Gemeinde Winterlingen **Zollernalbkreis**

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „2. Änderung Wilhelm-Bihler-Straße, Sudetenstraße“

1. Geltungsbereich – Räumliche Lage

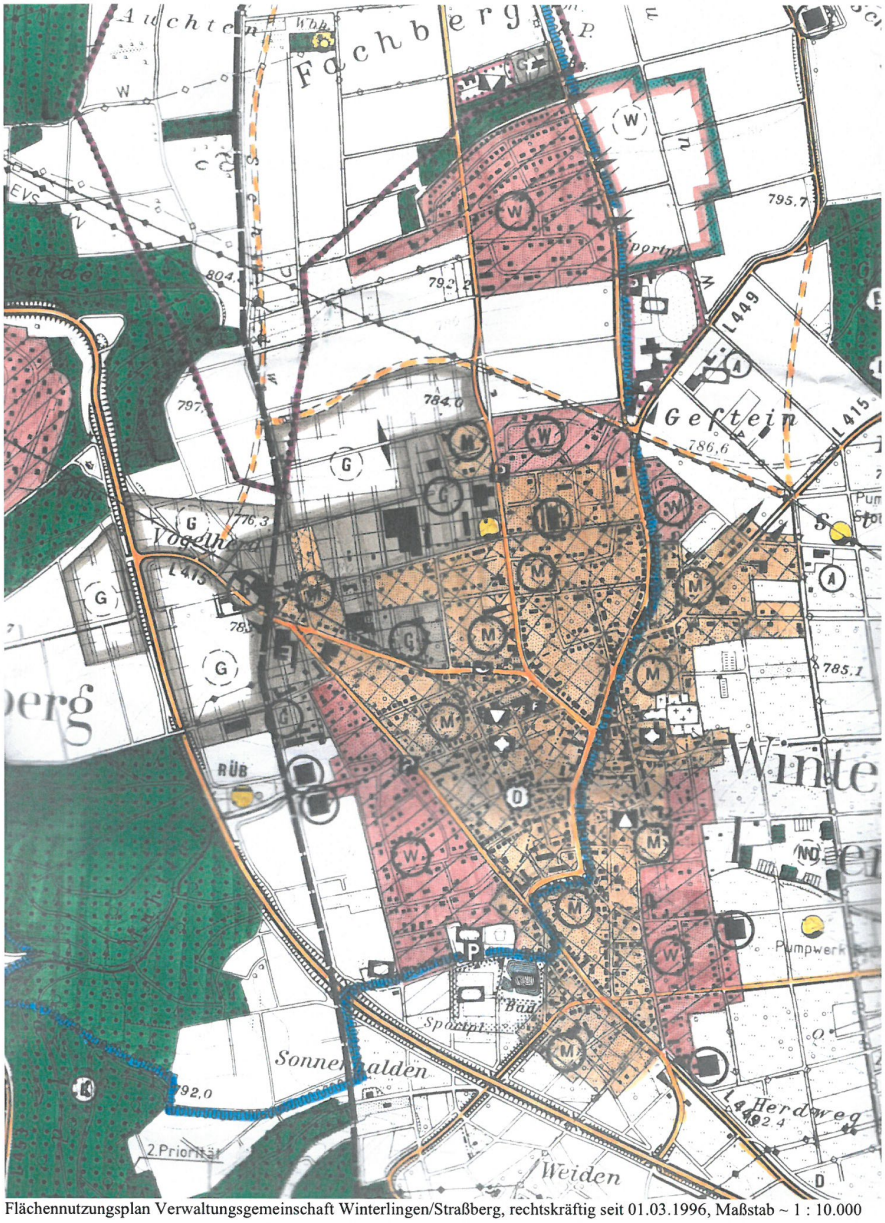
Das Plangebiet umfasst das Flst. 4506, Sudetenstraße 23 und Teilstücke Flst. 4508, Sudetenstraße 21 und 4504, Sudetenstraße 27.

Im Norden und Osten grenzt eine Wohnbebauung mit Einfamilienwohnhäuser an. Im Osten liegt auch die Sudetenstraße, die als Zufahrt zur geplanten Wohnbebauung dient. Im Süden und Westen sind unbebaute Grundstücke vorhanden, die als Mischgebietsflächen ausgewiesen sind.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche mit ca. 1920 qm.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen.



Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen/Straßberg, rechtskräftig seit 01.03.1996, Maßstab ~ 1 : 10.000

3. Anlass und Ziele der Planung / geplante Bebauung / Städtebauliche Entwicklung

Der geplante Geltungsbereich liegt zum größten Teil innerhalb des Bebauungsplanes „Wilhelm-Bihler-Straße, Sudetenstraße“, gen. mit Datum vom 16.11.1971. Mit einer Änderung vom 17.06.1994 wurde eine Zufahrt von der Wilhelm-Bihler-Straße aufgehoben.

Im östlichen Bereich liegt der Baulinienplan Wilhelm-Bihler-Straße, Flandernstraße und Sudetenstraße, der mit Datum vom 17.11.1959 genehmigt wurde.

Auf dem Flst. 4506 ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten als 2-geschossiges Flachdachgebäude geplant.

Mit dieser Nachverdichtung soll im Innenbereich der dringend notwendige Bedarf an Wohnraum abgedeckt werden. Für jede Wohneinheit sind ein Tiefgaragenstellplatz und weitere Stellplätze im Außenbereich geplant.

Auf dem Flst. 4506 ist bisher ein Baufenster ausgewiesen, welches für die vorgesehene Bebauung nicht ausreicht. Diese Baugrenzen sollen deshalb komplett aufgehoben und neue, entsprechend angepasste überbaubare Flächen ausgewiesen werden.

Ein aus dem Jahr 1959 ausgewiesenes, kleineres Baufenster innerhalb der Zufahrt von der Sudetenstraße, ist ebenfalls zur Aufhebung vorgesehen.

Durch die geplante Änderung der bestehenden Festsetzungen wird es möglich, im Innenbereich ein Baugrundstück attraktiv für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Bebauung zur Verfügung zu stellen. Dadurch werden innerörtliche Potentiale optimal genutzt und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

4. Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben entsprechend dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 unverändert. Das Mischgebiet wird beibehalten. Ebenso die maximal zweigeschossige Bauweise, die Grund- und Geschoßflächenzahl und die offene Bauweise. Es sind alle Dachformen zugelassen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und der Umwelt

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes wird verzichtet.

Um eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten und die Auswirkung durch die beabsichtigte Planung zu erhalten, wurde das Büro Menz-Umweltplanung mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung beauftragt.

Im Ergebnis wird dabei festgestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden, sofern keine Eingriffe in die bestehende Gebäudesubstanz stattfinden.

Um einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegen zu wirken, sind im räumlichen Umfeld 2 spezielle Haussperlingsnisthilfen (Koloniekästen) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich werden, je gefälltem Apfelbaum, drei Rundkästen für Fledermäuse angebracht und dauerhaft unterhalten

4.3. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln, auf dem Baugrundstück oberflächig abzuleiten und über eine Mulde mit belebter Bodenschicht zu versickern.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der endgültig hergestellten Sudentenstraße aus.

Die notwendige Versorgung mit Frisch- und Löschwasser und die Ableitung des Schmutzwassers ist vom vorhandenen Netz aus gesichert.

Meßstetten, den 26.06.2019 Winterlingen, den

Büro Wesner, Meßstetten Maier, Bürgermeister