

**Bebauungsplan „Gassen II“**

**BEGRÜNDUNG**

**Inhaltsverzeichnis Seite**

1. Räumlicher Geltungsbereich 2

2. Ziele und Zwecke der Planung 2

2.1 Veranlassung 2

2.2 Beschreibung des Plangebietes 3

2.3 Geplante Nutzung 3

2.4 Städtebauliche Gestaltung 3

3. Erschließung und Bebauung 4

3.1 Verkehrliche Erschließung 4

3.2 Entwässerung

3.3 Wasserversorgung

3.4 Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation 5

4. Umweltbericht /Umweltprüfung 5

- 2 -

1. **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gassen II“, im südwestlichen Ortsbereich von Schömberg gelegen, umfasst die unbebauten Grundstücke Flurstück-Nr.: 2184/1, 2184/2, 2185, 2188/1, 2194, 2195, 2198, 2196, 2197, 2199, 2200, 2201/1, die bebauten Grundstücke Flurstück-Nr.: 2188/6, 2202/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück-Nr.: 2193, 2188/2 und 2186/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 25.307 m².

Beim Bebauungsplan „Gassen II“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gegeben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan erfasst die dargestellten Bauflächen überwiegend als gemischte Baufläche im Bestand und Planung. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal diese Abweichungen aufzuarbeiten und den Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal heraus entwickelt.

1. **Ziele und Zwecke der Planung**

**2.1 Veranlassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gassen II“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der nicht überbauten, innerörtlichen Freifläche südlich der Lindenstraße/Buchenweg/Ahornweg zwischen Feuerseestraße und Blumenstraße sichergestellt werden. Die angestrebte Innenverdichtung wird der landesplanerischen Zielvorgabe zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich gerecht. Es ist beabsichtigt eine Wohnbebauung (WA) festzusetzen.

...3

- 3 –

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist in Schömberg ist sehr hoch. Diese basiert wegen restriktiven Vergaberichtlinien nahezu ausschließlich auf Eigenentwicklung aus der Gemeinde. Zur Sicherung der Gemeindeentwicklung und der vorhandenen Infrastruktur wird das Gebiet „Gassen II“ durch einen Bebauungsplan qualifiziert. Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. In Gesprächen mit den Eigentümern wird angestrebt, entsprechende Flächen an die Gemeinde zu veräußern. Insgesamt werden ca. 32 Bauplätze ausgewiesen.

**2.2 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortsbereich von Schömberg und wird von der bestehenden Bebauung eingegrenzt. Das Gebiet ist nach Nordosten geneigt und liegt topographisch etwa zwischen N + 686,5 m und N + 689,5 m.

**2.3 Geplante Nutzung**

Der Bebauungsplan „Gassen II“ sieht eine Wohnbebauung mit Einzel-und Doppelhäusern auf Grundstücken zwischen ca. 581 m2 und 723 m2 vor.

**2.4 Städtebauliche Gestaltung**

Der Bebauungsplan passt sich an die bestehende Wohnbebauung an. Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus zum Wohnen genutzten Gebäuden. Gewerblich genutzt als Gärtnerei wird derzeit noch ein Bereich im südlichen Teil des Plangebietes. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es unabdingbar, Art und Maß der baulichen Nutzung festzuschreiben und die nötigen öffentlichen Flächen für Verkehr, Ver- und Entsorgung usw. festzusetzen. Die vorhandene angrenzende Siedlungsstruktur ist durch Einzelhäuser mit i.d.R. ein bis drei Wohnungen geprägt.

- 4 -

Diese Struktur wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets fortgeführt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern soll sich gestalterisch am Bestand orientieren und gleichzeitig aktuelle Bauformen und Dachneigungen ermöglichen. Den gestalterischen Freiheiten bei der Wahl der Dachneigung und Dachform wird durch Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Dachneigung Rechnung getragen. Es ist daher eine zweigeschossige Bebauung mit Höchstmaßen für Gebäudehöhen, einer Beschränkung der Zahl der Wohnungen und einer angepassten Geschossflächenzahl vorgesehen.

**3. Erschließung und Bebauung**

**3.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Verkehrskonzept basiert auf den vorhandenen Straßen Blumenstraße, Ahornweg und Buchenweg. Von diesen Ortsstraßen aus wird das Plangebiet über eine durchgängige Verbindung von der Blumenstraße zum Buchenweg, über Stichstraßen und Fußwege erschlossen. Die Erschließung ist gemäß Bebauungsplan noch herzustellen.

**3.2 Entwässerung**

Die an den Planbereich angrenzende, vorhandene Bebauung entwässert im Mischsystem. Eine Systemänderung hin zu einem Trennsystem ist wegen der baulichen Gegebenheiten des vorhandenen Mischsystems nicht umsetzbar und wegen dem damit verbundenen Aufwand wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt daher im Mischsystem. Die Erschließung ist noch herzustellen.

**3.3 Wasserversorgung**

Die Gemeinde betreibt das Wasserversorgungsnetz in Eigenregie. Im Rahmen der Erschließung ist das Leitungsnetz unter Beachtung der Anforderungen an den Löschbedarf zu erweitern.

...5

- 5 -

**3.4 Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation**

Im Rahmen der Erschließung sind die Versorgungsnetze zu erweitern. Die nötigen Detailabstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

**4. Umweltbericht / Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Zur Feststellung der möglichen Auswirkungen auf geschützte Arten wurde zum Bebauungsplan „Gassen II“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Die darin angeregten Vermeidungsmaßnahmen werden wie vorgeschlagen umgesetzt. Die saP bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anhang beigefügt.

Aufgestellt:

Villingendorf, 10.05.2017 (Stand: Aufstellungsbeschluss)

Ingenieurbüro Weisser & Kernl

Anlage: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), S. 1 – 28 vom 03.11.2017