signiert von:
Angelina Wind
am: 09.01.2025
mit:
digiSeal®
by secrypt

Begründung (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan „Weiher I“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 § 13a 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 Bebauungsplans „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.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 26.07.2022 auf Grundlage des § 13b BauGB eingeleitet. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB in der damaligen Fassung lagen und liegen vor (Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO; Anschluss an im Zusammenhang bebaute Gebiete; Größe der Grundfläche deutlich unterhalb von 10.000 m², kein Ausschlussgrund bezüglich einer UVP-Pflicht oder im Hinblick auf Natura 2000-Gebiete). Am 20.12.2022 wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.12.2022.

Wegen Verstößen gegen das Europarecht hält das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) § 13b BauGB für unanwendbar. Der Gesetzgeber hat daraufhin mit Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) § 13b BauGB aufgehoben und § 215a BauGB als „Reparaturvorschrift" eingefügt, welche auch die Heilung von Verfahren erleichtern soll, die auf Grundlage des § 13b BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2023 aufgestellt wurden.

Der bereits in Kraft getretene, aber wegen der Europarechtswidrigkeit des § 13b BauGB möglicherweise unwirksame Bebauungsplan wird vorsorglich auf Grundlage von § 214 Abs. 4 in Verbindung mit § 215 Abs. 2 BauGB rückwirkend geheilt. Danach gilt, wie zuvor nach § 13b BauGB, § 13a BauGB entsprechend. Der Bebauungsplan kann demnach weiterhin im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere ist eine Änderung des Flächennutzungsplans durch gesondertes Verfahren nicht erforderlich.

Abweichend vom beschleunigten Verfahren kann auf Umweltprüfung und -bericht sowie auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung nur verzichtet werden, wenn in einer Vorprüfung festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Auf die Durchführung einer solchen Vorprüfung wurde im

vorliegenden Fall verzichtet, weil die bereits vorliegenden umfangreichen artenschutzrechtlichen und sonstigen Untersuchungen nahezu den Umfang einer Umweltprüfung abdecken und die Durchführung einer vollständigen Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts damit die aus rechtlicher und (umwelt-) fachlicher Sicht beste Option darstellt. Es wurde daher die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht sowie eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erstellt.

Mit den wie oben dargestellt ergänzten Unterlagen wird eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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 09. Dezember 2024) 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 Dachgaupen und Dacheinschnitte u.a.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.7 Belange des Umweltschutzes

Die Planung stellt nach § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Umweltbelange Mensch, Arten und Biotope, Biologische Vielfalt, Boden, Grundwasser und Sachgüter erfolgen. Die Naturgüter Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild, Erholung, Kulturgüter werden nicht, gering bzw. nicht erheblich beeinträchtigt. Die durch das Bauvorhaben verursachten geringen bis erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die zu erwartenden Umweltauswirkungen können durch die dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringert und auf geringe und nicht erhebliche Auswirkungen reduziert werden.

Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie den schonenden Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser. Die Minimierungsmaßnahmen beziehen sich auf den Schutz des Bodens, Schutz von Oberflächen- und Grundwasser, Beleuchtungsanlagen, Eingrünung, Artenschutz und Abfall. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanzung von 18 Bäumen 1. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen und von 9 Bäumen 2. Ordnung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahre 2019 wurde aktualisiert. Aufgrund der standörtlich gegebenen Habitatstrukturen sind Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Rahmen von faunistischen Kartierungen zu untersuchen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die untersuchten Arten und Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien, sowie für sonstige streng geschützte Arten erhebliche Beeinträchtigungen und Verstöße nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das geplante Baugebiet „Weiher I" unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Durch das geplante Baugebiet sind keine Biotope und Schutzgebiete betroffen.

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 Ausweichhabitate.

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, 19. Dez. 2024

GEMEINDE ORSINGEN-NENZINGEN

.....

Bürgermeister: Stefan Keil

Owingen, 18.12.2024

.....

Planer: Ing.- Büro Reckmann GmbH

Reckmann GmbH
Gottlieb-Daimler-Str. 21
88696 Owingen