
Begründung

Bebauungsplan „Am tiefen Rain, 2. Änderung“ und

Örtliche Bauvorschriften „Am tiefen Rain, 2. Änderung“

Gemeinde Bitz, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bestehende Bebauungspläne
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Artenschutz
7. Änderung des Bebauungsplans
8. Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Anlage:

- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Am tiefen Rain“ in Bitz, menz umweltplanung, vom 26.03.2021**

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Bitz gehört zum Zollernalbkreis im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 3.700 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2020).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten der Gemeinde, an der Staiglestraße.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bitz beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am tiefen Rain, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 22.11.2007) die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem bisher noch unbebauten Grundstück Flst. Nr. 346/17 im Innenbereich zu schaffen. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten als Flachdachgebäude.

Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans werden eine Abweichung von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe, das Flachdach als zulässige Dachform und dementsprechend Dachneigungen von 0° bis 5° zugelassen. Die zulässige Gebäudehöhe wird für Pultdachgebäude von 6,20 m auf 6,50 m erhöht und die maximale Gebäudehöhe für Flachdachgebäude mit 9,00 m neu definiert.

Insbesondere mit der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe kann den modernen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung sowie den aktuellen technischen Anforderungen an Gebäude und Gebäudeteile angemessen Rechnung getragen.

Ergänzend werden artenschutzrechtliche Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, um auf der Ebene der Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird insgesamt ein Beitrag zur Nachverdichtung im Innenbereich geleistet und somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Zudem wird mit der Bebauungsplanänderung auf die hohe Nachfrage nach kleineren Wohnungen angemessen reagiert.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 590 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13 a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen, insbesondere den Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (rechts-wirksam seit 18.07.2006) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird der Bebauungsplan „Am tiefen Rain, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 22.11.2007) für den Bereich des Flst. Nr. 346/17 geändert.

Die 1. Änderung setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,8 fest. Als Dachform ist nur das Pultdach festgesetzt und Traufhöhen sind bis maximal 6,20 m zulässig. Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die offene Bauweise vorgege-
ben.

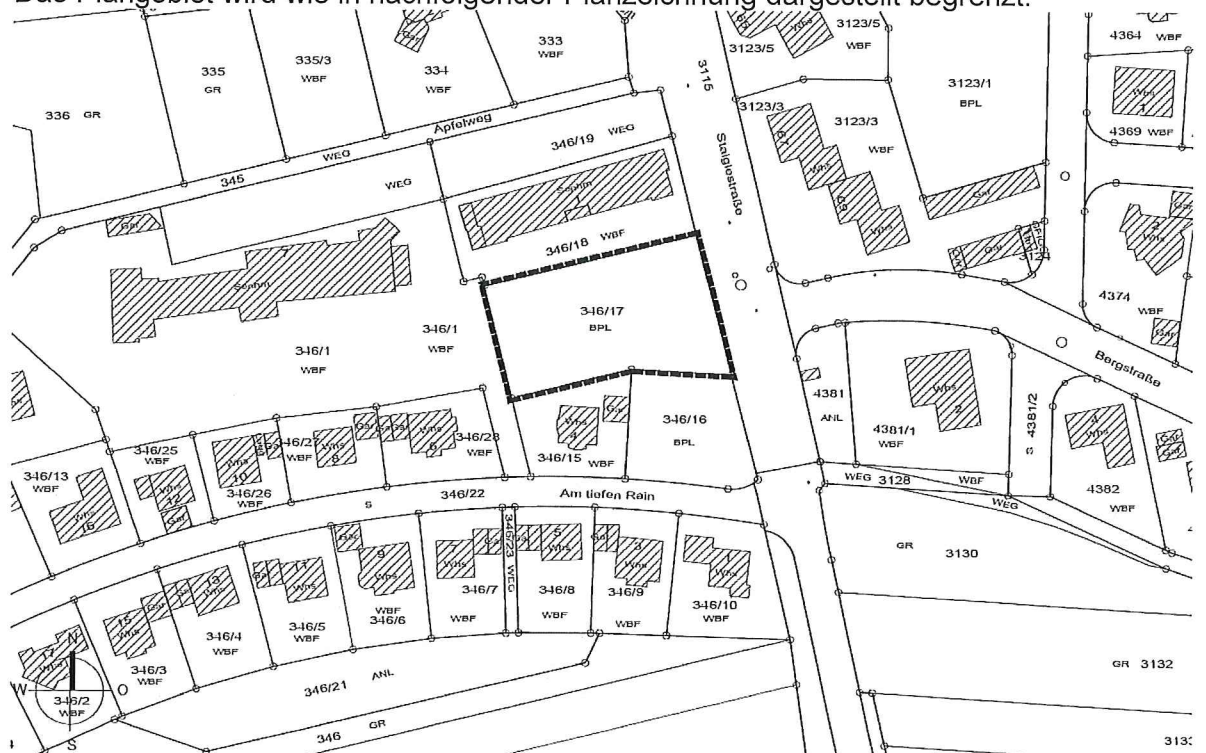
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die von dieser 2. Änderung betroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde, direkt an der Staiglestraße. Der Geltungsbereich umfasst das Flst. Nr. 346/17. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,15 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Am tiefen Rain, 2. Änderung“ (unmaßstäblich)

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet und ist über die Staiglestraße erschlossen. Im Norden befindet sich die Seniorenwohnanlage am Apfelweg und im Westen das Pflegeheim Haus Bocksberg. Im Osten und Süden liegen Wohnbaugrundstücke.

Das Grundstück Flst. 346/17 selbst ist unbebaut und liegt derzeit brach. Im Osten des Grundstücks sind Sträucher vorhanden.

6. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1 a (3) S. 6 BauGB).

6.1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen einer Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Grünland auf Flst. 346/17 auf artenschutzrechtlich relevante Arten untersucht.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis kann es durch Eingriffe in das Plangebiet zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen, da die Sträucher im Osten als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten europäischen Vogelarten anzusehen sind und sich aufgrund des verbrachten Grünlandbestandes und dem mittig gelegenen übererdeten Steinhauens ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen werden kann.

Um den Verbotstatbestand des Tötens und Verletzens zu vermeiden, sind Gehörfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Bezüglich der Artengruppe der Zauneidechsen ist zunächst deren Betroffenheit durch vertiefende Untersuchungen zu ermitteln. Werden bei diesen Untersuchungen keine Zauneidechsen festgestellt, so kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Wird jedoch das Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich festgestellt, ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des Tötens und Verletzens sowie des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Um dem entgegenzuwirken, sind die Zauneidechsen im Rahmen der Begehungen abzufangen und auf das Flurstück 346/21 südlich des Geltungsbereichs zu verbringen.

Entsprechende Maßnahmen sind als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

7. Änderung des Bebauungsplans

Höhenlage der baulichen Anlagen

Um mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude angemessen auf die topografische Situation des Grundstücks reagieren zu können, wird eine Abweichung von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe mit einem Spielraum von +/- 50 cm zugelassen.

8. Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Dachform und Dachneigung

Zusätzlich zum Pultdach wird das Flachdach als zulässige Dachform ergänzt und dementsprechend das Spektrum der zulässigen Dachneigungen von 5° auf 0° - 5° vergrößert. Beim Pultdach ist hat der Dachvorsprung mindestens 40 cm zu betragen.

Dacheindeckung

Die Zulässigkeit von Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach wurde ergänzt. Auf Flachdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen aufgeständert zulässig. Jedoch dürfen diese aus gestalterischen Gründen die Gebäudehöhe um nicht mehr als 0,80m überschreiten. Auf Pultdächern sind diese in der Neigung des Daches auszubilden.

Gebäudehöhe

Um den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den aktuellen technischen Anforderungen an Gebäude und Gebäudeteile angemessen Rechnung tragen zu können, wird die maximal zulässige Traufhöhe für Pultdachgebäude von 6,20 m auf 6,50 m erhöht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Flachdachgebäude wird neu eingefügt und auf 9,00 m begrenzt.

Die Festlegung der Gebäudehöhe für Flachdachgebäude auf maximal 9,00 m ist städtebau-lich vertretbar, da im Norden das Gebäude der Seniorenwohnanlage eine ähnliche Gebäudehöhe und Kubatur aufweist. Zudem besteht, bedingt durch die festgesetzten Baugrenzen, zwischen den geplanten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs und den Wohngebäuden im Süden ein Abstand von mindestens 10 – 18 m.

Reutlingen, den 22.06.2021


Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Bitz, den 22.06.2021


Hubert Schiele
Bürgermeister

