Begründung vom 09.09.2021 / 21.12.2021

Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften "Goldmorgen Süd " – 2. Änderung
Gemarkung Dettingen unter Teck
Planbereich Nr. 86.04/2

1. Anlass und Erforderlichkeit

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen, welche eine Errichtung von zwei Doppelhaushälften zum Gegenstand hat. Die Parkierung kann jedoch nicht adäquat untergebracht werden, weshalb ein zusätzliches Baufenster für Parkierung im Westen festgesetzt werden soll. Im Bebauungsplangebiet gibt es an anderen Stellen bereits solche Baufenster.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neuerrichtung geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung (verbesserte Ausnutzung der noch unbebauten Baulücke) verfolgt, sowie eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 0,85 km südlich des Gemeindekerns Dettingen unter Teck und liegt im Gebiet „Goldmorgen“.

Im Norden wird das Plangebiet durch bestehende Bebauung des Flurstück Nummer 637/1, im Osten durch das Flurstück Nummer 7610, im Süden durch die Eichendorffstraße (Flurstück 7641) und im Westen durch die Gutenberger Straße (Flurstück 7640) begrenzt.

Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Dettingen unter Teck.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Flurstück Nummer 7609. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Die Lage des Geltungsbereichs kann als integrierte Lage im Gebiet „Goldmorgen“ beschrieben werden.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit eine brachliegende Baulücke.

2.2.3 Erschließung

Das Flurstück wird über die Eichendorffstraße erschlossen. In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich die ÖPNV-Haltestelle „Goldmorgen“, welche eine Verbindung nach Kirchheim unter Teck und ins Lenninger Tal ermöglicht.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Gutenberger Straße und Eichendorffstraße.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Topografie

Die Topographie im Geltungsbereich ist minimal bewegt.

Lärm

Im Geltungsbereich sind erhöhte Verkehrslärmwerte durch Bahn und Straße zu erwarten. Der Rechtsvorläufer sieht hier bereits Maßnahmen vor.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten

Aus dem Altlastenkataster sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich in Privatbesitz.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche (überwiegend für Wohn- und Mischgebiete) vor.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

(1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
(2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
(3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
(4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
(5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
(6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
(7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
(8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Goldmorgen Süd", Planbereich Nr. 86.04 vom 25.09.2009 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich für das Flurstück ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Traufhöhe von 4,10 m und einer Firsthöhe von 7,30 m bei Satteldächern mit einer Neigung von 20° bis 35° vor.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Grundstücke bzw. der Weiterentwicklung bereits bebauuter Innenbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung). Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.
Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 509 m² auf und liegt damit innerhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Grenzbereichs zwischen 20.000 m² und 70.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m² keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Da der Geltungsbereich diese überschreitet, wird zusätzlich eine Vorprüfung durchgeführt. Bei dieser Vorprüfung des Einzelfalls sind zu berührende Aufgabenbereiche von den jeweiligen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht, weshalb die Einschätzung von erheblichen Umweltauswirkungen absieht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Nachverdichtung und Ordnung der Parkierung im Innenbereich

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden Carports und Stellplätze in der dafür vorgesehenen Fläche ermöglicht.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch die Ausweisung der Parkierungsfläche kann das bestehende Baufenster besser genutzt werden und Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Der Bebauungsplan verhindert die Ausweisung und Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich und der damit verbundenen Erschließungskosten.

3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Planalternative 0: Status-Quo-Planung

Ohne eine Bebauungsplanänderung wäre die angestrebte Doppelhausnutzung nur schwer zu ermöglichen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Zur besseren Ausnutzung des Grundstücks wird eine Fläche zur Errichtung von Carports oder offene Stellplätzen festgesetzt.

4.3 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Zur Eingrünung gegen die Gutenberger Straße wird ein 0,75 m breiter Streifen festgesetzt.

Alle weiteren Festsetzungen werden aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

4.4 Hinweise

3.1 Die Entwässerung des Grundstücks ist entsprechend dem Entwässerungsgesuch für das Wohngebiet „Goldmorgen Süd“ auszuführen, das mit der Entscheidung vom 03.11.2009 respektive 29.09.2010 (Nachtragsentscheidung) wasserrechtlich genehmigt wurde.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine signifikant neuen, zusätzlichen überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen. Wie bereits im Punkt 2.4 erläutert, wird von einem Umweltbericht abgesehen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch und Kultur

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Bereich von Dettingen unter Teck. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar.

Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche für Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben. Es sind keine Biotope im Geltungsbereich enthalten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Landschaftsbildqualität und enthält zugleich keine Erholungsfunktion.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich wird als Gartenstadt/Stadtrand/Stadt definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich weist kein Frischluft- bzw- Kaltluftentstehungsgebiet auf. Zugleich befindet sich der Geltungsbereich nicht in einer Kaltluftabflussbahn und führt somit zu keinerlei Behinderung im Hinblick auf die Frischluftzufuhr.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Nach Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als Siedlungsfläche aufgeführt. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe des Bodens ist nicht bewertet

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Die Schutzwürdigkeit des Grundwassers wird im Geltungsbereich gemäß des Landschaftsplanes als hoch angegeben.

Störfallbetriebe

Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe bekannt. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen bleiben durch die Bebauungsplanänderung unberührt und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Der ruhende Verkehr wird auf dem Flurstück selbst geregelt.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten durch die Bebauungsplanänderung.

6.5 Flächenbilanz

Grundstücksbereich	509 m²
Geltungsbereich	509 m²

8. Begründung zu den örtliche Bauvorschriften

8.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen und die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m² sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Hauptgebäude muss dabei mindestens 0,10 m betragen.
Die örtliche Bauvorschrift sorgt für Retentionsflächen auf den Dächern.