

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kirchstraße, westlicher Teil - Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Im alten Ortskern von Dätzingen, entlang der Kirchstraße mit der denkmalgeschützten St. Leonhardskirche sollen mit der Änderung und Erweiterung des bisher geltenden Baurechts die Voraussetzungen geschaffen werden, einen Umbau bzw. eine Erneuerung der Bebauung zu ermöglichen, die einerseits den heutigen (Wohn-) Ansprüchen gerecht wird und dabei andererseits die historischen Strukturen nicht außer Acht lässt.

Im Planbereich liegt die Bachgasse, an der das denkmalgeschützte Backhaus zu finden ist. Diese Flächen sind Teil des Sanierungsgebietes "Ortskern Dätzingen II". Die aus den zugehörigen Untersuchungen ableitbaren Zielsetzungen werden bei der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

Des Weiteren ist zu definieren, wie der Übergang zwischen der Bebauung des alten Ortskerns und der neueren Wohnbebauung der Umgebung geschaffen werden kann. Ebenso ist der Altbach zu beachten, der direkt am südlichen Gebietsrand - zwar außerhalb des Plangebiets - sich jedoch auf die zu überplanenden Flächen auswirkt. Die Belange des Gewässers und der Bebauung sind in Einklang zu bringen.

Geprägt ist das Plangebiet auch durch die topographischen Verhältnisse. So steigen die Flächen nördlich der Kirchstraße steil an und überwinden südlich der Straße auf kurzer Strecke Höhen von bis zu 3 m. Dadurch weisen die Gebäude entlang der Kirchstraße zwar vergleichbare Gebäudehöhen auf, treten jedoch in den rückwärtigen Bereich unterschiedlich in Erscheinung.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Grafenau ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) dem Verdichtungsraum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Demnach ist für Grafenau eine Bruttowohndichte von 55EW/ha anzusetzen. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der am 01.06.2006 in Kraft getretene Flächennutzungsplan des GVV Aidlingen / Grafenau stellt für das Plangebiet bestehende Wohnbaufläche dar. Die bislang gewählte Darstellung entspricht nicht den im nachfolgenden Kapitel genannten geltenden Festsetzungen. Der Bebauungsplan ist – unabhängig welche Ausweisung zu Grunde gelegt wird – nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13a (2) BauGB kann diese offensichtliche Unrichtigkeit behoben werden.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiets besteht der Bebauungsplan "Kirchstraße westlicher Teil" mit Genehmigung vom 16.04.1969. Dieser weist für die Kirche eine Gemeinbedarfsfläche aus und stellt die übrigen Bauflächen als Dorfgebiet dar.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Dätzingen. Es umfasst eine Fläche von 0,91 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 238/23, 238/24, 238/25, 238/26, 238/27,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 4, durch Teilflächen sowie die Südgrenze des Flurstücks 3 (Kirchstraße), die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 85 sowie die Westgrenze des Flurstücks 89,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 10 (Altbach),
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 15 (Döffinger Straße), der Süd- und Westgrenze des Flurstücks 13/5 sowie die Westgrenze der Flurstücke 13/1 und 233.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB und liegt größten Teils im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Gemäß der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile, da mit dem nun aufzustellenden Bebauungsplan im historischen Ortsbereich von Dätzingen die Möglichkeit zum Umbau und Ersatz vorhandener Bebauung geschaffen werden soll, die sich in Bestand und historische Strukturen einfügt.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. So sind bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann (=GRZ) keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von unter 1 ha und ist bis auf wenige Grundstücke bereits durch einen Bebauungsplan überplant. So werden für 900 qm erstmals überbaubaren Flächen in einem Bebauungsplan festgesetzt.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan "Dätzinger Ortskern", der ebenfalls als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a mit Beschluss vom Dezember 2017 in der Aufstellung ist. Somit ist er in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen. Sein Geltungsbereich umfasst sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen im Umfang von etwa 2,7 ha. Die Gebietsausweisung und die überbaubaren Flächen sind für diesen Bebauungsplan bislang nicht näher definiert. Daher wird eine GRZ von 0,5 als maximaler Mittelwert der Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete gewählt. Auf dieser Grundlage kann von einer zu berücksichtigenden Grundfläche von 13.500 qm ausgegangen werden.

Bei Addition der zu berücksichtigenden Grundfläche ergibt sich eine Fläche von etwa 14.000 qm. Somit wird auch bei kumulierender Betrachtung der genannte Schwellenwert nicht überschritten, so dass das Verfahren nach § 13a ohne die „Vorprüfung des Einzelfalls“ anwendbar ist.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage der §§ 6-14 UVPG für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis

100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil mit Gebäuden bestanden. Am westlichen Rand befindet sich die denkmalgeschützte katholische Kirche St. Leonhard. Ebenfalls denkmalgeschützt ist das Backhaus in der Mitte des Planbereichs.

Bei der übrigen Bebauung handelt es sich neben Wohngebäuden um landwirtschaftliche Nebengebäude sowie gewerblich genutzte Anwesen. Flächen im östlichen, nördlichen und westlichen Randbereich sind unbebaut.

6.2 Topographie

Ausgehend vom Talverlauf des Altbachs steigt das Gebiet Richtung Norden an. Dabei liegt die Kirchstraße bereits nach kurzer Strecke von Westen her kommend mit etwa 3,0 m deutlich über dem Altbach.

Ab der Kirchstraße steigt der Hang hinter den bestehenden Gebäuden steil an. Wobei der Höhenunterschied am östlichen Gebietsrand 6 m und am westlichen Randbereich sogar 11 m beträgt.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Schutzgebiete finden sich keine innerhalb des Plangebietes.

6.4 Denkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

Kulturdenkmale sind in Form der St. Leonhardskirche und des Backhauses vorhanden.

6.5 Eigentum

Die Grundstücke befinden sich in privatem bzw. in kirchlichem Besitz. Die Verkehrsflächen sind im öffentlichen Besitz.

6.6 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Kirchstraße direkt an die Döffinger Straße (L 1183) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.7 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Direkt angrenzend entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Altbach, welcher östlich des Ortes in die Würm mündet.

Überflutungsflächen des HQ-100 sowie des HQ-extrem ragen stellenweise in das Plangebiet.

Die Gemeinde hat für den Altbach eine Flussgebietsuntersuchung in Auftrag gegeben, die auch die Entwicklung einer Hochwasserschutzkonzeption zum Inhalt hat. Dabei ist als zentrale Maßnahme der Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens westlich der Ortslage vorgesehen, welche um lokale Hochwasser-Schutzmaßnahmen oberstrom (westlich) der Brücke Döffinger Straße ergänzt wird.

Nach Umsetzung dieser Maßnahme würde 100-jährliches Hochwasser schadlos abgeführt werden können, so dass für den Planbereich davon ausgegangen werden kann, dass keine Überschwemmungen mehr auftreten.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Jedoch befreit die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient einerseits das bisherige Baurecht und andererseits die örtliche Bestandssituation. Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im Nachfolgenden verbal-argumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebiets sind die Freiflächen aufgrund der Wohnbebauung gärtnerisch angelegt. So finden sich neben Rasenflächen auch Gehölze in Form von Sträuchern und Bäumen und auch Nutzgartenflächen. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen für den Planbereich nicht vor.

Durch den Erhalt der großen Grünfläche im Norden des Gebiets können weite Teile des Planbereichs als Freiflächen erhalten werden. Und bei einer Neubebauung werden sich ähnliche Verhältnisse wieder einstellen, wie bislang vorliegend.

So ist ausgehend von der aktuellen Situation im Planbereich keine wesentliche Veränderung für dieses Schutzgut anzunehmen.

7.2 Schutzgut Boden

Im Planbereich besteht bereits Bebauung. Für den Bereich, der innerhalb des Bestandsbebauungsplanes liegt, ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese wird für die Flächen südlich der Kirchstraße durch die nun vorliegende Änderung zwar auf 0,6 angehoben, entspricht damit aber eher der tatsächlich vorhandenen Bebauung.

Die bisherigen Freiflächen werden Großteils über die Festsetzung als Grünflächen erhalten. Lediglich am östlichen Gebietsrand wird auf einem bisher unbebauten Grundstück nun Baurecht geschaffen.

Insgesamt kann dennoch festgestellt werden, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Boden ergeben.

7.3 Schutzgut Wasser

Da der Altbach direkt entlang des Plangebiets verläuft, reichen sowohl sein Gewässerrandstreifen als auch Überschwemmungsflächen in das Plangebiet hinein. Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 10.12 wird dieser Umstand bei den Festsetzungen wo möglich berücksichtigt. In Abwägung mit der Bebauung im alten Ortskern soll von den rechtlichen Vorgaben nur soweit

abgewichen werden, dass sich schlussendlich keine wesentlich nachteiligen Auswirkung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verband Region Stuttgart als „Gartenstadtklimatop“ und "Stadtrandklimatop" dargestellt. Als bebauter Bereich nimmt es eine bedeutende klimarelevante Funktion ein, was auf die Lage im Talbereich des Altbachs zurückzuführen ist. Daher sind hier auch talabwärts Kaltluftströme verzeichnet.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, deren Dichte und Höhenausdehnung durch den vorliegenden Bebauungsplan im Grundsatz unverändert bleibt bzw. nur geringfügig verändert wird, ergibt sich durch die Planaufstellung keine nachteilige Auswirkung in diesem Schutzgut.

7.5 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um den alten Ortskern von Dätzingen. Im Umfeld des Schlosses ist es prägend für die frühe Siedlungsentwicklung. Die Auswirkung auf das Landschaftsbild kann dabei außer Betracht bleiben. Das Ortsbild wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändert, da die Festlegungen beispielsweise zu Gebäudehöhen oder Dachneigungen sich am Bestand orientiert.

So werden für das Ortsbild unter Wahrung der stadtgestalterischen Grundzüge keine negative Auswirkung auftreten.

7.6 Schutzgut Mensch

Vorbelastungen in diesem Schutzgut sind nicht bekannt. Da sich durch die vorliegende Bebauungsplanung keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der vorhandenen Nutzung ergeben werden, ist nicht von nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet vorhanden (s. Ziffer 6.4).

Da diese erhalten bleiben hat die Planung daher auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

8 **Artenschutz**

Grundsätzlich können bei Neu- oder Umbauvorhaben sowie bei Abbrüchen von Gebäuden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Rodungszeiträumen kann Beeinträchtigungen von Vögel oder auch Fledermäusen vermeiden.

Da nicht absehbar ist, zu welchem Zeitpunkt Gebäude abgebrochen oder umgebaut werden, sollte im Vorfeld von Baumaßnahmen die artenschutzrechtliche Relevanz anhand des Einzelfalls geprüft werden, da eine allgemeingültige Aussage ohne konkreten Verdacht oder einer umfassenden Inspektion der Gebäude nicht möglich ist.

Unter den vorgenannten Ausführungen kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt sind.

9 **Planungsziele und Planungskonzeption**

Wie bereits eingangs erläutert, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Struktur des alten Ortskerns erhalten werden und dennoch eine Neubebauung oder Umbaumaßnahmen ermöglicht werden.

Aufgrund der geltenden rechtlichen Grundlagen hinsichtlich Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsgebiet sind diese bei einer neuen Bebauung zu beachten. Daher ist das

bislang geltende Baurecht angrenzend an den Altbach neu zu regeln und für bislang unbeplante Flächen entsprechend festzulegen.

An diesen zwei wesentlichen Voraussetzungen orientieren sich die getroffenen Festsetzungen, die nachfolgend näher erläutert werden.

10 Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebiet entspricht nicht mehr der Ausprägung im Plangebiet. Zwar finden sich noch landwirtschaftliche Nebengebäude im Planbereich, der überwiegende Teil der Gebäude wird jedoch als Wohngebäude genutzt.

Daher soll der nördlich der Kirchstraße gelegene Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Auch die im Weiteren östlich und nördlich anschließende Bebauung besteht aus Wohnbebauung. Aufgrund des Einfügens in diese Umgebungsbebauung werden neben Wohngebäuden noch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen

Aufgrund der Leonhardskirche und den Grundstücken, welche sich in kirchlichem Besitz befinden sollen auch Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke möglich sein. Mit Blick auf die Größe des Plangebiets sollen jedoch Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke nicht ermöglicht werden, da es hierfür geeignete Standorte im Ortsbereich gibt.

Um eventuell auftretende künftige Konflikte auszuschließen, werden nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise und Beherbergungsbetriebe, Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zugelassen.

Auch die Anlagen für Verwaltung werden nur ausnahmsweise zugelassen, da dies aufgrund der Lage und der Größe des Plangebiets nicht als geeignet erscheint.

Für die südlich der Kirchstraße gemischt genutzte Bebauung bietet sich die Ausweisung als "Dörfliches Wohngebiet (MWD)" an, welches nach letzter Änderung in die BauNVO aufgenommen wurde. Mit diesem Baugebietstyp wird die Vereinbarkeit von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung erleichtert. Insbesondere in gewachsenen Ortsbereichen, in denen sich ein Wandel von bislang landwirtschaftlich geprägter Nutzung hin zu wohnbaulicher Nutzung vollzieht, kommt es immer wieder zu Konflikten, die auch den Umbau solcher dörflich geprägten Strukturen erschweren.

Daher sollen neben Wohngebäuden auch Wirtschaftsstellen von Nebenerwerbsbetrieben, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Die Gründe entsprechen den im Zusammenhang mit dem Allgemeinen Wohngebiet genannten Punkten.

Zudem wird durch die zulässige Nutzung "sonstiger Gewerbebetriebe" dem im bislang unbeplanten Innenbereich liegenden Betrieb auf Flurstück 84 Rechnung getragen. Zumal auf der gegenüberliegenden Seite des Altbachs, außerhalb des Plangebiets ebenfalls eine gemischte Nutzung zu finden ist.

Ausgeschlossen werden für diesen Teilbereich ebenfalls aus den bereits genannten Gründen Kleinsiedlungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf die jeweilige Obergrenze des § 17 BauNVO festgelegt. Auch die Überschreitungen für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen richten sich nach diesen Obergrenzen.

Für den nördlich der Kirchstraße gelegenen Planbereich galt bereits bislang eine GRZ von 0,4, auch wenn hier Dorfgebiet festgesetzt war, so dass sich gegenüber bisherigem Baurecht durch

die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und der damit verbundenen maximalen Grundflächenzahl keine Einschränkung ergibt.

Auch der südlich der Kirchstraße überplante Bereich hatte bislang eine GRZ von 0,4 festgelegt. Durch die nun vorgesehene Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet kann die GRZ auf 0,6 angehoben werden. Auch wenn Teile des Plangebiets diese Grundflächenzahl nach heutigen Gegebenheiten voraussichtlich nicht ausnutzen können, entspricht sie doch deutlich mehr den vorhandenen Strukturen als die bisher geltende Grundflächenzahl. Diese Einschränkung ist auf das Verhältnis zwischen der Größe der teilweise geringen Grundstücksflächen und der möglichen / bestehenden Bebauung zurückzuführen.

10.3 Höhe der baulichen Anlagen

Es werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Diese in Verbindung mit der möglichen Dachneigung lassen aufgrund der Hanglage Gebäude zu, die entlang der Kirchstraße mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung treten und talseitig mit einem weiteren Geschoss zu Tage treten jedoch hangseitig ein Geschoss weniger aufweisen.

10.4 Bauweise

Auch bei der Bauweise wird zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Dörflichem Wohngebiet unterschieden. So wird für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gewählt, die hier die Bestandssituation im und angrenzend an das Plangebiet aufnimmt.

Im Dörflichen Wohngebiet hingegen ist die Festlegung einer eindeutigen Bauweise nicht ohne Weiteres möglich. Bedingt durch die historisch gewachsene Bebauung lässt sich weder die offene noch die geschlossene Bauweise anwenden. Und auch für eine abweichende Bauweise lässt sich keine eindeutige Regelung finden, so dass für diesen Planbereich auf die Festsetzung einer Bauweise gänzlich verzichtet wird.

10.5 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) / Stellung der baulichen Anlagen

Die Festlegung der überbaubaren Fläche orientiert sich an den bislang geltenden Baugrenzen. Diese werden mit Blick auf die Umgebungsbebauung, die Bestandsbebauung und die Lage am Altbach modifiziert.

Die denkmalgeschützte St. Leonhardskirche erhält ein separates Baufenster, welches das Heranrücken einer Bebauung ausschließt. Im Übrigen sind alle Veränderungen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Am östlichen Gebietsrand wird die Baugrenze Richtung Norden versetzt und schafft damit einen Übergang zur östlich anschließenden Bestandsbebauung. Gegenüber der bisher geltenden überbaubaren Fläche wird zugunsten der unter Ziffer 1 beschriebenen Grünfläche keine - wie bisher - vergrößerte Bautiefe nach Norden zugelassen. Vielmehr wird die Tiefe der überbaubaren Fläche entsprechend den anderen Bereichen nördlich der Kirchstraße festgelegt.

Südlich der Kirchstraße wirken sich die Überflutungsflächen HQ₁₀₀ und HQ_{ext} einschränkend auf die Baugrenzen aus. Da sich die Gemeinde bereits um Hochwasserschutzmaßnahmen (vgl. Ziffer 6.8) bemüht, ist damit zu rechnen, dass die Überflutungsflächen im Planbereich langfristig zurückgehen werden. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass in diesen Abschnitten bereits eine Bebauung vorhanden ist, die sogar den Altbach überbaut.

Vor diesem Hintergrund wurde an zwei Stellen der Überschwemmungsbereich von Baugrenzen "überplant". Es handelt sich dabei um das südwestliche Baufenster, dessen westlicher Rand sowie der Bereich um das denkmalgeschützte Backhaus hiervon betroffen sind. Die bislang vorhandene Überbauung im Westen soll durch die nun festgelegten Baugrenzen bei einer künftigen Neubebauung nicht mehr erfolgen. Vielmehr soll ein, wenn auch geringer Abstand, zum Gewässer eingehalten werden. Hiermit in Verbindung wird auf die Ausführungen in Kapitel 10.12 verwiesen.

Da es sich beim Backhaus um ein Baudenkmal handelt, dass aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben erhalten werden soll, ist die Festlegung der dortigen Baugrenzen erfolgt.

Die Gebäudestellung nimmt die Anordnungen des Bestandes auf, wobei nördlich der Kirchstraße weiterhin traufständigen Gebäude erstellt werden sollen.

Da im südlichen Teilbereich, entlang der Kirchstraße, bereits ein Wechsel zwischen Giebel- und traufständigen Gebäuden gegeben ist, wird eine wahlweise Gebäudestellung möglich sein. Auf die Stellung der Hauptgebäude kann sich die Tiefe der Baufenster dahingehend auswirken, dass anstelle bisher giebelständiger nun traufständige Baukörper entstehen werden. Für das neu festgesetzte Baufenster im Südosten soll an der bestehenden Ausrichtung entlang des Altbachs festgehalten werden.

Einhergehend mit der Festsetzung zu Dachaufbauten werden Firste untergeordneter Gebäudeteile von dieser Regelung ausgenommen aber in Ihrer Länge begrenzt, um eine harmonisch gestaltete Dachlandschaft zu erreichen.

10.6 Nebenanlagen

Sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Dörflichen Wohngebiet sind Nebenanlagen bis 20 cqm umbauten Raum auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

Entlang des Gewässers ist jedoch die Einhaltung des Gewässerrandstreifens zu beachten.

Auch innerhalb der großzügig gefassten privaten Grünfläche 1 sind Nebenanlagen mit der genannten Einschränkung zulässig. Auch wenn die Grünfläche primär als Pufferzone (s. Kap. 10.10) von Bebauung frei gehalten werden soll, kann bei Nebenanlagen in dieser Größenordnung trotzdem von einer Freihaltung dieses Bereichs gesprochen werden.

10.7 Stellplätze und Garagen

Im derzeitigen Bestand sind Garagen sowohl in die Gebäude integriert als auch separat stehend vorhanden. Aufgrund der zusammenhängenden Baufenster sollen auch künftig die Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze.

Nicht überdachte, offene Stellplätze dürfen außerhalb dieser Flächen auch errichtet werden, wenn sie direkt an die öffentlichen Verkehrsfläche angeschlossen werden. Damit sollen lange Zufahrten vermieden werden, die schon aufgrund des topographisch anspruchsvollen Geländes kaum entstehen werden.

10.8 Flächen für Gemeinbedarf

Wie bislang wird für die St. Leonhardskirche eine Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude festgesetzt.

Zudem wird auch für das Backhaus, als ein Gebäude für kulturelle Zwecke, eine Gemeinbedarfsfläche festgelegt. Der kulturelle Zweck wird dabei in der Erhaltung traditioneller dörflicher Lebensweisen gesehen und geht einher mit dem Denkmalschutz-Zweck der Erhaltung als "kulturgeschichtliches Zeugnis".

10.9 Verkehrsflächen

Die Kirchstraße einschließlich Gehweg sowie die Bachgasse werden weiterhin als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der Sanierung "Dätzingen II", in welcher auch die Bachgasse mit einbezogen ist, wird für diesen Bereich das Ziel der besseren Erreichbarkeit / Zugänglichkeit des Altbaches genannt. Im Zuge der nun vorliegenden Bebauungsplanung kann durch die Ausweisung einer Platzfläche gegenüber des Backhauses dieses Ziel berücksichtigt werden. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Platz am Altbach" soll die Möglichkeit geschaffen werden, sowohl das bislang technisch gefasste Gewässer umzugestalten als auch eine angrenzende Aufenthaltsfläche zu schaffen. So kann in direkter Nachbarschaft mit dem Backhaus und abseits der stark befahrenen Döffinger Straße ein "Dorfplatz" entstehen, an dem sich Fußgänger und Nutzer des Backhauses aufhalten können.

10.10 Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets finden sich zwei Grünflächen. Es handelt sich bei der Grünfläche 1 um Flächen zwischen der Bebauung nördlich an der Kirchstraße und der weiter hangaufwärts gelegenen Bebauung. Mit dieser Grünfläche soll die Abgrenzung des historischen Ortskerns von Dätzingen gegenüber der neueren Bebauung des Gebietes "Mühläcker westlicher Teil" erfolgen. Um den Erhalt dieser Grünstrukturen, welche auch noch östlich der Kirche zu finden sind, zu erreichen wurde diese private Grünfläche festgesetzt.

Des Weiteren ist am Einmündungsbereich der Kirchstraße in die Döffinger Straße eine Gartenfläche zu finden, die unterhalb der Verkehrsflächen auf Höhe des Altbachufers liegt. Diese ist prägend für den Bereich und liegt zudem weitgehend innerhalb des Gewässerrandstreifens und in den aktuell noch möglichen Überschwemmungsflächen. Für eine Bebauung ist sie eher ungeeignet, so dass hier die Grünfläche 2 festgelegt wird wodurch diese Freifläche auch künftig bestehen bleibt.

10.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um eine Bebaubarkeit auf dem Flurstück 84/1 zu ermöglichen, ist es erforderlich über das benachbarte Grundstück Nr. 84 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu legen. Über dieses kann die Erschließung ausgehend von der Bachstraße erreicht werden.

10.12 Nachrichtliche Darstellungen

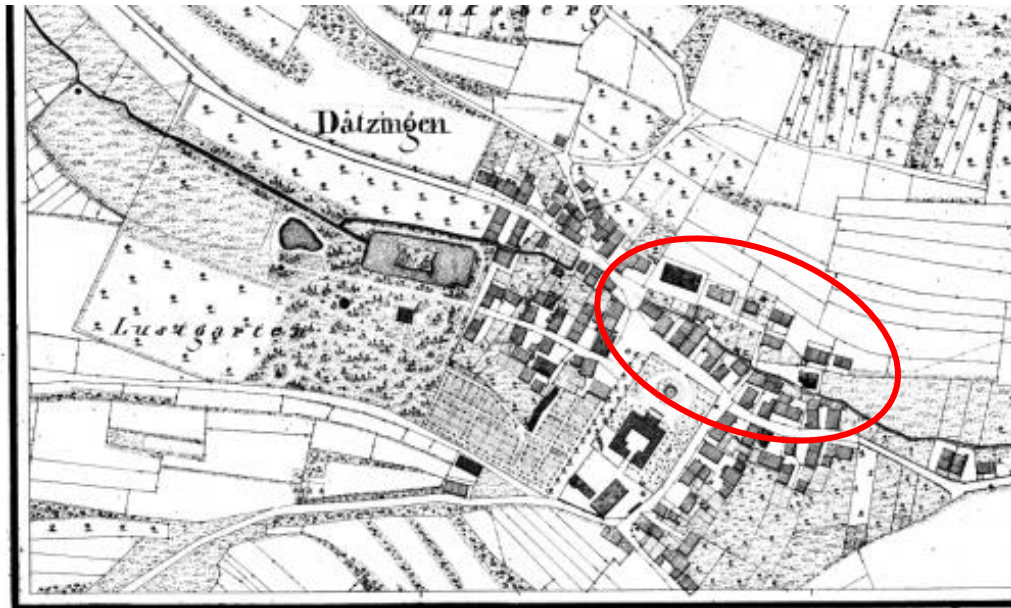
Bedingt durch die Lage am Gewässer sind in der Planzeichnung folgende Flächen dargestellt:

- HQ₁₀₀-Überflutungsfläche (100-jährliches Hochwasser)
- HQ_{ext}-Überflutungsfläche (Extrem-Hochwasser)
- Gewässerrandstreifen

Auf die sich aus den anderweitigen Gesetzen ergebenden Nutzungseinschränkungen ist in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

Wie in Ziffer 10.5 beschrieben reichen die Baugrenzen des südwestlichen Baufensters in die Überflutungsflächen. Auf die Ausführungen im genannten Kapitel wird verwiesen.

Hinsichtlich des Gewässerrandstreifens ist auf die derzeitige Gestaltung des Altbachs innerhalb des Plangebiets hinzuweisen. Es handelt sich um einen technisch ausgebauten Gewässerabschnitt der als Kastenprofil befestigt ist. Die Nebengebäude der landwirtschaftlichen Gebäude Döffinger Straße 98 und 100 haben dieses Kastenprofil zudem überbaut. Diese Überbauung ist bereits in historischen Karten dieses Ortsbereichs dargestellt. Und auch eine historische nahe am Gewässer liegende Bebauung ist den Karten der württembergischen Landesvermessung (1818-1840) zu entnehmen.



Ausschnitt aus historischer Flurkarte Württemberg, Kartenblatt NW XX 11 Stand 1830, Quelle: Landesarchiv Baden-Württemberg, www.leo-bw.de

Vor diesem Hintergrund ist der Gewässerrandstreifen einzuordnen. Grundsätzlich gilt nach § 29 WG ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen im Innenbereich. Dieser ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen wurde in Abwägung der Belange des Gewässerrandstreifens und der Möglichkeit für die Bebaubarkeit in dieser historischen Ortslage ein Kompromiss gewählt, der in Teilen die Vorgaben des Gewässerrandstreifens berücksichtigt, in anderen Abschnitten diesen jedoch reduziert.

Dabei ist festzuhalten, dass bei einer künftigen Neubebauung eine Überbauung des Gewässers unterbleibt und die heutige Freifläche im Einmündungsbereich der Kirchstraße in die Döffinger Straße weiterhin nicht für eine Bebauung vorgesehen ist. Um jedoch in den an diese Freifläche anschließenden Grundstücken eine Bebauung weiterhin zu ermöglichen, wird hier der Gewässerrandstreifen nicht eingehalten. Zurückzuführen ist dies auf die geringen Grundstückstiefen zwischen Altbach und Kirchstraße. Dasselbe trifft auf die bebaubaren Flächen des Grundstücks 84 zu. Hier ist es jedoch vorgesehen im Gegenzug entgegen der bisherigen Bebauung, die westlichen Bereiche künftig von Bebauung freizuhalten.

Auch das historische Backhaus liegt zum Teil innerhalb des Gewässerrandstreifens, ist jedoch aufgrund des Denkmalschutzes zu erhalten.

Daher strebt die Gemeinde für den Planbereich an, den Gewässerrandstreifen in Teilbereichen schmäler als vom Gesetz vorgegeben festzusetzen. Das Einvernehmen der Wasserbehörde ist im Zuge dieses Verfahrens abzustimmen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung / Dachdeckung

Im Gebiet finden sich Satteldächer, mit einer Dachneigung von über 40°. Diese steilen Dächer sind typisch für gewachsene, alte Ortskerne. Zum Erhalt dieser Ausprägung werden im Plangebiet nur Satteldächer mit Neigungen zugelassen, welche bereits in der Bestandsbebauung vorhanden sind.

Die Regelungen zur Dachdeckung nehmen den gemischten Bestand auf und ermöglichen die Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

11.2 Dachaufbauten

An der Bestandsbebauung sind neben Zwerchgiebeln auch Dachgauben zu finden. Diese Möglichkeit zur Nutzung des Dachgeschosses soll erhalten bleiben. Aus gestalterischen Gründen werden Regelungen zur Länge sowie für die Abstände zu den Dachrändern getroffen. Damit ist eine ansprechend gestaltete Dachlandschaft gewährleistet.

11.3 Werbeanlagen

Da innerhalb des Plangebiets neben der Wohnnutzung noch anderweitige Nutzungen möglich sind, die eine Außenwerbung nutzen können, werden Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und in ihrer Größe begrenzt. Auf Dachflächen werden sie nicht zugelassen.

11.4 Einfriedungen

Auf Grundlage der bisher für Einfriedungen geltenden Regelungen, wird neben der Höhe der Anlagen auch die Art der Einfriedung festgelegt.

11.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Da es sich bei der Kirchstraße um einen eher schmalen Verkehrsraum handelt und da eine Erhöhung des Wohnraums auch die Zunahme von Kraftfahrzeugen nach sich zieht, ist es gerechtfertigt die erforderliche Stellplatzzahl von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit zu erhöhen. Somit wird festgelegt, dass eine Anhebung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erfolgt. Dadurch wird erreicht, dass weitere Fahrzeuge auf privaten Grundstücken untergebracht werden.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 9.050 m².

13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Bebauungsplan eine innerörtliche Maßnahme darstellt sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht angezeigt.

Gefertigt: Bad Boll, den 09.06.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18