

Gemeinde Dettingen an der Erms

Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan „Lortzingweg“

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf

Proj.-Nr. 159619

Datum: 28.05.2020

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSANLASS UND ZIELE	3
2	GELTUNGSBEREICH, KURZBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
3	WAHL DER VERFAHRENSART	3
4	PLANUNGSVORGABEN, AKTUELLE NUTZUNGEN	4
4.1	Aktuelle Nutzung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	4
4.2	Regionalplan	4
4.3	Flächennutzungsplan	4
4.4	Schutzgebiete	4
4.5	Spezieller Artenschutz	5
4.6	Natura 2000-Vorprüfung	5
4.7	Altlasten	6
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT / INHALT DER PLANUNG	7
5.1	Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	7
5.2	Planungskonzept	7
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Gestalterische und städtebauliche Vorgaben	8
5.6	Ver-, Entsorgung, Entwässerung	8
5.7	Flächenbilanz	9
5.8	Grünordnung, Artenschutz, Belange des Umweltschutzes	9
5.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung	9
6	HINWEISE	10
6.1	Bodendenkmale/Archäologische Denkmalpflege	10
6.2	Altlasten und Baugrundverhältnisse	10

Anlage 1 zur Begründung: Belange des Umweltschutzes – Ökologischer Steckbrief

Anlage 2 zur Begründung: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage 3a zur Begründung: Natura 2000-Vorprüfung FFH-Gebiet

Anlage 3b zur Begründung: Natura 2000-Vorprüfung Vogelschutzgebiet

1 Planungsanlass und Ziele

Die Gemeinde Dettingen an der Erms plant am südlichen Bebauungsrand der Buchhalde die Ausweisung des Bebauungsplanes „Lortzingweg“. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung, welche sich in die bestehende Bebauung eingliedern soll. Als „Baulücke“ zwischen der bestehenden Bebauung im Norden und dem „Garten der Stille“ im Süden stellt die Fläche eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Über den Lortzingweg ist die Fläche bereits erschlossen. Damit soll auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden, da weitere Flächen im Außenbereich geschont werden.

Folgende Ziele werden verfolgt:

- eine der Umgebung angepasste Bebauung
- Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes durch Integration des Fachbeitrags Ökologie und Artenschutz
- Empfehlungen zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser.
- Anpassung der Planung an die Anforderungen des Klimaschutzes

Die Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde in der Gemeinderatsitzung vom 12.12.2019 getroffen.

2 Geltungsbereich, Kurzbeschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,11 ha und liegt am südlichen Bebauungsrand der Buchhalde. Westlich des Geltungsbereiches verläuft der Lortzingweg. Nördlich befindet sich das bislang letzte Haus des Siedlungsrandes. Südlich bis östlich liegt der „Garten der Stille“ der evangelischen Bruderschaft Kecharismai (EBK).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 6158/2 und 12106/21, welche von Westen her über den Lortzingweg zugänglich sind. Es ist nach Westen hin exponiert und fällt von ca. 494 auf 484 m ü. NN ab. Das Plangebiet selbst besteht überwiegend aus einer Fettwiese, die teilweise in Ruderalstadien übergeht. Im oberen, östlichen Hangbereich steht eine kleine Gartenhütte. Dort stehen vereinzelt ältere Bäume sowie, mutmaßlich über Sukzession / Nutzungsaufgabe entstanden, auch jüngere Gehölze. Der parkartige Charakter des angrenzenden „Gartens der Stille“ setzt sich im Plangebiet damit teilweise fort.

3 Wahl der Verfahrensart

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, die einer Wohnnutzung dienen soll und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, wird der Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des Verfahrens ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm.
- 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 (EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete).

- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Damit steht der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 ist über den Lortzingweg bereits erschlossen. Es wird hauptsächlich als Wiese genutzt, wobei im oberen (östlichen) Bereich neben einer Gartenhütte bereits einige Gehölze stehen. Hier breitet sich der parkartige Charakter des angrenzenden „Gartens der Stille“ durch Sukzession aus.

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 bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“.

Westlich beginnt in etwa 15 Metern Entfernung das im Verfahren befindliche Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“ (WSG-Nr-Amt 415107). In 50 bis 60 m südlicher Richtung liegen die

Pflegezone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“, das Landschaftsschutzgebiet „Reutlinger und Uracher Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 4.15.135), das FFH-Gebiet „Uracher Talspinne“ (Schutzgebiets-Nr. 7522341) und das Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 7422441).

4.5 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 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Einschränkung des Zeitraums von Gehölzrodungen) erforderlich werden.

4.6 Natura 2000-Vorprüfung

Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte, die geeignet sind diese Gebiete erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete zu überprüfen (Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung). Ob eine Eignung für erhebliche Beeinträchtigungen vorliegt und eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, kann gemäß den „Erläuterungen zum Formblatt der Natura 2000-Vorprüfung“ (LUBW 2013) anhand einer Natura 2000-Vorprüfung festgestellt werden. Diese Vorprüfung (**überschlägige Betrachtung**) wird in Form einer Checkliste/Formblatt (LUBW 2013) durchgeführt. Sie befindet sich in der Anlage 3 zum Umweltbericht.

Folgende Natura 2000-Gebiete werden in der Checkliste betrachtet:

- FFH-Gebiet Nr. 7522-341 „Uracher Talspinne“ (Anteil am FFH-Gebiet: kein Anteil)
- SPA-Gebiet 7422-441 „Mittlere Schwäbische Alb“ (Anteil am SPA-Gebiet: kein Anteil)

Hinweise zu den Datengrundlagen

Eine Kartierung der Lebensraumtypen oder der Arten der Natura 2000-Gebiete im Gelände erfolgt im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung nicht. Es wird auf die verfügbaren Daten zurückgegriffen.

Erhaltungsziele:

Die Erhaltungsziele der FFH-Gebiete sind in den jeweiligen Sammelvorordnungen der Regierungspräsidien festgelegt. Im vorliegenden Fall ist dies die FFH-Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen inklusive seiner Anlage.

Die Erhaltungsziele aller baden-württembergischen Vogelschutzgebiete sind in der Vogelschutzgebiets-Vorordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum festgelegt. Ergänzend wird auf die Handlungsempfehlungen für Vogelschutzgebiete (LUBW 2006) zurückgegriffen.

Lebensraumtypen (inkl. prioritäre LRT): Die FFH-Lebensraumtypen und die FFH-Arten werden im Rahmen der Erstellung der Managementpläne (früher Pflege- und Entwicklungspläne)

kartiert. Auf den jeweiligen MaP (bzw. PEPL) wird verwiesen. Auch die Biotopkartierungen bieten Anhaltspunkte für Vorkommen der Lebensraumtypen.

Ergebnis der Natura 2000-Vorprüfung:

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete bzw. auf den günstigen Erhaltungszustand der Arten sind **nicht absehbar**.

FFH-Gebiet:

Lebensraumtyp:

Es sind keine Lebensraumtypen direkt vom Vorhaben betroffen. Im Umfeld der Planung befinden sich zudem keine störungsempfindlichen Lebensraumtypen. Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen sind daher nicht absehbar. Es wird auf das Formblatt der Natura 2000-Vorprüfung in Anlage 3a verwiesen.

Arten:

Für die Arten des FFH-Gebiets sind, mit Ausnahme eines gering geeigneten Nahrungshabitats für Fledermäuse, keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet gegeben. Beeinträchtigungen der Arten des FFH-Gebiets sind daher nicht absehbar. Es wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Anlage 2 verwiesen. Es wird auf das Formblatt der Natura 2000-Vorprüfung in Anlage 3a verwiesen.

Vogelschutzgebiet:

Vogelarten

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in gering geeignete Nahrungshabitats. Im Plangebiet können Brutstätten von nicht im Datenauswertebogen des Vogelschutzgebietes gelisteten Gehölzbrütern nicht ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen der Arten des Vogelschutzgebietes sind nicht absehbar. Es wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Anlage 2 verwiesen. Es wird auf das Formblatt der Natura 2000-Vorprüfung in Anlage 3b verwiesen.

4.7 Altlasten

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

5 Städtebauliches Konzept / Inhalt der Planung

5.1 Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,11 ha. Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich enthalten:

6158/2, 12106/21

Die Flurstücke sind in Privatbesitz.

5.2 Planungskonzept

Das Baugrundstück auf den Flurstücken 6158/2 und 1210/21 wird durch die Topographie geprägt. Das Gelände steigt in Richtung Osten um ca. 10 m an. Vorgesehen ist auf dem Grundstück eine Bebauung zur Wohnnutzung. Eine Erschließung ist über den westlich angrenzenden Lortzingweg bereits vorhanden.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich einerseits an den vorhandenen Vorgaben aus den in Buchhalden vorliegenden Bebauungsplänen „Vor Buchhalden“ und „Buchhalde II“, andererseits an dem angrenzenden Grundstück und dessen Bebauung (Anzahl Vollgeschosse). Aufgrund des dortigen Flachdachs, des Alters der beiden vorhandenen Bebauungspläne und den heutigen Wünschen vieler Bauherren wird auch ein moderneres Erscheinungsbild zugelassen. So sind neben Satteldächern und Flachdächern auch Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorhandenen Bebauungspläne als Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Um unerwünschte Auswüchse zu verhindern und zur Einbindung in die bestehende Topographie werden zusätzlich Maximalhöhen für jede Dachform festgesetzt.

Auch den Erfordernissen des Umweltschutz und des Klimawandels soll die Planung entsprechen. Es werden deshalb Vorgaben zu Dachbegrünungen, Gartengestaltung (Schottergärten), Einfriedungen, Zisternen und der Gestaltung von Plätzen, PKW-Stellplätzen, Wegen und Zufahrten (wasserdurchlässige Beläge) getroffen.

Die Stellplatzverpflichtung wird entsprechend der geplanten Stellplatz-Satzung der Gemeinde Dettingen an der Erms erhöht.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet (WR). Um den Charakter der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung aufzugreifen wird die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten (Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig). Die Geschossflächenzahl liegt mit 0,6 zwischen denen der bestehenden Bebauungspläne. Analog der angrenzenden Bebauung wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Gebäudehöhen wurden in den bestehenden, angrenzenden Bebauungsplänen nicht festgelegt. Um unerwünschte Auswüchse zu verhindern und die geplante Bebauung an die angrenzende Bebauung sowie die bestehende Topographie anzupassen wird dies jedoch als sinnvoll erachtet. Für jede zulässige Dachform werden deshalb eine maximale Firsthöhe (außer bei FD) und eine maximale Wandhöhe festgesetzt.

Als in den umliegenden Bebauungsplänen zulässigen Dachformen Satteldach und Flachdach werden um Pultdächer und versetzte Pultdächer erweitert. Es wird eine größere Varianz der zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Eine Stellung der Gebäude (Firstrichtung) wird nicht vorgegeben.

Für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Bezugsebene maßgebend. Diese entspricht dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den geplanten Gebäudeecken.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Wie in den umliegenden Bebauungsplänen wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um den Gebietscharakter der lockeren Bebauung beizubehalten und weiterhin zu gewährleisten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung einer Baugrenze eingeschränkt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen.

5.5 Gestalterische und städtebauliche Vorgaben

<u>Größe des Plangebiets:</u>	1.054 m ²
<u>Hausform:</u>	Einzelhäuser, Doppelhäuser
<u>Haustyp:</u>	II Vollgeschosse Firsthöhe maximal 9,5 m zulässige Dachformen: Satteldach (SD) 20° – 40° , Pultdach (PD) 5° – 20° , versetztes Pultdach (vPD) 10° – 40° , Flachdach (FD) Zisternen möglich
<u>Gestalterische Vorgaben:</u>	harmonische Farbgebung der Gebäude keine immergrünen Nadelgehölze als Einfriedung Staffelung von Stützmauern keine Schottergärten wasserdurchlässige Beläge für Plätze, PKW-Stellplätze, Wege und Zufahrten Begrenzung von Werbeanlagen
<u>Pkw-Stellplätze:</u>	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

5.6 Ver-, Entsorgung, Entwässerung

Strom- und Wasserversorgung sowie Entwässerung: Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Lortzingweg vorhanden bzw. werden durch die Gemeinde entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 15.10.2004 bei Erteilung der Baugenehmigung hergestellt.

5.7 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.054 m ²
– überbaubare Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO	422 m ²
– nicht überbaubare Grundfläche	632 m ²

5.8 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. Als weitere Anlagen finden sich dort die artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie die Natura 2000-Vorprüfungen. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Einschränkung des Zeitraums von Gehölzrodungen) erforderlich werden. Relevante Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete werden nicht erwartet.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen tragen teilweise auch den Belangen des Umweltschutzes Rechnung.

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

Um den Oberflächenabfluss zu begrenzen und den Anforderungen des Klimawandels Rechnung zu tragen wird für Flachdächer und Pultdächer bis 10° Neigung eine Dachbegrünung festgesetzt, sofern sie nicht zur Energiegewinnung oder bei Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze als Terrasse genutzt werden.

6 Hinweise

6.1 Bodendenkmale/Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

6.2 Altlasten und Baugrundverhältnisse

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

Der Untergrund im Planungsgebiet besteht aus tonreichen Fließerden aus Mitteljura-Material, das örtlich von geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde überlagert wird. Gemäß der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte (IGHK) des LGRB können jahreszeitliche Volumenänderungen (Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung) vorkommen. Unmittelbar westlich angrenzend des Plangebietes ist ein potenzielles Rutschungsgebiet verzeichnet. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen. Es wird davon ausgegangen, dass mit entsprechend angepasster Gründung keine unüberwindbaren Hindernisse für eine Bebauung und damit das Ziel des Bebauungsplanes bestehen. Die Baugrunduntersuchung muss demnach nicht im Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, sondern kann auf die nachfolgende Ebene der konkreten Bebauung bzw. des Bauantrages verlagert werden. Im Zuge des Bebauungsplanes wird keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Ob der Bauherr eine Baugrunduntersuchung beauftragt liegt in dessen Ermessen.

Anlage 1 zur Begründung:

Belange des Umweltschutzes – Ökologischer Steckbrief

Anlage 2 zur Begründung:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage 3a zur Begründung:

Natura 2000-Vorprüfung FFH-Gebiet

Anlage 3b zur Begründung:

Natura 2000-Vorprüfung Vogelschutzgebiet