Begründung

Bebauungsplan
„Hauswiesen-Vorderweiler - 1. Änderung“ und

Örtliche Bauvorschriften
„Hauswiesen-Vorderweiler - 1. Änderung“
Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Breitenberg,

Landkreis Calw

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Örtliche Planungen
4.1 Flächennutzungsplan
5. Angaben zum Plangebiet
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
5.3 Bestehende Bebauungspläne
6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
7. Änderung des Bebauungsplans

Anlage: Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Neuweiler liegt im Landkreis Calw. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 3.174 Einwohner (Stand 4. Quartal 2020).
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Ortsbereich des Teilortes Breitenberg.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung „Hauswiesen-Vorderweiler“ werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung des bisher als Garten genutzten Grundstücks im Weikenmühleweg 3 geschaffen. (Flst. 190/12)

Der Gemeinde liegt eine konkrete Nachfrage für die Bebauung den südlichen Teilbereich des Flurstückes 190/12 vor. Daher wird ein Bebauungsplan zur geordneten städtebaulichen Nachverdichtung in diesem Bereich aufgestellt.
Das Bestandsgebäude im Norden des Plangebietes bleibt erhalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine überbaubare Fläche für zwei weitere Wohngebäude ergänzt.
Die Art und das Maß der Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplanes werden nicht geändert. Eine Firstrichtung wird nicht vorgeschrieben um den künftigen Bauherren einen größeren Handlungsspielraum zu eröffnen.
Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Nachverdichtung im Innenbereich geleistet und somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Hauswiesen-Vorderweiler - 1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich, da die Überplanung der bestehenden Bauflächen und die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nur geringfügig ist.
Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.
Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 30.03.2021 gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 16.04.2021- 17.05.2021 bestand bei der Gemeinde Neuweiler für jedermann die Gelegenheit, die Planungen mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu den Planungen zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls vom 16.04.2021- 17.05.2021 am Verfahren beteiligt. Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Calw wurden zum Satzungsbeschluss die Naturschutzrechtlichen Maßnahmen redaktionell ergänzt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Hauswiesen-Vorderweiler“ hingewiesen. Diese behalten weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch die Begründung der 1. Änderung berührt werden.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal (rechtswirksam seit 2005) ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Teinachtal (unmaßstäblich)

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsbereich von Breitenberg. Es wird begrenzt durch den Weikenmühleweg im Westen, den Lauichweg im Norden, sowie die angrenzende Bebauung im Süden und Osten.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 190/12 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,28 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:

Geltungsbereich Bebauungsplan 1. Änderung „Hauswiesen-Vorderweiler“(unmaßstäblich)

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Breitenberg. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und teilweise bebaut. Das Gelände fällt mit ca. 3% von 626 m ü. NN auf 623 m ü. NN von Norden nach Süden ab.

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Hauswiesen-Vorderweiler“ (rechtskräftig seit 27.06.1973) umfasst die südliche Bebauung entlang des Lauichwegs.

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Breitenberger Mahd“ mit einer 1. und 2. Änderung. Die letzte Änderung ist rechtskräftig seit dem 30.08.1990.

Weiterhin gilt die „Dachaufbauten- und Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Neuweiler in der jeweils gültigen Fassung (derzeit 08.02.1994, in Kraft getreten am 22.09.1994) und die „Satzung über die farbliche Gestaltung und über Materialien an Dächern im Gebiet der Gemeinde Neuweiler“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit 04.12.2007, in Kraft getreten am 12.12.2007)

6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der Bebauungsplan „Hauswiesen-Vorderweiler“ rechtskräftig seit 27.06.1973 zu Grunde.
Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Gemäß dem Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Ebenso sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG sowie die Bestimmungen zu Umweltschäden nach § 19 BNatSchG weiterhin zu beachten.

Die betroffenen Umweltbelange sind in einer „Umweltinformation“ (Menz Umweltplanung) dargestellt und die abwägungserheblichen Umweltbelange benannt, die als Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

7. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf das Flst. 190/12, Weikenmühleweg 3.
Der schriftliche Änderungstextteil bezieht sich nur auf dieses Flurstück.

Ausschnitt Bebauungsplan „Hauswiesen-Vorderweiler“ (rechtskräftig seit 27.06.1973)
Geltungsbereich „Hauswiesen-Vorderweiler - 1. Änderung“ rot gestrichelt.

Baugrenze

Es wird eine neue überbaubare Fläche auf dem Flurstück 190/12 ergänzt.
Im Norden wird die Bestandsbebauung des ehemaligen Gasthauses einbezogen.
Im Süden werden 2 weitere Gebäude ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse
Bei der Zahl der Vollgeschosse, wird für neu zu errichtende Gebäude, die Festlegungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Dachform/ Dachneigung
Für die möglichen neuen Gebäude im Plangebiet werden die Festlegungen zur Dachform und Dachneigung, entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.
Für das Gebäude Weikenmühleweg 3 (ehemaliges Gasthaus), das teilweise andere Dachformen und Dachneigungen hat, besteht Bestandsschutz.

Abwasserbeseitigung
Die Wasserversorgung wird von der gemeindeeigenen Wasserversorgung sichergestellt.
Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal.

Für Neubauten soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden, oder sofern dies nachweislich nicht möglich ist, über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Fläche der Versickerung durch einen Fachplaner nachgewiesen werden.
Lediglich der Überlauf aus der auf dem Grundstück zu schaffenden Rückhalteeinrichtung darf an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Die abschließende fachliche Beurteilung des Grades der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Durch die Vorgaben der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann der Eingriff minimiert werden und zu starker Versiegelung durch Hofzufahrten bei Neubauten entgegengewirkt werden.

Artenschutz
Da es sich um ein bereits teilweise bebautes Grundstück innerhalb des bestehenden Ortsgebietes handelt, gibt es mögliche Habitate von Vögeln oder Fledermäusen.
Die Bäume innerhalb des Geltungsbereiches weisen keine Strukturen auf, die für Fledermäuse als Quartier geeignet wären. Als Quartier (Sommer- bzw. Tagesquartier) geeignet erscheint jedoch der, nördlich im Geltungsbereich liegende, Schuppen.
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden Festsetzungen zur zeitlichen Regelung zur Baufeldräumung und zu insektenfreundlicher Beleuchtung verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lebensräume der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.
Schädigungen von Arten im Sinne des Umweltschadensgesetzes werden bereits im Zusammenhang mit dem Artenschutz vermieden.

Reutlingen, den 27.07.2021

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Neuweiler, den 27.07.2021

Martin Buchwald
Bürgermeister