

2. Bebauungsplanänderung „Auchten-, Eugen-, Paulinen- und Zeppelinstraße“ im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung

1. Ausgangssituation und Planungsziel

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1978 sah in der Ortsmitte von Bitz nördlich der Zeppelinstraße eine dreigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise vor. Südlich der Eugenstraße waren in diesem Bereich nur Garagen zulässig.

2011/12 hat sich der Gemeinderat im Zuge der Ortskernsanierung mit dem Areal befasst und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auchten-, Eugen-, Paulinen- und Zeppelinstraße“ beschlossen, diesen Bereich für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern neu zu ordnen. Diese Änderung wurde 2013 rechtsverbindlich, sie sieht eine offene, eingeschossige Bauweise vor. Die Dachneigung wurde mit 30 – 48° der angrenzenden Bebauung (Auchtenstraße 6 und Eugenstraße 12) angepasst. Durch die geplante Neuordnung konnten 4 bis 5 zentral gelegene und gut geschnittene Einfamilienhausbauplätze ohne Neuerschließungsaufwand geschaffen werden.

Die Art der baulichen Nutzung (WA, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) wurde nicht geändert. Durch ein Bauverbot mit einer Tiefe von 2,5 m an der Grundstücksgrenze zu Auchtenstraße 8 wurde der dort nicht vorhandene Grenzabstand nach LBO berücksichtigt.

Nun beabsichtigt Mariaberg e. V. auf drei noch unbebauten Grundstücken ein Wohnangebot für 24 Menschen mit Behinderungen zu bauen. Eine entsprechende Bedarfsbestätigung seitens des Zollernalbkreises liegt vor. Ebenso die Zustimmung seitens des Förderausschusses zum Gesamtkonzept „Eingliederungshilfe“ für die Regionalisierung und die Standortentwicklung/Stadtteilentwicklung für den zentralen Standort (Stadtteil Gammertingen-Mariaberg).

Mariaberg möchte das Projekt wie folgt umsetzen:

Vorgesehen ist der Bau von 3 Wohnhäusern mit insgesamt 9-10 Wohnungen, davon 4 Wohnungen für jeweils 4 Bewohner, 3 Wohnungen für jeweils 2 Bewohner und 2 Einzelwohnungen. Die 3 Wohnhäuser werden in die Umgebungsbebauung integriert, sie passen sich an die Häuserstruktur der Umgebung an.

Das ist bei dem bereits ausführlich im Gemeinderat und in der Öffentlichkeit vorgestellten Projekt eine Voraussetzung dafür, dass das Wohnen für Menschen mit Behinderungen schon von der Architektur her nicht als Sonderbau im Ort erkannt wird. Dies soll bewirken, dass die Menschen, die dort leben nicht als „Sondergruppe“ angesehen und bewertet werden.

Es ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen (Erdgeschoß, Obergeschoß und talseitig ein Gartengeschoß), zur Eugenstraße hin treten die Häuser zweigeschossig in Erscheinung. Um ein Einfügen in die vorhandene Umgebung zu gewährleisten ist eine Höhenbeschränkung (maximale Gebäudehöhe in Meter ü. N.N., siehe Planzeichnung) vorgesehen.

2. Planbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 68, 68/1 und 68/3. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1.375 m² (ca. 0,14 ha).

Die Grundstücke sind unbebaut. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt rund 5 Meter (Höhenlage der Straßen: Eugenstraße ca. 886 m ü. N. N, Zeppelinstraße ca. 881 m ü. N.N., jeweils etwa in Mitte des Plangebietes, detaillierte Höhenangaben sind der Projektplanung *Wohnen in Bitz, Mariaberg e.V.* (Anlage) zu entnehmen).

3. Verfahren

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) liegen vor (zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m², geplante Wohnnutzung in zentraler Ortskernlage).

4. Wesentliche geplante Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: WA, Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- wie vorher.

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: 0,45; Geschoßflächenzahl: 1,2; Zahl der Vollgeschosse: maximal 3, Höhenbeschränkung auf den Grundstücken an der Eugenstraße: max. 895,28 m ü. N.N., auf den Grundstücken an der Zeppelinstraße: max. 892,74 m ü. N.N.
- vorher: Grundflächenzahl 0,4; Geschoßflächenzahl 0,4; maximal ein Vollgeschoß zulässig, keine Höhenbeschränkung.

Dachneigung: 27 bis 45 °
- vorher: 30 bis 48 °

Die geplante Grundflächenzahl liegt mit 0,45 über dem Tabellenwert in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0,4), jedoch deutlich unter dem Wert für Mischgebiete (0,6). Die Überschreitung ist darin begründet, dass die zusätzliche innere Erschließung durch Verbindungsbrücken zwischen den Baukörpern zu einer Erhöhung der Grundfläche des geplanten Wohnprojektes führt. Diese Verbindungselemente sind aufgrund des Gesamtkonzeptes (siehe oben Nr. 1) architektonisch und städtebaulich erwünscht. Da sie zwischen den Baukörpern liegen, sowie offen und durchlässig gestaltet sind, können eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse (§ 17(2) BauNVO) sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Plangebiet und in der Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

5. Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutz

Das Gebiet liegt im Ortskern und war in weiten Teilen, bis zum Abbruch diverser Gebäude im Jahre 2012, seit langem baulich genutzt. Es wird durch keine ausgewiesene Schutzgebietskulisse überlagert, lt. Stellungnahme des LRA Zollernalbkreis vom 01.10.2012 im 1. Änderungsverfahren sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Nach § 13a (2) Nr.4 BauGB wird davon ausgegangen, dass „die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, bzw. zulässig waren“, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist daher nicht vorgesehen.

Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung wurde entsprechend der damals neu geänderten Rechtslage eine fachliche Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt.

Die vorgeschlagenen Vorkehrungen zur Vermeidung wurden umgesetzt. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets und der näheren Umgebung wurde eine entsprechende Zahl an Fledermauskästen angebracht.

Für die 2. Bebauungsplanänderung hat das Büro für Umweltplanung 365°, Überlingen, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Diese wird als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung. Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Säugetiere und für sonstige geschützte Tierarten erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.“

Das Landratsamt Zollernalbkreis, Natur- und Denkmalschutzbehörde, hat mit Stellungnahme vom 30.11.2018 dieser Untersuchung und dem Ergebnis zugestimmt.

6. Umsetzung

Die Grundstücke sind erschlossen. Die Umsetzung der Wohnbebauung durch Marienberg e. V. ist unmittelbar nach dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen. Durch einen Städtebaulichen Vertrag hat sich Marienberg e. V. zur Übernahme der Planungskosten und zur zeitnahen Realisierung verpflichtet.

Bitz, den 04.12.2018

Anlage 1: Projektplanung *Wohnen in Bitz, Marienberg e.V.*, Stand: 10/2018

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, 365° Büro für Umweltplanung, Überlingen, vom 23.10.2018