

Gemeinde Wilhelmsdorf

Saalplatz 7
88271 Wilhelmsdorf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hoffmannstraße-Öschweg - 2. Änderung“ nach § 13a BauGB



Textliche Festsetzungen

Stand 06.07.2018

Auftraggeber: Die Zieglerchen e.V.
Pfrunger Straße 2
88271 Wilhelmsdorf

Planverfasser: Ingenieurbüro R. Blum Dipl.Ing. FH
Sonnenhalde 6/1
88636 Ilmensee

Inhalt

A. Rechtsgrundlagen

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

C. Örtliche Bauvorschriften

D. Verfahrensvermerke

E. Begründungen

A. Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Für die örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hoffmannstraße/ Öschweg“ vom 05.09.1991 sowie der 1. Änderung vom 22.07.1999 haben weiterhin Gültigkeit mit Ausnahme folgender Ergänzung bzw. Änderung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Festsetzungen ist im Lageplan festgelegt.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung auf Seite 2, § 16 (2) 4 und § 18(1) BauNVO:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) über EFH (Fertigfußboden = FFB = 615.80m ü NN) beträgt 9.50m (siehe auch Planeintrag).

Änderung auf Seite 4,

§ 23(5) BauNVO: *Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen zulässig: Nicht überdachte Stellplätze, Treppen- und Rampenanlagen. Schuppen für Müllbehälter und Fahrräder mit max. Grundfläche von 50qm und max. Gebäudehöhe von 3.0m, gemessen ab Höhe Gehweghinterkante in der Mittelachse des Schuppens.*

Garagen: Diese müssen zufahrtsseitig mindestens 5.0m vom Gehwegrand entfernt sein.

§ 3 Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Notwendige Rodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02. durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor den Rodungen sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.
2. Um einen evtl. eintretenden Verlust der Fortpflanzungsstätte der Blaumeise oder des Grauschnäppers auszugleichen, sollen Nistkästen installiert werden.
3. Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink und Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in den Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden.
Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138.

Die Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Als alternative Materialien können Aluminium, beschichtetes Zink, Edelstahl und Kunststoffanteile verwendet werden.

5. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Das Niederschlagswasser muss in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, da laut des Baugrundgutachtens keine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Eine Einleitung in einen Vorfluter ist aufgrund der Entfernung von 150 m zur Rotach und der Durchquerung der vorhandenen Bebauung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich.

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (C) des Bebauungsplans „Hoffmannstraße/Öschweg“ vom 05.09.1991 sowie die dazugehörigen Hinweise (D) entfallen.

Es werden folgende örtlichen Bauvorschriften festgelegt:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan festgelegt.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen §74 (1) 1 LBO

Die Fassadengestaltung mit reflektierenden Materialien und glänzende Farben ist unzulässig.

2. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze beträgt:

- bei Wohneinheiten < 70qm Wohnfläche = 1 Stellplatz
- bei Wohneinheiten > 70qm Wohnfläche = 2 Stellplätze

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs außer Kraft.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß §2 (1) BauGB am:	15.05.2018
2. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB am:	15.05.2018
3. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB am:	17.05.2018
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3(2) BauGB von - bis:	25.05.2018 bis 25.06.2018
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB von – bis:	16.05.2018 bis 15.06.2018
6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO am:	17.07.2018
7. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen am:	23.08.2018

E. Begründungen

1. Begründung für den Bebauungsplan

1.1. Notwendigkeit der zweiten Bebauungsplanänderung

Aufgrund der Vorgaben der Landesheimbauverordnung müssen die „Zieglerschen e.V.“ mehrere Gebäude der Behindertenhilfe am Standort Wilhelmsdorf umbauen bzw. sanieren. In diesem Zusammenhang müssen für deren Bewohner Interimsunterkünfte bereitgestellt werden.

Die „Zieglerschen e.V.“ sind Eigentümer der Flurstücke 761/1 und 762, Gemarkung Wilhelmsdorf, und haben auf einer Teilfläche dieser Grundstücke einen Ausweichbau konzipiert, in dem 24 Personen untergebracht werden können. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten sollen die neu geschaffenen Wohnungen dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan „Hoffmannstraße/Öschweg“ stammt aus dem Jahr 1991 mit erster Änderung vom 22.07.1999. Auf der Grundlage des im Jahr 1991 festgelegten Bauquartiers sowie dem zugehörigen Maß der baulichen Nutzung ist das geplante Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah bereits im Jahr 1991 eine verdichtete Bauweise vor. Den aktuellen Zielen des Baugesetzbuches entsprechend, erfolgt nun eine weitere Verdichtung am Rand des Plangebiets. Diese fügt sich gut in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

1.2. Umfang der zweiten Bebauungsplanänderung

Um eine baurechtliche Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem geplanten Bauvorhaben zu erreichen, sind folgende wesentliche Änderungen erforderlich:

- Erweiterung und Verschiebung des Baufensters
- Vergrößerung der zulässigen baulichen Grundfläche
- Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse

Sämtliche Änderungen zum bisherigen Bebauungsplan sind im Planteil einschließlich Nutzungsschablone sowie in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

Durch die festgelegte Lage der überbaubaren Fläche (Baugrenze) sowie der Begrenzung der Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundfläche werden nachbarliche Belange berücksichtigt. Da sich in der direkten Umgebung momentan nördlich die Werkstätte für Menschen mit Behinderung und die Gotthilf-Vöhringer-Schule anschließen, sowie einige Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich, sind

bereits mehrgeschossige Gebäude vorhanden. Somit fügt sich ein größerer Gebäudekomplex in die Umgebungsbebauung ein und führt nicht zu einer Sonderbelastung der Nachbarn.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Hoffmannstraße/Öschweg“ beschränkt sich auf das geplante Baugrundstück und erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld befinden sich weder FFH-Gebiete noch Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete, Biotope oder Naturdenkmäler. Aufgrund der Lage des Grundstücks im Ortskern von Wilhelmsdorf und des bereits bestehenden Baurechts auf der Fläche, ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima nicht erkennbar bzw. nicht in weitergehendem Maß als durch die bisherigen Festsetzungen zu erwarten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal, da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist und die Einleitung in einen Vorfluter nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erfolgen kann.

Die Anwendung von §13a BauGB ist somit möglich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2. Begründung für die örtlichen Bauvorschriften

Bedingt durch die objektbezogene Bebauungsplanänderung, beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften auf Festlegungen zur Fassadengestaltung und die Herstellung der notwendigen Stellplätze.

Diese sind für die nachfolgende Nutzung relevant. Um das Parken im öffentlichen Verkehrsraum zu verhindern, müssen ausreichend private Stellplätze hergestellt werden. Der Verkehrsfluss und die Verkehrsübersicht in der Hoffmannstraße soll durch weiteren ruhenden Verkehr im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Der öffentliche Personennahverkehr in Wilhelmsdorf deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte i. d. R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität

aufbringen zu können. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die nachfolgende Nutzung relevant.

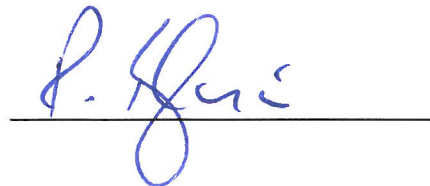
Auf die Festlegung der Dachform sowie der Dachneigung wird verzichtet. Die vorhandene Bebauung nördlich des Plangebiets weist sehr gemischte Dachformen auf. Daher stellt eine offene Gestaltungsweise kein Eingriff in die städtebauliche Ordnung dar.

Planverfasser:

Rainer Blum

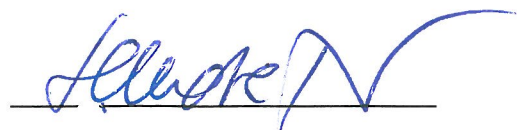
Ingenieurbüro Rainer Blum Dipl.Ing. FH
Sonnenhalde 6/1
88636 Illmensee

Illmensee, den 23.08.2018



Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 17.07.2018

Wilhelmsdorf, den 23.08.2018



Gemeinde Wilhelmsdorf

2. Änderung des Bebauungsplanes "Hoffmannstraße-Öschweg"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 02.07.2018

Artenschutzrechtlicher Kurzbericht

1. Allgemeines

- 1.1 Die Gemeinde Wilhelmsdorf beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hoffmannstraße-Öschweg" zu ändern. Die Grundstücke mit den Flurnummern 761/1 und 762 sind im Besitz der "Zieglerschen e.V.". Geplant ist die Errichtung von Wohnhäusern.
- 1.2 Im Rahmen einer Stellungnahme wies die Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Ravensburg darauf hin, dass der im Plangebiet befindliche Baumbestand potenziell für geschützte Arten als Lebensraum dienen könnte und dass vor einer Rodung eine artenschutzrechtliche Überprüfung zu erfolgen hat.
- 1.3 Hierzu wurde das Büro Sieber, Lindau (B) beauftragt.

2. Vorhabensgebiet, örtliche Gegebenheiten

- 2.1 Das Plangebiet befindet sich etwa in der Ortsmitte von der Gemeinde Wilhelmsdorf im Landkreis Ravensburg. Im Norden grenzt unmittelbar die "Hoffmannstraße" an. Weiter westlich verläuft die "Zußdorfer Straße", östlich die "Zieglerstraße".
- 2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein älterer Baumbestand. Neben einzelnen Obstbäumen stehen vor allem Birken, eine Fichte und zahlreich Hasel. Das Grundstück ist sehr gepflegt.
- 2.3 Biotop- und Schutzgebiete befinden sich nicht in näherer Umgebung.

3. Bestandsinformationen

Eine Abfrage der online-Datenbank ornitho.de ergab Nachweise von 49 Vogelarten aus dem weiteren Umfeld, ohne besondere Bedeutung für das Vorhaben. Weitere Bestandsinformationen lagen nicht vor.

4. Untersuchungsumfang
 - 4.1 Am 28.06.2018 wurde das Plangebiet begangen, alle Bäume des Gartens wurden auf Höhlen, Stammrisse und Ausfaltungen geprüft. Soweit vorhanden wurde die Tiefe der Höhlungen endoskopisch untersucht. Die Randstrukturen wurden auf das Vorkommen bzw. die Eignung für streng geschützte Reptilienarten kontrolliert.
5. Ergebnisse der Untersuchung
 - 5.1 Die Bäume weisen nur vereinzelt kleine, wenige Zentimeter tiefe beginnende Asthöhlungen auf. Die wenigsten sind jedoch so tief, dass eine Nutzung durch geschützte Tierarten in Frage käme. Spechthöhlen konnten nicht festgestellt werden. Die Zwickel verschiedener Bäume enthalten entweder keine Spalten oder sind mit Wasser gefüllt und somit nicht nutzbar. Hinweise auf xylobionte Käfer konnten nicht festgestellt werden.
 - 5.2 Lediglich eine Fäulnishöhle in einem Apfelbaum eignet sich für das Vorkommen von bspw. Vögeln und/oder Fledermäusen. Darin konnte ein Nest, welches vermutlich einer Blaumeise zuzuordnen ist, gefunden werden. Zum Zeitpunkt der Begehung war das Nest nicht besetzt.
 - 5.3 Während der Kartierung im Plangebiet hielten sich innerhalb des Geltungsbereiches eine nahrungssuchende Türkentaube, ein rufender Grauschnäpper und eine Blaumeise auf. Nicht auszuschließen ist, dass auch der Grauschnäpper im alten Baumbestand als Brutvogel vorkommt.

Im näheren Umfeld konnten ebenfalls Türkentauben und zudem Buchfink, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke gehört werden.
 - 5.4 Hinweise auf das Vorkommen geschützter Reptilien ergaben sich nicht. Relativ zentral im Geltungsbereich finden sich an einem Stammfuß zwar einige Steinplatten, auf Grund der Verschattung ist eine Eignung für Reptilien jedoch auszuschließen.
6. Maßnahmen
 - 6.1 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sind daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen, um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot zu vermeiden.
 - 6.2 Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
 - 6.3 Um einen Verlust der Fortpflanzungsstätte der Blaumeise auszugleichen sind Meisennistkästen im räumlichen Umfeld zu installieren (3 Meisennistkästen, z.B. Schwegler, Nisthöhle 1B mit 28mm Fluglochdurchmesser)
 - 6.4 Um den Verlust einer potenziellen Fortpflanzungsstätte des Grauschnäppers zu kompensieren, sind zwei Halbhöhlennistkästen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2HW) an Gebäuden oder Bäumen anzubringen.

7. Fazit
- 7.1 Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird eine fachliche Einschätzung des Eintritts von Verbotstatbeständen und ggf. der vorliegenden Rahmenbedingungen für eine Ausnahme abgegeben. Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg) vorbehalten.
- 7.2 Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

i.A. Stefan Böhm (Diplom-Biologe)

Luftbild



Übersichtsluftbild des Geltungsbereiches (gelb), maßstabslos, Quelle Luftbild: LUBW

Bilddokumentation

Blick von Osten in Richtung Westen entlang der Hoffmannstraße. Links im Bild ist das Plangebiet zu sehen.



Blick von Osten in Richtung Westen entlang der Südgrenze des Plangebietes.



Blick auf liegende Steinplatten im Plangebiet ohne Nachweis von Reptilien.



Blick von Norden in Richtung Süden.



Blick auf den südöstlichen Apfelbaum mit der Baumhöhle in welcher ein Meisennest gefunden wurde.



Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Hoffmannstraße-Öschweg“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 74 Abs. 1 und 7 der Landes -bauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung am 17.07.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hoffmannstraße-Öschweg“ und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 06.07.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil, jeweils in der Fassung vom 06.07.2018.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 3
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wilhelmsdorf, 23.08.2018



Sandra Flucht
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 17.07.2018 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Wilhelmsdorf, den 23.08.2018



Sandra Flucht
Bürgermeisterin

