
Begründung

Bebauungsplan "Wagnersäcker IV" **Örtliche Bauvorschriften "Wagnersäcker IV"**

Gemeinde Balzheim, Gemarkung Unterbalzheim

Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Überörtliche Planungen
 - 3.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 3.2 Regionalplan
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Landschaftsplan
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit
 - 6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
 - 6.2 Artenschutz
7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 7.3 Bauabschnitte
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2. Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 8.3 Stromversorgung
 - 8.4 Müllentsorgung
 - 8.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 8.6 Bodenordnung
9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Grünordnerische Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften
 - 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 10.2 Niederspannungsfreileitungen
 - 10.3 Stellplätze
11. Flächenbilanz

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Balzheim gehört zum Alb-Donau-Kreis.

Balzheim besteht aus den Gemeindeteilen Oberbalzheim und Unterbalzheim. Die Einwohnerzahl IV / 2015 beträgt für Balzheim insgesamt 2.026 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Unterbalzheim.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Balzheim schließt mit dem nächsten Erschließungsabschnitt aus dem Strukturkonzept zum Baugebiet "Wagnersäcker " an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Es sind Anfragen nach Wohnbauplätzen vorhanden und die bisherigen Bauabschnitte sind nahezu vollständig bebaut.

Seit Mai 2017 besteht nach §13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für diese Flächen gilt das Verfahren nach §13a BauGB. Somit ist keine Umweltprüfung notwendig.

Aufgrund der Lage und den topographischen Gegebenheiten eignet sich das Gebiet ideal als Wohnstandort.

Es ist vorgesehen die vorhandene Struktur mit Einzel- und Doppelhäuser aufzunehmen. Die Regelungen des gültigen Bebauungsplanes „Wagnersäcker III“ werden nahezu vollständig übernommen.

Da die Dachformen Zeltdach und Flachdach von Bauherren immer mehr angefragt werden, möchte die Gemeinde diesem Wunsch nachkommen und diese Dachformen im Bebauungsplan zulassen.

Um die Gültigkeit der geänderten Festsetzungen auf allen Grundstücken anwenden zu können und Unklarheiten zu vermeiden wird der Geltungsbereich in den bisherigen Bebauungsplan „Wagnersäcker III“ ausgedehnt. In den überlagerten Bereichen, die noch unbebaut sind und den nächsten Erschließungsabschnitt darstellen, gelten dann die geänderten Festsetzungen zu den neuen Dachformen.

Mit dem neuen Erschließungsabschnitt können weitere 15 Bauplätze angeboten werden, was den Bedarf der Gemeinde in den nächsten Jahren decken wird.

Der Geltungsbereich ist im nördlichen Teil bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der überwiegende Teil im Süden der Planfläche wird im Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Fläche zu Wohnbaufläche berichtigt. Ein förmliches Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung und ein Flächentausch ist nach §13 a BauGB nicht notwendig.

3. Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Balzheim dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan „Donau-Iller“ wird das Plangebiet als Siedlungsfläche definiert.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im nördlichen Teil bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der überwiegende Teil im Süden der Planfläche wird im Flächennutzungsplan durch einen Flächentausch von landwirtschaftlicher Fläche zu Wohnbaufläche berichtigt. Ein förmliches Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung und ein Flächentausch ist nach §13 b BauGB nicht notwendig.

4.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erstellt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Unterbalzheim und umfasst die Flurstücke 326, 1609, 1610, 1611 und Teile der Hindenburgstraße (Flst. 356/1). Der Bebauungsplan greift im nördlichen und östlichen Bereich in den Bebauungsplan „Wagnersäcker III“ ein.

Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 1,28 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt östlich der Hindenburgstraße und wird zwischen bereits bebauten Flächen in Norden und Süden begrenzt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen ohne Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen.

Das Plangebiet ist relativ eben (geringe Höhenunterschiede 523 m NN, bzw. 522 m NN.)

6. Umweltverträglichkeit

6.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b BauGB.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 4.400 m² überbaubarer Grundfläche um eine relativ kleine Fläche. Daraus ergibt sich, dass das mit diesem Bebauungsplan verbundene Eingriffspotential gering ist. Von einer förmlichen Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

Es werden keine Vorhaben festgesetzt die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

6.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung wurde durchgeführt. (Scheck, April 2017)

Die Begehung des Gebietes hat ergeben, dass es sich um intensiv bewirtschaftetes Ackerland handelt. Es ist keine Lebensraumeignung für besonders und streng geschützte Arten vorhanden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht absehbar. Für Offenlandvogelarten ist der Bereich aufgrund beidseitig vorhandener Bebauung nicht geeignet. Daher sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Es sind keine geschützten Pflanzenarten in der Ackerbegleitvegetation zu erwarten. Randstreife sind nur fragmentarisch vorhanden.

Insgesamt sind durch die Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die „Hindenburgstraße“, so dass eine möglichst geringe Belastung der bestehenden Baugebiete erfolgt.

Das Baugebiet „Wagnersäcker“ wird über parallelgeführte Straßen, die an der Straße „Hinterm Ließ“ angebunden sind und in die „Hindenburgstraße“ einmünden, erschlossen. Die Erschließungsstraßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,50m und 1,50m ausgebaut, so dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr bereit gehalten werden. Durch den Bebauungsplan soll der nächste Erschließungsabschnitt realisiert werden, bei dem die Straße „Wagnersäcker“ an die „Hindenburgstraße“ angebunden wird.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgelegt. Zur Klarstellung der Gebäudehöhen werden zusätzlich noch Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen getroffen (dies erfolgt in den örtlichen Bauvorschriften).

7.3 Bauabschnitte

Es ist vorgesehen, das Gesamtgebiet bedarfsgerecht in fünf Bauabschnitten zu erschließen. Die Abschnitte umfassen jeweils 10 bis 15 Grundstücke.

Mit dem Bebauungsplan soll nun der 4. Bauabschnitt erschlossen werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet. Eine Verlängerung der bestehenden Leitungen ist erforderlich.

8.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Neubaugebietes „Wagnersäcker III und IV“ erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in einer separaten Leitung dem Hauptsammler des Abwasserzweckverbandes „Mittleres Illertal“ zugeleitet.

Das gesamte Niederschlagswasser wird in Kanälen gesammelt und einem zentralen Sickerbecken mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlung zugeleitet.

Die Regenwasserbehandlung besteht aus Absetzschächten mit Dauerstau und einer Oberflächenbeschickung von maximal 18 m/h bei einer kritischen Regenspende von $r_{krit} = 30 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$, sowie einer Versickerung durch 30 cm bewachsenen Oberboden im Sickerbecken.

Das Becken wurde am östlichen Baugebietsrand mit den ersten Bauabschnitten bereits erstellt und für das Gesamtgebiet ausgelegt.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

8.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

8.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

8.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind in geringem Umfang erforderlich.

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Um städtebauliche Spannungen zu minimieren und um das Wohnumfeld nicht zu beeinträchtigen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Damit wird Balzheim als Wohnstandort gestärkt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl ausreichend bestimmt.

9.3 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen wie Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um die Baukörper in die umgebende Landschaft mit der vorhandenen Bebauung einzubinden, sind für das Plangebiet Dacheindeckungen in den bestehenden Farbtönen, die sich aus den traditionellen Dachfarben ergeben, festgesetzt. Die Dachlandschaft ist Teil des Gesamtbildes als Siedlungskörper des Gemeinwesens. Daher sollen reine Pultdächer ausgeschlossen werden. Aufgrund häufiger Anfragen für Zeltdächer und Flachdächer sollen diese im Bebauungsplan zulässig gemacht werden. Um Konflikte mit den Festlegungen im bestehenden Bebauungsplan „Wagnersäcker III“ zu vermeiden wird der Geltungsbereich auf den nächsten Erschließungsabschnitt ausgedehnt. Somit werden im nördlichen und östlichen Bereich die Festlegungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Wagnersäcker III“ überlagert.

10.2 Niederspannungsfreileitungen

Um ein hohes Maß an Gestaltqualität zu erreichen und um das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes nicht negativ zu beeinträchtigen, sind sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

10.3 Stellplätze

Die Stellplatzzahl pro Wohnung wird auf 1,5 Stellplätze erhöht, da durch die Art und Größe der Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser) mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen ist.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,100 ha	85,7 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,150 ha	11,7 %
Gehwegflächen		0,030 ha	2,3 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,004 ha	0,3 %
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	1,284 ha	100 %

Reutlingen, den 23.10.2017

Balzheim, den 23.10.2017

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

Günter Herrmann
Bürgermeister