



**Stadt Geislingen  
Zollernalbkreis**

**Bebauungsplan  
„Weiherhalde, 2. Änderung“**

**Verfahren nach § 13a BauGB  
in Geislingen**

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 23.09.2020

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
1.	Übergeordnete Planungen.....	4
2.	Bestehende Bebauungspläne.....	5
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>6</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>6</b>
1.	Verkehrliche Erschließung.....	6
2.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	6
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>7</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	7
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	9
<b>VII.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>10</b>
1.	Maßgebliche Faktoren.....	10
<b>VIII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
<b>IX.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>11</b>
<b>X.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>11</b>

## **I. Planerfordernis**

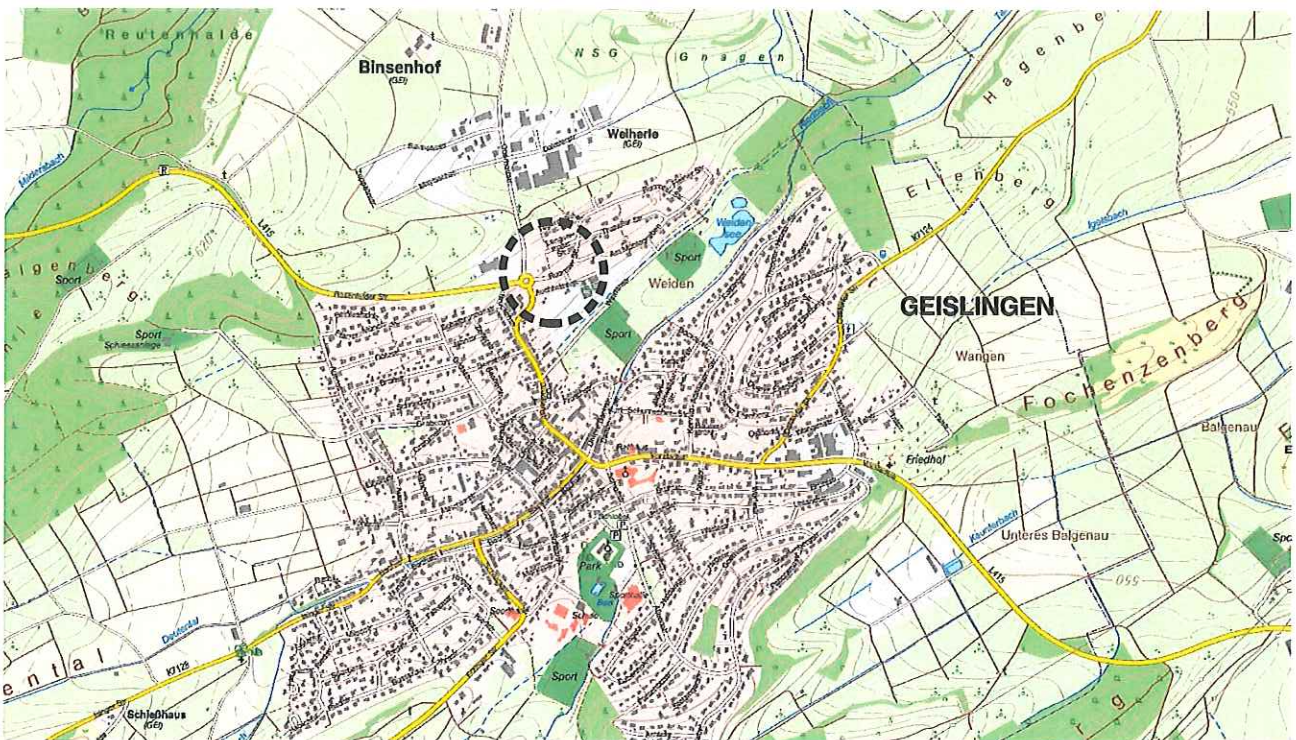
Die Stadt Geislingen hat im Jahr 2004 mit dem Bebauungsplan „Weiherhalde“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- und Mischgebiet im Norden der Ortslage geschaffen. Das Baugebiet ist bereits bis auf wenige Bauplätze entwickelt und die Stadt ist bestrebt auch die letzten Bauplätze einer innerstädtischen Entwicklung zuzuführen. Im Südosten des Gebiets sind derzeit noch zwei Grundstücke unbebaut, welche als Mischgebiet festgesetzt sind. Um der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum nachkommen zu können, strebt daher die Stadt eine Nutzung als Wohngebiet an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Weiherhalde, 2. Änderung“ soll daher der bestehende Bebauungsplan für die zwei südwestlichen Grundstücke geändert werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die übrigen bestehenden Festsetzungen bleiben dennoch weitgehend erhalten.



## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

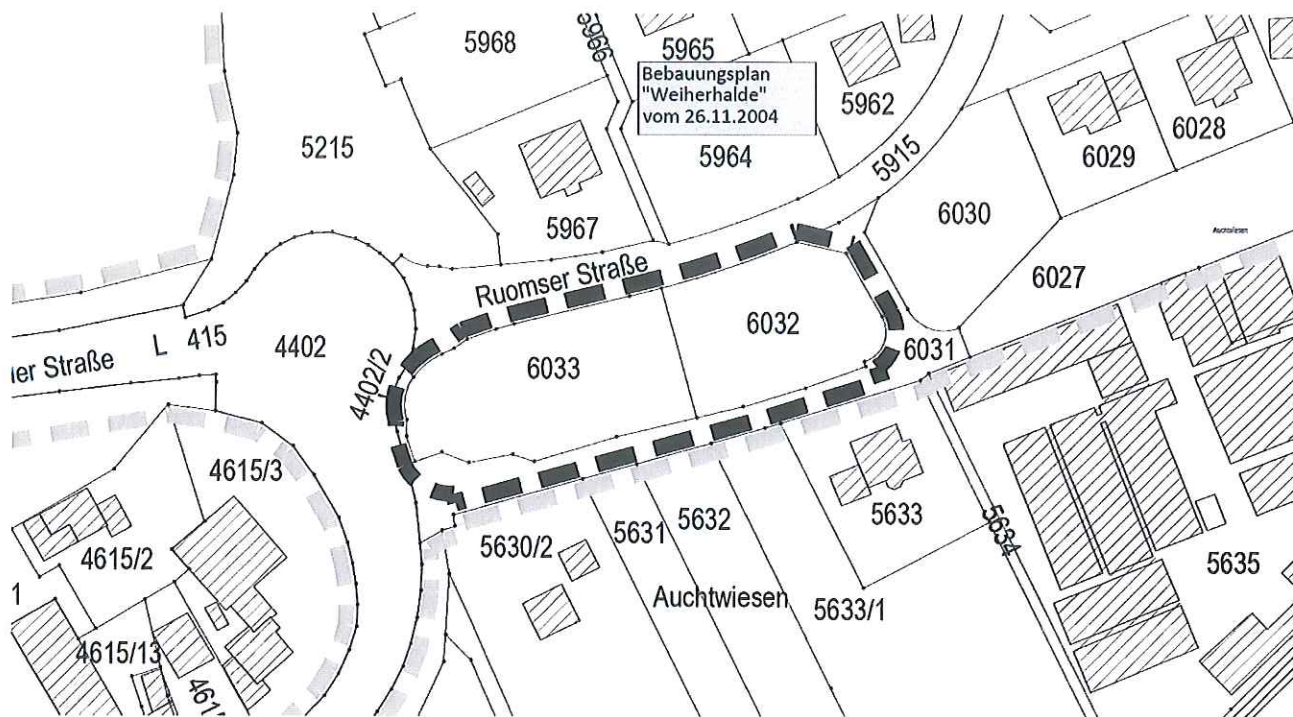
### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Baugebiets Weiherhalde. Das Plangebiet wird vollständig von bestehenden Verkehrswegen begrenzt. Im Norden schließt die „Ruomsers Straße“ an und im Westen die „Rosenfelder Straße“. Im Süden folgt die Straße „Auchtwiesen“, welche östlich des Plangebiets mit der „Ruomsers Straße“ verbunden ist.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,24 ha beinhaltet die Flurstücke 6031 i.T., 6032 und 6033.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weiherhalde, 2. Änderung“



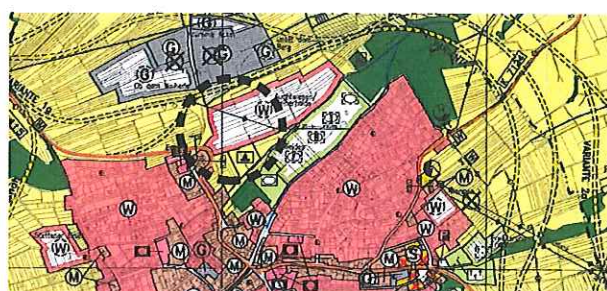
### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche.
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche.
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BBP „Weiherhalden“ vom 17.11.2004</li> </ul>
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Biotopverbund	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.

#### 1. Übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan



Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar - Alb wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen wird die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Widersprüche von Planung zu übergeordneten Planungen bestehen daher nicht.

## 2. Bestehende Bebauungspläne



Rechtskräftiger Bebauungsplan

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Weiherhalde“ vom 17.11.2004 von der Planung in Teilen überplant.

## **IV. Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

---

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Mischgebiet.

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

- Mischgebiet,
- Allgemeines Wohngebiet,
- Straßenverkehrsflächen.

### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Änderung eines Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden, um zwei weitere Innenbereichsflächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

## **V. Städtebauliche Konzeption**

### **1. Verkehrliche Erschließung**

---

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

### **2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

---

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser bleibt unverändert.



## VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Fläche</b>	Gesamtgröße 2.432 m <sup>2</sup> > vollständig Flächen rechtskräftiger BBPs: - überbaubar (MI) 2.432 m <sup>2</sup>	<i>Künftig werden keine Flächen überbaut, welche bisher außerhalb eines Bebauungsplans lagen. Die Änderung erfolgt auf bereits als Mischgebiet festgelegten Flächen.</i>	Nicht erheblich.
<b>Biologische Vielfalt</b> - Biotope	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Biotope vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
<b>Biologische Vielfalt</b> - Biotopverbund	Innerhalb des Geltungsbereichs ist kein Biotopverbund vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
<b>Biologische Vielfalt</b> - Tiere und Pflanzen	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird.	<i>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.</i>	Nicht erheblich
<b>Boden</b>	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 Geo-LaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) handelt es sich in der Ortslage von Geislingen, und damit auch bei dem Plangebiet, um weitestgehend anthropogen überprägte Böden des Siedlungsraumes. Außerhalb der Ortslage stehen hauptsächlich Pararendzinen und Pelosol-Pararendzinen aus tonreichen Unterjura-Fließerden an, die in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen eine mittlere (2,33) Wertigkeit besitzen.	<i>Überbauung und Versiegelung von geringwertigen und bereits anthropogen überformten Böden in einem Umfang von rund 2.432 m<sup>2</sup>, die gesamte Fläche ist bereits Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Bereich der durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchten Flächen wird der Oberboden vor Baubeginn abgetragen, gesichert und anschließend zur Verbesserung der Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wieder aufgebracht.</i>	wenig erheblich
<b>Oberflächen-gewässer</b>	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Grundwasser</b>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Wasserschutzgebiet sind nicht betroffen.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
<b>Klima und Luft</b>	Kaltluftabflüsse (Frischlufschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von z.B. unterliegenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken, gehen von dem Gebiet nicht aus. Lufthygienisch ist das Gebiet weitgehend unbelastet.	<i>Zusätzliche erhebliche Emissionen, die zu einer Belastung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen, entstehen durch die geplante Neubebauung mit Einzelgebäuden nicht.</i>	Nicht erheblich
<b>Erholung</b>	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
<b>Landschaftsbild/ Ortsbild</b>	Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Wohngebiet. Die Festsetzungen orientieren sich weitestgehend an der Bestandsbebauung.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substanziell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).		Keine
<b>Mensch</b>	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.		Nicht erheblich



Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Emissionen</b> von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	<p>Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen.</p> <p>Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.</p>		Keine Auswirkungen
<b>Risiken</b> für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	<p>Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen keine zusätzlichen Risiken.</p>		Keine Auswirkungen
<b>Kumulierung</b> mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	<p>Es handelt sich um die Umnutzung einer Mischgebietsfläche in eine Wohnbaufläche. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.</p>		Keine Auswirkungen
<b>Eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	<p>Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.</p>		Keine Auswirkungen
<b>Wechselwirkung</b>	<p>Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.</p>		Keine Auswirkungen

## 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.



## VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

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

### 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.

## VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Nutzung wurde in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Die zugelassenen Nutzungen entsprechen den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weiherhalde“ vom 17.11.2004. Es wird daher auf den bestehenden Bebauungsplan verwiesen, die Festsetzungen bleiben bestehenden. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

## IX. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Weiherhalde“ mit Satzung vom 17.11.2004 bleiben unverändert bestehen.

## X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 08.05.2020
2. Deckblatt mit Hinweisen vom 07.09.2020

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 04.06.20 für die Sitzung am 24.06.20

Geänderte Fassung vom 07.09.20 für die Sitzung am 23.09.20

### Bearbeiter:

Laura Müller

BÜROGFRÖRER  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Stadt Geislingen, den 24. SEP. 2020



Oliver Schmid (Bürgermeister)