

## II. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Birkhof, 1. Änderung“

### 1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Deggingen hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 den Bebauungsplan „Birkhof“ als Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, ist der Bebauungsplan „Birkhof“ am 27.03.2020 in Kraft getreten.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung und der nun begonnenen Vermarktung der Grundstücke hat sich gezeigt, dass der Bebauungsplan in Teilen angepasst werden muss. Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in den zeichnerischen Teil und den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Der ursprünglich im Westen des Gebietes geplante Fußweg und Treppenaufstieg entfällt. Der Gemeinderat hat sich gegen die fußläufige Querung des Gebietes von Norden nach Süden entschieden, da die Realisierung des Weges aufgrund der enormen Höhenunterschiede aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll erschien. Anstelle des Fußweges wurde die Haupteerschließungsstraße um einen weiteren einseitigen Gehweg im Norden ergänzt, sodass nun eine durchgängige fußläufige Verbindung von Norden nach Süden entlang der Haupteerschließungsstraße gewährleistet ist.
- Durch den Wegfall des Fußweges muss für die westlichen Grundstücke im WA1 ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde aufgenommen werden. Diese Grundstücke können aufgrund der topographischen Verhältnisse nur in Richtung Süden bzw. in Richtung Stichstraße entwässert werden.
- Die weiterführende Erschließungsplanung im Gebiet hat gezeigt, dass einige Bezugshöhen entlang der neu geplanten Straßen geändert werden müssen. Die Bezugshöhen wurden geringfügig an die Straßenplanung und an die vorhandenen Geländeverhältnisse im Gebiet angepasst.
- Dabei hat sich auch gezeigt, dass am Eingang des Gebietes die Anpassung der dort vorgesehenen Böschung notwendig ist. Die öffentliche Grünfläche in diesem Bereich wurde angepasst, weshalb sich auch die Grundstücksgrößen im nördlich gelegenen Mischgebietbereich verändert haben und die östliche Baugrenze angepasst wurde.
- Die aktuelle Nachfrage innerhalb der Gemeinde nach Bauplätzen hat gezeigt, dass ein konkreter Bedarf an Doppelhausgrundstücken besteht. Die Gemeinde möchte eine Durchmischung verschiedener Bauformen ermöglichen und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung im Gebiet sicherstellen. Aus diesem Grund wurden gezielt Grundstücke definiert, die eine Bebaubarkeit mit je zwei Doppelhaushälften zulassen. Angrenzend an das geplante Mischgebiet entsteht somit ein Übergang von der verdichteten Bebauung im Süden des Gebietes zur aufgelockerten Bebauung im Norden des Gebietes, wo nun ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Die zulässige Bauweise wurde in den Nutzungsschablonen zum zeichnerischen Teil entsprechend angepasst und die Änderung in den Textteil aufgenommen.
- Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich die Gemeinde für ein Bewässerungssystem der Straßenbegrünung entschieden. Für dessen technische Infrastruktur ist sowohl eine entsprechende Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen als auch die öffentliche Grünfläche erweitert worden.
- Hinsichtlich der Pflanzgebote auf privaten Grundstücken wird den künftigen Eigentümern zugestanden, dass von den bisherigen Vorgaben zu gebietsheimischen Gehölzen abgewichen werden darf.

- Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Gesetzesänderungen wurden Hinweise zur Photovoltaikpflicht und zur Gestaltung von Gartenanlagen aufgenommen.

Mit Ausnahme der beschriebenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans „Birkhof, 1. Änderung“, bleiben sämtliche planungsrechtliche Festsetzungen sowie alle örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkhof“, rechtskräftig seit 27.03.2020 unberührt. Der bestehende Textteil zum Bebauungsplan „Birkhof“ liegt dem Bebauungsplan „Birkhof, 1. Änderung“ als Anlage bei.

## 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Steuerung der städtebaulichen Innenentwicklung des Gebietes. Da die Änderungen des Bebauungsplans der Nachverdichtung des geplanten Gebietes dienen und auch andere Maßnahmen für die innere Entwicklung im Gebiet vorgenommen werden, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Im Rahmen des förmlichen Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Birkhof“, rechtskräftig seit 27.03.2021, wurden sämtliche Auswirkungen des Gebietes dargestellt, sowie die Belange des Umweltschutzes durch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem gesonderten Umweltbericht erfasst.

Auch die Auswirkungen auf den Artenschutz wurden geprüft und durch notwendige Verminderungsmaßnahmen, konnte möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten entgegengewirkt werden. Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Auswirkungen auf den Artenschutz oder auf die Belange des Umweltschutzes ersichtlich sind, gelten diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Birkhof“ als abgehandelt.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Gefertigt: Bad Boll, den 21.07.2022



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