



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hochwang, 2. Änderung“

3. Fertigung

Reg.-Nr.: 621.41/52.II

### Begründung

Datum: 01.02.2016

Vorentwürfe: 30.09.2013, 26.01.2015, 01.09.2015

Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst  
Abteilungsleiter

## 1 Aufstellung

### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet stellt sich aus Teilflächen von Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften zusammen.

Das Gebiete "Hochwang" (Bereich Wagnerstraße) wurde im Jahr 1970 und das Gebiet "Dörfle" (Bereich Köpfinger Straße / Lisztstraße) im Jahr 1962 überplant. Um den Dachraum für Wohnzwecke ausbauen zu können, wurde im Jahr 1993 für das Gebiet "Hochwang" eine Planänderung durchgeführt, bei der anstelle von Flachdächern Satteldächer mit Kniestock festgesetzt wurden. Aus gleichem Grund wurden im Jahr 2006 die örtlichen Bauvorschriften im Gebiet "Dörfle" geändert und steilere Dächer mit Dachaufbauten zugelassen. Von beiden Änderungen unberührt sind die überbaubaren Grundstücksflächen.

In jüngster Vergangenheit sind verschiedene Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne gestellt worden, die jedoch auf das spezifische Bauvorhaben bezogen waren. Um den geänderten heutigen Nutzungsansprüchen an Wohnungsgrundrissen gerecht zu werden sowie eine gleichwertige Ausnutzung im Verhältnis zur Grundstücksgröße zu schaffen, sollen durch ein Bebauungsplanverfahren die Nachverdichtungspotentiale bestimmt werden, ohne den Gebietscharakter des Wohngebietes mit zusammenhängenden größeren Hausgärten zu ändern. Mit der Planung Dies soll eine geordnete maßvolle Innenentwicklung ermöglicht werden.

In Ergänzung zu den planrechtlichen Festsetzungen werden auch die örtlichen Bauvorschriften weiterentwickelt, um das Plangebiet gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen.

### 1.2 Planungsinhalte

- Ausweisung von Baustreifen und -fenstern für eine maßvolle Erweiterung bestehender Gebäude oder bei Ersatz einer größeren Neubebauung,
- Festsetzung von Anbauzonen in den rückwärtigen Bereichen,
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (Schutz vor Überlastung der Infrastruktur, insbesondere der öffentlichen Stellplätze),
- Ausweisung von Flächen für eine geordnete Entwicklung von Nebenanlagen und Garagen,
- Sicherung eines durchgrünten Wohngebiets und einer zusammenhängenden Grünraumstruktur.

### 1.3 Verfahrensart

Da es sich um ein überplantes Gebiet im Innenbereich handelt, auf dem bereits Baurecht liegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss ist für ein Plangebiet gefasst worden, das durch die Wagnerstraße, Brucknerstraße und Köpfinger Straße eingefasst wird. Nach Prüfung der Entwicklungsmöglichkeit für das Gebiet wurde festgestellt, dass weite Gebietsteile (nördl. Wagnerstraße, Brahmweg, Brucknerstraße) sich nicht für eine strukturierte Nachverdichtung eignen. Generalisierende Festsetzungen in einem Bebauungsplan für das gewachsene Gebiet würden der städtebaulichen Situation nicht gerecht werden. Aufgrund der vorhandenen spezifischen Rahmenbedingungen wie die Grundrisszuschnitte der bestehenden Gebäude oder Ausrichtung und Erschließung der Gebäude erfordern in diesem Bereich Nachverdichtungsabsichten eine Einzelfallentscheidung. Da aufgrund der Lage im Gebiet und dem ausgewiesenen mittlerem Maß der baulichen Nutzung eine Nachverdichtung nur im geringen Umfang ver-



träglich ist, könnten Abweichungen von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes "Hochwang - Änderung" im Rahmen von Befreiungen geprüft und ggf. zugelassen werden.

Für den Geschosswohnungsbau an der Brucknerstraße ist aufgrund der vielzähligen Eigentümer eine bauliche Veränderung nicht realistisch. Deshalb wird das Plangebiet auf die Größe gemäß der Darstellung im Lageplan vom 01.09.2015 zurückgenommen. Somit ist der räumliche Geltungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- im Westen durch die Wagnerstraße, Flurstück Nr. 3041,
- im Norden und Osten durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 3045 (Fußwegverbindung vom Lisztweg zur Wagnerstraße), die westliche Grenze von Flurstück Nr. 3039 (Lisztweg) und die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 1751/1 (Lisztweg 2) und 1751/12 (Brucknerstraße 1),
- im Süden durch die Köpfinger Straße, Flurstück Nr. 3044.

Im Geltungsbereich liegen vollständig die Flurstücke 799/1, 799/2, 799/3, 799/4, 799/5, 799/6, 799/8, 799/9, 799/10, 1751/1, 1751/2, 1751/3, 1751/4, 1751/12, 3047 der Gemarkung Weingarten sowie teilweise das Flurstück 3039 der Gemarkung Weingarten.

### **3 Stadträumliche und topografische Lage**

Das Plangebiet befindet sich in Halbhöhenlage am östlichen Stadtrand von Weingarten. Auf Grund der ruhigen Lage und der günstigen Exposition am sonnigen Westhang mit Fernblick über das Schussental stellt das Plangebiet ein attraktives Wohngebiet dar. Das Einkaufszentrum Welfenpalais sichert die Nahversorgung. Das Stadtzentrum ist fußläufig 20-25 Minuten entfernt.

### **4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse**

#### **4.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **4.2 Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet ist durch verschiedene Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften überplant. Für die Grundstücke Wagnerstraße 2-10 gilt der Bebauungsplan "Im Dörfle", rechtskräftig seit 10.12.1962 sowie die gleichnamigen örtlichen Bauvorschriften, rechtskräftig seit 11.07.2006. Für das übrige Plangebiet gilt der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Hochwang – Änderung", rechtskräftig seit 24.12.1993.

### **5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung**

#### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich – abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen – im Privatbesitz einzelner Eigentümer.

#### **5.2 Nutzungen**

Auf den Grundstücken wird Wohnnutzung ausgeübt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich die dazugehörigen Hausgärten.

#### **5.3 Baustruktur**

Im Gebiet befinden sich Einzelhäusern in offener Bauweise. Teilweise stehen die Gebäude einseitig auf der nördlichen Grundstücksgrenze (abweichender Bauweise). Die Wohnhäuser sind als Einfamilienhaus, teils mit Einliegerwohnungen, gebaut.

#### **5.4 Erschließung**

Die Grundstücke sind durch die angrenzenden öffentlichen Straßen erschlossen. Versorgungs- und Abwasserleitungen befinden sich in den Straßenkörpern.

#### **5.5 Ruhender Verkehr**

Abstellmöglichkeiten für Pkws befinden sich auf dem eigenen Grundstücks mittels Garagen oder Stellplätze. Für die Grundstücke Lisztweg 3, 5 und 7 befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Grundstück dazugehörige Sammelgaragen.



## **5.6 Grünelemente**

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich zusammenhängende Hausgärten. Hecken und Bäume entlang der Grundstücksgrenzen bilden Grünzüge.

## **6 Städtebauliches Konzept der Planung**

### **6.1 Nutzung**

In Anlehnung an die bestehende und umgebende Wohnbebauung ist reine Wohnnutzung geplant.

### **6.2 Baustruktur**

Die bestehende Bauweise wird aufgenommen. Die Abstände zwischen den Gebäuden entsprechen dem Gebietscharakter und gehen teilweise über das bauordnungsrechtlich notwendige Mindestmaß der Abstandflächen hinaus.

### **6.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßen und den in ihnen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen voll erschlossen. Die Kapazität reicht für die mögliche Erhöhung der Nutzung aus.

### **6.4 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf den eigenen Grundstücken untergebracht. Hierfür sind Abstellmöglichkeiten über das bauordnungsrechtlich notwendige Mindestmaß vorgesehen. Garagenbauten und Carports sind vom öffentlichen Straßenraum um mindestens eine Aufstellfläche davor zurückgesetzt.

### **6.5 Öffentliche Stellplätze**

Die öffentlichen Straßen in der Umgebung sind breit genug, so dass an vielen Stellen straßenbegleitend parkiert werden kann.

### **6.6 Kinderspielplätze**

Im Wohngebiet "Dörfle" befindet sich ein Spielplatz und Bolzplatz. Er liegt in etwa 100 bis 200 m Entfernung und kann ohne die Überquerung von breiten Straßen fußläufig erreicht werden. Die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder ist im privaten Gartenbereich möglich.

### **6.7 Grünkonzept**

Im rückwärtigen Bereich bilden Hausgärten eine zusammenhängende Grünzone. Einzelbäume und Heckenpflanzungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sollen den Straßenraum auflockern.

## **7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO**

#### **7.1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den Teil des Wohngebietes "Dörfle / Hochwang", der aufgrund seiner baulichen Struktur und der vorhandenen Grundstücksgrößen grundsätzlich für eine strukturierte Innenentwicklung geeignet ist (s. Kap.2).

#### **7.1.2 Art der baulichen Nutzung**

Die geplante Nutzung richtet sich nach dem Bestand. Aufgrund der attraktiven Halbhöhenlage hat sich das Gebiet zum hochwertigen Wohngebiet entwickelt. Durch die Sicherung einer ausschließlichen Wohnnutzung werden Konflikte durch Lärmemissionen oder erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden.

#### **7.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässigen Maße der Grundfläche der Wohngebäude und der Gesamtversiegelung werden aufgrund der bestehenden unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt. Hierbei werden zur Sicherung des Gebietscharakters, der durch Einfamilienhäuser und große Gartenflächen geprägt ist, die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschritten.



#### **7.1.4 Höhe baulicher Anlagen**

Im Teilgebiet des zu ändernden Bebauungsplanes "Hochwang – Änderung" (WR 3 bis WR 5) entsprechen die Wand- und Gebäudehöhen im Wesentlichen den bisherigen Festsetzungen. Damit die Festsetzung hinsichtlich der Bezugshöhe eindeutig ist, wird die Traufhöhe in eine Wandhöhe übertragen; der effektive Kniestock bleibt unverändert. Aufgrund der tiefen Baustreifen und einer festgesetzten Dachneigung mit Ober- und Untergrenze ist es ergänzend notwendig, eine maximale Gebäudehöhe festzulegen.

Im Teilgebiet des zu ändernden Bebauungsplanes "Dörfle" (WR 1 und WR 2) wird die bisherige Festsetzung einer Geschossigkeit ohne Kniestock in die Systematik einer Höhenfestsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Kombination mit Wandhöhe (mit Kniestock wie im WR 3 bis WR 5) und Gebäudehöhe verändert. Die EFH wurde hierbei so gewählt, dass zwischen der nach Süden ansteigenden Höhe des Straßenverlaufs und der ausgewiesenen Lage des Baustreifens im bestehenden Gelände vermittelt wird.

#### **7.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise des Bestandes wird aufgenommen. Der Baustreifen ist hinsichtlich seiner Tiefe großzügig ausgewiesen, so dass das durch die Grundflächenzahl für die Hauptnutzung in der Größe begrenzte Wohngebäude je nach Wunsch des Eigentümers auf dem Grundstück positioniert werden kann.

Um die bestehende aufgelockerte Bebauungsstruktur des Wohngebietes zu sichern und um sowohl die Ausblicke zwischen Wohngebäude als auch die vorhandene gute Besonnung der jeweils angrenzenden Nachbargärten gewährleisten zu können sind Mindestabstandsflächen zu den jeweils seitlichen Grundstücksnachbarn festgesetzt, die über das bauordnungsrechtlich notwendige Mindestmaß hinaus gehen. Aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Abstandsflächenfestsetzungen für die Baugebiete WR 1 bis WR 3 unterschiedlich festgesetzt.

#### **7.1.6 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

Für Garagen und Carports sind großzügig Flächen ausgewiesen, um dem Parkdruck im Gebiet zu begegnen und dem tatsächlichen Bedarf an Abstellflächen für PKWs oder in größeren Garagen zusätzlich für Fahrräder oder Gartengeräten nachzukommen. Hierdurch soll eine Erhöhung des Parkdrucks durch die regelmäßige Inanspruchnahme von öffentlichen Abstellplätzen und einer den Parkplatzdefizit verschärfenden Fremdnutzung von Garagen als Abstellschuppen entgegengewirkt werden.

Zum öffentlichen Fußweg, der im Norden an das Plangebiet grenzt, ist das Baufenster für Garagen zurückgenommen, damit das empfundene Lichtraumprofil nicht eingeengt wird.

Nebengebäude wie Geräte- oder Fahrradschuppen müssen sich hinter der vorderen Gebäudeflucht befinden, damit das Straßenbild geordnet bleibt und die Wohngebäude als raumbildende Kante und straßenraumprägende Gestaltung ungebrochen wirksam sind. Aus gleichen Gründen und damit auf der Aufstellfläche ein weiterer Abstellplatz – z.B. für Besucher – vorhanden ist, sind die Garagenflächen vom Straßenraum abgerückt.

#### **7.1.7 Anzahl der Wohnungen**

Um die Nutzungsdichte im Gebiet zu regeln, werden Obergrenzen für die maximale Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Hierdurch wird die Auslastung der Infrastruktur im Gebiet – insbesondere des Angebots an öffentlichen Stellplätzen für PKWs – auf ein verträgliches Maß begrenzt. Die Anzahl pro Einzel- oder Doppelhaus wurde im Verhältnis zur bestehenden Grundstücksgröße so bestimmt, dass je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit möglich ist.

#### **7.1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Um dem Ziel des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental der Luftreinhaltung nachzukommen, werden Festsetzungen zur Verwendung von Brennstoffen getroffen, welche den CO<sub>2</sub>-Ausstoß und die Feinstaubbelastung minimieren. Das Verbrennen von Öl ist nur ausnahmsweise zulässig, z.B. wenn kein Gasanschluss an das Netz eines Versorgungsträgers besteht oder die Nutzung anderer (regenerativer) Energiequellen nicht unter vertretbarem Aufwand möglich ist.

#### **7.2 Örtliche Bauvorschriften nach 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 Ruhender Verkehr**

Aufgrund der gestiegenen und immer noch steigenden Anzahl von PKWs pro Einwohner, führt der Mindeststellplatzschlüssel der Landesbauordnung (LBO) zu einem Unterangebot an Abstellmöglichkeiten für PKWs. Um zu gewährleisten, dass die Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken, die nachverdichtet werden, dem tatsächlichen Parkplatzbedarf entsprechen und somit der Parkdruck innerhalb des Plangebietes sich nicht auf die bereits angespannte Parksituation in der Umgebung verlagert, werden Stellplatzanzahlen im Verhältnis zur Größe der Wohnfläche festgesetzt.

### **7.2.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform und Dachneigung**

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung orientiert sich am Bestand. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass Neubauten bzw. bauliche Änderungen gestalterisch in die Umgebung einfügen. Untergeordnete Fassadenflächen oder Flächen die dem öffentlichen Straßenraum nicht zugewandt sind, z.B. gartenseitige Anbauten, können als eigenständiger Gebäudeteil gestalterisch von den Festsetzungen abweichen, da sie gestalterisch von geringerem öffentlichen Interesse sind.

Entsprechend dem Bestand bzw. den rechtsgültigen Vorgaben werden Satteldächer mit Firstrichtungen entlang den Höhenlinien festgesetzt. Hierdurch wird sich mittel- bis langfristig eine gleichförmige Dachlandschaft einstellen und die gestalterische Harmonie gestärkt.

Mit der Festsetzung der Dachneigung im Bereich zwischen 25° und 35° wird eine Variabilität in der Dachgestaltung geschaffen. Durch die Möglichkeit der Reduzierung der Dachneigung bei nicht benötigtem Dachraum kann die Aussicht für die Oberlieger in größerem Umfang erhalten bleiben. Die Begrenzung des Variationsmaßes auf 10° sichert in der Gesamtschau ein harmonisches Erscheinungsbild. Die zwingende Einhaltung einer bestimmten Dachneigung, wie in der bisher gültigen Festsetzung, ist nicht notwendig, um das Gestaltungsziel einer geordneten Dachlandschaft im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung zu erreichen. Im Ergebnis kann, gegenüber zweigeschossigen Flach-, Pultdachgebäuden, bei vergleichbarer Gebäudenutzfläche die nachbarliche Belichtung und Aussicht verbessert werden. Diese Flexibilisierung der Dachgestaltung wäre auch im benachbarten, nicht zum Bebauungsplan gehörenden Wohngebiet grundsätzlich städtebaulich verträglich. Die Umsetzung müsste im Baugenehmigungsverfahren durch Befreiung erfolgen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind aus kleinklimatischen Gründen extensiv zu begrünen. Zur Verbesserung der Einbindung in den Naturraum und den ökologischen Kreislauf wird eine einheimische Begrünung vorgeschrieben.

### **7.2.3 Anforderungen an Werbeanlagen**

Da das Plangebiet der Wohnnutzung dienen soll, werden Werbeanlagen eingeschränkt. Sie sind nur für die im Plangebiet zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung oder für Wohngebäude zur Betreuung und Pflege der Bewohner des Gebiets erlaubt. Damit die Werbeanlagen sich deutlich unterordnen, werden Vorgaben zu Anordnung, Größe und Gestaltung gemacht.

### **7.2.4 Außenanlagen**

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu erhöhen.

Damit die Grünstruktur aufgewertet wird, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Hecke oder begrünt vorzunehmen. Sockelmauern bei Einfriedigungen sind nicht zugelassen, um Kleintieren und Säugetieren wie Igel den Durchgang zu ermöglichen. Mauern oder andere geschlossene Einfriedungen wie z.B. Bretterschalungen sind generell nicht zugelassen, um die räumliche Wirkung von Einfriedungen, einhergehend mit einer ungewollten empfundenen Einengung des Straßenraumes, einzuschränken.

### **7.2.5 Außenantennen**

Sendemasten sind ausgeschlossen, um das auf Wohnnutzung abgestimmte Gestaltungsbild nicht zu beeinträchtigen. Eine in Erscheinung tretende technische Anlage würde in der Zusammenschau mit der Gestaltung der Wohnbaugrundstücke eine nicht gewollte Mischnutzung ausdrücken.

## **8 Erhebliche Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Keine. Die Nachverdichtung im Innenbereich anstelle der Ausweisung von Bauland im Außenbereich wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen.



## **8.2 Auswirkungen auf das Stadtbild**

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Stadtbild. Quartiersbezogen bewirkt die höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke eine stärkere Dominanz der Wohngebäude im Straßenraum. Um den Gebietscharakter zu sichern, bleibt die Bauweise von freistehenden Einzelhäusern mit Vorgartenzone und zusammenhängenden rückwärtigen Gärten erhalten.

## **8.3 Umweltauswirkungen**

### **8.3.1 Auswirkung auf den Menschen**

#### **8.3.1.1 Lärm**

Durch die Begrenzung der Nutzungen auf das Wohnen ist mit keiner wesentlichen Auswirkung zu rechnen. Die Zunahme des Fahrverkehrs und des damit einhergehenden Verkehrslärms wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten erstmalig begrenzt. Durch die Maßnahmen der Innenentwicklung werden die Grenzen einer wohnverträglichen Lärmimmission nicht überschritten.

#### **8.3.1.2 Geruch**

Durch die Begrenzung der Nutzungen auf das Wohnen ist mit keiner Änderung zu rechnen. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen sind Nebenanlagen, die der Haltung von Tieren (abgesehen von als gewöhnlich geltenden Haustieren) dienen, nicht zugelassen.

#### **8.3.1.3 Feinstaub**

Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung werden Festsetzungen zur Verwendung von Festbrennstoffen getroffen. In den Hinweisen wird auf die Einhaltung der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung verwiesen.

#### **8.3.1.4 Elektromagnetische Strahlung**

Mit Rücksicht auf das Ortsbild im Wohngebiet und dem Bestreben, durch Festsetzung örtlicher Bauvorschriften im Plangebiet eine hochwertige Gesamtgestaltung sicherzustellen, ist im Plangebiet die Einrichtung von Mobilfunkantennenanlagen nicht zugelassen.

### **8.3.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Die Hausgärten stellen Lebens- und Nahrungsräume für Vögel und andere Tiere dar. Im Rahmen der ökologischen Bewertung des Gebiets wurden drei Begehungen durchgeführt (s. Anlage "Ökologischer Erläuterungsbericht"). Die Gärten wurden als strukturarm eingestuft. Biotope oder ein Lebensraumtyp der FFH-Richtlinien konnte nicht zugeordnet werden. Im Vergleich zur oberen Köpfinger Straße (im Bereich des Stöckliswaldes bzw. Hohlweges) wurde ein geringes Spektrum an Vogelarten beobachtet und verhört.

Mit den Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Einfriedungen als einheimische Hecken wird die Grünstruktur im Plangebiet aufgewertet. Die bisherigen Festsetzungen wiesen nur auf Rasenflächen aus, im Bebauungsplan "Hochwang – Änderung" auch Rasenflächen mit Zierpflanzen. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern unterstützt ergänzend die Verfügbarkeit des Wohngebiets als Lebensraum von Tieren.

Die Flächen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen, auf denen zahlreiche Bäume und Sträucher stehen, werden von einer Überbauung freigehalten. Hierdurch können die zusammenhängenden Grünstrukturen im rückwärtigen Bereich erhalten werden und sich weiterentwickeln. Trennende Einfriedungen wie Mauern, die für Kleintiere eine Barriere darstellen, sind nicht zugelassen (vgl. Ziff. 7.2.4). Hierdurch wird dem Vermeidungsgebot nach Bundesnaturschutzgesetz entsprochen.

Falls im Zuge von möglichen Baumaßnahmen innerhalb der Baufenster Gehölze wegfallen, stehen geeignete Habitats im angrenzenden Wald oder Siedlungsbereich zur Verfügung. Sofern sich in den bestehenden Gehölzen Nester oder Ruhestätten befinden, sind sie durch die Regelungen des Artenschutzes gesichert.

Eine nachhaltige erhebliche Beeinträchtigung von Brutvogelpopulationen kann ausgeschlossen werden. Auf das Tötungs- oder Störungsverbot im Sinne des § 44 BNatSchG wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen (s. Ziff. 3.6).



### **8.3.3 Auswirkungen auf den Boden**

#### **8.3.3.1 Altlasten**

Altlastenverdächtigen Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **8.3.3.2 Versiegelung**

##### **8.3.3.2.1 Bestandssituation**

Für die Grundstücke Wagnerstraße 2-10 ist der Bebauungsplan "Im Dörfle" aus dem Jahr 1962 rechtsgültig. Dieser Teilgebietsfläche liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 zugrunde. Nach § 19 (4) BauNVO i.d.F. von 1968 bleiben die Grundflächen von Nebenanlagen und Hofflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt. Gleicherweise werden Garagen und Stellplätze samt ihren Zufahrten erst in der Fassung von 1990 zu den Grundflächen mit angerechnet. Um eine Versiegelung einzuschränken, bedarf es der Festsetzung von Grünflächen, Pflanzgebotflächen oder einer ausdrücklichen Beschränkung der Versiegelung. Dies ist in der Planung aus dem Jahr 1962 nur im Vorgartenbereich vorgenommen worden. Nicht näher definierte Flächen sind deshalb voll versiegelbar.

Für das übrige Plangebiet ist der Bebauungsplan "Hochwang – Änderung" aus dem Jahr 1993 gültiges Planungsrecht. In ihm ist keine Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Überbaubarkeit des Grundstücks festgesetzt. Es gilt die Obergrenze nach § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO mit einer Gesamt GRZ von 0,6.

##### **8.3.3.2.2 Auswirkungen des Eingriffs**

Die Zulässigkeit der Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Flächen im Innenbereich ist dem Erhalt von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich gegenüberzustellen. Die Nachverdichtung im Innenbereich beansprucht bei gleichem Nettobauland weniger Fläche und schont damit das Schutzgut Boden.

Durch die Festsetzung einer Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundfläche aller baulichen Anlagen – einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen – wird die zulässige Versiegelung begrenzt und im Vergleich zum Bestandsrecht zurückgenommen. Dadurch ergeben sich mittel- bis langfristig positive Auswirkungen zum Schutz des Bodens.

### **8.3.4 Auswirkungen auf das Wasser**

Durch die Reduzierung der möglichen Versiegelung wird die Funktion des Bodens als Filter und Speicher für das Niederschlagswasser in größerem Umfang gesichert.

### **8.3.5 Auswirkungen auf die Luft und das Klima**

Die Herstellung von Gebäuden, die straßenbegleitend und gleichhoch sind wie der Bestand, hat keine Auswirkungen auf die Luftströme.

Die Reduzierung der zulässigen Versiegelung und das Festsetzen von Dachbegrünungen bei Flachdächern wirken sich bei Vollzug des Bebauungsplanes positiv auf das Kleinklima aus.

### **8.3.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet liegen keine Kultur- und Sachgüter. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Für den Fall, dass wider Erwarten bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, befindet sich ein Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes.

## **8.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann von einer Bebauung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Dörfle“ bzw. „Hochwang“ ausgegangen werden. Die Gebäudetiefen wären geringer, die Gartenfläche größer, wobei dennoch die mögliche Gesamtversiegelung durch alle baulichen Anlagen höher liegen könnte.

Um dem Bedarf an Wohnflächen zu decken, würden Bauflächen in Neubaugebieten oder im Umland in Anspruch genommen werden mit nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Bodenversiegelung sowie der Energieverbrauch und die Abgasemission durch den motorisierten Pendlerverkehr würden steigen



## **8.5 Berücksichtigung von wesentlichen Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

### **8.5.1 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von der im Vorentwurf in Erwägung gezogenen Zulassung einer höheren Aufstockung wurde abgesehen. Der effektive Kniestock bleibt unverändert auf dem Maß nach der Planänderung im Jahr 1993 (ca. 1 m). Mit der festgesetzten Variabilität der Dachneigung (25° bis 35°) kann die zulässige Gebäudehöhe reduziert werden. Zu Sicherstellung der maximalen Gebäudehöhe bei unterschiedlichen Gebäudetiefen ist diese durch Festsetzung gedeckelt.

## **9 Zusammenfassung**

Die Planänderung ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung. Hierdurch wird die Nutzung großer Grundstücke den städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung angepasst. Durch die Festsetzung eines Baustreifens werden Anbauzonen definiert, so dass im Gartenbereich zusammenhängende Grünraumstrukturen bestehen bleiben. Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen bleiben im Wesentlichen unverändert. Die Begrenzung der Grundfläche der Wohngebäude und der Anzahl der Wohneinheiten sichert den Erhalt des bestehenden Gebietscharakters. Durch die großzügige Ausweisung von Pkw-Abstellflächen auf den privaten Grundstücken und die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels im Verhältnis zur Wohnfläche wird einer Erhöhung des Parkdrucks entgegengewirkt.

## **10 Flächenbilanz**

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Geltungsbereich    | ca. 10.000 m <sup>2</sup> |
| Wohnbaufläche (WR) | ca. 9.700 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche     | ca. 300 m <sup>2</sup>    |

## **11 Planverwirklichung und Kosten**

Kosten oder Folgekosten entstehen für die Stadt Weingarten bei der Umsetzung nicht. Die Baugrundstücke sind voll erschlossen und befinden sich im Privateigentum.

## **12 Anlagen**

- Ökologischer Erläuterungsbericht mit Datum vom 03.06.2015