

III. BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühlstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Das Plangebiet für den die Änderungen anstehen, befindet sich zwischen der Brühlstraße im Westen und der Schulstraße im Osten des Ortsteils Reichenbach der Gemeinde Deggingen. Es umfasst die Flurstücke 218/2 und 218/4. Das Gelände steigt von der Brühlstraße bei etwa 486 m üNN bis zur Schulstraße um etwa 10 m auf 496 m üNN an.

Der Eigentümer, ein ansässiger Handwerksbetrieb, möchte neben zwei überdachten Stellplätzen noch Lagerflächen herstellen. Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung sind zur Schaffung ebener Flächen Abgrabungen erforderlich. Diese sollen im Osten und Norden über eine Stützmauer das Gelände abfangen.

Im Rahmen der bislang geltenden Festsetzungen sind Abgrabungen mit einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Dies ist jedoch für das vorgesehene Vorhaben nicht ausreichend. Daher ist es erforderlich, die örtlichen Bauvorschriften in diesem Bereich zu ändern.

Die Gemeinde möchte zur Sicherung des gewerblichen Standorts das genannte Vorhaben unterstützen und hat sich entschlossen, die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zu betreiben. Die Planungsrechtlichen Festsetzung werden davon jedoch nicht betroffen sein.

Da von der Planung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird das Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Deggingen ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ ausgewiesen. Der Hauptort Deggingen ist als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Geislingen zugeordnet. Dabei ist sie auf Eigenentwicklung beschränkt. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 28.01.2011 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen/Bad Ditzgenbach stellt die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Wohnbaufläche dar.

3 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Brühlstraße" mit Genehmigung vom 31.12.1974.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Mitte des Ortsteils Reichenbach der Gemeinde Deggingen. Es liegt zwischen Brühlstraße und Schulstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 218/1,
- im Osten durch Westgrenze des Flurstücks 28 (Schulstraße),
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 218/3 und
- im Westen durch die Ostgrenzen der Flurstücke 181 (Brühlstraße), 11/1 und 10.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5 Bestand

5.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Auf dem Flurstück 218/2 findet sich ein Betriebs- und Wohngebäude. Das Flurstück 218/4 ist derzeit noch unbebaut und wird als intensiv genutzte Wiesenfläche genutzt.

5.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte.

5.3 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

5.4 Eigentum

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.

5.5 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Brühlstraße an die Reichenbacher Straße und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.7 Gewässer/Oberflächenwasser/Überflutungsbereich

Oberflächengewässer finden sich keine innerhalb des Plangebiets. Etwa 20 m südlich des Geltungsbereichs tritt der Fischbach aus seiner Verdolung zu Tage und fließt in südliche Richtung zur Fils. Die Überflutungsflächen HQ_{ext} des Fischbachs reichen in den Randbereichen an der Brühlstraße in geringem Umfang in das Plangebiet.

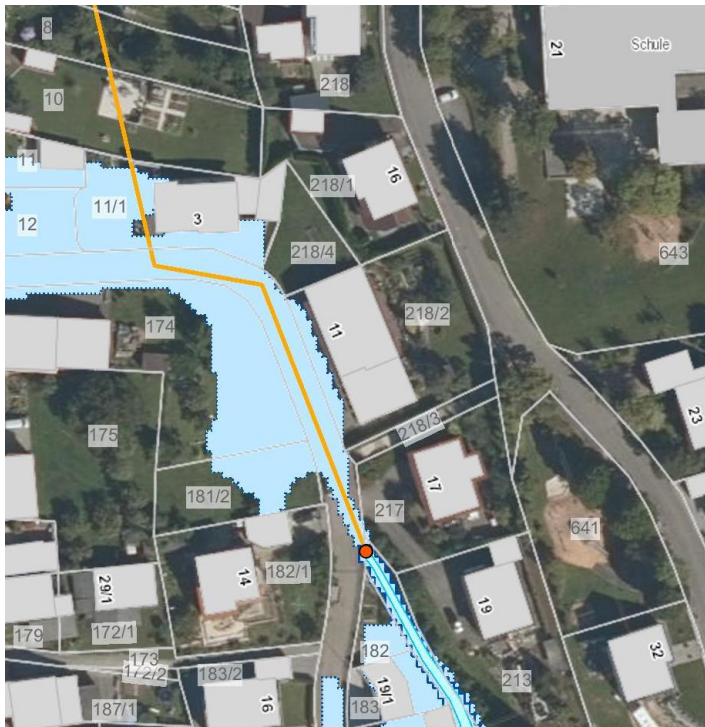


Abb 1. Überflutungsflächen HQ_{ext}. Quelle Kartengrundlage: LUBW Kartendienst, 10/2022

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Jedoch befreit die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß dem Bebauungsplan von 1974. Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Neben der vorhandenen Bebauung, sind die unbebauten Flächen als Gartenbereiche intensiv genutzt. Insbesondere die Flächen, auf welchen das Vorhaben angedacht ist, weisen eine artenarme Ausstattung auf. Daher ist das Plangebiet für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt von geringer Bedeutung. Eine wesentliche negative Veränderung aufgrund der Bebauungsplanänderung ist nicht gegeben.

6.2 Schutzgut Boden

Die im geltenden Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Flächen sind bislang nicht vollständig durch eine Bebauung ausgefüllt. Das nun angedachte Vorhaben bewegt sich im Bereich der überbaubaren Fläche entlang der Brühlstraße und bleibt im Rahmen der zulässigen GRZ von 0,4 auch wenn es sich um einen Carport bzw. Nebenanlage handelt.

Ein über die bislang geltenden Regelungen hinausgehender Bodeneingriff erfolgt nicht, so dass keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden erfolgt.

6.3 Schutzgut Wasser

Die Überflutungsflächen des HQ_{ext} reichen am westlichen Randbereich des Flurstücks 218/2 geringfügig in das Plangebiet. Die in den einschlägigen Kartenwerken vermerkte Abgrenzung reicht nicht bis in das dortige Baufenster, umfasst dennoch bereits versiegelte Hofflächen.

Da in diesem Bereich keine anderweitigen Nutzungen als bereits angelegt möglich sind, ist nicht davon auszugehen, dass sich hinsichtlich der Hochwasserverhältnisse durch die vorliegende Bebauungsplanänderung eine nachteilige Auswirkung ergeben wird.

Wie bereits beim Schutzgut Boden beschrieben, wird die Auswirkung aufgrund von Versiegelung durch die Bebauungsplanung nicht verändert, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut zu rechnen ist.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als „Gartenstadt“ dargestellt und hat daher nur einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. Es ist nur eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken verzeichnet.

Somit ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung kein nachteiliger Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Ortsteile und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

6.6 Schutzgut Mensch

Da es sich bei der Planung nur um eine Änderung der Geländemodellierung innerhalb bereits bebauter Flächen handelt, entstehen in diesem Schutzgut keine negativen Beeinträchtigungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat daher auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

7 Artenschutz

Aufgrund der geringen Habitataignung fehlt es an geeigneten Habitaten für seltene oder bedrohte Arten. Daher ist davon auszugehen, dass durch die Inhalte bzw. Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften zu den Geländeänderungen.

Die Planungsrechtlichen Festsetzung bleiben sowohl im zeichnerischen Teil als auch im textlichen Teil unberührt. Somit sind diese Regelungen des Bebauungsplanes „Brühlstraße“ Bestandteil der vorliegenden Änderung.

9 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

9.1 Veränderungen (Ziffer 2.5 der bisherigen Festsetzungen)

Die bislang geltende Regelung, dass Erdanschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,5 m zulässig sind, sind aufgrund der vorliegenden Geländeneigung für eine Nutzung der jetzigen Freiflächen nicht ausreichend. Grundsätzlich wäre aufgrund des festgelegten Baufensters hier die Errichtung eines Gebäudes möglich.

Die bereits bestehenden Gebäude in der Umgebung des Planbereichs sind in das ansteigende Gelände geschoben und fangen dadurch das Gelände im rückwärtigen Bereich ab. Im Grunde wird diese Situation durch die nun vorgesehenen Regelungen zu Abgrabungen und Stützmauern aufgegriffen, auch wenn aktuell kein Gebäude errichtet werden soll. Dadurch ergibt sich eine ähnliche Geländegestaltung, wodurch für das Ortsbild in diesem Bereich keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

Daher wird hinsichtlich der Abgrabungen eine maximale Tiefe festgelegt, die in Verbindung mit der Topographie das bereits konkret vorliegende Vorhaben berücksichtigt und sich an die Nachbarbebauung anlehnt. Darüber hinaus ist es erforderlich auch Stützmauern in der entsprechenden Höhe zu ermöglichen, um das geneigte Gelände abzufangen.

Für Aufschüttungen soll die bislang geltende Regelung beibehalten werden.

Gefertigt: Bad Boll, den 10.11.2022



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18