

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße, 2. Änderung“ und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße, 2. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das dargestellte Plangebiet befindet sich im bebauten Bestand am südlichen Ortsrand der Stadt. Das Wohngebiet südlich der Heimtstraße und östlich der Scheerstraße wurde Anfang der 1980er Jahre erschlossen und bebaut. Für den westlichen Teil des Wohngebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße“, In Kraft getreten am 05.07.1968.

Das Flurstück 904/3 innerhalb des geltenden Bebauungsplans ist entlang der Heimtstraße bereits mit einem Einzelhaus samt Garage und Nebenanlagen bebaut. Der südliche Bereich des Flurstücks ist derzeit als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und wird als privater Garten genutzt.

Der Grundstückseigentümer ist auf die Stadt Eislingen zugegangen und möchte den südlichen Teil seines Flurstücks ebenfalls mit einem Einzelhaus bebauen. Um für dieses geplante Bauvorhaben Planungsrecht zu schaffen, muss im Süden ein weiteres Baufenster festgesetzt werden. Hierfür ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße“ notwendig.

Der Gemeinderat der Stadt Eislingen / Fils hat aus diesem Grund am 06.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße, 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und über die Heimtstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Außerdem ist es vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Eislingen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung. Darüber hinaus, möchte die Stadt Eislingen aus naturschutzrechtlichen Gründen Maßnahmen festsetzen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Diese werden als planungsrechtliche Festsetzungen zu den bestehenden Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans ergänzt. Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße“ (rechtskräftig seit 05.07.1968) bleiben unberührt. Der bestehende Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Bestand und wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

3 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eislingen-Ottenbach-Salach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße“, rechtskräftig seit 05.07.1968. Der Bebauungsplan wird mit einem Deckblatt in Teilen geändert.

Weiterhin gilt für das Plangebiet die Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedigungen der Stadt Eislingen / Fils, rechtskräftig seit 06.12.2008. Die Satzung bleibt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße, 2. Änderung“ unberührt.

5 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet beinhaltet das Flurstück 904/3 und befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Eislingen in einem bestehenden Wohngebiet. Das Flurstück umfasst ca. 1310m². Es wird im Norden durch die Heimtstraße begrenzt und ist im Osten, Süden und Westen von bestehender Wohnbebauung umgeben.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, lediglich der südliche Bereich des Grundstücks wird derzeit als privater Garten genutzt und ist unbebaut. Ziel der Planung ist es auch den südlichen Bereich der Bebauung zuzuführen und die Fläche somit im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Das Grundstück wurde im Vorgriff auf die beabsichtigte Bebauung im Winter 2020/2021 gerodet, sodass aktuelle kaum Vegetationsflächen im Plangebiet vorhanden sind. Die Habitateignung des Gebietes ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der bereits teilweisen Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Planung lässt durch die Erweiterung des Baufensters eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsgebietes von Eislingen und ist vollständig von Bebauung umgeben. Das Vorhaben übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Wohngebietes von Eislingen und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein privat genutztes Grundstück, auf dem bereits ein Einfamilienhaus samt Garage und Nebenanlagen steht. Das Grundstück ist annähernd flach und steigt von Norden nach Süden leicht an.

Erschlossen wird das Plangebiet über die bestehende Heimtstraße. Nach der Grundstücksaufteilung soll der südliche derzeit unbebaute Teil des Grundstücks über ein privatrechtlich geregeltes Geh-, / Fahr- und Leitungsrecht oder als private Zufahrt erschlossen werden.

Im Süden wird das Plangebiet derzeit als private Gartenfläche genutzt. Die Fläche wurde im Winter 2020/2021 komplett gerodet, sodass derzeit keine bestehenden Bäume oder Sträucher vorhanden sind und die Restfläche als Wiese genutzt wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

8 Artenschutz

Auf dem 1.310 m² großen Grundstück befindet sich im nördlichen Teil das Wohnhaus Heimtstraße 6 mit angebauter Garage und Schuppen. Die Gartenfläche erstreckt sich größtenteils nach Süden und wird von einem größeren Baumbestand bestimmt.

Der Gehölzbestand auf dem Grundstück, bestehend aus verschiedenen Baum- und Straucharten, wurde im Vorgriff auf die beabsichtigte Bebauung der Gartenfläche komplett im Winter 2020/2021 gerodet. Die Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2018 zeigt, dass der Gehölzbestand mehrere Nadelbäume (*Picea spec.*) sowie gartentypische Ziersträucher (z. B. *Prunus cerasifera nigra*) umfasste. Möglicherweise waren auch Obstbäume vorhanden.



Abbildung 8.1: Grundstück Flst.904/3 im Jahr 2018 **Abbildung 8.2:** Grundstück Flst.904/3 im Jahr 2021

Für die Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Aufgrund der bereits durchgeführten Rodung lässt sich die artenschutzrechtliche Relevanz, insbesondere hinsichtlich dem potenziellen Vorkommen streng geschützter Arten schwer feststellen.

Es kann daher im Nachhinein nicht abgesichert festgestellt werden, ob im Zuge der Baumrodung Lebensstätten streng geschützter Arten zerstört und damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG erfüllt worden sind.

Der Biotoptyp „Garten“ innerhalb des Siedlungsgebietes lässt vermuten, dass vom Entzug von Nistmöglichkeiten ausschließlich häufige und weit verbreitete, d. h. nicht-planungsrelevante Brutvogelarten urbaner Gebiete betroffen sind. Für nicht-planungsrelevante Vogelarten ist zu unterstellen, dass sich die der Erhaltungszustand der lokalen Population bei den in Frage kommenden Arten durch den Entzug von Nistmöglichkeiten nicht verschlechtert, da ausreichend geeignete Lebensräume im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind.

Unter der Voraussetzung, dass die Rodung außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgte ist, ist auch davon auszugehen, dass das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie das Zerstörungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bei europäischen Vogelarten sowie Fledermäusen nicht berührt worden sind.

Ob die entnommenen Bäume Baumhöhlen oder sonstige Habitatstrukturen aufwiesen, ist nicht bekannt. Im Falle der Existenz von größeren Hohlräumen in Bäumen kann eine Quartiernutzung durch Fledermäuse sowie die Funktion einer Fortpflanzungsstätte für artenschutzrechtlich relevante Totholz besiedelnde Käferarten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In diesem Fall könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG berührt worden sein. Für eine Höhlenbildung mit Mulmreservoir dürften die vorhandenen Gehölze jedoch zu jung sein. Zudem scheiden Nadelgehölze für die Entstehung geeigneter Baumhöhlen aus.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen (z. B. Reptilien, Amphibien, usw.) kann angesichts des Biotoptyps mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine abgesicherte Aussage zur artenschutzrechtlichen Relevanz aufgrund der bereits erfolgten Rodung nicht möglich ist. Alter, Qualität und Artenzusammensetzung des Gehölzbestandes sowie der Rodungszeitpunkt sprechen dafür, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG durch die Rodung nicht berührt worden sind.

9 Planungskonzeption

Das Plangebiet soll mit einem weiteren Wohnhaus im Süden des bestehenden Gebäudes Heimtstraße 6 bebaut werden. Geplant ist ein Einfamilienhaus samt Garage, das sich in Art und Umfang der Bebauung dem bestehenden baulichen Bestand anpasst. Erschlossen wird das geplante Wohnhaus durch privatrechtliche Regelung über eine geplante Zufahrt im Osten.

10 Änderung / Ergänzung der Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße“ (rechtskräftig seit 05.07.1968) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch ein Deckblatt geändert. Hierbei wird für das südliche Grundstück ein weiteres Baufenster festgesetzt, um die geplante Bebauung zu ermöglichen.

Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, sowie zur Höhe baulicher Anlagen bleiben unberührt und bestehen weiterhin fort. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße“ sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt und werden wie folgt ergänzt:

10.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind Garagen und sonstige Dächer von Nebenanlagen als Flachdächer auszuführen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Weiterhin sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Um auch weiterhin für eine lebhafte Durchgrünung des Wohngebietes zu sorgen und weitere Lebensräume für die Tierwelt zu schaffen, sind zwei standortgerechte, heimische Bäume aus der Pflanzenliste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

11 Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich der Heimt- und Streichenbachstraße“ (rechtskräftig seit 05.07.1968) haben weiterhin Bestand.

Es wird ergänzt, dass Garagen und sonstige Nebenanlagen als Flachdachgebäude auszuführen sind, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Gefertigt:



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