

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **"Alte Schulstraße / Heuweg"**

(Plan-Nr. 906/71, Index 1, im Maßstab 1:500 vom 21.08.2013)

#### **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst sechs Grundstücke nördlich der Einmündung „Alte Schulstraße“ und „Heuweg“. Das Gebiet wird im Westen durch die „Alte Schulstraße“, im Norden durch die Bebauung der Blumenstraße, im Osten durch den Weg 132/18 und im Süden durch den Heuweg begrenzt.

#### **2. Planungsanlass**

Im 2009 erschlossenen Baugebiet „Weißdornweg“, gibt es nur noch einen privaten Bauplatz, der aber nicht zum Verkauf angeboten wird. Auch die privaten Baulücken im Bereich Ulmenweg / Kiefernweg sind in den letzten Jahren weitgehend bebaut worden. Die starke Nachfrage nach verfügbaren Einfamilien- und Mehrfamilienhausbauplätzen in Rißegg kann derzeit nicht gedeckt werden. Um den Interessenten für Rißegg die Möglichkeit zu geben, ihre Bauwünsche vor Ort zu verwirklichen und gleichzeitig die Infrastruktur in Rißegg auszulasten, ist die Entwicklung dieser Innerortsfläche sinnvoll.

#### **3. Planungsstand und Planungsvorgaben**

Bei dem Gebiet „Alte Schulstraße / Heuweg“ handelt es sich um einen Innenbereich, der landwirtschaftlich als Grünland und Obstwiese genutzt wird. Die Flächen werden teilweise nach §34 BauGB und bei dem Flurstück 132 nach § 30 beurteilt (rechtskräftiger Bebauungsplan 7110 „Heuweg“ mit der Festsetzung "öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz"). Der Kinderspielplatz wurde nie verwirklicht und ist aufgrund der starken Weiterentwicklung der Wohnbebauung in Rißegg nach Norden mit Ausweisung und Anlage von zwei weiteren Spielplätzen überflüssig geworden. Bei dem Flurstück 132 handelt es sich somit um eine Umplanung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Bauflächen als Wohnbaufläche dargestellt. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

#### 4. Planungsziele

- Schließung einer Innerortslücke mit Realisierung eines kleinen Wohngebietes in kurzer Entfernung (3 km) zur Innenstadt und mit guter Verkehrsanbindung
- Anknüpfung an das örtliche Fußwege- und Straßennetz
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Neuordnung der Grundstücke bzw. der Bebauung entlang des Heuwegs, teilweise zum Bau von Mehrfamilienhäusern
- Anpassung des Baugebietes an die bestehende Baustruktur in Rißegg

#### 5. Planungsinhalte

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird in Anpassung an die bestehende Bebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um in erster Linie die Wohnnutzung zu fördern, aber auch andere, mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungen zu zulassen. Da im "Heuweg 1" derzeit die Ortsverwaltung untergebracht ist, wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Anlagen für Verwaltung" als allgemein zulässig festgesetzt.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Gebäudestellung wird weitgehend entsprechend der umgebenden Straßenerschließung in Südost-Nordwest-Richtung orientiert. Nur die beiden Mehrfamilienhäuser werden vorrangig nach Westen orientiert, um geschützte Wohn- und Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Deshalb wird zur Abschirmung der kleineren, nördlich angrenzenden Grundstücke eine durchgehende Bebauung mit Garagen oder Mauer an der Grenze festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und Bauweise in drei Gebiete gegliedert. Im Gebiet 1 wird bei offener Bauweise der Bau von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Über den Grundstücksverkauf sollen im Gebiet 1 in erster Linie Einzelhäuser entstehen. Im Gebiet 1 wird die Traufhöhe (auf ca. 4,5 m) und die Gebäudehöhe (auf ca. 9,5 m) begrenzt, damit an die bestehende Bebauung angeknüpft wird und die neue Bebauung die Privatgrundstücke des Bestandes möglichst wenig verschattet.

Auf der südlichen Straßenseite wird im Gebiet 2 eine zweigeschossige Bebauung aus Kettenhäusern mit abweichender Bauweise ausgewiesen, um auch verdichtete, kleinere Bauplätze anzubieten. Um diese Verdichtung zu erreichen, wird in diesem begrenzten Bereich (vier Bauplätze) die Grundflächenzahl auf 0,5 erhöht. Durch die Kettenbauweise entstehen trotz der höheren Baudichte geschützte Freiräume. Die vier Bauplätze sind zwingend zweigeschossig mit einer Traufhöhe zwischen 5,7 – 6,2 m, Pultdächern mit einer flachen Dachneigung und einer maximalen Gebäudehöhe bis zu ca. 7,7 m (mit flachgeneigtem Dach) zu bebauen. Um zur Straße ein einheitliches Erscheinungsbild zu bekommen, wird die Gefällrichtung des Daches von Nordwest nach Südost festgesetzt. Nach Südosten besteht jeweils eine eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit.

Durch die Ausweisung von Gebieten können innerhalb des neuen Straßenzuges zwei grundsätzlich unterschiedliche Bauweisen verwirklicht werden, und trotzdem eine städtebauliche Ordnung der verschiedenen Bautypen erreicht werden.

Für die Gebiete 1 +2 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei begrenzt, um auf den relativ kleinen Grundstücken den nachbarlichen Frieden zu wahren. Das Gebiet 3 umfasst die beiden Mehrfamilienhäuser, für die die Anzahl der Wohneinheiten auf jeweils maximal fünf begrenzt wird. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

### **5.3 Verkehrsflächen**

Die Gebietserschließung erfolgt über einen neuen Straßenanschluss an die „Alte Schulstraße“ bzw. über eine Straßenrandbebauung vom „Heuweg“ aus. Mit der Fortführung der Stichstraße nach Osten als Fußweg (Radfahrer frei) wird die Neuplanung in das bestehende Rad- und Fußwegenetz optimal integriert.

Die neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut, so dass dem Straßenraum wieder Aufenthaltsfunktionen zugewiesen werden. Die Straßenbreite von 5,5 m wird viermal durch öffentliche Parkplätze auf 3,5 m verengt, um die Geschwindigkeit dauerhaft zu reduzieren. An den bestehenden Straßen werden keine Veränderungen im Ausbaustandard vorgenommen. Entlang des Heuweges werden auf privaten Grundstücksflächen zwei öffentliche Parkplätze ausgewiesen, um dem Parkdruck, der infolge von Innenverdichtungen entsteht, auszugleichen.

### **5.4 Freiflächen und Grün**

Da es sich um einen Innenbereich handelt, der zu 50% bereits heute Baulandqualität hat, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, so dass kein ökologischer Ausgleich erforderlich ist.

Von Pflanz- und Erhaltungsgeboten auf privaten Grundstücken wird abgesehen, da derzeit keine effizienten Durchsetzungsmöglichkeiten zur Pflanzung und Erhaltung dieser Pflanzgebote mehr bestehen.

### **5.5 Artenschutz**

Eine Vorprüfung des Artenschutzes hat folgendes ergeben:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan "Alte Schulstraße / Heuweg" sind sechs alte Obstbäume mit z.T. mehreren Baumhöhlen bestückt. Das Landschaftsplanungsbüro Stotz hat den Artenschutzbeitrag und die CEF-Maßnahme (Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) erarbeitet. Als CEF-Maßnahme ist in Rißegg die Pflanzung von fünf hochstämmigen Bäumen auf dem städtischen Flstnr. 494 vorgesehen. Zusätzlich werden auf dem städtischen Grundstück Flstnr. 486 fünf Nistkästen an größeren Bäumen in einer Feldhecke aufgehängt.

### **5.6 Gestaltungsfestsetzungen/ örtliche Bauvorschriften**

Damit den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden kann, ohne dass eine städtebauliche Einheit verloren geht, wird ein relativ offener, gestalterischer Rahmen vorgegeben, der sich auf wesentliche städtebauliche Elemente beschränkt. Entsprechend den Festsetzungen der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung werden in den zwei Gebieten unterschiedliche Dachformen, -neigungen und -materialien zugelassen. Ergänzend erfolgt nur für die privaten Freiflächen die Festsetzung, dass für nicht überbaute Abstell-, Lager und Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, damit die Anreicherung des Grundwasserkörpers mit Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Zur besseren Durchsetzung und aufgrund der Beschränkung auf einige wesentliche gestalterischen Vorgaben werden Bußgelder bei Zuwiderhandlung gegen diese wesentlichen örtlichen Bauvorschriften erhoben.

### **5.7 Entwässerung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und in eine Retentionsfläche an der nordwestlichen Ecke des Baugebietes geleitet. Die Bodenbeschaffenheit lässt eine Versickerung zu. Ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal wird vorgesehen.

## **6. Klima**

Es handelt sich um eine Innenverdichtung, die im Gegensatz zu einer Neuplanung in der freien Landschaft einige positive Auswirkungen auf das Klima hat. Das Plangebiet liegt mitten in Rißegg, mit direkten Anschlüssen an das örtliche Fuß- und Radwegenetz bzw. einer Bushaltestelle direkt "vor der Haustür". Die Entfernung von Rißegg zum Zentrum von Biberach beträgt 3 km, zu den Schulzentren 1-3 km und zu Einkaufsmöglichkeiten nur 1 km. Dies belegt, dass die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen ohne privaten PKW gut erreichbar sind.

Es handelt sich teilweise um eine Wiese mit einzelnen Obstbäumen bzw. um bereits bebaute Grundstücke. Aufgrund der angrenzenden Baustrukturen mit Einfamilienhäusern und Gartengrundstücken ist ein Erhalt der Wiese für das Kleinklima nicht erforderlich. Die geplante Neubebauung geht ebenfalls von Einfamilienhäusern mit Gartengrundstücken aus, die nicht zu einer Änderung der örtlichen klimatischen Situation führen werden. Eine Erweiterung einer gleich großen Baufläche in bisher unbebauter Randlage kann eher Kaltluftentstehungsflächen oder Kaltluftbahnen beeinträchtigen.

Die Gebäudeausrichtung im Plangebiet mit Südostdächern eignet sich zur Solarenergienutzung. Über die Energiesparverordnung hinausgehende Festsetzungen zur Anpassung der Gebäude an den Klimawandel z.B. durch Energieeinsparung bzw. Maßnahmen zur Verschattung werden den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen, da ihre Wirksamkeit von dem jeweiligen Nutzungsverhalten abhängig ist. Der Bau von effektiven gemeinsamen Heizanlagen, wie z.B. einem Blockheizkraftwerk, ist bei der Größenordnung der Nachverdichtung mit ca. 25 Wohneinheiten nicht sinnvoll.

## 7. Strukturdaten (Flächenwerte:)

	<b>Planung</b>	davon Bestand
1. Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 11 797 m <sup>2</sup>	2 690 m <sup>2</sup>
2. Flächenanteil Baufläche	ca. 10 508 m <sup>2</sup>	2 544 m <sup>2</sup>
3. Flächenanteil Verkehrsfläche Fahrbahn, verkehrsberuhigter Bereich mit öffentlichen Parkplatzflächen und Gehwegen	ca. 877 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
4. Retentionsfläche	ca. 412 m <sup>2</sup>	

## 8. Bodenordnung

Es wird keine Umlegung durchgeführt, da das Grundstück mit der neu geplanten Straße der Stadt Biberach gehört. Zwischen den beiden Grundstücken 76 und 93, sowie 90 + 91 ist eine private Grenzregelung geplant, um auf den Grundstücken eine qualitativ hochwertige Neubebauung zu ermöglichen.

C. Christ

Fe: 6030, 61-Fh

## Anhang 1 : Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung im Frühjahr 2012 hat ergeben:

RLBW	RLD	VRL	BNG	Vogelarten – <i>wissenschaftl. Artname</i>	Status (Einschätzung)
-	-	b	b	Amsel - <i>Turdus merula</i>	B (Brutvogel)
-	-	b	b	Bachstelze - <i>Motacilla alba</i>	B
-	-	b	b	Buchfink - <i>Fringilla coelebs</i>	B
-	-	b	b	Elster - <i>Pica pica</i>	B
V	V	b	b	Feldsperling - <i>Passer montanus</i>	B
-	-	b	b	Grünfink - <i>Carduelis chloris</i>	B
-	-	b	b	Hausrotschwanz - <i>Phoenicurus ochruros</i>	B
V	V	b	b	Hausperling - <i>Passer domesticus</i>	B
-	-	b	b	Kohlmeise - <i>Parus major</i>	B
-	-	b	b	Mönchsgrasmücke - <i>Sylvia atricapilla</i>	B
V	-	b	b	Star - <i>Sturnus vulgaris</i>	B
V	-	b	b	Türkentaube - <i>Streptopelia decaocto</i>	B

**Tabelle:** Liste der nachgewiesenen Vogelarten im untersuchten Gebiet in Biberach-Rissegg

Unter den Arten der Vorwarnliste befinden sich mit Feldsperling und Star zwei Höhlenbrüter, die lebensraumtypisch für alte Obstbaumbestände sind. Der Verlust der Bäume, in denen sich 6 als Nistplatz geeignete Höhlungen befinden, stellt eine Beeinträchtigung von deren Fortpflanzungsstätte dar und fällt somit unter einen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG. Als mögliche CEF-Maßnahme könnte eine Neupflanzung von Obstbäumen am nahegelegenen Ortsrand von Rissegg und das Aufhängen von mind. 12 Nistkästen (Einflugöffnung 32 mm und 45 mm) an vorhandenen älteren Bäumen im Umfeld der geplanten Bebauung gesehen werden.

Für die Vorwarnliste-Arten Türkentaube und Hausperling wird keine erhebliche Beeinträchtigung ihrer Lebensstätte gesehen, zumal sie bevorzugt urbane Lebensräume besiedeln.