



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Bachweg", 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Endfassung**

**06.06.2016**

**Begründung**



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
2 Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3 Bestand .....	4
4 Planung .....	6
4.1 Städtebauliches Konzept .....	6
4.2 Verkehr .....	6
4.3 Technische Infrastruktur .....	6
5 Übergeordnete Planungen .....	6
6 Schutzvorschriften und Restriktionen .....	7
6.1 Schutzgebiete .....	7
6.2 Gewässerschutz .....	7
6.3 Denkmalschutz .....	7
6.4 Altlasten .....	8
7 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	8
8 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
8.1 Maß der baulichen Nutzung .....	8
8.2 Nebenanlagen .....	9
8.3 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze .....	9
9 Örtliche Bauvorschriften .....	9
9.1 Dachform, Dachneigung .....	9
9.2 Dachaufbauten .....	9
9.3 Einfriedungen .....	9
9.4 Zahl der Stellplätze .....	10
10 Städtebauliche Kennwerte .....	10

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Bachweg“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern des Walzbachtaler Ortsteils Wössingen geschaffen. Überplant wurden dabei die bestehenden Gebäude entlang der Wössinger Straße sowie der Hallenstraße. Gleichzeitig bestand die Zielsetzung, eine maßvolle Nachverdichtung auf den rückseitigen Grundstücksteilen entlang des Bachweges zu ermöglichen.

Die städtebauliche Konzeption sah hierbei vor, die geplanten rückwärtigen Gebäude nicht über den Bachweg, sondern von der Wössinger Straße sowie der Hallenstraße zu erschließen. Hierzu wurden im rechtsgültigen Bebauungsplan private Verkehrsflächen in Form von Stichstraßen wie auch Flächen zur Belastung mit Überfahrrechten festgesetzt. Weiterhin gestattete der Bebauungsplan die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie in explizit ausgewiesenen Flächen. Der Bebauungsplan erlangte 1996 Rechtsgültigkeit und wurde 1998 in einem Teilbereich geändert.

Inzwischen sind die ersten Gebäude entlang des Bachweges errichtet, wobei von der ursprünglichen Erschließungskonzeption wie auch der Regelung von Garagen und Stellplätze abgewichen wurde. Da auch bei zukünftigen Bauvorhaben mit Abweichungen von der Garagen- und Stellplatzregelung auszugehen ist, soll der Bebauungsplan geändert und dabei dem derzeitigen Bestand angeglichen werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie auch die örtlichen Bauvorschriften sollen dabei nur im erforderlichen Maß aktualisiert werden. Eine Neuausweisung von zusätzlichen Baufenstern wird nicht vorgenommen.



Bild 1: Bebauungsplan „Bachweg“, 1996

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich Flächen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes überplant, eine Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen erfolgt nicht. Daher ist die vorliegende Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen und kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Damit entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Da die überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 2,0 ha nicht überschreitet, ist auch die Durchführung einer überschlägigen Umweltvorprüfung entbehrlich.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird gegenüber der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes nicht verändert. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,68 ha

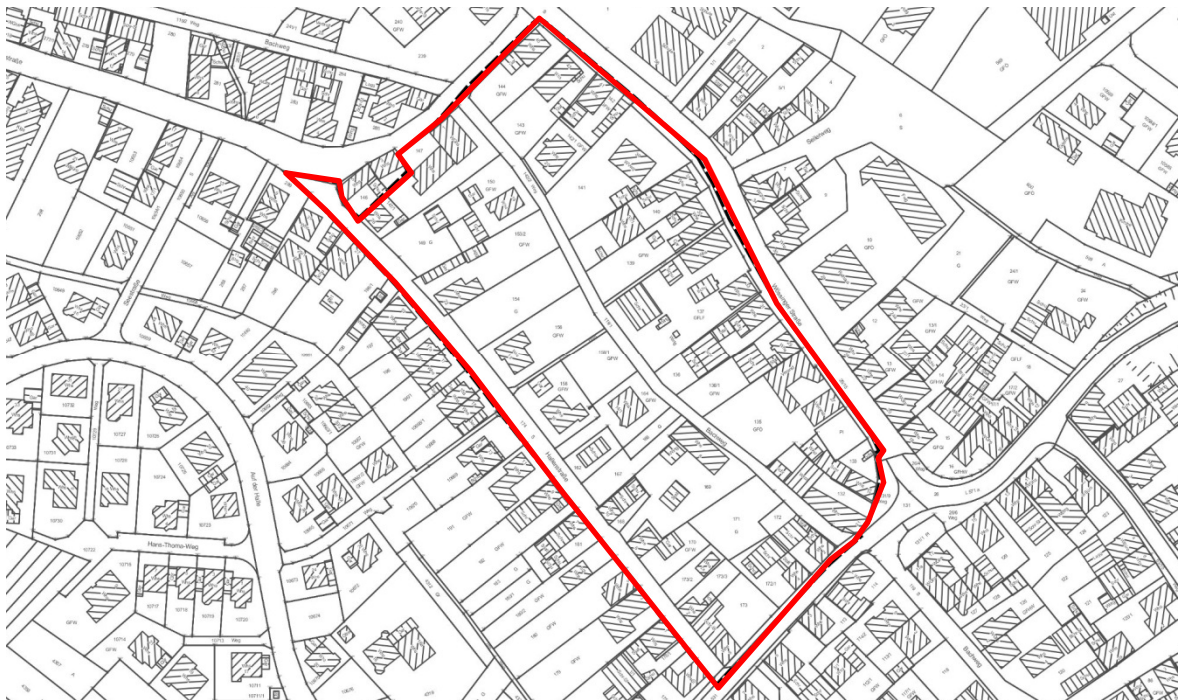


Bild 2: Geltungsbereich der Änderung, freier Maßstab

## 3 Bestand

Das Plangebiet ist im Ortskern von Wössingen gelegen und wird begrenzt durch die Wössinger Straße im Nordosten, die Andreas-Wagner-Straße im Südosten, die Hallenstraße im Südwesten sowie die Seestraße im Nordwesten. Durchzogen wird das Plangebiet durch den Bachweg, der oberhalb des verdohnten Walzbaches verläuft und in Teilen als Fußgängerweg gewidmet ist. Im nördlichen Abschnitt ist eine Teilstrecke des Bachweges mit Fahrzeugen befahrbar. Die Topografie des Plangebiets ist gering ausgeprägt, die Fläche ist nahezu eben.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen überbaut. Entlang der Wössinger Straße bestehen Teile der historischen Ortskernbebauung in dichter Bauweise, darunter auch der Wössinger Hof als wichtiges Veranstaltungszentrum der Gemeinde. Entlang der Hallenstraße ist die Bebauung teilweise historisch überliefert, teilweise in neuerer Zeit entstanden. Ebenso bestehen noch einige Scheunengebäude. Entlang des Bachweges wurde in der Vergangenheit bereits einige Wohngebäude als Nachverdichtung errichtet. Daneben wird ein großer Teil der rückwärtigen Grundstücke als Garten genutzt.

Die Erschließung über die Stichstraßen und Fahrrechte ist derzeit größtenteils noch nicht erfolgt, alle entlang des Bachweges neu entstandene Gebäude werden über diesen erschlossen.



Bild 3: Bachweg von Südosten



Bild 4: Bereits umgesetzte Nachverdichtung



Bild 5: Bachweg von Nordwesten



Bild 6: Bebauung an der Hallenstraße



Bild 7: Luftbild mit Geltungsbereich

## 4 Planung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das grundsätzliche städtebauliche Konzept des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes soll durch die vorliegende Planung nicht verändert werden. Es wird weiterhin am Leitgedanken einer behutsamen Nachverdichtung entlang des Bachweges festgehalten. Allerdings soll durch Aufgabe der Garagenbaufenster den Eigentümer mehr Möglichkeiten bei der Organisation der Grundstücke eingeräumt werden.

### 4.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wird durch die vorliegende Planung nicht relevant verändert. Die rückwärtigen Grundstücke sollen weiterhin über private Stichstraßen sowie Fahrrechten an die Wössinger Straße sowie die Hallenstraße angebunden werden. Für Grundstücke, die bereits über den Bachweg angefahren werden, wird die Zufahrt planungsrechtlich abgesichert. Eine weitergehende Freigabe des Bachweges für den Fahrzeugverkehr ist jedoch nicht vorgesehen.

### 4.3 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung wird gegenüber dem Bestand nicht verändert.

## 5 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal als bestehende Misch- und Wohnbaufläche dargestellt.



Bild 8: Flächennutzungsplan Walzbachtal, Ausschnitt Wössingen

## 6 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 6.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie Biotope befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Änderungsbereiches tangiert.

### 6.2 Gewässerschutz

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem aktuellen Entwurf zur Hochwassergefahrenkarte in Teilen innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers ( $H_{Q100}$ ). Da das Plangebiet jedoch zu großen Teilen bereits überbaut ist, liegt keine Ausweisung eines neuen Baugebietes gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vor (BVerwG 4 CN 6.12 vom 03.06.2014). Dennoch besteht gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG ein Bauverbot in Überschwemmungsgebieten, welches auch Bauvorhaben in bereits rechtmäßigen Bebauungsplänen miteinschließt. Allerdings kann unter den in Abs. 3 genannten Voraussetzungen die Errichtung von Gebäuden im Überschwemmungsgebiet im Einzelfall genehmigt werden:

1. Die Hochwasserrückhaltung wird nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust an Rückhalteraum wird zeitgleich ausgeglichen.
2. Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert.
3. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
4. Die Bebauung wird hochwasserangepasst ausgeführt.

Dies bedeutet, dass die genannten Voraussetzungen durch den jeweiligen Bauwilligen nachzuweisen sind. Das Landratsamt empfiehlt hierbei folgende Vorgehensweise:

1. Abfrage des aktuellen Standes der Hochwassergefahrenkarte bei der Unteren Wasserbehörde.
2. Nachweis, dass die o.g. Voraussetzungen durch das Vorhaben erfüllt sind.
3. Schriftlicher Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG bei Vorliegen der Voraussetzungen.

Durch den Bebauungsplan wird innerhalb des Überschwemmungsgebietes (gemäß Hochwassergefahrenkarte, Stand August 2014) die Errichtung von ca. 6 bis 8 zusätzlichen Wohngebäuden am Bachweg in aufgelockerter Bauweise ermöglicht. Auf die Vorgehensweise bei der Errichtung von Gebäuden wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### 6.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.



Folgende Baudenkmale befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Wössinger Hof, Hofanlage, errichtet 1755
- Evangelisches Pfarrhaus, errichtet 1824

## 6.4 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen:

- Hallenstraße 6 (ehem. Gewerbestandort) – Bearbeitungskategorie B (= Belassen) – Entsorgungsrelevanz auf Beweinsniveau 1.
- Hallenstraße 22 (ehem. Gewerbestandort) – Bearbeitungskategorie B – Entsorgungsrelevanz auf Beweinsniveau 1.

Auf beiden Flächen wurden keine technischen Untersuchungen durchgeführt. Mit altlastrelevanten Verunreinigungen ist zu rechnen.

## 7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits überbaut, auf Grundlage des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes ist eine maßvolle Nachverdichtung der Bebauung möglich. Der mögliche Versiegelungsgrad wird durch die Änderung nicht erhöht womit sich keine relevante Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Wasser ergibt. Ebenso ergibt sich keine Betroffenheit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Die derzeit noch unbebauten Flächen sind derzeit als Garten, aber auch Stellfläche genutzt. Bei Umsetzung der Planung ist weiterhin von einer gärtnerischen Gestaltung der Freizeiteile auszugehen. Für die Schutzgüter Klima und Landschaft ist die Änderung des Bebauungsplanes ohne Belang.

Die bestehenden Habitatstrukturen lassen mit Ausnahme von häufig vorkommenden Brutvögeln auf keine streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten schließen. Für die Brutvögel stehen in angrenzenden Gärten ausreichend Ersatzquartiere zur Verfügung. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Zusammenfassend ergeben sich durch die Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und damit auf den Naturhaushalt.

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden größtenteils aus dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Abweichungen werden im Folgenden begründet.

### 8.1 Maß der baulichen Nutzung

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan sieht eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungsschablonen mit insbesondere abweichenden Traufhöhen vor. Diese orientieren sich maßgebend am Bestand. Zur Reduzierung der Zahl der Nutzungsschablonen wurden vergleichbare Traufhöhen mit geringen Differenzen vereinheitlicht.

Die Grundflächenzahl wie auch die Zahl der Vollgeschosse wurde dabei nicht verändert.

## **8.2 Nebenanlagen**

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan gestattete die Errichtung von Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baufenster. Da diese größtenteils eng an die Bebauung angelehnt war, wurden Nebenanlagen faktisch ausgeschlossen. Dennoch wurden abweichend hiervon Nebenanlagen errichtet. Mit der vorliegenden Änderung werden Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zugelassen, ihre Kubatur wird jedoch zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen begrenzt.

## **8.3 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze**

Im Bebauungsplan waren Garagen wie auch Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baufenster oder auf explizit ausgewiesenen Flächen zulässig. Dies führte in der Vergangenheit jedoch häufig zu Problemen, da die innere Organisation der Grundstücke damit eingeschränkt wurde. Mit der vorliegenden Änderung wird diese Regelung aufgegeben, Garagen und Stellplätze sind damit auch außerhalb der Baufenster zulässig. Ein Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei zur Wahrung des Straßenbildes einzuhalten.

Die bisher festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze werden in die vorliegende Planung dementsprechend nicht übernommen.

# **9 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden größtenteils aus dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Abweichungen werden im Folgenden begründet.

## **9.1 Dachform, Dachneigung**

Die bisher im Bebauungsplan zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden unverändert in die vorliegende Änderung übernommen. Bezüglich der Dachdeckung werden reflektierende Dachdeckungsmaterialien zur Wahrung des Ortsbildes von der Zulässigkeit ausgenommen. Zur Gewinnung regenerativer Energie werden Solaranlagen dagegen zugelassen.

Der bisherige Bebauungsplan sah eine zwingende Angleichung der Dächer von aneinandergebauten Garagen vor. Diese Regelung ist rechtlich nicht durchsetzbar und wird daher nicht übernommen. Dagegen werden Flachdächer auf Garagen zugelassen, wenn die Dächer als Terrasse genutzt werden.

## **9.2 Dachaufbauten**

Die Gemeinde Walzbachtal hat 2012 eine Satzung zu Dachaufbauten und –einschnitten erlassen. Damit erfolgte im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, aber auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen eine entsprechende Regelung. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden die Regelungen der Dachgaubensatzung als örtliche Bauvorschrift übernommen.

## **9.3 Einfriedungen**

Für das Plangebiet typisch sind - teilweise historische - Einfriedungen aus Bruchstein. Diese sollen auch in Zukunft möglich sein und werden daher in die Zulässigkeit mit aufgenommen.

## 9.4 Zahl der Stellplätze

Der bisherige Bebauungsplan enthielt keine Regelung zu Stellplätzen, damit war für Bauvorhaben die Landesbauordnung maßgebend. Bedingt durch die hohe Kraftfahrzeugdichte in der Gemeinde ergeben sich damit Probleme mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die sich auch negativ auf das Straßenbild auswirken. In die vorliegende Änderung wird daher eine Regelung aufgenommen, dass die Zahl der Stellplätze je Wohnung gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung erhöht wird.

## 10 Städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich	2,68 ha	100,0 %
Baufläche	2,13 ha	79,5 %
Verkehrsfläche	0,46 ha	17,1 %
Grünfläche	0,09 ha	3,4 %