GEMEINDE ISPRINGEN

Satzung über den Bebauungsplan „Auf dem Berg, 4. Teiländerung“
Verfahren nach § 13 a BauGB

Fassung vom 20.02.2020

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Satzung über den Bebauungsplan „Auf dem Berg, 4. Teiländerung“

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt neu gefasst durch Bek.v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)
zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. 2019, S. 161, 186)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
vom 05.05.2010 (GBI. 2010,357, 358, ber. S. 416) Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBI S. 3139)

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ……
den Bebauungsplan „Auf dem Berg, 4. Teiländerung“ sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Berg, 4. Teiländerung“ als Satzung beschlossen.

Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan „Auf dem Berg, 4. Teiländerung“ betrifft den zeichnerischen Teil (siehe Deckblatt in der Fassung vom 20.02.2020) in Bezug auf die maximal zulässige GRZ und GFZ, die Bauweise und die überbaubaren Grundstückflächen sowie den textlichen Teil in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und die Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.
Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert.

Bestandteile der Satzung

A	Deckblatt M. 1: 750	in der Fassung vom 20.02.2020
B	Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom 20.02.2020

Anlagen der Satzung

C	Begründung	in der Fassung vom 20.02.2020
D	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	in der Fassung vom 25.07.2019
E	Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung und Habitatpotenzialanalyse zum Vorhaben	in der Fassung vom 14.01.2020

Inkrafttreten

Die Satzung über **den Bebauungsplan „Auf dem Berg, 4. Teiländerung“** tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke
Verfahren gemäß §13a BauGB

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung		am	xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	gem. § 3 (2) BauGB	vom	xx.xx.xxxx
		bis	xx.xx.xxxx
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher			
Belange mit Schreiben vom xx.xx.xxxx	gem. § 4 (2) BauGB	bis	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss in der Fassung vom xx.xx.xxxx	gem. § 10 (1) BauGB	am	xx.xx.xxxx

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass die Inhalte des **Bebauungsplans „Auf dem Berg, 4. Teiländerung“** mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Ispringen, den ……

.....
Thomas Zeilmeier
Bürgermeister

Bekanntmachung des Beschlusses:
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB erfolgt am ……

Gemeinde Ispringen, den ……

.....
Thomas Zeilmeier
Bürgermeister

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Auf dem Berg, 4. Teiländerung“
Siehe Deckblatt M. 1: 750

B

Textliche Festsetzungen
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Berg in Kraft getreten am 09.05.1981, sowie der 1. Änderung in Kraft getreten am 15.11.1984, der 2. Änderung, in Kraft getreten am 18.12.1986 und der 3. Änderung vom 18.11.1986. Darüber hinaus gelten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf dem Berg, 4. Änderung“ die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, die jeweils die entsprechenden Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans ersetzen oder ergänzen.

1 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschoßflächenzahl und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig.

3 Überbaubare Grundstückflächen(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechende der Darstellung in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

5 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

5.1 Maßnahmen Brutvögel

Vermeidungsmaßnahmen
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeit- raum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen

Maßnahmen Höhlenbrüter
Entfallende und/oder entwertete Bäume (d.h. diese werden infolge des Bauvorhabens gemieden) sind durch Nistmöglichkeiten auszugleichen. Es sind folgende Kästen in räumlicher Nähe anzubringen:
2 x Nisthöhle, z.B. Schwegler 1B für Meisen

3 x Nisthöhle, z.B. Schwegler 2GR oval u.a. für Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper und Wendehals
3 x Nisthöhle, z.B. Schwegler 3SV mit 34 mm Durchmesser u.a. für Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper und Wendehals
2 x Nisthöhle, z.B. Schwegler 3SV mit 45 mm Durchmesser u.a. für Stare, Trauerschnäpper und Wendehals

Maßnahmen Spechte
Als langfristiger Ausgleich, u.a. für Spechte, sind pro entfallenden Baum ab 30 cm Durchmesser drei gleichartige Bäume neu zu pflanzen. Für die Umsetzung dieser Maßnahme wird eine außerhalb, jedoch in der Umgebung liegende Fläche bevorzugt. Alternativ können die Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden

5.2 Maßnahmen für Zauneidechsen und weitere Reptilien

Vermeidungsmaßnahmen
Baumfällungen und Gebäudeabbrüche sind im Zeitraum vom 20. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Baumwurzeln sind innerhalb der Aktivitätszeit, d.h. nach der Winterruhe der Zauneidechsen, ab Mitte April zu entfernen. Potenzielle Ruhestätten von Zauneidechsen dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren oder zur Materiallagerung verwendet werden.

Vorbeugende Vergrämungsmaßnahmen
Da ein Vorkommen von Zauneidechsen im nordöstlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets nachgewiesen wurde und ein Vorkommen von Tieren im Vorhabengebiet im Bereich des Bauvorhabens nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind vor Beginn der Bauarbeiten Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Ab Mitte März ist die Streuobstwiese bis zur Abschiebung der Baufläche in einem zweiwöchigen oder wenn nötig häufigeren Abstand zu mähen, um die Vegetation so kurz wie möglich zu halten. Dies führt zu einer Entwertung der Fläche für Zauneidechsen und somit zur Vergrämung.
Des Weiteren ist bis Mitte März ein Reptilienzaun zu stellen, um ein Einwandern von Zauneidechsen oder eventuell vorkommender Schlingnattern ins Vorhabengebiet aus den südöstlichen Randbereichen mit Trockenmauern zu verhindern. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein Grünstreifen von 2 – 3 m als potenzielles Jagdgebiet erhalten bleibt.

5.3 Maßnahmen für Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahmen
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
Im Falle von Baumfällungen ist pro entfallenen Baum ab 40 cm Stammdurchmesser eine Ersatzpflanzung mit standortgerechten Arten durchzuführen.

Der langfristige Verlust von potentiell als Fledermausquartier geeigneter Baumhöhlen und abstehender Borke ist durch das Aufhängen von drei Fledermauskästen an Bäumen im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartiere.

Die im Gebiet befindlichen aufgeschichteten Holzstöße (siehe Foto 24) könnten als Winterquartier von der Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii) genutzt werden (während der Untersuchung nicht nachgewiesen, da es sich aber um eine wandernde Art handelt, kann das

Vorkommen der Art nicht ausgeschlossen werden). Um das meist tödlich endende Aufwecken der Tiere aus dem Winterschlaf zu vermeiden, sollten diese im Zuge von Baumaßnahmen nicht vollständig während der Winterschlafzeit (Ende Oktober bis Anfang April) abgetragen werden.

C

Begründung

1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 4815 und das Wegeflurstück Nr. 7372. Es wird im Norden durch den Friedhof und auf den anderen Seiten durch private Wohnbaugrundstücke begrenzt.

2 Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Auf dem Berg“ trat am 09.05.1981 in Kraft. Es erfolgten, die 1. Änderung in Kraft getreten am 15.11.1984, die 2. Änderung, in Kraft getreten am 18.12.1986 und die 3. Änderung vom 18.11.1998
Die Grundstückseigentümer möchten auf dem Baurundstück ein zweites Wohnhaus errichten, das am geplanten Standort nach dem geltenden Bebauungsplan nicht zulässig ist.
Da auf dem großen Baugrundstück die geplante bauliche Erweiterung städtebaulich verträglich ist, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich erneut geändert werden, um das entsprechende Baurecht zu schaffen..

3 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung betrifft den zeichnerischen Teil (siehe Deckblatt in der Fassung vom 20.02.2020) in Bezug auf die maximal zulässige GRZ und GFZ, die Bauweise und die überbaubaren Grundstückflächen sowie den textlichen Teil in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und die Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.

Auf dem Flurstück Nr. 4815 wurde eine GRZ von 0,14 und eine GFZ von 0,28 festgesetzt, die deutlich unter den zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen auf den Grundstücken entlang des Wingertwegs liegen. Auf dem großen Baugrundstück ist außerdem eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, die durch das bestehende Wohngebäude und seine Nebengebäude bereits ausgenutzt und zum Teil sogar überschritten wird.
Die Änderung der zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl ermöglicht eine Bebaubarkeit, die sich – auch wenn die in Allgemeinen Wohngebieten nach BauNVO zulässige GRZ und GFZ aufgrund der unverhältnismäßigen Grundstücksgröße nicht vollständig ausgeschöpft wird, an den Gebäudegrößen in der Umgebung orientiert.
Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen wird ein zweites Wohngebäude auf dem großen Grundstück ermöglicht, das sich städtebaulich in den umgebenden Bestand einfügt.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird im Hinblick auf die sehr beengte Erschließungssituation begrenzt. Aus dem gleichen Grund sind nur Einzelhäuser zulässig.

Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Eine Einbindung in das Grundstück und den Straßenraum ist durch den Erhalt der vorhandenen Eingrünung gegeben.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert.

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 2 ha, wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Unterschreitung der Abstandsflächen nach Bestattungsgesetz Baden-Württemberg

Die ergänzte überbaubare Fläche ragt geringfügig in den sogenannten Pietätsabstand zum benachbarten Friedhof.
Der Abstand nach § 8 BestattG BW von mindestens 10 Metern zum angrenzenden Friedhof kann an dieser Stelle unterschritten werden, da die Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt wird, da sich angrenzend auf dem Friedhof keine Gräber, sondern die Grünflächen um ein Ehrenmal befinden.

6 Artenschutz

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Habitatstrukturen im Gebiet und der angrenzenden Umgebung bei der Begehung und Voruntersuchung am 25.07.2019 begutachtet.
Aufgrund der Habitatausstattung konnten ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden: •

- Brutvögel
- Reptilien (Zauneidechse)
- Fledermäuse

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung und Habitatpotenzialanalyse wurde durchgeführt und hängt dem Bebauungsplan mit dem Stand vom 20.02.2020 an. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Brutvögel:
Das Untersuchungsgebiet bietet Habitatpotenzial für eine Vielzahl von Brutvogelarten. Aufgrund von Lage und Habitatausstattung sind hauptsächlich regional und lokal weit verbreitete

und nicht bestandsbedrohte Arten zu erwarten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann. Mittels einer Habitatpotenzialanalyse wurden Maßnahmen für potenzielle Brutvögel in Form von Nisthilfen und Gehölzneupflanzungen definiert.

Holzkäfer:
Durch das Vorhaben werden keine europarechtlich geschützten, streng oder besonders geschützte Holzkäferarten beeinträchtigt. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Reptilien:
Im Untersuchungsgebiet konnten keine Reptilien festgestellt werden. Da angrenzend Zauneidechsen vorkommen, wurden Vermeidungsmaßnahmen und vorbeugende Vergrämungsmaßnahmen definiert

Fledermäuse:
Es konnten Zwergfledermäuse und Große Abendsegler im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden, welche das Gebiet als Jagdhabitat nutzen. Die Bestandsgebäude sind nicht von der Planung betroffen, potenzielle Quartiere befinden sich jedoch in den Streuobstbäumen. Es wurden Maßnahmen in Form von Quartierkästen und Gehölzneupflanzungen definiert.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:
Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

Gemeinde Ispringen, den

.....
Thomas Zeilmeier
Bürgermeister