

GEMEINDE Winterlingen



Gemeinde Winterlingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „2. Änderung Baulinienplan Mühlstraße“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Winterlingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 07.07.2021 für die Sitzung am 26.07.2021

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Städtebauliche Konzeption.....	8
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	9

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Winterlingen hat im Jahr 1930 mit dem Baulinienplan „Mühlstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen. Der Baulinienplan sah dabei lediglich eine städtebauliche Entwicklung und Errichtung von Wohngebäuden entlang der „Mühlstraße“ vor. Im Jahr 1958 wurde diese Planung dann nochmals mit einem Baulinienplan „Schelmeneg“ ergänzt, unter anderem wurden Bauverbote in den rückwärtigen Bereichen ausgewiesen. Innerhalb der letzten 90 Jahren hat sich die Gemeinde Winterlingen allerdings wesentlich vergrößert und weitere Baugebiete um die „Mühlstraße“ herum entwickelt, so dass diese nun in mitten der Ortslage der Gemeinde liegt. Im Jahr 2006 wurde zusätzlich eine 1. Änderung des Baulinienplanes durchgeführt, mit welcher die im Rechtsplan ausgewiesene „Mühlstraße“ verschmälert wurde.

Bis auf vier Baugrundstücke ist das Gebiet inzwischen vollständig bebaut.

Unter anderem haben die Eigentümer der Flurstücke 605/1 und 599/2 nun an die Gemeinde Ihren Wunsch zur baulichen Entwicklung auf einem dieser unbebauten Grundstücke herangetragen. Das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 605/1 soll hierfür saniert und in nördliche Richtung auf dem Flurstück 599/2 erweitert werden, da die Grundstücke entlang der „Mühlstraße“ teilweise lediglich ca. 250 m² groß sind und damit für ein heutzutage übliches Einfamilienhaus mit Garten nicht immer ausreichen.

Die Entwicklung möchte die Gemeinde im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung unterstützen, damit das bereits bebaute Grundstück durch Erweiterung wieder nutzbar gemacht werden kann. Hierfür ist der bisher als private Grünfläche genutzte Bereich teilweise für eine Bebauung zugänglich zu machen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „2. Änderung Baulinienplan Mühlstraße“ soll daher im bestehenden Baulinienplan das Bauverbot auf Flurstück 599/2 aufgehoben und das Baufenster erweitert werden.



Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung Baulinienplan Mülhstraße“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 1.190 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	-	-
Anteil öffentliche Grünflächen	-	-
Anteil Siedlungsfläche	ca. 1.190 m ²	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		476 m² < 20.000 m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet; Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG)
Flächennutzungsplan	gemischte Baufläche Bestand
Rechtskräftige Bebauungspläne	- Baulinienplan „Mühlstraße“ von 1930 - „1. Änderung Baulinienplan Mühlstraße“ von 2006
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet „WSG Quellen im Schmeietal“ (WSG-Nr.-Amt 417231)
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen

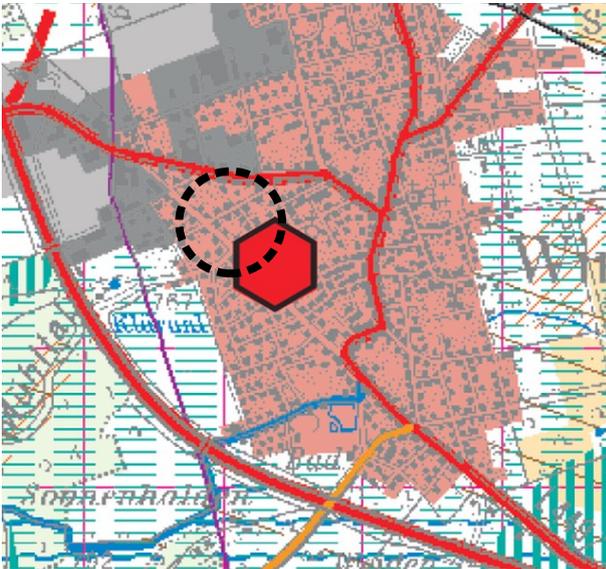


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

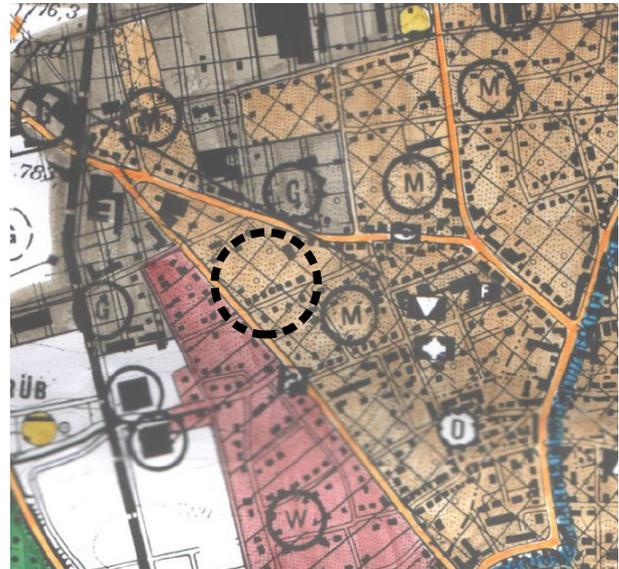


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen/Straßberg wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Eine nachrichtliche Berichtigung ist ausreichend und erfolgt im Zuge der Punktuellen Flächennutzungsplanänderung.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, werden die rechtskräftigen Baulinienpläne um ca. 1.190 m² überplant.

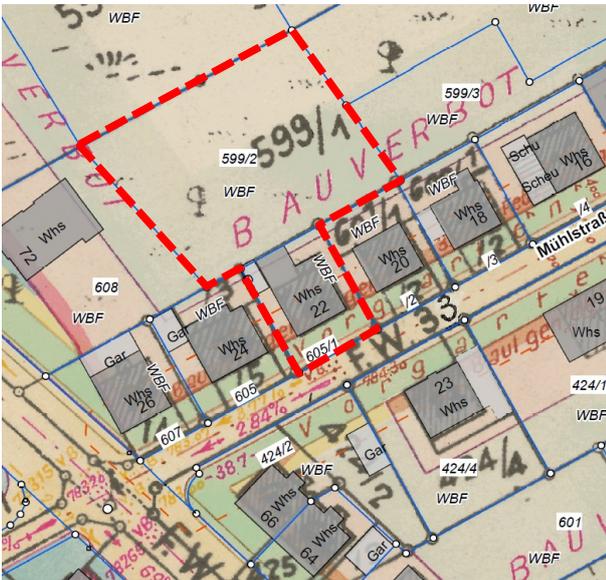


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt jedoch vollständig im Wasserschutzgebiet „WSG Quellen im Schmeietal“ (vgl. Abb. 4-5).

Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis über die Festsetzung des Schutzgebietes ist zu beachten.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 08.07.2021



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Wasserschutzgebiet vom 08.07.2021

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- private Grünfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- öffentliche Verkehrsflächen
- private Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine städtebauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage der Gemeinde Winterlingen geschaffen werden. Hierfür wird ein bestehendes Bauverbot eines Baulinienplans aus den 1930er Jahren überplant.

6. Städtebauliche Konzeption

Geplant ist die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes in Form eines Einfamilienhauses. Die Erschließung, Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks erfolgt wie bisher über die südöstlich angrenzende „Mühlstraße“. Die nicht überbauten Flächen sollen als Grünfläche angelegt werden, um das Gebiet ausreichend einzugrünen.

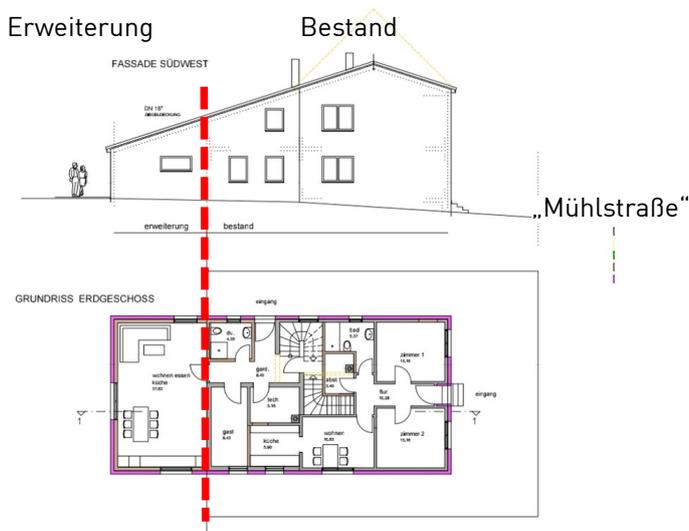


Abb.6-1: Grobkonzept der geplanten Erweiterung

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Wird ggf. im weiteren Verfahren erstellt.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	<i>Nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen</i>
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen</i>

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 07.07.2021 für die Sitzung am 26.07.2021



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Walter

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Winterlingen, den

.....

Michael Maier (Bürgermeister)