

STADT BLUMBERG

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Stadtverwaltung
Hauptstraße 97
78176 Blumberg



Stadtteil
Hondingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Kirchberg II - 1. Änderung

Begründung gemäß § 2a BauGB

Anlagen:

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 18.09.2018 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)
NATURA 2000 - Vorprüfung vom 18.09.2018 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)

Stand: 14.02.2020

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1751

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Anlass der Bebauungsplanänderung	3
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.2	Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB	5
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
4	Änderungen des Bebauungsplans.....	6
4.1	Erschließung	6
4.2	Neuaufteilung der Baugrundstücke, Baufensterausweisungen	7
4.3	Flächen für Garagen	7
4.4	Bauvorschriften	7
4.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
5	Ver.- und Entsorgung	8
5.1	Entwässerung	8
5.2	Wasserversorgung	9
5.3	Stromversorgung.....	9
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
6.1	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
7	Flächenbilanz	9
8	Bebauungsplanverfahren.....	10
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
8.2	Verfahrensdaten.....	11

Anlagen:

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 18.09.2018 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)

NATURA 2000 - Vorprüfung vom 18.09.2018 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)

BEGRÜNDUNG

1 ZIELE UND ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

In Blumberg stehen derzeit nur noch in sehr begrenztem Umfang kommunale Wohnbauflächen zur Verfügung. Im Stadtteil Hondingen verfügt die Stadt über keinerlei kommunale Bauplätze mehr.

In Anbetracht der anhaltend sehr großen Nachfrage nach Baugrundstücken und um insbesondere jungen, einheimischen Familien eine Baumöglichkeit vor Ort bieten zu können, besteht dringender Handlungsbedarf, kurz- und mittelfristig Wohnbauflächen bereit zu stellen. Die Stadt Blumberg beabsichtigt daher, das Wohngebiet „Kirchberg II“ am südöstlichen Siedlungsrand von Hondingen zu erschließen.

Der Bebauungsplan „Kirchberg II“ ist bereits seit 2006 rechtsverbindlich. Bisher wurde das Plangebiet noch nicht erschlossen. Auch gab es bisher noch kein kommunales Eigentum an den überplanten Flächen. Zwischenzeitlich konnten die Fragen des Grunderwerbs geklärt werden, so dass eine Entwicklung der Bauplätze zeitnah erfolgen soll.

Seit der Ausweisung des Baugebietes im Jahr 2006 haben sich die Anforderungen an den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen aufgrund gesellschaftlicher Entwicklungen, Vorstellungen der Bauherren und neuer Trends im Einfamilienhausbau geändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan soll daher in seinen Festsetzungen und Bauvorschriften überarbeitet und vereinfacht werden.

Dies betrifft zum Einen die geplante Erschließungsstraße mit ihrer Führung und Gestaltung. Zudem sollen die Bauvorschriften aus pragmatischen Gesichtspunkten punktuell geändert und insgesamt flexibler gehalten werden. Das Plangebiet bleibt mit seiner Abgrenzung und Größe von rd. 1,6 ha unverändert.

In der Gemeinderatssitzung am 27.09.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Kirchberg II - 1. Änderung“ gefasst.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Bebauungsplangebiet „Kirchberg II – 1. Änderung“ liegt direkt östlich oberhalb des vorhandenen Wohngebietes „Kirchberg I“. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Kirchberg“, wo sich auf der gegenüberliegenden Seite die Dorfkirche und der Friedhof befinden.

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Acker mit unterschiedlichen Feldfrüchten genutzt. Im Osten grenzt extensiv genutztes Grünland und dahinter Wald an. Im Süden wird das Gebiet durch den bestehenden Weg Flst. 1155 begrenzt. Es schließen sich weitere Acker- und Grünlandflächen an.

Das Plangebiet ist topographisch durch eine rd. 15 % steile Südwesthanglage geprägt.

Der rd. 1,6 ha große räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht in seiner Abgrenzung dem bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplan.

BEGRÜNDUNG



Abb.: Lage des Plangebiets am östlichen Siedlungsrand des Blumberger Stadtteils Hondingen (Grafik: LUBW)

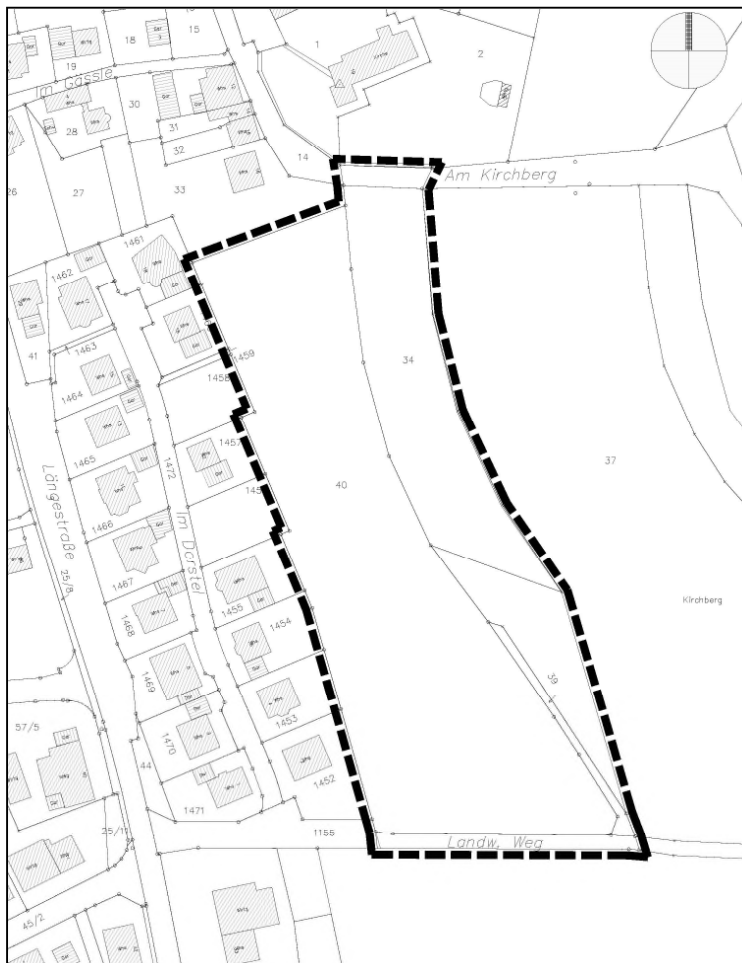


Abb.: Übersichtsplan des Plangebiets / Katasterausschnitt

BEGRÜNDUNG

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet sind bisher die Festsetzungen des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchberg II“ maßgeblich.



Abb.: B-Plan „Kirchberg II“ (2006)

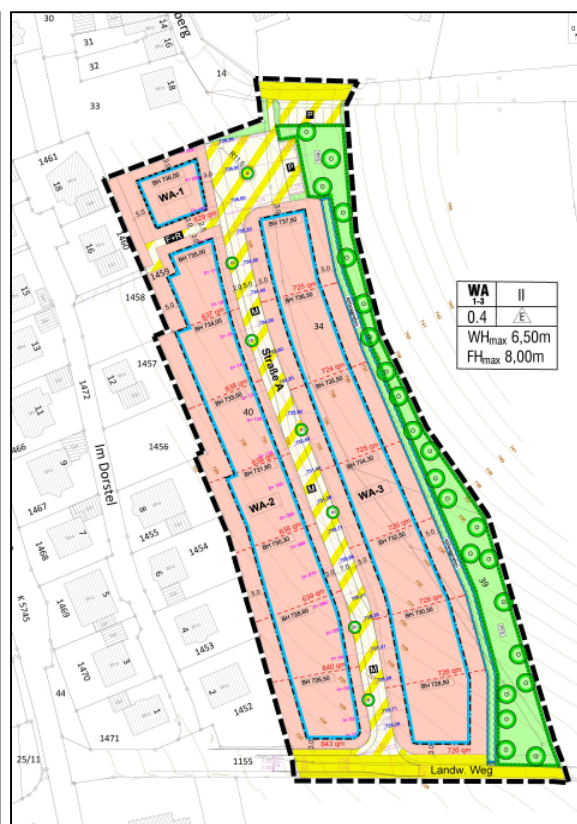


Abb.: B-Plan „Kirchberg II – 1. Änderung

Eine Erläuterung zu den wesentlichen Änderungen ergibt sich aus Kapitel 4.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Änderung treten die bisherige Bebauungsplansatzung sowie die Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Kirchberg II“ außer Kraft.

3.2 Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Planung in den Grundzügen beibehalten. Die grundsätzliche Aufteilung des Bebauungsplangebietes mit seinen Bau-, Verkehrs- und Grünflächen wird übernommen. Das Baugebiet wird nach wie vor als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, bei einer marginalen Anpassung der Bauflächen. Die Grundzüge der Verkehrsführung mit einer zentralen Wohnstraße mit beidseitiger linearer Bebauung und einer wohngebietstypischen Ausgestaltung der Straßenräume werden übernommen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gleichermaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

BEGRÜNDUNG

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a BauGB wird abgesehen.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Blumberg ist das Bebauungsplangebiet „Kirchberg II“ entsprechend dem rechtskräftigen B-Plan als „Wohnbaufläche“ mit ca. 1,8 ha ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB wird entsprochen.

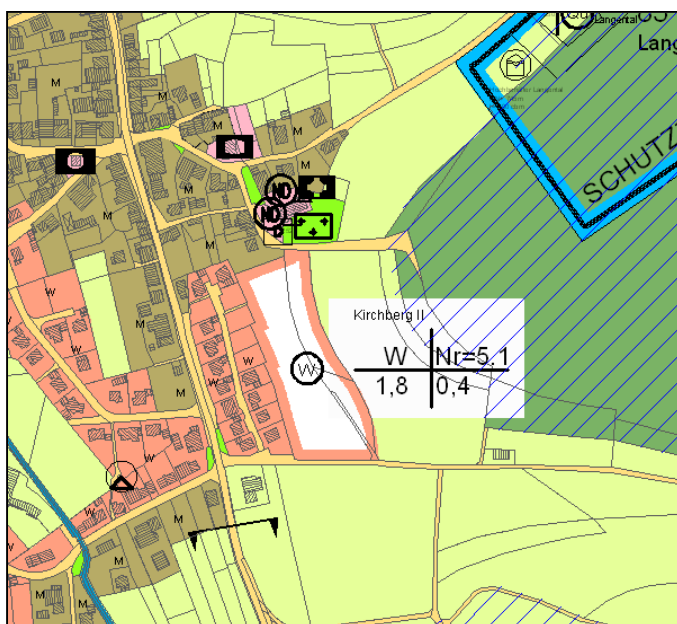


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Blumberg (6. Fortschreibung)

4 ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Erschließung

Das Gebiet soll wie bereits im rechtskräftigen B-Plan mit einer zentralen Wohnstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden, die im Süden an der bisherigen Zufahrtsstraße zum Wohngebiet „Kirchberg I“ anschließt.

Für die geplante Erschließungsstraße ist ein Ausbauquerschnitt von insgesamt 7,0 m vorgesehen, der sich in den Fahrbahnbereich (5,0 m) und einen begleitenden Seitenstreifen (2,0 m) gliedert.

Um den Aufenthaltscharakter der Wohnstraße zu stärken, ist die Erschließungsstraße im Mischverkehr zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsarten vorgesehen. Der Fahrbahnverlauf weist mehrere Verschwenkungen auf, um eine Raumbildung im Straßenverlauf zu unterstützen und die zu Fahrgeschwindigkeit zu dämpfen.

BEGRÜNDUNG

Der Bereich des Seitenstreifens steht für das (Besucher-) Parken, für Baumquartiere, für den Aufenthalt (Kinderspiel), oder als Sicherheitsraum oder Ausweichfläche (Begegnungsverkehr) u.Ä. zur Verfügung.

Die endgültige Aufteilung und Gestaltung des Straßenraums wird im Rahmen der Detailplanung (Erschließungsplanung) festgelegt.

Als fußläufige Verbindung wird der aus dem vorhandenen Wohngebiet „Kirchberg I“ heraufführende Fußweg bis zur Erschließungsstraße verlängert. Eine weitere fußläufige Anbindung ist Richtung Norden an die Straße „Am Kirchberg“ geplant. Damit wird ein kurzer Fußweg in die Dorfmitte gewährleistet.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der bisher zentral im Gebiet vorgesehene, aufgeweitete Bereich in Form eines Kreisverkehrsplatzes mit einem Durchmesser von 20 m aufgehoben und den Baugrundstücken zugeschlagen. Dadurch ergibt sich insgesamt eine leistungsfähigere Erschließung, auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Schneeräumung) bei einem reduzierten Erschließungsaufwand.

Die im Bereich der Straße „Am Kirchberg“ geplanten Parkplätze, welche ausschließlich den Friedhofs- und Kirchenbesuchern dienen sollen, werden beibehalten, ebenso die geplanten Senkrechtparkplätze im Bereich der Wendeanlage.

4.2 Neuaufteilung der Baugrundstücke, Baufensterausweisungen

Die bisherige Ausweisung von Einzelbaufenstern für insgesamt 14 Einfamilienhäuser sowie die Festsetzungen verbindlicher Firstrichtungen, werden zu Gunsten einer durchgehenden, flexiblen Baufensterausweisung und einer größeren Gestaltungsfreiheit bei der Gebäudeanordnung aufgehoben.

Es erfolgt eine Neuaufteilung mit insgesamt 15 Baugrundstücken, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 685 m².

4.3 Flächen für Garagen

Von der bisherigen, verbindlichen Vorgabe von Garagenstandorten und der Festlegung von Zufahrtsbereichen zu den Einzelgrundstücken wird zu Gunsten individueller Bebauungslösungen abgesehen.

4.4 Bauvorschriften

Die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (**GRZ 0,4**) sowie der **offenen Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)** wird unverändert übernommen.

Die bisherige Festlegung auf **geneigte Dachformen**, bei einem Ausschluß von Flach- und Tonnendächern wird auf Anregung des Ortschaftsrats beibehalten, um auch weiterhin einen städtebaulichen Zusammenhalt über die Dachformen zu unterstützen und einzelne Fremdkörper im Bebauungszusammenhang auszuschließen. Um zukünftig auch moderne Hausformen mit mäßig geneigten Dächern zu ermöglichen, wird die zulässige **Dachneigung mit mindestens 15°** festgesetzt (statt bisher 20°-45°).

Um den aktuellen Trends im Einfamilienhausbau Rechnung zu tragen, soll für das Wohngebiet eine zeitgemäße Bauweise mit **zwei Vollgeschossen** ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschosßzahl von zwei Vollgeschossen und eine **Wandhöhe von maximal 6,50 m** festgesetzt. Durch die Begrenzung der **Firsthöhe auf maximal 8,00 m** wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschosß“) möglichst vermieden werden.

Um die Höhenlage der Gebäude verträglich zu regeln und einen nachvollziehbaren Höhenbezug zum Gelände und den Erschließungsstraßen zu unterstützen, werden für die

BEGRÜNDUNG

einzelnen Baugrundstücke **Bezugshöhen** (BH) festgelegt, die jeweils Basis für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen sind. Dadurch sollen übermäßige Überhöhungen der Gebäude im Gelände und unangemessene Höhenentwicklungen der Baukörper selbst vermieden werden.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen den Geländeverlauf und das Höhenniveau der geplanten Erschließungsstraße. Sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der festgesetzte Grüngürtel am nordöstlichen Gebietsrand ist Bestandteil des Ausgleichskonzeptes des bisherigen B-Plans. Um diese Funktion weiterhin zu sichern und eine landschaftsgerechten Einbindung des künftigen Siedlungsrandes zu unterstützen, wird die Grünfläche in ihrer Lage, Ausdehnung und den grünordnerischen Festsetzungen (Streuobstwiese) übernommen.

Ebenso werden die grünordnerischen Festsetzungen des bestehenden B-Plans für die privaten Grundstücksflächen insoweit übernommen, als zum östlichen Ortsrand hin bei Gehölzpflanzungen ausschließlich gebietsheimische Arten zulässig sind. Ausgeschlossen sind Thuja-Hecken und Hecken aus sonstigen Koniferen. Je Privatgrundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächenanteile der Grundstücke, also mind. 40 % der Grundstücksflächen sind als Grünanlage/Grünfläche anzulegen. Schotter- und Steingartenflächen sind unzulässig.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze gegenüber der ursprünglichen Planung entfallende Baumpflanzungen werden durch die Mehrzahl von Grundstücksbäumen (16 statt bisher 14 Baugrundstücke) kompensiert.

5 VER.- UND ENTSORGUNG

5.1 Entwässerung

Die Entwässerung auf den Grundstücken hat entsprechend wasserrechtlicher Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist am öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Unbelastetes Dach- und Hofflächenwasser der Baugrundstücke ist auf dem Grundstück zu versickern oder am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers, ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention (z.B. Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel oder ähnliche geeignete Anlage) vorzusehen.

Pro 50 m² Dachfläche ist mind. 1m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Der Drosselabfluss ist auf 0,05 l/s je 50 m² Dachfläche zu begrenzen.

Für eine zusätzlich gewünschte Nutzung als Brauchwasser ist das Rückhaltevolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen zu erhöhen.

Für das Baugebiet wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Aufgrund der Hanglage soll dieses unterirdisch im Straßenraum untergebracht werden. Durch den Bau des RRB kann vermutlich auf den Austausch der Regenwasserleitung "Im Unterdorf" verzichtet werden. Dies ist noch abhängig vom baulichen Zustand und des detaillierten hydraulischen Nachweises und wird im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend geprüft.

BEGRÜNDUNG

5.2 Wasserversorgung

Das Gebiet wird an das örtlich vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

5.3 Stromversorgung

Zur Versorgung des Baugebietes mit Strom, wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Bereich der Wendeplatte ein Standort für eine Ortsnetzstation vorgesehen und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Es werden durch das Baugebiet 2 Niederspannungskabel verlegt und an einem bestehenden Kabelverteiler in der Einfahrt zur Straße „Im Dorstel“ angeschlossen, des Weiteren wird ein zusätzliches Niederspannungskabel durch den Fußweg in Richtung Dorstel verlegt.

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB, sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird abgesehen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderungen werden die grünordnerischen und sonstigen umweltrelevanten Inhalte des bisherigen Bebauungsplans in den Grundzügen übernommen (siehe Kap. 4.5).

6.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung, wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt.

Auf die als Anlagen beigefügten Fachbeiträge wird diesbezüglich verwiesen:

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 18.09.2018 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)

NATURA 2000 - Vorprüfung vom 18.09.2018 (Th. Grözinger, Oberndorf a.N.)

Ergebnis:

Der Artenschutzbeitrag kommt nach erfolgter Prüfung der Stati sämtlicher planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zum Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach S 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt werden. Das Projekt ist aus der Sicht des Artenschutzes zulässig.

7 FLÄCHENBILANZ

<i>Geltungsbereich des B-Plans gesamt</i>	<i>15.926 m²</i>	<i>100 %</i>
<i>Wohnbauflächen</i>	<i>10.274 m²</i>	<i>64,50 %</i>
<i>Öffentl. Straßenverkehrsflächen</i>	<i>2.912 m²</i>	<i>18,28 %</i>
<i>Öffentl. Grünflächen</i>	<i>2.740 m²</i>	<i>17,22 %</i>

BEGRÜNDUNG

8 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 18.10.2019 bis einschließlich 19.11.2019 durchgeführt.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung: Aus der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Ergebnis der Behördenbeteiligung: In Folge der Stellungnahmen der Behörden, wurden verschiedene Ergänzungen und Präzisierungen der Festsetzungen berücksichtigt:

Dem Vorschlag der Energieversorgung Südbaar entsprechend, wird ein Standort für eine Ortsnetzstation (Trafo) im Bereich der Wendeanlage berücksichtigt (Abwägungsvorlage Ziff. 4.1).

Entsprechend der Stellungnahme des Baurechts- und Naturschutzamts (Abwägungsvorlage Ziff. 12), wurden unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung, auch im Hinblick auf das angrenzende EU-Vogelschutzgebiet, verschiedene Ergänzungen und Präzisierungen der grünordnerischen Festsetzungen sowohl für die öffentliche Grünfläche, als auch die privaten Grundstücksflächen aufgenommen: Hinweise zur Ansaat und Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche als artenreiche Magerwiese mit Pflanzungen von Hochstamm-Obstbäumen. Verwendung gebietsheimischer Arten im östlichen Randbereich der Baugrundstücke, sowie Ausschluss nicht-standortgerechter Arten wie Thuja und Koniferen. Begrünung der Grundstücke zu mind. 40%, Ausschluss von Schotter- und Steingartenflächen.

Der Anregung des Amts für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (Abwägungsvorlage Ziff. 13) entsprechend, wurde zwischenzeitlich die Notwendigkeit einer Regenwasserrückhaltung fachtechnisch geprüft. Um das öffentliche Kanalsystem zu entlasten, muss bereits dezentral auf den Grundstücken zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers eine Regenwasserretention (z.B. Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel oder ähnliche geeignete Anlage) vorgesehen werden. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt: Pro 50 m² Dachfläche ist mind. 1m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Der Drosselabfluss ist auf 0,05 l/s je 50 m² Dachfläche zu begrenzen.

Für das Baugebiet wird zudem ein Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Aufgrund der Hanglage soll dieses flächensparend unterirdisch im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden.

Ebenfalls auf Anregung des Amts für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, wird der am östlichen Gebietsrand geplante Graben zur Aussengebietsentwässerung bis zu den Parkplätzen am Friedhof verlängert.

Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Art und Weise, wie die Hinweise und Anregungen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage zur Beschlussfassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Nachdem weder von Seiten der Behörden, noch aus der Öffentlichkeit Belange vorgebracht wurden, die der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen, liegen die Voraussetzungen für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vor.

BEGRÜNDUNG

8.2 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		29.09.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		08.11.2018
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		26.09.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		10.10.2019
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	18.10.2019 19.11.2019
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		27.02.2020
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...

Aufgestellt:

Tuttlingen, 14.02.2020

kommunalPLAN GmbH