



Stadt Burladingen - Stadtteil Stetten unter Holstein
Zollernalbkreis

In Kraft getreten am:
16. Mai 2019

Bebauungsplan „Eschle III und IV“ Textteil zur 1. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

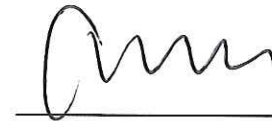
1	Verfahrensvermerke	1
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans.....	2
3.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes.....	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Ziele und Zwecke der Planänderung.....	4
3.4	Bebauungsplanverfahren.....	4
3.5	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	5
4	Hinweise	6

Fassung: 05. Dezember 2018

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 14.12.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 15.03.2018
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 14.12.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 15.03.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 23.03.2018	bis 24.04.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 07.03.2018	bis 23.04.2018
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (§ 3 (2) BauGB)		am 24.01.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 24.01.2019

Stadt Burladingen, den 13.05.2019



Harry Ebert
Bürgermeister



Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am 16.05.2019

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Burladingen übereinstimmen.

Stadt Burladingen, den 20.05.2019



Harry Ebert
Bürgermeister



2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

3 Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Stetten, der Stadt Burladingen. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 705 m ü. NN.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 0,3 ha und umfasst Teile der Flurstücke 1754, 1754/32, 1754/41, 1754/42, 3049, 3048 und 3046.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan im Anhang entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

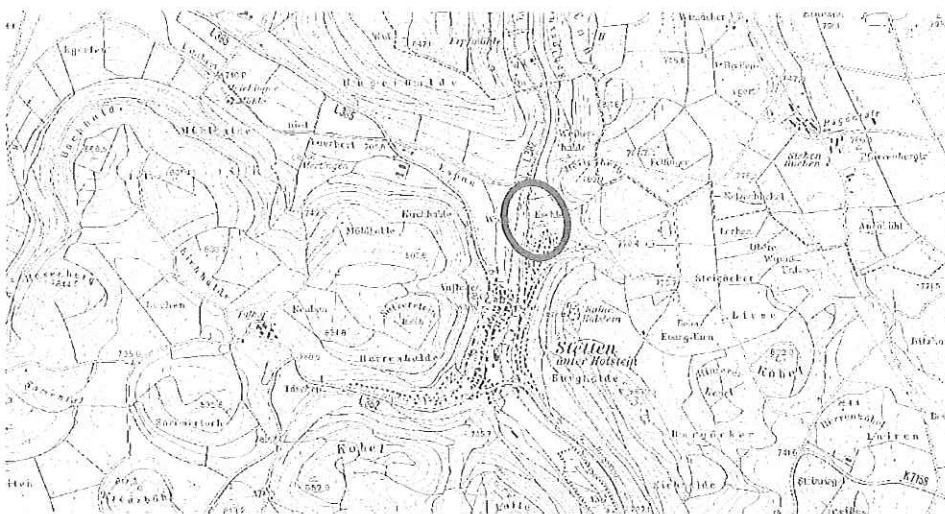


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes (rot), unmaßstäblich

3.2 Bestandssituation

Die Stadt Burladingen hat mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Eschle III“ und „Eschle IV“ aus den Jahren 2010 und 2015 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung des Stadtteils Stetten geschaffen.

Die Bebauungspläne setzten neben den bebaubaren allgemeinen Wohngebietsflächen mit einer max. zulässigen zweigeschossigen Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern, einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Baugrenzen, unterschiedlichen Pflanzgeboten, eine Lärm- und Sichtschutzpflanzung und ein Leitungsrecht fest.

In der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug der rechtskräftigen Bebauungspläne dargestellt, der den Bereich der geplanten Änderung umfasst.



Abbildung 2: Auszug rechtskräftige B-Pläne "Eschle III" und „Eschle IV“

3.3 Ziele und Zwecke der Planänderung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der Wunsch der Stadt Burladingen den nordwestlichen Teilbereich des Baugebietes zu optimieren. Es soll ein günstigerer Zuschnitt der Baugrundstücke geschaffen werden. Weiterhin soll die Umwandlung des temporären Verkehrsgrüns in eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Bislang quert die Fläche des temporären Verkehrsgrüns die privaten Bauflächen, ausgehend von der Kurve der Hellenbergstraße und mündend im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges 3046 in die L 382. Durch die geplante Verlegung des bisherigen Verkehrsgrüns in Richtung der Verlängerung der Hellenbergstraße trifft diese nunmehr rechtwinklig auf den Wirtschaftsweg auf. Diese Einmündung ist abgerückt von der L 382 und ein Anschluss einer späteren Erweiterungsfläche des Wohngebietes „Eschle“ würde ermöglicht. Die Zuordnung der Bauflächen kann nunmehr weitgehend rechtwinklig verlaufende Grundstücksgrenzen ermöglichen. Auf diese Weise können die Bauflächen baulich und gärtnerisch besser genutzt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend der Plandarstellung des Lageplans angepasst, es handelt sich um die Baugrenzen, die öffentliche Verkehrsfläche und die bauplanungsrechtlich nicht verbindliche Einteilung der Grundstücke. Das temporäre Verkehrsgrün entfällt. Das bislang in den textlichen Festsetzungen beschriebene Pflanzgebot 5 (Verkehrsbegleitgrün) wird nunmehr planerisch dargestellt.

Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

3.4 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. Erläuterungen zur Auswirkung der Planung in Kapitel 3.5).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

3.5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Umwandlung eines temporären Verkehrsgrüns in eine öffentliche Verkehrsfläche vor. Hierdurch wird ein Eingriff verursacht, der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eschle IV“ bereits quantifiziert worden ist. In der Bilanz des Umweltberichts ist die Herstellung des Verkehrsgrüns mit 0,0195 ha Werteeinheiten ausgewiesen worden. Die Gesamtbilanz hat einen Überschuss von 0,75 ha Werteeinheiten vorgesehen. Unter Anrechnung dieses Überschusses verbleiben durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eschle III und IV“ 1. Änderung, keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

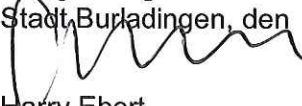
Aufgestellt:

Balingen, den 13.05.2019

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:

Stadt Burladingen, den 13.05.2019


Harry Ebert
Bürgermeister



4 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Langer Brunnen/Mühlhaldenquelle“ für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Albwasserversorgungsgruppe XV. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamts Zollernalbkreis vom 02.07.2001 über die Festsetzung des Wasserschutzgebiets sind zu beachten.

2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Gesteinen der Lacunosamergel – Formation, welche von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:

Stadt Burladingen, den 13.05.2019

Harry Ebert
Bürgermeister

