

## **Begründung** **zum Bebauungsplan „Kreenried-Käfersulgen“** **Gemarkung Eichstegen**

### **1. Anlass zur Planaufstellung, Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreenried-Käfersulgen“ beabsichtigt die Gemeinde Eichstegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen mit der Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des Wohnbedarfs an Wohnbauflächen. Es sollen dadurch ausreichende Wohnbauflächen bereitgestellt werden, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern. Die geplante Erweiterung der Ortsrandlage soll gesunde Wohnverhältnisse sichern und einen harmonischen Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der angrenzenden Landschaft gewährleisten.

Im Detail sollen mit dem Bebauungsplanverfahren die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr.2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken.

Der Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich wird im Rahmen einer Berichtigung im Sinne des § 13b i.V.m. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB angepasst.

### **2. Planungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreenried-Käfersulgen“ vom 28.09.2021 umfasst eine Fläche von ca. 3.680 m<sup>2</sup> (ca. 0,36 ha).

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage und grenzt an bestehende Wohnbebauung, den Kapellenweg und an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Geltungsbereich wird begrenzt von den Flurstücken Nummer 270/1 und 250/2. Die Flurstücke Nummer 246 und 258 befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

### **3. Regionalplanerische Vorgaben**

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan des Verbands Bodensee-Oberschwaben ist ungefähr die Hälfte des Planbereiches als Siedlungsfläche für Mischgebiet dargestellt.

Die regionalplanerischen Ziele werden in diesem Bereich mit der Planung nicht beeinträchtigt.

#### 4. Übereinstimmung mit dem FNP

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Altshausen ist der überwiegende Bereich der Aufstellung als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Teil des Flurstückes FlstNr. 246 im Osten der Änderung ist noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der Bauflächenbedarfsnachweis ist daher insbesondere bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne oder bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, von Belang. Für die Gemeinde Eichstegen ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Altshausen heranzuziehen.

Der aktuelle Geltungsbereich befindet sich zum Teil im Außenbereich, jedoch auch im Bereich geplanter gemischter Bauflächen. Grund für die Inanspruchnahme des Gebiets Kreenried ist eine verträgliche Erweiterung des bestehenden Ortsrandes. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche des bisherigen Geltungsbereiches im östlichen Bereich als Außenbereich ausgewiesen.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst und den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohngebiet berücksichtigen. Die im genehmigten Flächennutzungsplan vorgenommene Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen untereinander sowie das Verhältnis bebauter und landwirtschaftlich wertvoller Freiflächen wird durch die beabsichtigte Fortschreibung und durch die Planfestsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert.

Es ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreenried-Käfersulgen“ der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets in keinem Falle entgegensteht (§ 8 Abs. 4 BauGB).

#### 5. Bebauung und Nutzung

##### Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubare Fläche soll, entsprechend der angrenzenden bereits bestehenden Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Nebst der Entwicklung von Wohngebietsflächen ist auch die Ausweisung von privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Um eine Einbindung in die freie Landschaft soweit möglich zu gewährleisten, dürfen im Gebiet maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden. Alle getroffenen Festsetzungen wurden unter dem Aspekt des Einfügens in die Umgebungsbebauung und -nutzung vorgenommen. So ist z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung auf 0,40 festgesetzt. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden, sowie gleichzeitig eine wirtschaftlich zumutbare

Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Für das Plangebiet wird die offene Bauweise - wie in den angrenzenden Wohngebieten - vorgegeben.

Grünordnerischen Belangen wird darüber hinaus durch die Festsetzung von Neuanpflanzungen, Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen sowie der Begrünung von Flachdächern bei Garagen nachgekommen.

## 6. Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eine Überprüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich. Dieser Check hat ergeben, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, da durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter, Schutzgebiete und Biotope gemäß § 1a Abs.6 Nr.7b BauGB zu erwarten sind.

Zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft und zur Minimierung des Eingriffs werden zu pflanzende Einzelbäume und Flächen für Pflanzgebote in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dachflächen von flach geneigten Dächern sind zu begrünen, um ebenfalls positive Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung und Lebensraum für beispielsweise trittempfindliche Pflanzen vorzuhalten.

## 7. Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13b Satz 1 i.V. mit § 13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden die folgenden bodenschützenden Vorgaben im Textteil:

- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,40 und Baugrenzen)
- die nicht überbauten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. In diesen Bereich wird der Boden vor Abtrag geschützt.
- Dächer bis einschließlich 5° Dachneigung (Ausnahmen siehe Textteil) sind zu begrünen. Durch diese Begrünungsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen der künftigen Bodenversiegelung reduziert werden und den bisherigen Bodenfunktionen im Planbereich soweit möglich nachgekommen werden.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

## 8. Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere die Dachform und Dachneigung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen. Da sich das Plangebiet an direktem Übergang zur freien Landschaft befindet und sich die künftigen baulichen Anlagen in die nähere Umgebung einfügen sollen, dürfen grelle und reflektierende Materialien nicht verwendet werden. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, zu Einfriedungen und Geländemodellierungen und insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzen die örtlichen Bauvorschriften ab.

## 9. Erschließung

### 9.1 Verkehr

Die künftige verkehrliche Haupteerschließung für die Bauflächen direkt am Kappellenweg erfolgt davon. Die Erschließung der hinteren Bauflächen ist über eine private Zufahrt vom Kappellenweg aus gewährleistet.

### 9.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

### 9.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Die Entsorgung des häuslichen Abwassers ist gesichert. Die Abwässer können an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Kapellenweg angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser aus den Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten ist erst nach einer Vorreinigung über eine belebte Bodenschicht flächenhaft dezentral zu versickern.

### 9.4 Sonstige Versorgungsträger

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie aus dem Netz der EnBW versorgt.

## 10. Kosten

Die Erschließung wird privat durchgeführt. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.