

KREIS: REUTLINGEN
GEMEINDE: DETTINGEN AN DER ERMS
GEMARKUNG: DETTINGEN

K M B



Erläuterungsbericht

Aufstellungsbeschluss “Vor Buchhalden II“

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 21.11.2019

Bearbeiter/in:

i.A. A. Tiefau



INHALTSVERZEICHNIS:

1. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	3
1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
1.3 Flächennutzungsplan / Landes- und Regionalplanung.....	3
1.4 Rechtsverfahren	4
1.5 Artenschutz / Natur und Landschaft.....	4



1. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die die Südgrenze der Hülbener Straße
- im Osten durch die Westgrenze der Richard-Wagner-Straße
- im Süden durch die Nordgrenze der Straße Vor Buchhalden sowie durch die Nordgrenzen der Flurstücke 6091/10, 6091/2, 6091/3, 6091/4, 6091/5 und 6091/6
- im Westen durch Teilflächen der Flurstücke 6097 und 6098/2 sowie die Ostgrenzen der Flurstücke 6108/1, 6108/2, 6109, 6107, 6110, 6111, 6112, 6146, 6145, 6144, 6143, 6142, 6141, 6140, 6139, 6138, 6137, 6136, 6134, 6133 und 6131

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des nach wie vor großen Bedarfs an Wohnraum, besonders in wirtschaftlich starken Regionen, ist eine Ausweisung und Schaffung neuer Wohnbauflächen von hohem öffentlichem Interesse. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor Buchhalden“ möchte die Gemeinde Dettingen an der Erms diesem Bedarf gerecht werden. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde am nordwestlichen Ortsrand des Teilortes Buchhalden ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an den bestehenden Baustrukturen der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung sowie am Bedarf an gemischten Wohnstrukturen, um möglichst flächendeckend der hohen Nachfrage an individuellen Wohnraum begegnen zu können. Entsprechend des tatsächlichen Bedarfs sollen Flächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, ggf. auch Reihen- bzw. Kettenhäuser entstehen.

In Dettingen an der Erms gibt es kaum innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten, da es wenig Gebäudeleerstand gibt und kaum Brachflächen vorhanden sind. Zudem stehen die innerörtlichen Baulücken für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung. Somit ist die Gemeinde auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Dettingen erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Dettingen die Möglichkeit, Bauland für unterschiedliche Wohnformen bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum sicherzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet somit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

1.3 Flächennutzungsplan / Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettingen an der Erms ist der südöstliche Teilbereich bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der nordwestliche Teil hingegen ist als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Die Ausweisung eines größeren Plangebiets für eine Wohnbebauung begründet sich zum einen in dem hohen Bedarf an Wohnraum. Zum anderen hätte eine Aufstellung eines Bebauungsplanes nach aktueller Abgrenzung im FNP einen höheren Erschließungsaufwand im



Plangebiet sowie eine beeinträchtigte Nutzungsmöglichkeit der im Nordwesten verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zur Folge.

Nach Regionalplan Neckar-Alb 2013 liegt die nicht im FNP enthaltene nordwestliche Teilfläche des Plangebiets im Regionalen Grünzug. Dieser regionale Grünzug ist als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.

Den regionalplanerischen Vorgaben werden entsprechend im weiteren Verfahren gefolgt, so dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu keinen Konflikten mit den Zielen der Regionalplanung führt.

1.4 Rechtsverfahren

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung, die benachbarten im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließenden Flächen sowie einer Grundfläche von unter 10.000 m² ist es vorgesehen, die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchzuführen.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

1.5 Artenschutz / Natur und Landschaft

Im Jahr 2019 wurde bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse durchgeführt.

Dabei wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten der FFH-RL und europäische Vogelarten im Planungsgebiet und der vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft.

Das Plangebiet bietet im westlichen Teil Potenzial für Offenlandvogelarten, insbesondere für die Feldlerche. Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit durch die Planung kann nicht ausgeschlossen werden.

Somit wird für eine abschließende Beurteilung einer möglichen Betroffenheit von Offenlandarten, insbesondere der Feldlerche, im weiteren Verfahren eine Kartierung während einer Vegetationsperiode erforderlich, um ggf. einen Bedarf an Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzustellen.

