

Begründung mit Umweltbeitrag zur Offenlage

Bebauungsplan BP 066.III
„Stadtösch West II – 4. Änderung Kuenstraße Süd“





Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Entwurf

BP 066.III „Stadtösch West II – 4. Änderung Kuenstraße Süd“

621.49/066.III

Begründung mit Umweltbeitrag zur Offenlage

Datum: 20.03.2023
Bearbeiter: Sabine Geerds, Anja Speckle

.....
(D. Molzberger)
Abteilungsleiter

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Verfahrensart.....	2
2	Lage des Plangebietes.....	3
3	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse	4
3.1	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Bebauungspläne.....	4
3.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB	5
3.4.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040	5
4	Übersicht der Schutzgebiete.....	6
5	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung.....	7
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	7
5.2	Nutzungen.....	7
5.3	Baustruktur.....	7
5.4	Erschließung	7
5.5	Ruhender Verkehr	7
5.6	Ver- und Entsorgung	7
5.7	Schutzgüter	8
5.7.1	Rechtsgrundlagen Umweltbelange.....	8
5.7.2	Bestands- und Wirkungsanalyse.....	8
5.7.3	Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	10
6	Städtebauliches Konzept der Planung	11
7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	11
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO.....	11
7.1.1	Geltungsbereich.....	11
7.1.2	Garagen, Carports und Stellplätze.....	11
7.1.3	Nebenanlagen	11
7.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO.....	12
7.2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	12
7.2.2	Außenanlagen	13
8	Flächenbilanz.....	13



9	Planverwirklichung und Kosten.....	14
10	Referenzliste der Quellen.....	14



1 Aufstellung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Bebauungspläne 066 „Stadtösch West II – Änderung Kuenstraße Süd“ und 066.I „Stadtösch West II – 2. Änderung Kuenstraße Süd“ aus den Jahren 1977 bzw. 1987 entsprechen in Bezug auf verschiedene Festsetzungen nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Beide Bebauungspläne schließen Nebenanlagen, mit Ausnahme von Anlagen für die Versorgung sowie der Garagen und Stellplätze die im zeichnerischen Teil festgesetzt sind, aus. Veränderte Anforderungen an das Wohnen, hier insbesondere in Bezug auf die Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten, Gartenmöbeln, Müllboxen etc. macht eine Anpassung der o.g. Bebauungspläne erforderlich um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden und verbindliche Regelungen zu schaffen.

Im Rahmen der Überarbeitung sollen außerdem die Regelungen zu Gauben und Dachaufbauten, zu Einfriedungen, zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie zur Begrünung von unbebauten Flächen aktuellen Anforderungen angepasst werden.

1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan 066.III „Stadtösch West II – 4. Änderung Kuenstraße Süd“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Bebauung im Plangebiet ist entsprechen der Festsetzungen der Bebauungspläne 066 und 066.I realisiert worden. In Summe wurden im Geltungsbereich ca. 6.200 m² Gebäudegrundflächen, also Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO realisiert. Eine Ausweitung der Gebäudegrundfläche ist nicht beabsichtigt. Damit wird das Kriterium weniger als 20.000 m² Grundflächen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO auszuweisen eingehalten.

Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan regelt im Wesentlichen lediglich die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Gauben, Zwerchgiebeln und Einfriedungen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, bestehen nicht. Bei in Rede stehenden Schutzgütern handelt es sich um Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, hier das FFH-Gebiet „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

Es bestehen ebenfalls 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. Der Abstand zum nächstgelegenen Störfallbetrieb beträgt 1,3 km.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens erfüllt sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten durch den Verweis in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, dieselben Regelungen wie für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. So kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.



2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil des Siedlungsgebietes der Stadt Weingarten, südlich der Scherzach und westlich der L313 Ravensburger Straße.

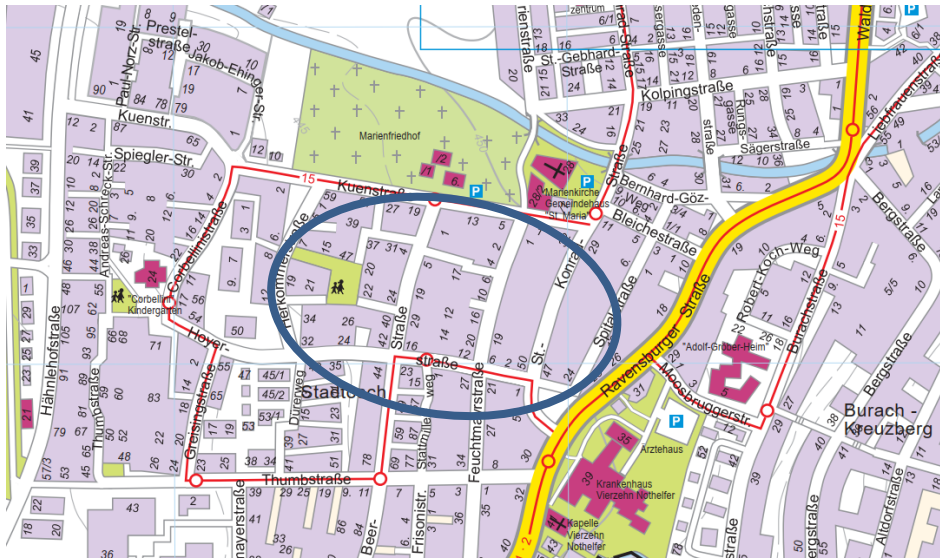


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan, Stadt Weingarten, o.M. (Plangebiet dargestellt durch blaue Ellipse)

Das Gelände ist durch die bestehende Überbauung überformt. Es steigt von der Herkommerstraße zur Feuchtmayrstraße um ca. 4 m an. Von Nord nach Süd fällt das Gelände um ca. 2 m.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan „Geltungsbereich“ vom 20.03.2023 dargestellt und gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der erste Teilbereich ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Kuenstraße sowie die Flurstücke 1343/20 und 1343/96,
- im Osten durch die Feuchtmayrstraße,
- im Süden zwischen Feuchtmayrstraße und Franz-Beer-Straße durch die Flurstücke 1126/2 und 1126/5 nördlich der Hoyerstraße sowie zwischen Franz-Beer-Straße und Herkommerstraße durch den Fußweg zum öffentlichen Spielplatz sowie den Spielplatz selbst
- im Westen durch die Herkommerstraße.

Der zweite Teilbereich umfasst die Flurstücke 1323 und 1323/1 westlich des Spielplatzes direkt an der Herkommerstraße.

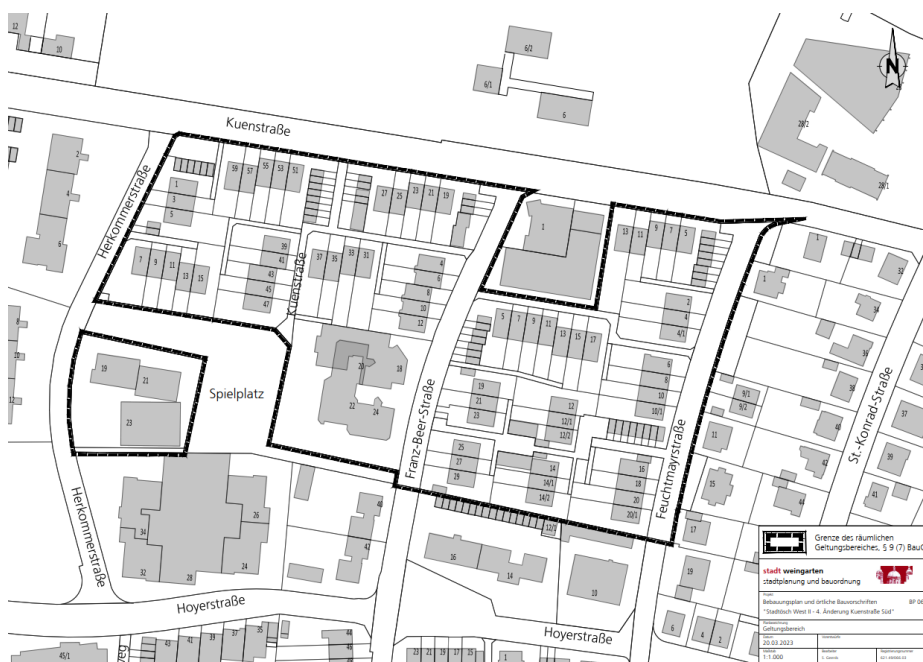


Abbildung 2: Geltungsbereich BP 066.III „Städtösch West II – 4. Änderung Kuenstraße Süd“, Stadt Weingarten, o.M.



3 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020 (Stand Satzungsbeschluss 24.05.2021) stellt das Gebiet, entsprechend der heutigen Nutzung, als bestehenden Siedlungsfläche dar. Weitergehende Darstellungen bestehen nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittleres Schussental stellt das Plangebiet, entsprechend der heutigen Nutzung, als bestehendes Wohngebiet dar. Von Nordost nach Südwest verläuft eine Richtfunkstrecke mit Schutzzone.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP 2020, Mittleres Schussental, o.M. (Plangebiet dargestellt durch rote Ellipse)

3.3 Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne 066 „Stadtösch West II – Änderung Kuenstraße Süd“ und 066.I „Stadtösch West II – 2. Änderung Kuenstraße Süd“ aufgehoben für welche neue Regelungen getroffen werden.

Konkret werden die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen inkl. Garagen, Carports sowie Stellplätze sowie die bisherigen örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung sowie zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen überarbeitet.

Der Bebauungsplan 066.II „Stadtösch West II – 3. Änderung Kuenstraße Süd“ ist am 17.06.2011 in Kraft getreten. Der Regelungsumfang und die Regelungsinhalte entsprechen den heutigen Anforderungen. Eine Änderung des Bebauungsplans 066.II ist damit nicht erforderlich.



Abbildung 4: Auszug aus der Übersicht der Bebauungsplan Geltungsbereiches, Stadt Weingarten, o.M.

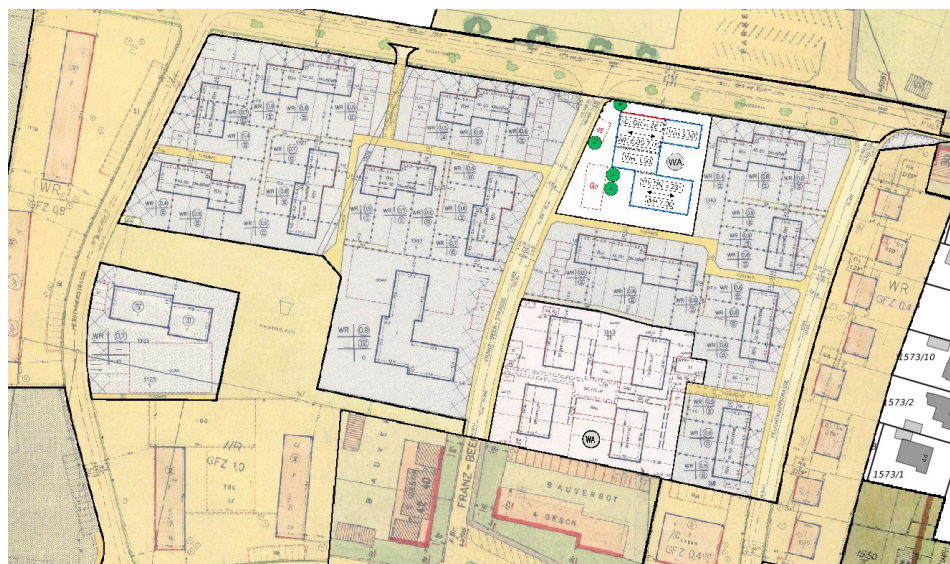


Abbildung 5: Auszug aus der Bebauungsplan-Übersicht, Stadt Weingarten, o.M.

3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB

3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vom November 2021 wurde am 15.11.2021 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet ist im ISEK, entsprechend der heutigen Nutzung, als Wohnquartier dargestellt. Südlich, an der Ecke Feuchtmayrstraße / Hoyerstraße, grenzt ein Nahversorgungsbereich an. Der das Plangebiet in zwei Geltungsbereiche trennende Spielplatz ist im ISEK als Grün- und Freiraum dargestellt. Aus den thematischen Plänen „bauliche Nutzung“, „Grün-Natur-Freiraum“, „Mobilität“ und „Siedlungsdichten“ ergeben sich keine Handlungshinweise für das eigentliche Plangebiet.

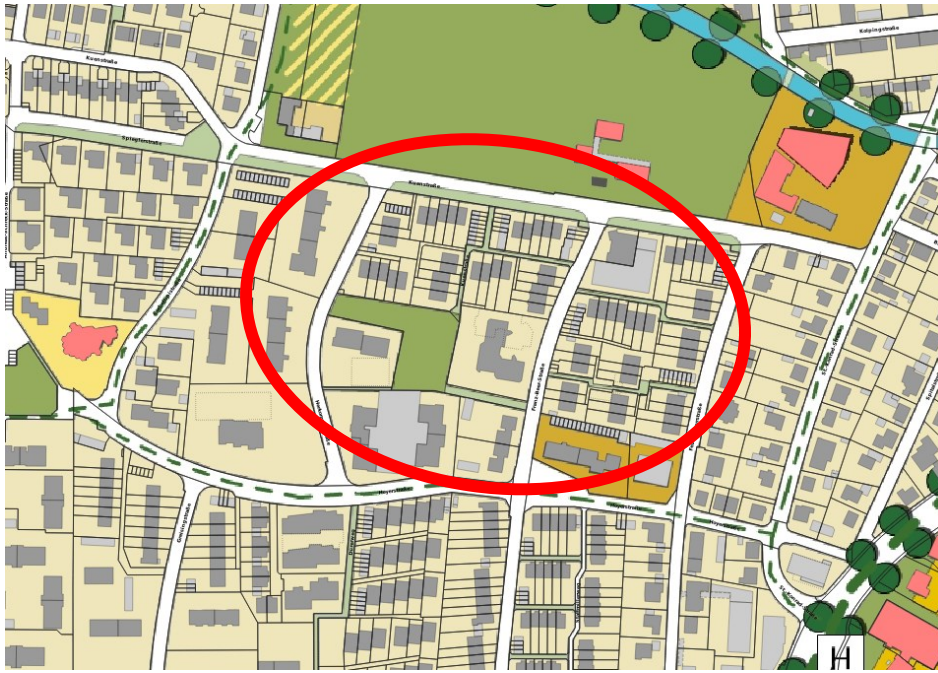


Abbildung 6: ISEK 2040 – Ausschnitt Masterplan, Stadt Weingarten, o.M. (Plangebiet rote Ellipse)

4 Übersicht der Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und in der Umgebung bestehen keine Schutzgebiete. Nördlich des Marienfriedhofs in 130 m bis 160 m Abstand fließt die Scherzach.



Abbildung 7: Übersichtsplan Schutzgebiete, Stadt Weingarten, o.M. (Plangebiet rote Ellipse)



5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist bebaut. Die Wohnbaugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Stadt ist Eigentümer der Straßen und Erschließungswege. Private Fußwege ergänzen das öffentliche Wegenetz und stellen sicher, dass alle Reihenhausgärten über einen Fußweg erreichbar sind.



Abbildung 8: Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse, Stadt Weingarten, o.M. (orange städtisches Eigentum)

5.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird, entsprechend der Festsetzung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen BP 066 „Stadtösch West II – Änderung Kuenstraße Süd“ als Reines Wohngebiet und BP 066.I „Stadtösch West II – 2. Änderung Kuenstraße Süd“ als Allgemeines Wohngebiet genutzt.

5.3 Baustruktur

Das Plangebiet wird von Reihenhausstrukturen mit asymmetrischen Satteldächern dominiert. Diese werden in Nachbarschaft des öffentlichen Spielplatzes zwischen Herkommerstraße und Franz-Beer-Straße durch Mehrfamilienhäuser in Flachdachbauweise ergänzt.

5.4 Erschließung

Das Gebiet wird für den motorisierten Verkehr durch die von Ost nach West verlaufenden Kuenstraße, sowie durch die von Nord nach Süd verlaufenden Straßen Herkommerstraße, Franz-Beer-Straße und Feuchtmayrstraße erschlossen. Das Erschließungssystem wird durch ein Fußwegenetz, teils öffentlich teils privat, ergänzt.

Die Buslinie 15 (Stadtösch – Innenstadt - Haltpunkt BOB Weingarten/Berg) bindet das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an. Weiter Buslinie sind an der Ravensburger Straße erreichbar.

5.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der Reihenhäuser ist überwiegend in Garagenhöfen untergebracht. Die Mehrfamilienhäuser verfügen über Tiefgaragen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung sind keine Änderungen erforderlich.



5.7 Schutzgüter

5.7.1 Rechtsgrundlagen Umweltbelange

Der Bebauungsplan 066.III „Stadtösch West II – 4. Änderung Kuenstraße Süd“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund ist weder die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB noch die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

5.7.2 Bestands- und Wirkungsanalyse

5.7.2.1 Arten und Lebensräume

Bestandsaufnahme

Die Teilflächen des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind durch bestehende Wohngebäude, Verkehrswege sowie privaten Grün-/Gartenflächen geprägt. Aufgrund der anthropogenen Überprägung sowie aufgrund der Vorbelastung des Geltungsbereiches durch den Kfz-Verkehr sind im Gebiet hauptsächlich siedlungstypische, störungstolerante Arten zu erwarten. Die Durchgängigkeit des Plangebietes ist wegen der vorhandenen Bestandsbebauungen und Verkehrswege stark eingeschränkt.

Auswirkung der Planung

Die Arten und Lebensräume im zu ändernden Gebiet werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da nur in geringem Maße Neuversiegelungen zugelassen werden. Durch die potenziellen Neuversiegelungen entfallen ausschließlich anthropogen überprägte Grünflächen. Hinsichtlich der Artenausstattung des Gebietes ist nicht mit Veränderungen zu rechnen.

5.7.2.2 Schutzgebiete und Biotope; Biotopverbundplanung

Bestandsaufnahme

Es finden sich keine Schutzgebiete, Biotope oder Biotopverbundflächen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im erweiterten Umfeld der Planung.

Auswirkung der Planung

Schutzgebiete und Biotope sind folglich von der Planung nicht betroffen. Auch die Biotopverbundplanung erfährt keine Beeinträchtigung durch die Bebauungsplanänderung.

5.7.2.3 Boden und Fläche

Bestandsaufnahme

Geologisch betrachtet zählt das Plangebiet gemäß der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Freiburg zum Auenlehm (Lf). Dabei handelt es sich um limnisch bzw. pedogen gebildete Schlufftone, welche sandig, humos und lokal anmoorig sowie zum Teil schwach kalkhaltig auftreten. Aus hydrogeologischer Sicht weist die Deckschicht der Altwasserablagerungen eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit auf. Laut der Bodenkarte des LGRB Freiburg liegt das Plangebiet innerhalb des anthropogen überprägten Siedlungsbereiches. Informationen über den ursprünglichen Bodentyp des Gebietes liegen nicht vor. Betrachtet man jedoch die umgebenden Bodentypen sowie die geologischen Gegebenheiten, so war im Geltungsbereich vermutlich ursprünglich ein als Auenboden oder Auengley charakterisierter Bodentyp vorhanden.

Die Böden im Plangebiet sind durch die Bestandsbebauungen sowie durch die vorhandenen Verkehrswege bereits teilweise versiegelt. In den (teil-)versiegelten Bereichen können die Böden ihren Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Standort für natürliche Vegetation nicht bzw. nur noch eingeschränkt nachkommen. In den unversiegelten Grünflächen hingegen erfüllen die Böden weiterhin uneingeschränkt ihre Funktionen.

Auswirkung der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung werden in geringem Umfang Neuversiegelungen ermöglicht. In den neu versiegelten Bereichen können die Böden künftig ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Gartenwege reduziert die Auswirkungen von möglichen Neuversiegelungen auf den Boden und dessen Funktionen.



5.7.2.4 Wasser

Bestandsaufnahme

Innerhalb bzw. direkt angrenzend an das Plangebiet finden sich keine Oberflächen- oder Fließgewässer. In einer Distanz von ca. 115m nordöstlich liegt die Scherzach, ein Fließgewässer II. Ordnung (von wasserwirtschaftlicher Bedeutung). Nach Umsetzung aller gem. des Hochwasserschutzkonzeptes Weingarten vorgeschlagenen Hochwasserschutzmaßnahmen (Fertigstellung geplant 2024) ist die komplette Innenstadt sowie der südwestliche Siedlungsbereich von Weingarten hochwasserfrei und liegt damit außerhalb jeglicher Überschwemmungsbereiche.

Bei Starkregenereignissen kann es geringfügig zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen.

Über den genauen Grundwasserstand ist zum aktuellen Zeitpunkt nichts bekannt, aufgrund der bestehenden Bebauung ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasser- und Abwasserleitungen der Stadt Weingarten angeschlossen.

Auswirkung der Planung

In neu versiegelten Bereichen kann das Niederschlagswasser nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt (wasserdurchlässige Beläge) über die belebte Bodenzone versickern. Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf sind aufgrund der Kleinflächigkeit der durch die Planung ermöglichten Neuversiegelung nicht zu erwarten.

5.7.2.5 Klima und Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bestandsaufnahme

In den bereits durch die Bestandsbebauung sowie durch Verkehrswege (teil-)versiegelten Bereichen findet eine erhöhte Wärmeabstrahlung statt. Auf den gärtnerisch angelegten Freiflächen (Privatgärten) wird in sehr geringem Maße die Kaltluftentstehung im Gebiet gefördert. Die vorhandenen Gehölze sorgen zudem eine frischluftfördernde Wirkung.

Die Luftqualität wird in geringfügigem Maße durch angereicherte Schadstoffe von den vorhandenen Verkehrswegen belastet.

Auswirkung der Planung

Das innerstädtische Klima wird durch die künftig mögliche Neuversiegelung aufgrund der Kleinflächigkeit nur in unerheblichen Maße beeinträchtigt (erhöhte Verdunstung aufgrund von möglicher Neuversiegelung). Die Luftqualität im Plangebiet erfährt durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderung.

5.7.2.6 Mensch

Bestandsaufnahme

Das betrachtete Gebiet besitzt aufgrund der Nutzung für Wohnbebauungen eine relativ große Bedeutung für den Menschen. Hinsichtlich der Erholungsfunktion hat das Gebiet ausgenommen der Erholung im eigenen Garten sowie auf dem öffentlichen Spielplatz, der sich zwischen den beiden Teilflächen des Geltungsbereiches an der Herkommerstraße befindet, keine besondere Bedeutung.

Auswirkung der Planung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet bleibt bestehen. Folglich erfährt das Schutzgut Mensch durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigung.

5.7.2.7 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Weingarten. Das zu ändernde Gebiet ist von Verkehrswegen und Bauungen umgeben; nördlich der Flächen findet sich der Marienfriedhof. Aufgrund der Topografie sowie aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Gebiet nur geringfügig einsehbar und wegen der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches spielen die Flächen für das Landschaftsbild keine Rolle. Einzig das innerstädtische Ortsbild wird durch das Gebiet beeinflusst.



Auswirkung der Planung

Die vorhandenen Strukturen bleiben erhalten bzw. können sich durch die mögliche Neuversiegelung geringfügig ändern. Der grundlegende Charakter des Gebietes bleibt aber unverändert, weshalb das Landschaftsbild durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Auch das Ortsbild erfährt keine Veränderung.

5.7.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Auswirkung der Planung

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5.7.2.9 Erneuerbare Energien

Bestandsaufnahme

Laut Luftbild findet im Plangebiet in geringem Maße die Nutzung von Photovoltaikanlagen (auf den Dachflächen) Anwendung. Weitere Informationen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien liegen nicht vor.

Auswirkung der Planung

Die Gestaltung von Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien wird neu geregelt um eine für die Nachbarschaft gestalterische verträgliche Lösung zu finden.

5.7.3 Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mindestens die Hälfte der Vorgartenflächen bzw. der Grundstücksflächen im Anschluss an das Hauptgebäude sind als Gartenflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, um so die ausreichende Durch- bzw. Eingrünung des Plangebietes dauerhaft zu sichern sowie den Struktureichtum u.a. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu stärken.

Dächer mit einer geeigneten Neigung sind zu begrünen, um so Retentionsflächen zur Speicherung von Niederschlagswasser zu schaffen, die städtischen Kanalsysteme zu entlasten, CO₂ zu absorbieren und das Kleinklima zu verbessern. Zudem spielen Gründächer bei geeigneter Bepflanzung eine wichtige Rolle beim Thema Insektenschutz in städtischen Gebieten sowie bei der Sicherung der Biodiversität.

Bei geeigneter Neigung sind die Dachflächen mit Solar- und Photovoltaikanlagen auszustatten, um die Verwendung von erneuerbaren Energien zu fördern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Um die Durchgängigkeit des Plangebietes für Kleinlebewesen dauerhaft zu sichern, ist bei der Errichtung von Zäunen ein Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einzuhalten und auf die Verwendung von Sockelmauern zu verzichten.

Aufgrund ihres geringen ökologischen Nutzens sind Thujen um Bambus im Bereich von Einfriedungen nicht zugelassen.

Zur Förderung des Struktur- und Artenreichtums auf den Flächen sind Schottergärten ausgeschlossen und alle unbebaute Flächen zu begrünen und zu erhalten.

Die Durchlässigkeit von Böden sowie dadurch bedingt die Funktionalität der natürlichen Bodenfunktionen wird durch die planungsrechtliche Festsetzung, dass bei der Neuanlage von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und Gartenwegen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, gesichert. In den Bereichen mit wasserdurchlässigen Oberflächen ist auf den Einsatz von chemisch wirksamen Taumitteln (Streusalz) zu verzichten, um eine Ausbreitung von Halophyten (Salzpflanzen) und folglich die Verdrängung von standortgerechten Pflanzen zu vermeiden.



6 Städtebauliches Konzept der Planung

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bebauungsplan Änderung BP 066.III „Stadtösch West II – 4. Änderung Kuenstraße Süd“ vorgesehen, die Zulässigkeit von Nebenanlagen einschließlich der von Garagen, Carports und Stellplätze neu zu regeln. Gleichzeitig werden die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedung sowie die Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen überarbeitet. Alle weiteren Regelungen der Bebauungspläne BP 066 „Stadtösch West II – Änderung Kuenstraße Süd“ und BP 066.I „Stadtösch West II – 2. Änderung Kuenstraße Süd“ bleiben unverändert.

Ziel ist das Baugebiet behutsam an aktuelle Anforderungen anzupassen und für alle Bewohner nachvollziehbare und verbindliche Regelungen für die o.g. Aspekte zu finden.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

7.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich orientiert sich an den Geltungsbereichen der bestehenden Bebauungspläne BP 066 „Stadtösch West II – Änderung Kuenstraße Süd“ und BP 066.I „Stadtösch West II – 2. Änderung Kuenstraße Süd“.

7.1.2 Garagen, Carports und Stellplätze,

Auch zukünftig sind oberirdische Garagen und Carports außerhalb der Baufenster nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Unterirdische Gemeinschaftsgaragen dürfen auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Neu sind die Regelungen zu Stellplätzen im Vorgartenbereich, die nur ausnahmsweise zulässig sind und nur dann, wenn mindestens die Hälfte der Vorgartenflächen naturnah begrünt wird. Neu ist außerdem der Ausschluss von Carports im Vorgarten. Die neuen Regelungen sollen dazu beitragen, dem gestiegenen Stellplatzbedarf gebietsverträglich gerecht zu werden und ein Mindestmaß an Begrünung sicherzustellen.

7.1.3 Nebenanlagen

Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Ziel für den offensichtlich bestehenden Bedarf an Nebenanlagen gebietsverträgliche Regelungen zu finden. Die Regelungen sollen den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner z.B. nach Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte dienen, ein Mindestmaß an Begrünung sicherstellen und die Interessen der Nachbarschaft wahren. Die Be- bzw. Durchgrünung im Gebiet wird sichergestellt indem Nebenanlagen nur dann zugelassen werden, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass mindestens die Hälfte der Gartenflächen bzw. Vorgartenflächen für eine Begrünung zur Verfügung stehen.

Dabei werden die Grundstücksflächen wie im folgenden Beispiel den Gartenflächen bzw. Vorgartenflächen zugerechnet.



Abbildung 9: Beispiel für die Zuordnung der Grundstücksflächen zu Gartenflächen und Vorgartenflächen, Stadt Weingarten, o.M.

Aufgrund der bereits im Gebiet vorhandenen Nebenanlagen sind Regelungen für

- Terrassenüberdachungen
- Geräteschuppen, Fahrradunterstellmöglichkeiten, Gartenhäuser etc.,
- Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen wie Müllboxen, Abfallbehälter, Stromverteilerkästen und freistehende Wärmepumpen
- Sonstige Nebenanlage

getroffen worden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird geregelt, dass auch freistehende Wärmepumpen und Klimaanlage als Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig sind, wenn diese Anlagen den jeweils zulässigen Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mindestens 6d(B) unterschreiten. Diese Regelung wird aufgenommen da es beim Betrieb von Wärmepumpen immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusch kommt.

7.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, um es gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen.

7.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beinhalten hier ausschließlich Regelungen zur Gestaltung der Dächer dazu gehören Regelungen zur Gestaltung der Dachdeckung bzw. Dachbegrünung, der Gestaltung von Solar- und Photovoltaikanlagen und zur Gestaltung von Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitten.

Die Regelungen zur Dachdeckung sollen auch zukünftig eine harmonische Dachlandschaft sicherstellen, vor dem Hintergrund der großen Vielfalt der Materialien und Farben die Bauherren heute für die Dachdeckung angeboten werden.



Die Regelungen zur Dachbegrünung sind neu aufgenommen worden um sicherzustellen, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer ab 10 m² Größe mindestens extensiv begrünt werden. Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima aus, leisten durch Retention von Niederschlagswasser einen Beitrag zum Hochwasserschutz und schaffen Lebensräume für Insekten.

Die Regelung zu Solar- und Photovoltaikanlagen sind neu aufgenommen worden um sicherzustellen, dass solche Anlage nicht störend in Erscheinung treten und gleichzeitig sicherzustellen, dass Flächen zur Nutzung solarer Energie zur Verfügung stehen. Die Regelungen sagen aus, dass Anlagen auf geneigten Dächern (ab 15° Dachneigung) in der Neigung des Daches anzubringen sind. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind aufgeständerte Anlage bis 1 m Höhe in 0,5 Meter Abstand zur Attika zulässig. Auf § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (Kli-maG BW) und die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

Die Regelungen zu Gauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten ist im Vergleich zu den Regelungen in den Bebauungsplänen 066 „Stadtösch West II – Änderung Kuenstraße Süd“ und 066.I „Stadtösch West II – 2. Änderung Kuenstraße Süd“ neu gefasst worden. Ziel ist es Möglichkeit zu schaffen zusätzlichen Wohnraum im Dach anbieten zu können und gleichzeitig eine weitgehend ruhige Dachlandschaft zu erhalten.

7.2.2 Außenanlagen

Der Fokus der Regelung liegt hier auf einer Neufassung der Bestimmungen zur den Einfriedungen inklusive Sichtschutzwänden sowie der Gestaltung unbebauter Flächen

Die Höhe der Einfriedungen für Vorgärten wird auf 1 m begrenzt. Ziel ist der Erhalt und die Sicherung eines offenen Erscheinungsbildes des Wohngebietes. Des Weiteren ist geregelt, dass Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten müssen. Diese Regelung stellt sicher, dass das Gebiet kleintierdurchlässig ist und infolge die Lebensräume der wildlebenden Arten im Siedlungsbe-reich nicht zerschnitten werden. Der Ausschluss von Thujaen sowie die empfohlene Pflanzliste stellen zum einen sicher, dass Lebensräume für wildlebende Arten geschaffen bzw. erhalten werden und zum anderen, dass dem Klimawandel Rechnung getragen wird. Für alle übrigen Grundstücksgrenzen gelten in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg.

Um dem Bedürfnis nach blickgeschützten Freibereichen bzw. Terrassen Rechnung zu tragen werden Sichtschutzwände mit einer Länge von maximal 4 m und einer Höhe von maximal 1,8 m im Anschluss an Wohngebäude zugelassen.

In Ergänzung der Darstellungen in den Planzeichnungen werden hier außerdem Regelungen für die Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten getroffen. Ziel ist die Sicherung von Strukturen, die den wildlebenden Arten im Siedlungsraum Lebensräume sichert. Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung und Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch eine naturnahe Bepflanzung, die Retention von Niederschlagswasser, die Senkung der Verdunstung (Stärkung des lokalen Wasserkreislaufes) sowie der Schutz vor Hochwasser.

8 Flächenbilanz

Die Fläche im Geltungsbereich gliedern sind wie folgt

Nutzung	Flächengröße in m ²
Öffentliche Straßen	2.790
Öffentliche Wege	1.040
Allgemeines Wohngebiet	3.710
Reines Wohngebiet	21,680
<u>Summe (Geltungsbereich)</u>	<u>29.220</u>



9 Planverwirklichung und Kosten

Durch die Planverwirklichung entstehen der Stadt Weingarten keine Kosten. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Erschließungsstraßen und –wege sind im Bestand vorhanden.

10 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen zu den Ziffern 5.7 Schützgüter

- Luftbilder, GoogleMaps
- GIS der Stadt Weingarten
- Online Daten- und Kartendienst (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)
- Online Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Baden-Württemberg, Regierungspräsidiums Freiburg
- BP 066.III. „Stadtösch West II – 4. Änderung Kuenstraße Süd“, Textteil zur Offenlage (Stand: 20.03.2023)