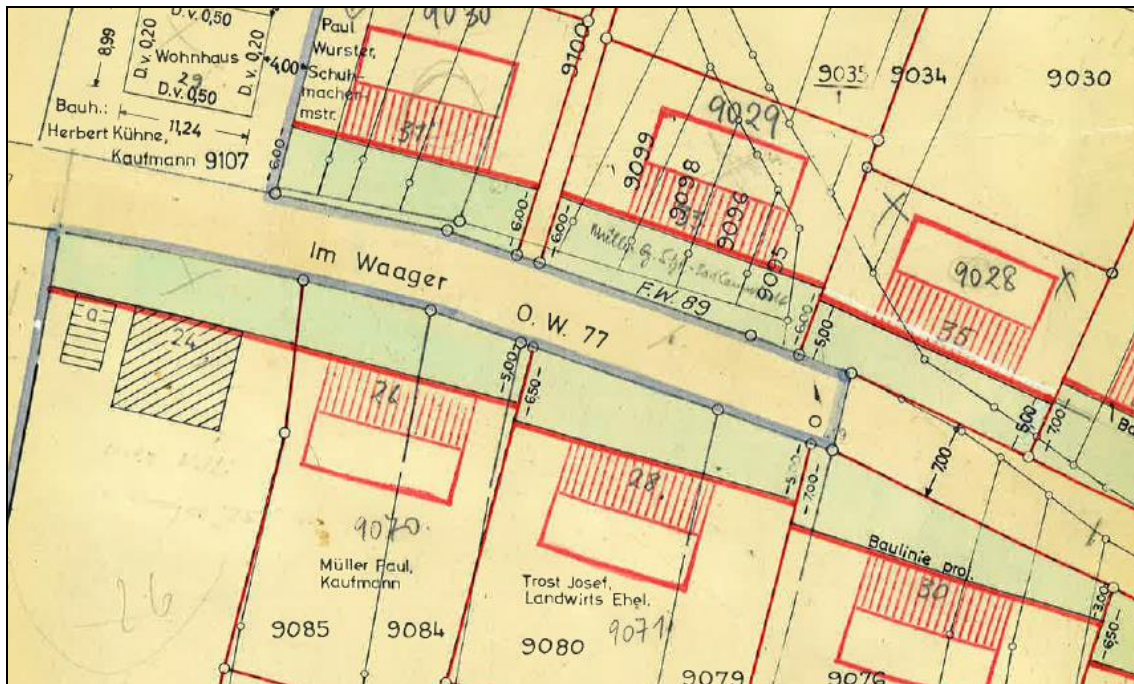
Grundsätzlich entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplans den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sowohl die äußere als auch innere Erschließung wird beibehalten.

Es gilt der allgemeine Grundsatz, dass alle bestehenden und auf Basis des geltenden Bebauungsplans vom 25.04.1966 genehmigten Gebäude Bestandsschutz genießen. Genehmigungspflichtige Veränderungen der Gebäude oder an den Gebäuden sind Bestandteil der 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte zum Teil Baulinien entlang der jeweiligen Erschließungsstraße fest. Diese orientierten sich an den damals bereits bestehenden Wohngebäuden bei Rechtskraft des Bebauungsplans vom 25.04.1966. Die städtebauliche Ordnung wird künftig über die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Dabei ist das Ziel, die einheitliche Bauflucht entlang der jeweiligen Straßenseite zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften werden an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohngebäude zu errichten, die den Anforderungen an differenzierten Wohnverhältnissen (Familienhaushalt, Single-Haushalt), Umweltschutz und dem modernen Wohnungsbau in seinem äußeren Erscheinungsbild zu entsprechen. Dies erfolgt unter der Prämisse, die bestehende Bebauung mit einzubeziehen und über weitere Gestaltungsspielräume, insbesondere der Dachformen, zu erweitern. Umwelt- und naturverträgliche Vorgaben wie dezentrale Niederschlagswasserableitung in Zisternen und wasserdurchlässige Beläge werden in den örtlichen Bauvorschriften neu aufgenommen.

Abbildung 2: Auszug Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“



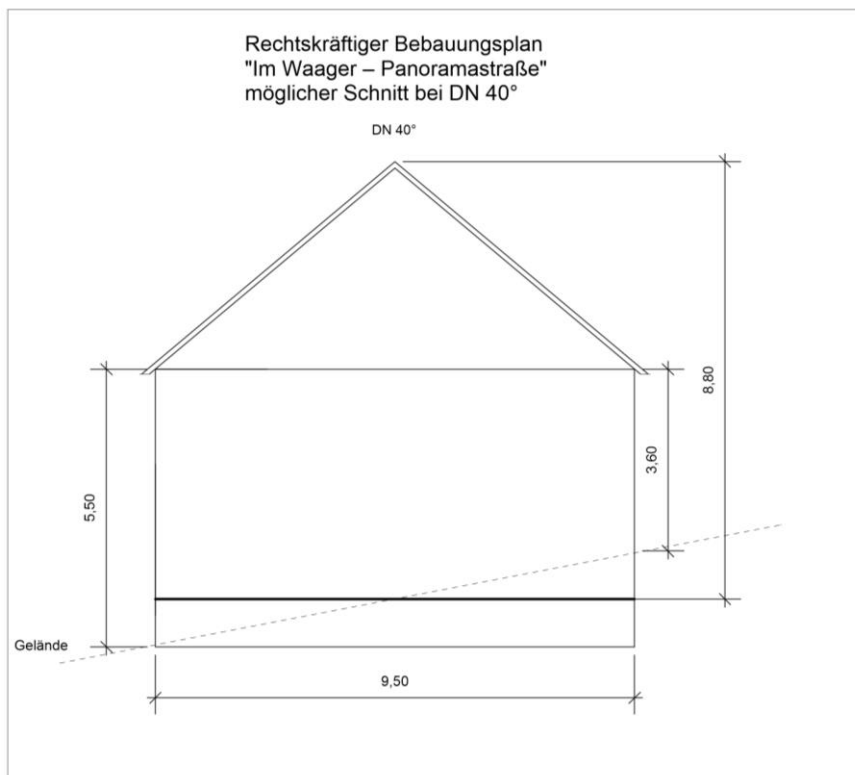
### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist Allgemeines Wohngebiet (WA). Um dem bisherigen Charakter des Plangebiets zu entsprechen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit zulässiger Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus Gründen einer maximal möglichen Ausnutzung der Grundstücke sowie dem flächensparenden Bauen verzichtet.

Um die lockere Bebauung weiterhin zu gewährleisten, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Stellung der Gebäude erfolgt parallel zur Erschließungsstraße, und entspricht somit der überwiegenden Stellung der bestehenden Gebäude. Ausnahmsweise ist an den Eckgrundstücken eine abweichende Ausrichtung der Hauptfirsrichtung zulässig, insbesondere für eine optimale Nutzung von Energiegewinnungsanlagen.

Die Gebäudehöhen nehmen die Höhen des Bestandes auf und erweitern diesen insbesondere durch die Wahl möglicher Dachformen (Satteldach, Flachdach, Pultdach). Im Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“ sind maximal zweigeschossige Wohngebäude mit einer bergseitigen Höhe von maximal 3,60 m (eingeschossig) und einer talseitigen Höhe von max. 5,50 m (zweigeschossig) sowie einer Dachneigung von max. 40° zulässig. In der 1. Änderung wird die maximale Höhe der Gebäude durch die Zahl der Vollgeschosse ergänzt. Damit wird die Kubatur bei möglichen Flachbauten aufgelockert in dem das Dachgeschoss versetzt errichtet wird.

Abbildung 3: Möglicher Gebäudeschnitt des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“



In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Waager – Panoramastraße“ wird eine maximale Höhenbegrenzung (m. H. b.) über eine Bezugsebene festgesetzt. Die Bezugsebene entspricht dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den geplanten Gebäudeecken. Die sich hieraus ergebene Bezugsebene ist maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe des Gebäudes. Je nach Dachform sind bei Satteldächern max. 5,50 m Wandhöhe, bei Flachdächern max. 9,50 m Wandhöhe. Die jeweiligen Firsthöhen betragen max. 9,50 m.

#### 5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf eine Festsetzung von Baulinien, wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, wird verzichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze nimmt die bestehende Bebauung auf und überträgt den künftig überbaubaren Bereich auf die bisher unbebauten Grundstücke. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten. Alle bestehenden und auf Basis des geltenden Bebauungsplans vom 25.04.1966 genehmigten Gebäude genießen Bestandsschutz. Im Falle eines Abbruchs und ggf. Wiederaufbau sind die neu festgesetzten Baugrenzen anzuwenden.



## 5.5 Gestalterische und städtebauliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° – 35° fest, ausnahmsweise können im Einzelfall Dachneigungen bis zu 40° zugelassen werden. Ausschließlich Garagen können auch mit Flach- bzw. Pultdach erstellt werden.

Mit der 1. Änderung werden für die Hauptgebäude Sattel-, Flach- und Pultdächer zugelassen. Zugelassen ist für Satteldächer eine Dachneigung (DN) von 25° – 40°. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von max. 10° festgesetzt. Gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,5 m beträgt und deren Dachneigung von 10° – 20° entspricht, sind ebenfalls zugelassen (versetztes Pultdach).

Die Höhenvorgaben von Kniestöcken entsprechen den Vorschriften aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Zulassung von Energiegewinnungsanlagen sowie die Materialeindeckung der Dächer wurde ergänzt.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf eine Geländegestaltung zur Abschrägung von Böschungen und zur Einfriedung verzichtet. Als städtebauliche Vorgabe ist dies nicht erforderlich. Die Freiflächen sind zu begrünen und als Grünflächen zu unterhalten.

## 5.6 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	35.300 m <sup>2</sup>
– überbaubare Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO	14.120 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	6.170 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	41.470 m <sup>2</sup>

## 6 Grünordnung, Artenschutz, Belange des Umweltschutzes

Die Grünordnungsplanung erfolgt in die Planung integriert.

Die Informationen zu betroffenen Belangen des Umweltschutzes werden als Abwägungsgrundlage in Form des Ökologischen Steckbriefs in Anlage 1 zur Begründung aufbereitet. Der Anteil der versiegelten Fläche bleibt bei Beibehaltung der GRZ von 0,4 unverändert. Damit entspricht die aktuelle Planung dem Bestand. Neu festgesetzt werden die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Dachbegrünungen von Flach- und Pultdächern zur Verbesserung der Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser und als Beitrag zum Klimaschutz.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung liegt in Anlage 2 zur Begründung vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass vor Rodung von Höhlenbäumen Nisthilfen auf den betroffenen Flächen oder auf einem externen Ersatzgrundstück (bei entsprechender vertraglicher Regelung) anzubringen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungen von Bäumen ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln oder nach vorheriger Kontrolle vorzunehmen sind (§ 39 (5) BNatSchG). Bei Abbruch von Gebäuden ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, Bestandsgebäude mit vorhergehendem Leerstand von über einem Jahr vor Abbruch auf Fledermäuse und Vögel von einem qualifiziertem Fachbüro kontrollieren zu lassen. Es wird weiter empfohlen Bestandsgebäude mit vorhergehendem Leerstand von unter einem Jahr ohne vorheriger Kontrolle nur im Zeitraum November bis Februar abzubrechen.

**Anlage 1 zur Begründung:**

**Belange des Umweltschutzes – Ökologischer Steckbrief**

**Anlage 2 zur Begründung:**

**Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**