



Zollernalbkreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnanlage Charlottenstraße 7 - 11“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

7 Begründung

zur förmlichen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB

Planungsstand Entwurf Stand 28.06.2022

Bearbeitung

planungsgruppe stahlecker
Feuerseeplatz 3
70176 Stuttgart
Tel. 0711 636 00 30
www.pg-s.de

INHALT

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	3
1.1	Verfahrensablauf.....	3
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans	3
2	Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung	3
3	Inhalt des Planes.....	4
3.1	Lage, Bestand und gegenwärtige Nutzung im Plangebiet und Umfelde	5
3.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
3.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten	6
4	Rahmenbedingungen der Planung	7
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	7
4.1.1	Regionalplanung.....	7
4.1.2	Flächennutzungsplan	7
5	Ökologie und Artenschutz.....	8
6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	10
7	Begründung der Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise	11
7.4	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	11
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
7.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
7.7	Verkehrsflächen	13
7.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7.9	Festsetzung von Dachbegrünungen.....	13
7.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
7.11	Umgang mit Boden	14
7.12	Hinweise	14
8	Städtebauliche Statistik.....	15
9	Bodenordnung / Kosten für die Allgemeinheit	15

Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Das Planverfahren wird durch den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Winterlingen und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt eingeleitet.

Obwohl die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB gegeben sind, wurde ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt sowie den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Gemeinde versprach sich davon möglichst frühzeitig und parallel zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen qualifizierte Stellungnahmen zu erhalten, die dann bis zum Abschluss der genannten Untersuchungen aufgearbeitet werden können. Mit diesem Vorgehen wird angestrebt, dass dann im Zuge der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB möglichst keine weiteren wesentlichen Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden und ein Satzungsbeschluss zeitnah danach erfolgen kann.

Diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde inzwischen durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden intensiv geprüft und in die Planung eingearbeitet. Mit den entsprechend geänderten und ergänzten Unterlagen wird nun die Offenlage und Behördenbeteiligung durchgeführt. Ziel ist, im Anschluss daran möglichst rasch einen Satzungsbeschluss erlangen zu können.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Baden-Württembergische Landesbauordnung (LBO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

2 ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Bereits seit Jahren ist in Winterlingen ein anhaltender Bedarf an verschiedenen Bauflächen für Wohnungen im Ortsgebiet zu verzeichnen. Dabei ist festzustellen, dass auf dem Wohnungsmarkt insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen kaum angeboten werden. Die Ausweisung immer neuer Baugebiete auf bisherigen Freiflächen entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und ist auch nicht im Sinne der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Zusätzlich tritt mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden stärker als bisher in das Blickfeld. Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dadurch wird die Bodenschutzklausel in § 1a Absatz 5 BauGB deutlich stärker betont. Der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Bauleitplanung sollen danach Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Um diesen städtebaulichen Grundsätzen gerecht zu werden und gleichzeitig zumindest einen großen Teil des Bedarfes zu befriedigen, liegt ein wichtiger Schwerpunkt der Entwicklung in der Innenentwicklung der Gemeinde Winterlingen. Mit der Überplanung des seit längerer Zeit leerstehenden, bisher nur mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnhaus mit Nebengebäude auf einem ca. 3.000 m² großen Grundstückes in der Charlottenstraße ergibt sich die Chance, in attraktiver Ortslage eine weiteres untergenutztes Baugrundstück zu erschließen.

Durch die optimierte Nutzung vorhandener Bauflächen und innerörtlichen Entwicklungsflächen kann dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 9 BauGB) Rechnung getragen werden.

Mit diesem Verfahren soll nun das Grundstück an der Charlottenstraße bauleitplanerisch so entwickelt werden, dass ein zeitgemäßes und den Anforderungen an flächenschonendes, barrierefreies und wirtschaftliches Bauen ermöglicht wird.

Mit der dann zulässigen Bebauung kann dem dringenden Wohnraumbedarf begegnet werden. Mit der geplanten Bebauung wird gleichzeitig eine verträgliche Nachverdichtung erreicht. Durch die Anordnung der Bebauung kann das langgezogene Grundstück gut ausgenutzt und eine attraktive Wohnsituation angeboten werden.

Die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Ziele wie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Gebiet und in der Umgebung, die Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes werden bei der Aufstellung des Planes berücksichtigt.

Die bisher vorhandenen Baugrenzen und Baulinien sollen aufgehoben werden.

3 INHALT DES PLANES

Städtebauliches Konzept

Auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 4478 und 4450/6 wird direkt an der Charlottenstraße die Möglichkeit für eine Neubebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern und einer Gesamtanzahl von ca. 24 Wohneinheiten geschaffen. Die Parkierung wird überwiegend in einer Tiefgarage vorgesehen. In der Planung werden Stellplätze, die überwiegend für Besucher vorgesehen sind, entlang der Charlottenstraße geplant.



Konzept für die Bebauung (Quelle AI-Gruppe)

Der Weg entlang den geplanten Wohngebäuden wird als befahrbarer Fußweg hergestellt und soll nur in Ausnahmefällen befahren werden (z.B. Anlieferung, Umzug etc.). Auf breite befestigte Wege sowie Wendemöglichkeiten wird bewusst verzichtet. Dadurch werden im direkten Umfeld der Gebäude attraktive, ruhige und für Kinder sichere Freiräume ermöglicht. Gleichzeitig wird die Versiegelung deutlich reduziert. Die Folge ist jedoch, dass z.B. Abfallbehälter am Tag der Abholung an die Charlottenstraße gebracht werden müssen.

In ländlichen Regionen führen auf Grund des gegenüber städtischen Bereichen erfahrungsgemäß höheren Anteils von PKWs der Bewohner oftmals zu Problemen bei der Stellplatzanzahl. So wird auch für das Bauvorhaben ein erhöhter Stellplatzbedarf gesehen. Dem wird insofern Rechnung getragen, dass für die mit dem Vorhabenplan geplanten 23 bis 24 Wohnungen unterschiedlicher Größe 29 Stellplätze in der geplanten TG sowie 9 Stellplätze oberirdisch, gesamt somit 38 Stellplätze vorgesehen werden.

Da es in der Gemeinde Winterlingen keine starre Festlegung z.B. über eine Stellplatzsatzung gibt, wurde die Anzahl der Wohnungen sowie die Anzahl der dazu erforderlichen Stellplätze gemeinsam zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde erörtert und festgelegt. So soll auf die jeweilige Situation bezogen eine ausreichende und vertragliche Anzahl von Wohnungen und Stellplätzen gewährleistet werden.

3.1 Lage, Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets und des Umfeldes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Winterlingen nordwestlich des Rathauses und westlich der Charlottenstraße. Die beiden Flurstücke 4478 und 4450/6 weisen eine Fläche von ca. 3.125 m² auf.

Auf dem Baugrundstück befindet sich unmittelbar an der Charlottenstraße ein mehr oder weniger baufälliges Wohngebäude mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Die restlichen Grundstücksbereiche sind unbebaut und mit Wiesen bzw. Ruderalfluren sowie in Randbereichen mit Gehölzgruppen bestanden.

Nördlich des Grundstückes befinden sich zum Teil neu errichtete Wohngebäude, im Westen befindet sich eine größere Gartenfläche, im Süden schließen ebenfalls rückwärtige Gartenflächen der Bebauung entlang der Ebinger Straße sowie eine Parkplatzfläche an.



Bestehendes Wohngebäude mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden an der Charlottenstraße

3.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die **verkehrliche Erschließung** der Neubebauung erfolgt direkt über die Charlottenstraße. Die Parkierung wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Dem Plangebiet zugeordnete Besucherparkplätze werden an der Charlottenstraße auf dem Plangebiet angeordnet.

Die Charlottenstraße wird durch das öffentliche Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Zollernalb bzw. des Wasserwerkes Winterlingen mit **Frischwasser** versorgt. Es ist vorgesehen, die geplante Neubebauung an dieses Leitungsnetz anzubinden und dauerhaft zu versorgen.

Eine Nutzung des **Grundwassers** ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Ebenso ist vorgesehen, das neue Gebiet über die bestehenden Entsorgungseinrichtungen des **Abwassersystemes** anzubinden. Die Gemeinde Winterlingen betreibt in diesem Bereich ein Mischsystem, das auch in nächster Zeit nicht verändert werden soll.

Im Zuge der Erarbeitung des Entwässerungsgesuches zum Bauantrag werden die Möglichkeiten der Retention und Versickerung von **Niederschlagswasser** im Planbereich für das konkrete Vorhaben untersucht und ein entsprechendes Konzept erarbeitet. Denkbar sind dabei z.B. Retentions- und Versickerungsmulden, Rigolen, die Nutzung von Niederschlagswasser z.B. zur Gartenbewässerung oder dergleichen. Eine reine Versickerung wird auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein. Das Konzept wird im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt und in das Entwässerungsgesuch übernommen.

Die **Stromversorgung** im Plangebiet wird von der Albstadtwerke GmbH, Albstadt durchgeführt.

3.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Natura 2000-Gebiet in der Umgebung

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Schmeietal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820341, Entfernung ca. 2,5 km westlich) sowie das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441, ca. 4 km westlich).

Aufgrund der räumlichen Entfernung des Vorhabengebietes zu den Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Biotopkartierte Bestände in der Umgebung, Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. überfluteten Flächen.

Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Quellen im Schmeietal. Entsprechende Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ ergänzt. Die jeweilige Wasserschutzgebietsrechts-

verordnung ist zu beachten.

In die Planzeichnung wird das Schutzgebiet nachrichtlich übernommen und dargestellt.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 (4. Änderung) außerhalb eines Gebietes mit besonderen Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet selbst wird als „Siedlungsfläche Wohnen“ bezeichnet.

Somit ist das Vorhaben mit der 4. Änderung des Regionalplanes Neckar-Alb 2013 vereinbar.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung mit Darstellung des Planbereiches

4.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg weist die Flächen des Geltungsbereichs als Mischbaufläche aus.



Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen-Straßberg

Der Flächennutzungsplan muss im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

5 ÖKOLOGIE UND ARTENSCHUTZ

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht erstellt. Dennoch werden die ökologischen Belange mit betrachtet und fließen in die Gesamtplanung mit ein. Ebenso sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Deshalb wurden bereits im Vorfeld der Planaufstellung Relevanzuntersuchungen sowohl für das abzubrechende Gebäude als auch für die Freiflächen des Plangebietes durchgeführt (Kurzgutachten Gebäudebegehung und artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zum Bebauungsplan, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen November 2021).

Die Relevanzuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „im Wirkraum des Vorhabens artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können bzw. erscheint deren Vorkommen aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen als möglich. Zu nennen sind hierbei insbesondere die europäischen Vogelarten, Reptilien- und Amphibienarten. Möglich erscheint auch das Vorkommen des artenschutzrechtlich relevanten Nachtkerzenschwärmers, sofern die spezifischen Nahrungspflanzen vorhanden sind.“

Deshalb wurden inzwischen „zur Überprüfung des spezifischen Artenspektrums und zur Abklärung, inwieweit Verbotstatbestände möglicherweise betroffen sind oder ob spezifische Maßnahmen zum Funktionserhalt erforderlich werden“ vertiefende Untersuchungen für die genannten Artengruppen durchgeführt. Für alle sonstigen Artengruppen sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Bei den Untersuchungen in und an dem Gebäude konnten keine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse und auch keine traditionellen Brutplätze von Gebäudebrütern (z.B. Mehlschwalben) festgestellt werden.

Nach Einschätzung des Gutachters ist eine Natura 2000-Vorprüfung nicht erforderlich.



Blick auf das Vorhabengebiet

Ergebnis der Artenschutzuntersuchung

(spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan, Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen Juni 2022)

Bei den Untersuchungen des Gutachters konnten zwar kein Vorkommen von **Fledermausarten** festgestellt werden, auf Grund der innerörtlichen Lage und des Umfeldes kann jedoch eine Nutzung als Jagdhabitat nicht ausgeschlossen werden.

Das Gutachten schlägt um die Irritation durch Licht der künftigen Außenbeleuchtung des geplanten Gebäudes und somit den Verlust von Jagdhabitat für die Fledermäuse zu minimieren vor, die geplante Außenbeleuchtungen so auszurichten, dass eine zielgerichtete Beleuchtung erfolgt und dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Weiterhin sollen zur Minimierung von Auswirkungen auf **nachtaktive Insekten** UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen verwendet werden. Das gelbe Licht dieser Lampen bietet einen guten Kompromiss, indem es durch sein Maximum im langwelligen Bereich für die meisten nachtaktiven Insekten nicht anziehend wirkt, aber dennoch eine gewisse Farbwiedergabe ermöglicht (Verkehrs- und Arbeitssicherheit). (teilweiser Auszug aus der saP)

Das Plangebiet hat laut Gutachter allgemein keine höhere Bedeutung für **Amphibien** und wird nur kurzzeitig als Landlebensraum von der Erdkröte genutzt. Um Beeinträchtigungen während der Bauzeit auszuschließen, wird im Gutachten die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes im Bereich der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorgeschlagen.

Im Rahmen der Erhebung von **Vogelarten** wurden laut Gutachten insgesamt 27 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen, darunter sind 7 Arten mit hervorgehobener artenschutzfachlicher Relevanz (z.B. Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe, Sperber, Star, Turmfalke). Diese Arten stehen auf der Roten Liste der Brutvögel in Baden-Württemberg (BW) und/oder auf der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (D) und/oder sind gemäß BNatSchG streng geschützt bzw. weisen eine enge Habitatbindung auf.

Das Gutachten stellt fest, dass zwar Brutreviere von 3 verschiedenen Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt wurden, jedoch sind diese Arten nicht von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz.

Die Bereiche mit ruderaler Vegetation innerhalb des Plangebietes wurden z.B. von der Amsel und Blaumeise als Nahrungshabitat genutzt. Gleichzeitig liegt das Plangebiet im Jagdhabitat verschiedener Greifvogelarten wie Turmfalke und Sperber. Vereinzelt wurden Mauersegler und Mehlschwalbe auf Nahrungsflügen im Untersuchungsgebiet beobachtet.

Insgesamt wird festgestellt, dass die Bedeutung der Eingriffsfläche vor allem in der Nutzung der Saumstrukturen als Bruthabitat für Zweibrüter relevant ist.

Im Hinblick auf den Vogelschutz muss die Baufeldbereinigung grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Durch die mögliche Anwesenheit von Fledermäusen muss diese noch weiter eingeschränkt werden, so dass diese nur in der Zeit von November bis Ende Februar erfolgen darf.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass „mit der Realisierung des Vorhabens Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten

verbunden sind“ und empfiehlt die oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen.

Nach Gutachten ergeben sich unter Berücksichtigung der genannten Vorkehrungen zur Vermeidung „für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.“

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nach Gutachten nicht erforderlich. Auch bedarf es keiner Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

6 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist grundsätzlich zu beachten, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen aus Nutzungen aus der Umgebung auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konfliktvermeidung soll durch ausreichende Abstände zwischen Gebieten von denen Emissionen ausgehen (z.B. Gewerbegebiete, Sportanlagen, Verkehrsflächen) und Wohngebieten sichergestellt werden, dass einerseits das Wohnen nicht durch unzumutbare Immissionen (Geräusche, Luftverunreinigungen) beeinträchtigt wird und andererseits die gewerblichen Nutzungen nicht durch Forderungen nach erhöhten technischen Immissionsschutzmaßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen behindert werden. Da im Umfeld des Plangebietes durch die zentrale innerörtliche Lage zwangsläufig auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind, wurde dieser Aspekt im Zuge der Planung betrachtet.

Bei den derzeit vorhandenen Betrieben in der Umgebung handelt es sich z.B. um einen Blumenladen (Ebinger Straße 35), einen Paketshop der DHL sowie in der Charlottenstraße 4 um einen nicht produzierenden Betrieb (Verwaltung und Betriebshof zur Montage von Anlagen- und Steuerungstechnik). Bei allen Betrieben sind Zu- und Abfahrten von LKWs zu Tagstunden vorhanden. Ein Lieferverkehr in Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen ist jedoch nicht oder nur in Ausnahmefällen zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan bezeichnet den Planbereich in der Ortslage von Winterlingen als Mischbaufläche. Gewerbegebiete sind im Umfeld nicht ausgewiesen. Für das konkrete Plangebiet wird bei der Bebauungsplanaufstellung der Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gewählt. Nach Überlegungen der Gemeinde wurde es nicht für sinnvoll erachtet, das geplante Gebiet auf Grund der innerörtlichen Lage z.B. als „Kerngebiet“, „Urbanes Gebiet“ oder „Mischgebiet“ auszuweisen, da die Priorität eindeutig im Wohnen gesehen wird. Das geplante Vorhaben fügt sich als Allgemeines Wohngebiet nach Auffassung der Gemeinde gut in die innerörtliche Lage der Gemeinde ein. Die Schaffung von geeignetem Wohnraum an dieser Stelle wird ausdrücklich begrüßt.

Gleichzeitig erfordert die zentrale innerörtliche Lage des Plangebietes und Nähe zu bereits vorhandenen und im Umfeld auch weiterhin gewünschten Betrieben zwangsläufig Toleranz gegenüber entsprechenden Verkehren und Betriebsabläufen in und aus der Umgebung.

Grundsätzlich legt die Gemeinde großen Wert auf eine angemessene Innenentwicklung des Ortes und sieht hier ein großes Potential auch zur Schaffung von Wohnraum. Selbstverständlich dürfen dieser gewünschten Entwicklung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus der Umgebung entgegenstehen. Dies wird im vorliegenden Fall jedoch nicht als gegeben gesehen. Im Hinblick auf das Vorhaben werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen gesehen.

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen entsprechend der geplanten zeitgemäßen Überbauung des Gebiets mit drei Mehrfamilienhäusern.

Der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und weist eine Fläche von ca. 0,31 ha auf.

7.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 – 15 BauNVO

Für das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Grundsätzlich zulässig ist die Nutzungen mit Wohngebäuden.

Andere Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die textlichen Festsetzungen dienen der Steuerung der Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der gewünschten Zweckbestimmung zur Schaffung von Wohnflächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das Plangebiet schließt sich an eine bestehende, gewachsene räumliche Situation mit Wohngebäuden an. Um einen harmonischen Einbindung zu erzielen, wird eine dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechende Grundflächen- und Geschossflächenzahl festgesetzt.

7.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Um die städtebauliche Einbindung weiter zu unterstützen, wird eine offene Bebauung festgesetzt.

7.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Zur Sicherung der ortsgestalterischen Belange und um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten, werden im Plangebiet entsprechende Vorgaben getroffen und festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Einpassung in die angrenzende Umgebung im Bereich der Charlottenstraße bzw. der angrenzenden Neubebauung.

Dazu wird die maximale äußere Gebäudehülle durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und mit Festlegung der maximalen Gebäudehöhen bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt. Die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe darf von der festgesetzten EFH um maximal +/- 0,3 m abweichen. Somit ist ein ausreichender Spielraum für die Gebäudeplanung gegeben.

Mit der Planung sollen in 3 Baukörpern Wohnungen mit unterschiedlichen Größen angeboten werden. Die geplante Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entspricht dem städtebaulichen Ziel, bezahlbaren Wohnraum in attraktiver innerörtlicher Lage zu schaffen.

Dabei entspricht die vorgesehene Gebäudehöhe von maximal 8,90 m einer Bebauung von 2 Voll- und einem Staffelgeschoss mit einer jeweiligen Geschosshöhe von ca. 2,95 m (vergleichbar mit durchschnittlicher Geschosshöhe gängiger Einfamilienhäuser). Gegenüber der ursprünglich mit einer Gebäudehöhe von 10 m vorgesehenen Planung wurde die Gebäudehöhe auf Wunsch der benachbarten Anwohner entsprechend reduziert. Zudem werden die Gebäude mit einem Flachdach geplant, was gegenüber der Firsthöhe von Satteldachgebäuden eine deutliche Reduzierung der Gesamthöhe bewirkt.

In der Planzeichnung wird für die Gebäude eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) mit 787,30 m über NN als Bezugshöhe festgesetzt. Diese EFH wurde an die Höhenlage der Umgebung bzw. der Charlottenstraße angepasst. Bezogen auf diese festgesetzte EFH wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,9 m festgeschrieben. Die Gebäudehöhen werden zwischen festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante der Attika gemessen. Singuläre, kleinteilige Dachaufbauten bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt. Zur Herstellung von Absturzsicherungen (wie Brüstungen und Geländer kann die festgesetzte Gebäudehöhe jeweils um 1,0 m überschritten werden.

Zusätzlich zur EFH und der maximalen Gebäudehöhe wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Oberhalb der festgesetzten EFH dürfen maximal zwei Vollgeschosse entstehen.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Baugrenzen ermöglicht für die zukünftige Nutzung angemessene Entwicklungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird durch die getroffene Zonierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sowie ein ausreichendes Maß an nicht überbaubarer Grundstücksfläche freigehalten. Die festgesetzten Baugrenzen gelten nur oberirdisch und können somit unterirdisch z.B. durch Tiefgaragen überschritten werden.

7.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit §§ 14, 21a BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Tiefgaragenzufahrten oder offene Stellplätze sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb von Baugrenzen möglich. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ziel dieser Festsetzungen ist, die erforderlichen Flächen für die Parkierung im Plangebiet bereitzustellen und verträglich zu ordnen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zu Stellplätzen ist nur auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Bereich zulässig. Dies erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses auf der Charlottenstraße bzw. zugunsten eventueller Parkierung im öffentlichen Raum.

Sofern Tiefgaragen nicht mit Gebäuden oder Zufahrten überbaut werden, sind sie mit einer intensiven Begrünung (Erdüberdeckung mindestens 60 cm) zu versehen. Diese Vorgabe erfolgt, um möglichst viel gut nutz- und bepflanzbare Freiflächen zwischen den Gebäuden zu erhalten. Gleichzeitig dient die festgesetzte Erdüberdeckung der Tiefgaragen der Evaporation von Niederschlagswasser und vermindert so die Auswirkung von Versiegelungen.

Nebengebäude wie z.B. Fahrradüberdachungen oder Mülleinhausungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig. Sie müssen sich jedoch in ein gestalterisches Konzept einbinden und sind entsprechend zu gestalten.

7.7 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt direkt über die bestehende Charlottenstraße.

Um im Bereich der Charlottenstraße eventuell erforderliche begleitende Einbauten wie z.B. Straßenbeleuchtungsmasten oder Verkehrsbeschilderungen auf Privatgrundstücken zu ermöglichen, wird die Duldung entsprechender Maßnahmen festgesetzt.

7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Um den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung zu tragen, erfolgt die Ausweisung von Pflanzgebieten. Dazu werden Baumpflanzungen auf dem Grundstück und an der Charlottenstraße festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer wird ein Ausgleich für die durch Bodenversiegelung und Bodenverdichtung beeinträchtigte Bodenfunktion geleistet. Gleichzeitig wird dadurch eine Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser erreicht. Gleiches gilt für die Festsetzung von intensiven Begrünungen auf Tiefgaragen. Dadurch wird zusätzliche wertvolle Gartenfläche gewonnen.

Generell sind nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und mit einer Mindestzahl von Bäumen zu bepflanzen, um eine nachhaltige Erhaltung von unversiegelten Flächen und gleichzeitig eine gewisse Durchgrünung zu gewährleisten.

7.9 Festsetzung von Dachbegrünungen

Neben der Festsetzung von Baumpflanzungen bildet die Dachbegrünung einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Schaffung kleinräumiger Habitate. Gleichzeitig kann Niederschlagswasser zurückgehalten und über Verdunstung

wieder in die Atmosphäre abgegeben werden. Deshalb wird für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 4° eine Dachbegrünung festgesetzt.

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan (Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen Juni 2022) werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die textlich festgesetzt werden (siehe Kapitel 5 – Ökologie). Es handelt sich dabei um Vorgaben für die Eingrenzung der Ausführungszeiten für die Baufeldfreimachung (ab November bis Ende Februar) um Beeinträchtigungen für Vogelarten und Fledermausarten zu vermeiden, Vorgaben für Außenbeleuchtung um Störungen der Flugbewegungen von Fledermausarten und Schädigungen von nachtaktiven Insekten zu vermeiden sowie um die Errichtung und Vorhaltung eines Amphibienschutzzaunes während der gesamten Bauzeit.

Im Hinblick auf die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtete metallische Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei, Aluminium oder Zink untersagt und nur im geringen Umfang zugelassen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Zufahrten und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7.11 Umgang mit Boden

Um den vorhandener Oberboden zu schützen, ist dieser abzutragen, fachgerecht zu lagern und einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Dabei dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden. Um das Bodenleben zu erhalten, ist bei längerer Lagerung eine Zwischenbegrünung empfehlenswert. Die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten, ebenso das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

7.12 Hinweise

Wasserschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das gesamte Plangebiet in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Quellen im Schmeietal“ (WSG-Nr.-Amt. 417.231) befindet. Die Bestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 02.12.1988 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Sämtliche Handlungen die das Grundwasser nachteilig verändern könnten sind zu unterlassen.

Unter den Hinweisen werden weiterführende Formulierungen genannt, die das Schutzziel weiter präzisieren und Handlungsanweisungen geben.

Denkmalschutz:

Grundsätzlich liegen der Gemeinde keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmale oder potentielle archäologische Funde im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Der Hinweis stellt dabei vor allem eine Erinnerung dar an die allgemeine gesetzlich implementierte Verpflichtung jeden Bürgers, zufällige Funde mit potentiellem Denkmalwert

ordnungsgemäß zu melden und vorläufig zu sichern sowie an den diesbezüglichen Sanktionsmechanismus des § 27 DSchG BW bei Nichtbefolgung der Melde- und Sicherungspflicht.

Pflichten des Eigentümers:

Für die Grundstückseigentümer wird ein Hinweis eingefügt, dass Randeinfassungen öffentlicher Wege und Straßen sowie Beleuchtungsmasten oder evtl. Straßenschilder auf den Privatgrundstücken zu dulden sind.

Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 202 BauGB und Bodenschutzgesetz Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Verkehrserschließung, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen ist.

8 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Fläche Bebauungsplan „Wohanlage Charlottenstraße 7 - 11“	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete (Planung)		
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,31	100
Gesamtfläche	0,31	100,0

9 BODENORDNUNG / KOSTEN FÜR DIE ALLGEMEINHEIT

Es handelt sich ausschließlich um Privatflächen. Flächen der Gemeinde bzw. öffentliche Flächen werden nicht überplant. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Kosten für die Allgemeinheit entstehen voraussichtlich nicht.

Gemeinde Winterlingen, den

Michael Maier

Bürgermeister