

## **IV. BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 5. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 5. Änderung“

### **1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen bietet die Gemeinde Schlierbach mit der Seniorenwohnanlage „Rose“ ein sehr gutes Angebot an barrierefreien Wohnungen. Aufgrund des demografischen Wandels ist jedoch in den kommenden Jahren ein weiterer Bedarf für diese Wohnformen zu erwarten. Aus diesem Grund soll auf dem bislang unbebauten Nachbargrundstück Flst. Nr. 269 eine Erweiterung der Seniorenwohnanlage „Rose“ entstehen.

In dem geplanten Gebäude sollen dabei ebenfalls barrierefreie Wohnungen entstehen. Im Erdgeschoss ist darüber hinaus die Einrichtung einer Tagespflege vorgesehen, so dass das Angebot in der Gemeinde auch in diesem Bereich gestärkt werden kann.

Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ aus dem Jahr 1992. Da das Bauvorhaben von einigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wie z.B. der überbaubaren Grundstücksfläche abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zuge sollen auch die angrenzenden Nachbargrundstücke mit einbezogen und der Bebauungsplan an den gebauten Bestand angepasst werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### **2 Übergeordnete Planungen**

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der VVG Ebersbach - Schlierbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hauptstraße“ mit Rechtskraft vom 27.11.1992. Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Mischgebiet festgesetzt.

### **4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte von Schlierbach an der Hauptstraße und umfasst ca. 0,2 Hektar. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke Nr. 267, 267/3 sowie 269 und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### **5 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Schlierbach.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1.914 m<sup>2</sup>, somit liegt die zulässige Grundfläche unterhalb der Schwellenwerte und bedarf somit auch keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## **6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

### 6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Siehe Kapitel Artenschutz.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### 6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der umgebenden Bebauung ist im Plangebiet von überformten Böden in Siedlungslage mit eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Da der vorhandene Oberboden nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebracht werden soll geht dieser durch die Planung nicht verloren.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

### 6.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung nur von geringer Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als unerheblich zu betrachten.

#### 6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet im Klimatop „Stadtrand“. Das Stadtrand-Klimatop wird durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal 5-geschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsgefüge und der geringen Größe kommt der Fläche als Kaltluftproduktionsgebiet keine wesentliche Funktion zu. Es sind daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### 6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Schlierbach und übernimmt durch seine anthropogene Überformung keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

#### 6.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Das Gebiet weist eine hohe Wohnumfeldqualität auf, mit unmittelbarer Nähe zu siedlungsnahen Freiflächen, bei gleichzeitig vorhandener guter Erschließung und Infrastruktur. Sowohl die nähere Umgebung als auch das weitere Umfeld sind hervorragend für die Feierabend und Kurzzeiterholung der ortsansässigen Bevölkerung geeignet.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

#### 6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

### **7 Artenschutz**

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützte Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artgruppen potentiell als Habitat eignet, wurden im Vorgriff der Planung artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

#### „Vögel:

*Für Vögel stellt der für die Bebauung vorgesehene Bereich kein wertvolles Habitat dar. Es wird jedoch empfohlen die im Süden gelegenen Sträucher für Gebüschbrüter zu erhalten. Falls dies nicht möglich ist wird, zum Schutz potenzieller Brutvögel, auf die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten hingewiesen.*

Fledermäuse:

Das Vorhabensgebiet weist keine Habitats für Fledermäuse auf. Ein Vorkommen wird ausgeschlossen.

Reptilien/Zauneidechse:

Auf dem Grundstück sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Ein Zauneidechsen Vorkommen wird ausgeschlossen.

Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

Fazit

Das strukturarme Vorhabensgebiet bietet keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten. Es wird kein Verbotstatbestand durch das Bauvorhaben ausgelöst, da keine geschützten Arten betroffen sind.“

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

## 8 Änderungen

Das bestehende Baufenster wird nach Süden ausgedehnt um eine tiefere Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Maßgabe für diese Erweiterung der Baugrenzen ist das bestehende Gebäude der Seniorenwohnanlage „Rose“ östlich des Plangebietes.

In diesem Zug wird auch die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen überarbeitet. Die zulässige maximale Gebäudehöhe bleibt unverändert erhalten, die zulässige Traufhöhe wird jedoch von 9,0 m auf 9,5 m angehoben. Zudem werden diese nun auf eine feste Bezugshöhe definiert.

Der Katalog der zulässigen Dachformen wird um Walmdächer mit einem Flachdach als oberem Dachabschluss erweitert. Dies ist der besonderen Dachform des geplanten Baukörpers mit einem Walmdach (jedoch ohne First) in Kombination mit einem Flachdach geschuldet. Ebenso sollen zusätzliche Farben für die Dachdeckung zugelassen werden um ein modernes Ortsbild zu ermöglichen.

Des Weiteren ist eine geringfügige Änderung der Regelung zu den Einfriedigungen vorgesehen. So sollen zukünftig mit Zäunen kein Abstand mehr zu Fußwegen eingehalten werden. Die Regelung zum Abstand in Vorgärten bleibt jedoch erhalten, da sich diese insbesondere auf den vorderen Bereich des Plangebiets zur Hauptstraße hin auswirkt.

## 9 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.914 m<sup>2</sup> (ca. 0,2 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18