

Sitzungsvorlage Nr.: 027/2019

Sitzung am 15.03.2019


Öffentlich

Bearbeiter: Markus Streich

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

**Sichtvermerk:**  
**Bürgermeister Frank Schrott**



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			M. Streich

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.11.2018	öffentlich
Ortschaftsrat	Beschlussfassung	19.02.2019	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	15.03.2019	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

- 2. Änderung des Bebauungsplans „Links der Nusplinger Straße“ in Unterdigisheim**
- a) Vorstellung der Planung
  - b) Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

- 1) Die vorgestellte Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage mit der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

---

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt. )
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.  
Deckungsvorschlag:

---

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

## **I. Allgemeines**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Links der Nusplinger Straße“ in Unterdigisheim gefasst. Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit geringfügigen Änderungen zugestimmt. Diese wurden zwischenzeitlich eingearbeitet.

Das Flurstück 706/1 in Unterdigisheim (Brunnenwiesen 10) befindet sich in privatem Eigentum und ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich ein Mischgebiet sowie eine zulässige Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Die Dachneigung ist auf 30 – 38° begrenzt. Das Gebiet ist geprägt durch gewerbliche Gebäude und Freiflächen.

Um eine geänderte Bebauung und damit eine angemessene Nachverdichtung des Grundstücks zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Das Verfahren richtet sich dabei nach den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) sowie der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO).

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

## **II. Grundzüge der Planung**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind planungsrechtliche Änderungen bezüglich der Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe sowie im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Änderungen bezüglich der Dachneigung erfolgt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und sind auf das notwendige Maß mit GRZ = 0,3 und GFZ = 0,9 beschränkt. Die Anzahl der Vollgeschosse mit III begründet sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung Wohnraum zu schaffen, ohne Erhöhung der Flächeninanspruchnahme im Planungsgebiet.

Durch die Festlegung der Gebäudehöhe auf 12,0 m wird den Nutzern die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke zu nutzen. Auf diese Weise können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß beschränkt und die Kubaturen der Gebäude harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

### **III. Maßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Habitatpotenzialanalyse (HPA) mit folgenden Vermeidungsmaßnahmen erstellt.

#### Artenschutz

Um Verbotstatbestände und Gefährdungen gegenüber Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind für den geplanten Eingriff entsprechende Maßnahmen erforderlich.

#### Vögel

- V 1: Baufeldfreimachung einschließlich möglicher Rodungsarbeiten, sowie die Öffnung und Entfernung des bestehenden Daches werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.
- V 2: Ein Baubeginn außerhalb der oben genannten Zeit kann nur erfolgen, wenn eine Belegung vorhandener Nistplätze durch Gebäude-, Nischen- und Halbhöhlenbrüter verhindert wird. Dies erfolgt durch Abdichtung bzw. Verschluss vorhandener Brutmöglichkeiten. Dadurch kann ein Baubeginn auch in der Brutzeit erfolgen, ohne dass eine Gefährdung gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten ist.

#### Fledermäuse

- V 3: Baufeldfreimachung und Baubeginn im Winterhalbjahr zur Vermeidung von Beeinträchtigungen möglicherweise vorhandener Fledermäuse in ihren

### Tagesquartieren

- V 4: Kann ein Baubeginn erst außerhalb des Winterhalbjahres erfolgen, ist kurz vor Baubeginn eine Ein- oder Ausflugskontrolle durchzuführen. Dabei ist durch Fachpersonal in den frühen Morgen- oder Abendstunden zu prüfen, ob Fledermausaktivitäten und -spuren entlang der bestehenden Dachstrukturen festzustellen sind.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind im Rahmen des geplanten Eingriffes nicht zwingend erforderlich, da die ökologische Funktionalität des Lebensraums für die genannten Arten nicht beeinträchtigt wird. Ein Verlust von Quartierstrukturen, Ruhestätten und Nistplätzen ist bei Erhaltung der derzeitigen Dachgestaltung nicht zu erwarten. Sollte die Planung die Anlage eines Flachdaches oder einer ähnlichen Struktur vorsehen, kann dies einen Verlust von Quartierstrukturen, Ruhestätten und Nistplätzen bedeuten: In diesem Fall sind die nachgenannten CEF-Maßnahmen umzusetzen, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität des Lebensraumes zu erhalten.

- CEF 1: Aufhängen eines Nistkastens als Ruhe- und Brutstätte für Turmfalken innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereichs.
- CEF 2: Schaffung von Quartierstrukturen für Fledermäuse durch den Einbau von Spaltenquartieren in den neuen Dachstuhl oder von Flachkästen in die Hausfassade.

### **Anlagen**

1 Satzungstext (Entwurf)

1 Lageplan M 1:500 (Entwurf)

1 Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung (Entwurf)

1 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Entwurf)