

Begründung (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan „Weiher I“ mit örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Gemeinde Orsingen-Nenzingen, Gemarkung Nenzingen (Landkreis Konstanz)

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bedarf an Baugrundstücken in der Gesamtgemeinde Orsingen-Nenzingen, vor allem aber im Ortsteil Nenzingen abdecken zu können. Dringender Wohnbedarf ist gegeben, weil im Ortsteil Nenzingen seit längerer Zeit keine Bauplätze mehr vergeben werden konnten. Das letzte Baugrundstück ist hier im September 2016 von der Gemeinde veräußert worden. Bei der Verwaltung ist in der Zwischenzeit eine Vielzahl an Bauplatzanfragen eingegangen. Eine Bewerberliste wird nicht geführt, um allen Interessierten nach Rechtskraft des Bebauungsplans die gleichen Chancen einzuräumen.

Der Verkauf der Bauplätze soll entsprechend der Vergaberichtlinien der Gemeinde Orsingen-Nenzingen erfolgen; die Einhaltung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ist dabei gewährleistet.

Die wenigen in den bebauten Ortsteilen noch vorhandenen Baulücken stehen im Privateigentum. Sie werden für den späteren Eigenbedarf zurückgehalten oder es besteht einfach keine Notwendigkeit zur Veräußerung. Jedenfalls stehen sie Bauwilligen nicht zur Verfügung. Die Verfügbarkeit dieser Baulücken wird allein schon dadurch regelmäßig überprüft, dass Interessenten sich danach erkundigen und regelmäßig eine Absage erhalten.

Um die weitere Eigenentwicklung nicht zu blockieren, sieht die Gemeinde dringenden Handlungsbedarf, baldmöglichst baureife Grundstücke bereitstellen zu können. Das Plangebiet liegt zwischen der bereits vorhandenen Altortsbebauung und dem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Weiher II“ und stellt daher eine sinnvolle Ergänzung dar. Die zu überplanenden Flächen stehen überwiegend im Eigentum der Gemeinde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiher I“ gemäß § 13b BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Wohngebietes in der Ortsmitte von Nenzingen geschaffen. Mit der Ausweisung des Baugebietes soll dem dringenden Bedarf an attraktiven Wohngrundstücken Rechnung getragen werden.

1.1.1 Vorhandenes Flächenpotential

Die Gemeinde hat im Vorfeld der aktuellen Planungen alle möglichen derzeit verfügbaren Flächen überprüft.

Im Ortsteil Orsingen sind derzeit keine Reserven aus dem Flächennutzungsplan vorhanden. Auf Gemarkung Nenzingen ist im Gewann „Herpele“ eine Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen. Da diese auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten nur sehr schwer erschlossen werden kann (schwierige verkehrsmäßig Erschließung, Nordhanglage), ist bereits bisher schon ein Teil davon zugunsten des Baugebiets „Ried“ in Abgang genommen worden. Es ist aus den besagten Gründen derzeit nicht davon auszugehen, dass im „Herpele“ noch eine Bebauung erfolgen wird.

1.1.2 Entwicklungsbedarf

Auf der Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 15. Februar 2017 soll bei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen der geplante Bedarf an Wohnbauflächen nachgewiesen werden. Dabei wird ein Wachstum aus der Bevölkerung von 0,3 % pro Jahr über den Planungszeitraum angesetzt. Ferner wird die Gesamtbevölkerungsentwicklung nach den Werten des statistischen Landesamtes herangezogen. In Orsingen-Nenzingen ist die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren konstant angestiegen. Dies rührt einerseits von einem Geburtenüberschuss und andererseits von einem positiven Wanderungssaldo her.

Das Bodenseehinterland soll gemäß Landesentwicklungsplan für den Bodenseeraum eine Entlastungsfunktion ausüben. Orsingen-Nenzingen stellt nach dem aktuellen Regionalplan, an der Entwicklungsachse Stockach-Singen liegend, einen so genannten Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse dar. Der Ortsteil Nenzingen wird zusätzlich als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe eingestuft.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung Begründung des gewählten Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht der Zielrichtung der Gemeinde. Die Fläche liegt zwischen dem nicht überplanten Innenbereich (Altortsbebauung) und dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Weiher II“. Im Flächennutzungsplan ist eine größere zusammenhängende Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, zu der das jetzige Plangebiet, der Bauabschnitt „Weiher II“ und eine sich östlich anschließende Grünfläche (gegenüber des Josefsheims) zählen. Es handelt sich sozusagen um einen Außenbereich im Innenbereich.

Wenn man die besagte zusammenhängende Grünfläche betrachtet (der Abschnitt „Weiher II“ ist weder bebaut noch erschlossen), kann nicht mehr von einer so genannten Außenbereichsinsel ausgegangen werden, die nach § 13a BauGB hätte überplant werden können. Vielmehr ist es nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts dem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) versagt, Außenbereichsgrundstücke in Anspruch zu nehmen. Dies gilt sogar dann, wenn diese von der angrenzenden Bebauung geprägt sind und für eine Einbeziehungssatzung in Betracht kämen.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufzustellen, auch wenn im Flächennutzungsplan bereits Teile des Plangebiets als gemischte Baufläche dargestellt sind. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Bebauungsplan teilweise nach § 13a und teilweise nach § 13b aufzustellen wäre. Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Fläche weniger als 10.000 qm; Aufstellungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022) erfüllt sind und auch nur Wohnbebauung zugelassen werden soll (keine Zulässigkeiten nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung), treten bei der Anwendung beider Rechtsvorschriften die gleichen Rechtsfolgen bzw. Verfahrenserleichterungen ein:

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

2. Städtebauliche Konzeption

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,7333 ha (7.333,84 m²).

Die gesamte Fläche aller Baugrundstücke (8 Einzelhausplätze und ein Doppelhausplatz) beträgt 0,4324 ha (4.324 m²).

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bebauung „Am Weiher“ und im Osten an den Bebauungsplan „Weiher II“. Im Süden wird das Plangebiet ebenfalls durch die vorhandene Bebauung begrenzt und im Westen durch die vorhandene Bebauung entlang der Schwarzwaldstraße.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan vom 27. Oktober 2022) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

2.2 Erschließung

Das neu ausgewiesene Baugebiet wird über die Schwarzwaldstraße, die neu zu bauende Erschließungsstraße (im Einbahnverkehr) und die Straße „Am Weiher“ erschlossen.

Dies gilt sowohl für die verkehrsmäßige Erschließung als auch für die leitungsgebundene Infrastruktur (Wasser, Strom, Telefon, Breitbandkabel, Abwasser, u.a.).

2.3 Bebauung

Mit der geplanten Bebauung wird eine Nachverdichtung angestrebt; die mit dem zwischenzeitlich genehmigten Bebauungsplan „Weiher II“ eine Stärkung der Ortsmitte bewirken wird. Geplant ist eine lockere Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und in einem Fall mit einem Doppelhaus.

Garagen müssen zur öffentlichen Straße einen Stauraum von 5 m einhalten. Dies ist umso mehr von Bedeutung als auf der Verkehrsfläche wegen deren geringen Breite nicht geparkt werden kann.

Die Firstrichtung ist frei wählbar, sodass Photovoltaikanlagen und solarthermische Nutzungen möglich sind.

2.4 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Gebäudehülle ist durch die maximale Firsthöhe, die maximale Wandhöhe (bei Bauten mit vollständigem Flachdach), die überbaubare Grundstücksfläche und die vorgesehenen Dachneigungen definiert.

2.5 Höhe der baulichen Anlage

Es wurden eine Firsthöhe und die Dachneigung im Bebauungsplan festgelegt. Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Bei Gebäuden, die über den gesamten Baukörper hinweg mit einem Flachdach versehen sind, wird eine Wandhöhe von maximal 7 m, ebenfalls gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), festgesetzt.

2.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiven Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Da auf der Fahrbahnfläche wegen deren geringen Breite nicht geparkt werden darf, wurde bei den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 3.4 die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit entgegen der Festsetzungen der allgemein gültigen Landesbauordnung auf „zwei“ erhöht.

Es sind Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung (Größe der Dachgauben und Dacheinschnitte u.a.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.7 Belange des Umweltschutzes

Die abwägungsrelevanten Umweltbelange sind in der arten- und naturschutzrechtlichen Prüfung dargestellt und die Auswirkungen beurteilt. Demnach kommt es durch die Planung zu einem Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 Abs. 1 BNatSchG. Teilweise entstehen erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Umweltbelange, Arten und Biotope sowie das Schutzgut Boden. Diese Auswirkungen können jedoch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein Maß reduziert oder gar ausgeglichen werden, das als nicht erheblich eingestuft werden kann.

Als Vermeidungsmaßnahmen dienen zum einen der sparsame Umgang mit dem Grund und Boden, wobei die Bauabwicklung ausschließlich auf bereits überbauten, versiegelten Flächen oder Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen darf. Was den Umgang mit Grundwasser anbelangt, ist jeder Aufschluss (Erschließung von Grundwasser) unverzüglich beim Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Minimierungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens, des Grundwassers sowie zum Insekten – und Artenschutz sind dazu geeignet, Beeinträchtigungen in den genannten Bereichen zu reduzieren. Eine vorteilhafte Eingrünung, um das Landschaftsbild und das Klima zu schützen, zählt ebenfalls zu den Minimierungsmaßnahmen.

Im Baugebiet sollen durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und eine naturnahe Gestaltung des Fließgewässers mit einer Retentionsmulde (im Plangebiet „Weiher II“ gelegen) innerörtliche Freiflächen erhalten bleiben. Dadurch (Verlegung und Renaturierung des Riedgrabens mit begleitendem Gehölzsaum) erfolgt eine ökologische Aufwertung des Oberflächengewässers.

Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch Pflanzung von Laubbäumen und Gehölzen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen. Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu realisieren; außerdem wird die Fahrbahnfläche auf ein vertretbares Mindestmaß reduziert.

Durch den östlich gelegenen Streuobstbestand sind für die vorkommenden Vogelarten genügend Ausweichalternativen als Brut-, Nahrungs-, und Rastmöglichkeit gegeben, sodass auf Grund der Planungsumsetzung nicht davon ausgegangen werden muss, dass sich der Erhaltungszustand dieser Gattungen erheblich verschlechtern würde. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem für Fledermäuse ausreichende Ausweichhabitats.

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich in der vegetationsfreien Zeit (1. Oktober bis 28. Februar) vorzunehmen, um einen verantwortungsbewussten Umgang mit dem Artenschutz zu gewährleisten. Als weitere Minimierungsmaßnahme sollen Fenster gegen Vogelschlag geschützt werden.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. der Art. 12 ff. FFH-RL sind nach Umsetzung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten, sodass auch folglich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind.

2.8 Oberflächenentwässerung

Es muss angestrebt werden, den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung des Regenwassers so geringfügig wie möglich zu unterbrechen. Dazu gehört, dass nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen dezentral über ausreichend dimensionierte Retentionsmulden mit belebter Bodenschicht auf den jeweiligen privaten Grundstücken versickern zu lassen. Ein Überlauf in den Vorfluter (Riedgraben) ist möglich.

Außerdem hat die Gestaltung der Belagsflächen durch wassergebundene Wegedecken (Schotterrasen) und Rasengittersteine zu erfolgen.

Orsingen-Nenzingen, 25. Jan. 2023


.....
Bürgermeister: Stefan Keil


Owingen, 17.11.2022


.....
Planer: Ing.- Büro Reckmann GmbH
