

Gemeinde Buchheim

Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Rifflen – Allmend“

Begründung



1. Einleitung

1.1 Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereits bebauten als auch für die noch freien Bauplätze geschaffen werden.

1.2 Verfahren

Grundlagen zum Verfahren

Der Bebauungsplan „Rifflen – Allmend“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Buchheim und fügt sich bei gesicherter Erschließung in die Eigenart der Umgebung ein.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-Pflicht besteht nicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten.
- Die Prüfung der Umweltauswirkungen wird in einem Umweltreport dargestellt.

Verfahrensablauf

Am 29.02.2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Buchheim in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Rifflen – Allmend“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 59.800 m². Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Öffentlichkeit wurde am 14.07.2016 über den Aufstellungsbeschluss und den Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung informiert. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 22.07.2016 bis 02.09.2016 auf dem Rathaus in Buchheim zur Einsicht aus. Zusätzlich wurde eine Bürgerinformationsstunde am 05.09.2016 im Rathaus angeboten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im gleichen Zeitraum (22.07.2016 bis 02.09.2016) durchgeführt. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich, in den Entwurf vom 12.10.2017 eingearbeitet.

Die Anregungen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurden in der Gemeinderatssitzung am 23.10.2017 erläutert und abgewogen. Sie sind in die Entwurfsfassung eingeflossen, die ebenfalls am 23.10.2017 zur öffentlichen Auslegung beschlossen wurde. Der Beschluss wurde am 07.12.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung (Offenlage) erfolgte in der Zeit vom 14.12.2017. bis

31.01.2018 In diesem Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für den Großteil des Planbereichs wurden in den Jahren 1983, 1995 und 2002 bereits die Bebauungspläne „Allmend“, „Erweiterung Allmend BA I“ sowie „Allmend BA II“ aufgestellt. Da die alten Bebauungspläne nicht bis zur Rechtskraft geführt wurden, muss das Bebauungsplanverfahren von der Aufstellung bis zur Rechtskraft neu durchgeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rifflen – Allmend“ werden die bestehenden, nicht rechtskräftigen Bebauungspläne „Allmend“, „Erweiterung Allmend BA I“ und „Allmend BA II“ überplant und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehende Bebauung sowie für die noch vorhandenen Baulücken geschaffen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung im Rahmen eines Umweltreports durch das Büro Planstatt Senner aus Überlingen durchgeführt.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes „Rifflen - Allmend“ umfasst knapp 60.000 m² und liegt im Nord-Westen der Gemeinde Buchheim. Der Großteil der



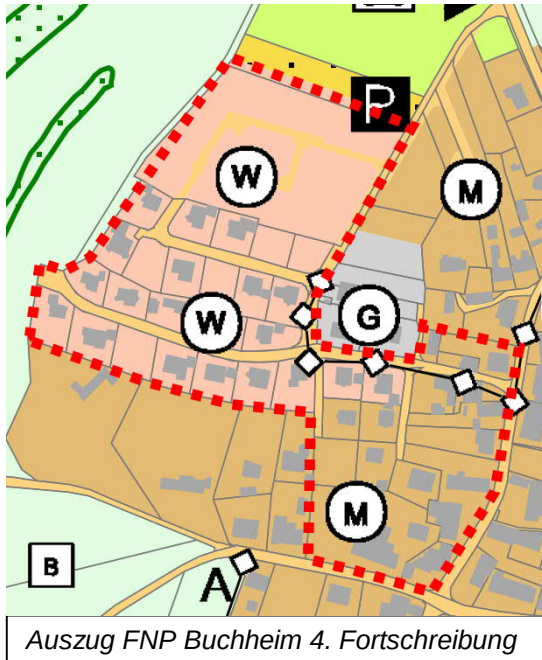
Grundstücke ist bereits bebaut. Das Gelände ist relativ eben und ohne nennenswertes Gefälle.

Das Plangebiet wird im Osten durch das Baugebiet „Baulückenschluss Rifflenäcker“ (Erlenweg) und von der Straße Rifflen, im Süden von der Donautalstraße, im Westen von der angrenzenden Freifläche und im Norden vom Sportgelände begrenzt.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich alle Flurstücke im Ahornweg, Almenweg (ausgenommen die Grundstücke Almenweg 10 und 12), die Flurstücke 4543 und 4544 im Buchenweg alle Flurstücke im St. Georgs Weg sowie die Grundstücke Rifflen 1, 3, 5, 7, 9 und Donautalstraße 22 und 22/1.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Donau-Heuberg in der Fassung vom Dezember 2005, sind die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche ausgewiesen.



Da der Großteil des Plangebietes schon mit Wohngebäuden bebaut ist, ergibt sich eine geringere Ausweisung der gemischten Baufläche.

Eine Umwandlung der Gebietscharaktere ist in der derzeit im Verfahren befindlichen 7. Fortschreibung des FNP berücksichtigt. Eine Umwandlung von M (gemischte Baufläche) in W (Wohnbaufläche) ist mit dem Flächennutzungsplan vereinbar.

5. Inhalt der Planung

5.1 Planungsinhalt

Mit der Planung werden, für die bestehenden Gebäude sowie für die vorhandenen Baulücken die planungsrechtlichen Grundlagen festgeschrieben.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Flurstück 104 (Riffen 3 und 5) befindet sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb. Für das Flurstück 103 wurde die Landwirtschaft 1991 beim Landratsamt abgemeldet. Jedoch befinden sich noch Stallungen und das Betriebsgebäude auf dem Grundstück. Diese haben Bestandschutz.

Auf Grund der aktiven Landwirtschaft auf Flst. 104 und der möglichen Wiederaufnahme der Landwirtschaft (auf Grund des Bestandschutzes der Gebäude) auf Flst. 103 wird dieser Bereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Um für die im Geltungsbereich bereits bestehenden Wohnhäuser eine Rechtsgrundlage zu schaffen und um dem örtlichen Charakter entsprechende Wohnbebauung zuzulassen, werden alle restlichen Grundstücke im Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aufgrund des zu erwartenden Störpotentials, werden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Im Dorfgebiet sind Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich richtet sich nach der bereits bestehenden Bebauung.

Grundflächen-, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Das allgemeine Wohngebiet wird in zwei Bereiche aufgeteilt. Das erste allgemeine Wohngebiet (WA1) befindet sich im Bereich der alten Bebauungspläne. Das zweite allgemeine Wohngebiet (WA2) schließt die im süd-östlichen Bereich befindliche Wohnbebauung ein.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der damaligen Festsetzungen bzw. der bestehenden Bebauung im Allgemeinen auf 0,4 und im Dorfgebiet auf 0,6 festgesetzt und richtet sich nach dem Höchstmaß in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 17.

Auf Grund der bestehenden Bebauung wird das allgemeine Wohngebiet bei der Anzahl der Vollgeschosse in zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche eingeteilt (WA 1 und WA 2). Im Bereich westlich des St. Georgs Weg und Eichenweg, ist 1 Vollgeschoss zulässig (WA 1). Für die Grundstücke die östlich des St. Georgs Weg liegen, sind auf Grund der bestehenden Bebauung 2 Vollgeschosse zulässig (WA 2). Auch im Dorfgebiet (MD) sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse. Die GFZ hat im Wohngebiet (WA 1) entsprechend der Festlegung in den alten Bebauungsplänen eine Größe von 0,5, im Wohngebiet (WA 2) 0,8 und im Dorfgebiet (MD) 1,2.

Gebäudehöhe

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen sollen unverhältnismäßig hohe Gebäude ausgeschlossen werden. Die Höhenfestsetzung richtet sich nach der bestehenden Bebauung.

5.4 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise wurde an die bestehende Bebauung angepasst.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Die Anordnung der Baugrenzen gewährleistet die Einhaltung der Mindestabstände zum öffentlichen Verkehrsraum und gibt den Bauherren und Architekten genügend Flexibilität.

Die Baugrenzen wurden aus den alten Bebauungsplänen übernommen und entsprechend angepasst. Im süd-östlichen Bereich, wo es bisher keine Festsetzungen gab, wurde eine Baugrenze vom 2,50 m vorgesehen.

Nebenanlagen

Um die Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO nicht zugelassen.

5.6 Stellplätze, Carports und Garagen

Auf Grund der bestehenden Bebauung sind Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze zulässig. Um die Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Straße einzuhalten. Die Anzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit entlastet den Straßenraum vom ruhenden Verkehr. Die Festsetzung, dass der Garagenvorplatz als Stellplatz mitgerechnet werden kann, ergibt sich aus den Festsetzungen der alten, nie rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne „Allmend“, „Allmend BA I“ und „Allmend BA II“. In diesen war dies bereits möglich und über die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurden keine Angaben gemacht. Zudem ist das Plangebiet fast vollständig bebaut.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen bestehen aus dem Ahornweg, Almenweg, Buchenweg, St Georgs Weg, Riffen und Donautalstraße. Alle Verkehrsflächen sind bereits fertig hergestellt.

5.7 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung richten sich nach den früheren Bebauungsplänen sowie nach der bestehenden Bebauung.

Da die bestehende Dachneigung im Wohngebiet „WA 2“ zwischen 28° und 48° liegt, wird dieser Neigungsbereich so festgeschrieben. Im Dorfgebiet (MD) bewegt sich die bestehende Dachneigung zwischen 20° und 33°. Um im Bebauungsplan „Riffen-Allmend“ eine Einheitlichkeit zu erzielen, wird hier die Dachneigung entsprechend des benachbarten Wohngebietes „WA 2“ auf einen Bereich zwischen 20° und 48° festgeschrieben. Zur Förderung der „Erneuerbaren Energien“ sind Solaranlagen zulässig.

5.8 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig um dem Bauherrn und Architekt Planungsspielraum zu gewährleisten.

5.9 Grundstücksfreiflächen

Um den Anforderungen an den Schutzgut Boden gerecht zu werden, ist festgesetzt, dass nicht bebaute Flächen auf dem Grundstück als Grünanlage herzustellen und zu unterhalten sind.

5.10 Regelung im Bereich der öffentlichen Entwässerungsmulde

Die Festsetzung sichert eine ausreichende Versickerungsmöglichkeit und die Funktion der Mulde.

5.11 Zufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen

Die Festsetzung ergibt sich aus der „Verordnung des Umweltministeriums für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ in der aktuellen Fassung.

5.12 Ableitung von unbelastetem Dach- und Oberflächenwasser

Eine Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde für Niederschlagswasser entfällt, sofern es auf privaten Grundstücken anfällt (§ 46 (2) 2 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg vom 31. Juli 2009 und Abwassersatzung der Gemeinde).

In Verbindung mit § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird im Bebauungsplan festgelegt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück selbst zur Versickerung gebracht werden muss. Ein eventuell notwendiger Überlauf der, auf dem Grundstück zu erstellenden Versickerungsmulde kann, je nach Lage des Grundstückes, in die bereits vorhandenen Mulden oder in das Kanalnetz eingeleitet werden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltreport

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist uneingeschränkt eine artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich. Der Umweltreport vom 12.10.2017 ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

6.2 Erschließung

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Strom-, Abwasser- und Medienleitungen sind angeschlossen. Die Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt bei Grundstücken im nördlichen Ahornweg und in Riffen im bestehenden Trennsystem. Im südlichen Ahornweg, Almenweg, Buchenweg, St. Georgs Weg und Donautalstraße im bestehenden Mischsystem.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	59.800 m ²	100,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche: (Straße, Fußweg, Parkplätze)	ca.	10.000 m ²	16,7 %
Öffentliche Grünfläche inkl. Mulde:	ca.	3.200 m ²	5,4 %
Grundstückflächen innerhalb der Baugrenzen:	ca.	33.300 m ²	55,7 %
Nicht überbaubare Grundstückflächen: (Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen)	ca.	13.300 m ²	22,2 %

Aufgestellt:

Fridingen, den 15.11.2017

GVV Donau-Heuberg

Aldo Menean / N. Wagner