

## II. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schönblickstraße, 1. Änderung“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Das Plangebiet, für welches die Änderung ansteht, liegt am südlichen Ortsrand von Deggingen an der Schönblickstraße. Aufgrund des bestehenden Baurechts „Schönblickstraße“, Sennenbach- und Bronnenwiesenstraße“ aus dem Jahr 1970 wäre eine eingeschossige Bebauung innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets bereits möglich.

Bislang handelt es sich beim Änderungsbereich um den Hausgarten eines großen Wohnbaugrundstückes, für dessen Quartier der o.g. Bebauungsplan eine Bebauung mit drei Gebäuden angedacht hatte. Diese weitere Bebauung, mit jedoch nur einem Gebäude, soll nun durch die nächste Generation der Eigentümer erfolgen. Daraus ergibt sich, dass hinsichtlich der Geschossigkeit (ein bzw. zwei Vollgeschosse) unterschiedliche Festsetzungen anzuwenden wären. An die Gemeinde wurde daraufhin der Wunsch herangetragen, die Geschossigkeit für den gesamten überbaubaren Bereich auf zwei Vollgeschosse festzulegen. Diesem Wunsch möchte die Gemeinde entsprechen und führt das vorliegende Verfahren durch. In dessen Rahmen ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Lage des Sennenbachs am westlichen Randbereich des Bebauungsplanes und der inzwischen geltenden Gesetzeslage in Bezug auf Gewässer und deren Randstreifen die überbaubare Fläche anzupassen ist.

Die Änderungen beziehen sich nur auf den zeichnerischen Teil, so dass die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften von dieser Änderung unberührt bleiben.

### 2 Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Deggingen ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ ausgewiesen. Der Hauptort Deggingen ist als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Geislingen zugeordnet. Dabei ist sie auf Eigenentwicklung beschränkt. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 28.01.2011 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen/Bad Ditzgenbach stellt die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als bestehende Wohnbaufläche dar.

### 3 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Schönblickstraße“, Sennenbach- und Bronnenwiesenstraße, rechtskräftig seit 22.10.1970.

#### 4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand Gemeinde Deggingen, an der Schönblickstraße gelegen. Es umfasst mit ca. 990 m<sup>2</sup> das Flurstück 629/14 sowie Teilflächen der Flurstücke 629 und 629/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 630/1 (Schönblickstraße),
- im Osten durch Westgrenze des Flurstücks 629,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 589/1 und
- im Westen durch die Ostgrenzen des Flurstückes 412.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

#### 5 Verfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der überbaubaren Fläche nicht wesentlich berührt werden, wird der Bebauungsplan „Schönblickstraße, 1. Änderung“ nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### 6 Bestand

##### 6.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Bislang war der Planbereich Teil von zusammenhängend genutzten Grundstücken, so dass die nun im Änderungsbereich liegenden Flächen als Hausgarten genutzt werden.

##### 6.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Süden grenzt das Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ an.

Am westlichen Randbereich verläuft das nach § 33 NatSchG BW geschützte Biotop „Bachlauf mit Begleitgehölz S Deggingen“. Dessen erstmalige Kartierung stammt aus dem Jahr 1995, als der Bebauungsplan "Schönblickstraße", Sennenbach- und Bronnenwiesenstraße allerdings bereits rechtskräftig war. Daher kann festgestellt werden, dass es sich zum Kartierzeitpunkt bereits um einen Innenbereich gehandelt hatte und die Ausweisung als Biotop daher keinen Bestand hat.

Das Plangebiet liegt in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Pulvermühle“, Deggingen.

##### 6.3 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

##### 6.4 Eigentum

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.

### 6.5 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Schönblickstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

### 6.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 6.7 Gewässer/Oberflächenwasser/Überflutungsbereich

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft der Sennenbach. Der Gewässerrandstreifen dieses Gewässers II. Ordnung ragt in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung. Überflutungsflächen – sowohl HQ<sub>100</sub> als auch HQ<sub>ext</sub> sind in den einschlägigen Kartenwerken nicht verzeichnet.

## **7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) und ohne Umweltbericht nach § 2a aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient das bisherige Baurecht gemäß dem Bebauungsplan „Schönblickstraße“, Sennenbach- und Bronnenwiesenstraße (1970). Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

### 7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Flächen sind als Gartenbereiche intensiv genutzt und haben abgesehen von den Ufergehölzen des Sennenbachs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung. Eine wesentliche, negative Veränderung aufgrund der Bebauungsplanänderung ist nicht gegeben. Auf die Ausführungen zum Artenschutz wird verwiesen.

### 7.2 Schutzgut Boden

Im geltenden Bebauungsplan sind überbaubare Flächen festgelegt. Diese sind einerseits durch eine GRZ von 0,4 und andererseits durch Baugrenzen näher bestimmt. Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich die Baugrenze verschoben und auf der westlichen Seite zudem verkürzt. Da die GRZ unverändert bei 0,4 festgesetzt bleibt, wird sich keine weitergehende Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden im Zuge der vorliegenden Änderung ergeben.

### 7.3 Schutzgut Wasser

Wie beschrieben verläuft der Sennenbach im westlichen Planbereich. Durch die nachrichtliche Darstellung des Gewässerrandstreifens und die damit verbundene Reduzierung der bisherigen Baugrenzenausdehnung im Anschlussbereich ist sichergestellt, dass der Sennenbach in ausreichendem Maß berücksichtigt ist. Somit kommt es hier zu keinen Beeinträchtigungen.

Wie bereits beim Schutzgut Boden beschrieben, kommt es zu keiner Zunahme der Auswirkungen aufgrund von Versiegelung durch die Bebauungsplanung-Änderung.

### 7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als „Gartenstadt“ dargestellt und hat daher nur einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. Es ist nur eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken verzeichnet.

Somit ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung kein nachteiliger Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima.

### 7.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand bebauter Ortsteile. Da es bereits bislang für eine Bebauung vorgesehen war und sowohl nördlich als auch östlich Bebauung besteht, wird eine weitere Bebauung zu keiner nachteiligen Auswirkung auf das Landschaftsbild haben.

### 7.6 Schutzgut Mensch

Die bisher als Hausgarten genutzten Flächen, die bereits für eine Bebauung zur Verfügung gestanden hätten, werden auch weiterhin zur Schaffung von Wohnraum dienen, so dass keine nachteiligen Auswirkungen in diesem Schutzgut zu verzeichnen sind.

### 7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch vermutet, so dass hier keine Betroffenheit besteht.

## **8 Artenschutz**

Das Plangebiet selbst wird als Garten genutzt und weist vereinzelt Gehölzstrukturen auf. Entlang des Sennenbachs finden sich ebenfalls Gehölzstrukturen. Diese sind durch die Planung insofern nicht betroffen, dass sie innerhalb des Gewässerrandstreifens liegen und die überbaubare Fläche diese nicht berührt. Auch aufgrund der gesetzlichen Regelung in Bezug auf den Gewässerrandstreifen ist davon auszugehen, dass die Gehölze erhalten bleiben.

Da weiter westlich Gehölz- und Streuobstflächen angrenzen, ist nicht davon auszugehen, dass der Hausgartenbereich eine bedeutende Habitatfunktion aufweist. Wenn bei Rodung der Gehölzstrukturen der gesetzlich vorgeschriebene Zeitraum (zw. 30. September und 1. März) eingehalten wird, ist ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unwahrscheinlich.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf Änderungen im zeichnerischen Teil.

Sowohl die planungsrechtlichen Festsetzungen als auch die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Schönblickstraße“, Sennenbach- und Bronnenwiesenstraße (1970) bleiben unverändert und werden Bestandteil der vorliegenden Änderung.

Lediglich die Hinweise zum Rodungszeitraum, zum Wasserschutzgebiet und zum Gewässerrandstreifen werden aufgenommen.

## 10 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

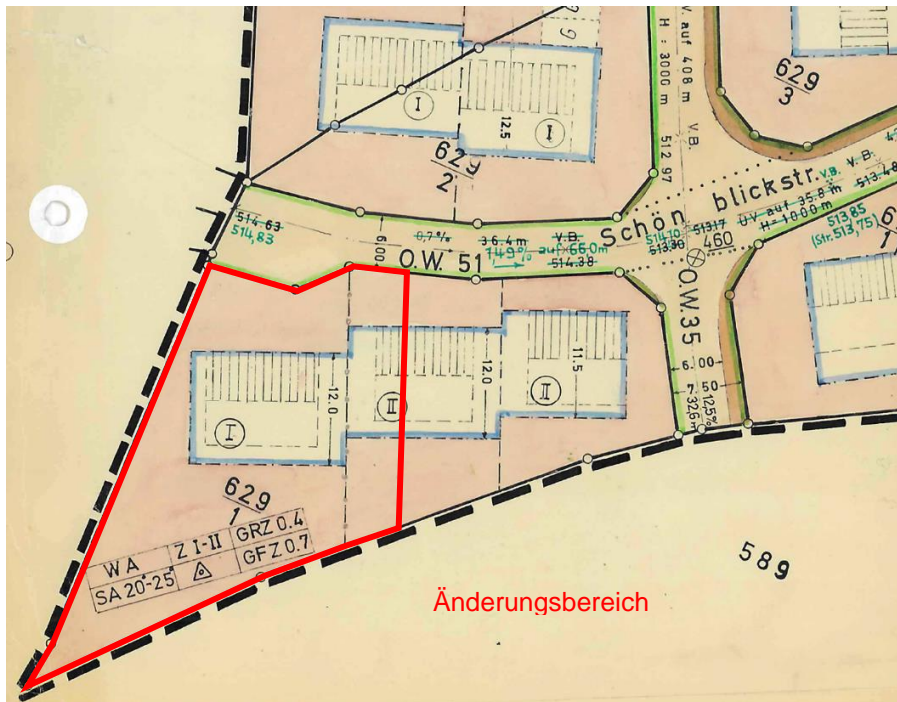


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan „Schönblickstraße“, Sennenbach- und Bronnenwiesenstraße, (22.10.1970.)

Für das Quartier, in dem sich der Änderungsbereich befindet, sind bislang ein gestaffeltes Baufenster sowie ein bzw. zwei Vollgeschosse eingetragen. Dabei umfassen 2/3 des Baufensters die Festlegung auf zwei Vollgeschosse.

Aufgrund des Gewässerrandstreifens, welcher ab der Böschungsoberkante des Gewässerverlaufs gemessen wird, ist die ursprüngliche Ausdehnung des Baufensters Richtung Westen nicht mehr möglich und wird im Zuge dieser Änderung entsprechend reduziert. Die bisherige Breite des Baufensters von 12,0 m bleibt dabei erhalten.

Ausgehend vom bereits errichteten Gebäude östlich des Änderungsbereichs kann eine Verschiebung der Baugrenze Richtung Norden vertretbar ermöglicht werden. Es wird weiterhin ein Versatz entlang der Straßenlinie erhalten bleiben, da die Staffelung von zwei auf einen Versprung reduziert wird. Der Planungsansatz wird somit weiterhin berücksichtigt.

Der Bestands-Bebauungsplan sieht für die bergseitigen, also auf südlicher Seite der Schönblickstraße gelegenen Grundstücke überwiegend eine zwei-geschossige Bebauung vor. Für die talseitigen Gebäude ist ein Vollgeschoss vorgesehen. Der Geländeverlauf südlich der Straße ist auf Länge des genannten Quartiers insgesamt vergleichbar. Die Gründe, weshalb lediglich für das westlichste Gebäude in dieser Reihe nur ein Geschoss festgesetzt ist, lässt sich nicht beurteilen bzw. nachvollziehen.

Die Änderung auf zwei Vollgeschosse ist aufgrund der Geländesituation und vor dem Hintergrund, dass am weiter östlich anschließenden, südlichen Gebietsrand bereits zwei Geschosse festgesetzt sind, vertretbar, ohne dass sich die städtebauliche Konzeption hier wesentlich verändert.

Gefertigt: Bad Boll, den 18.09.2023



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18