

Begründung zum Bebauungsplan  
„Hintere Zaunäcker, 2. Änderung“ in Herrenberg-Affstätt, Planbereich 22.02/2

Stadt Herrenberg, Amt für Stadtentwicklung

Fassung vom 24.01.2022

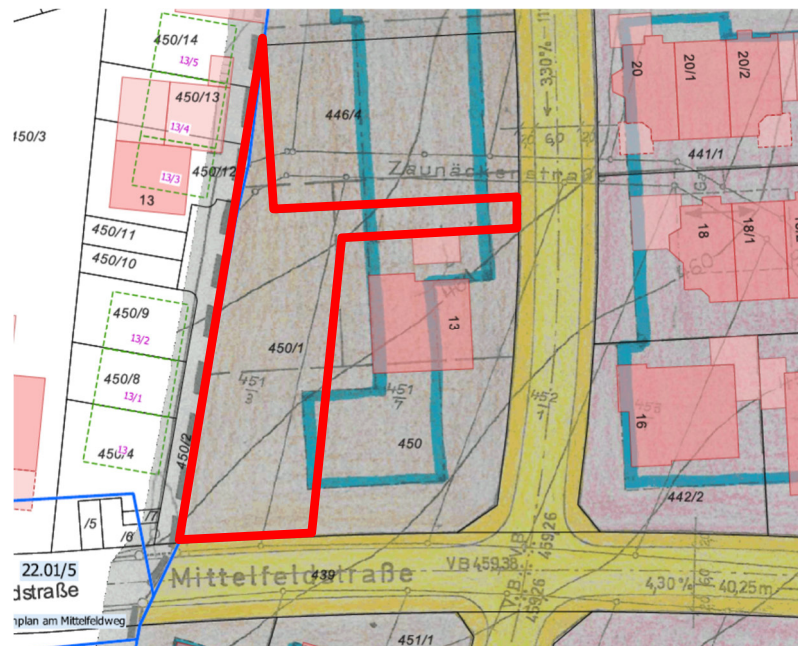
## Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Hintere Zaunäcker, 2. Änderung“ in Herrenberg-Affstätt, Planbereich 22.02/2

### 1. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Das Grundstück Flurstücksnr. 450/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hintere Zaunäcker“, in Kraft getreten am 16.0.1970. Der Bebauungsplan setzt für das ca. 775 qm große Grundstück nur in einem kleinen Teilbereich an der Grenze zum Flurstück Nr. 450 einen überbaubaren Bereich fest. Eine Bebauung des Grundstücks ist unter den gegebenen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht möglich.

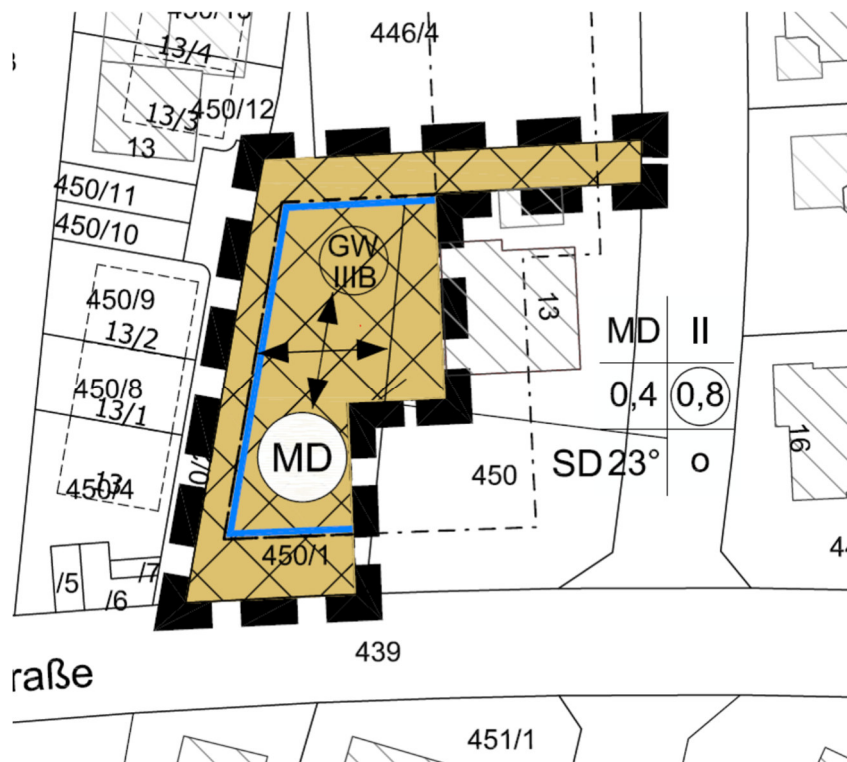


Auszug Bebauungsplan „Hintere Zaunäcker“ vom 16.01.1970 mit Markierung des Flurstücks Nr. 450/1

Aus heutiger Sicht kann nicht nachvollzogen werden, warum für das vollständig erschlossene innerörtliche Grundstück Flurstücksnr. 450/1 keine größere überbaubare Fläche festgesetzt wurde. Um eine bauliche Ausnutzbarkeit Grundstücks zu ermöglichen und die Innenentwicklung zu fördern, soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden. Vorgeesehen ist die Erweiterung des Baufensters nach Westen. Die Vergrößerung des Baufensters betrifft in einem kleinen Bereich auch das östlich angrenzende Grundstück Flurstücksnr. 450. Durch die Änderung soll auf dem Grundstück Flurstücksnr. 450/1 eine an die Nachbarbebauung angepasste Einfamilienhausbebauung auf zwei bis drei Bauplätzen ermöglicht werden.

Um eine optimale Ausnutzung und Flexibilität der künftigen Bebauung zu ermöglichen, wird als weitere zulässige Gebäudestellung eine Firstrichtung parallel zur Grundstücksgrenze mit Flurstück Nr. 450/2 aufgenommen.

Es handelt sich bei der 2. Änderung um einen sog. „Schichtenbepauungsplan“. Dies bedeutet, dass die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes, die nicht durch die Änderung geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, weiterhin Gültigkeit haben.



Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan „Hintere Zaunäcker, 2. Änderung“

## 2. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine bauliche und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht.

Das Flurstück Nr. 450/1 wird aktuell (Winter 2021/22) für die Baustelleneinrichtung im Zuge der Bebauung der westlich angrenzenden Grundstücke genutzt. Der Bewuchs ist Rasen,

randlich geringfügig Spontanaufwuchs, vermutlich aus diesem Jahr (2021) aufgrund der aktuellen Nutzung. Es sind keine Gehölze vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzung kann eine Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind aktuell nicht erforderlich.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen für die Stadt Herrenberg keine weiteren Kosten.

### **3. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a sind erfüllt:

- die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO überschreitet nicht 20.000 qm
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor
- Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt
- Vermeidungs- oder Begrenzungsmaßnahmen von Unfällen in Störfallbetrieben sind berücksichtigt bzw. nicht notwendig.

Auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die förmliche Beteiligung der Behörden wird nach § 4 Abs. 2 durchgeführt und die öffentliche Auslegung erfolgt nach den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB.

Des Weiteren wird entsprechend der Vorgaben des vereinfachten Verfahrens abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von Umweltbezogenen Informationen verfügbar sind
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

### **4. Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan 1993 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg-Deckenpfronn-Nufringen stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche dar. Die Darstellung bleibt beibehalten.

## 5. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlich Bereich des Herrenberger Ortsteils Affstätt. Der Geltungsbereich begrenzt sich auf das Flurstück Nr. 450/1, wobei der spitze Zulauf des Grundstücks im Norden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wird, sowie auf einen ca. 80 qm großen Teil des östlich angrenzenden Grundstücks Flurnr. 450.

Das Gebiet wird im Norden durch das Flurstück Nr. 446/4 begrenzt, im Osten durch das Grundstück Flurnr. 450 bzw. den Anschluss an die bestehende Baugrenze auf dem Flurstück, im Süden durch die Mittelfeldstraße und im Westen durch das Grundstück Flurnr. 450/2.

Die Größe des Geltungsbereichs beläuft sich auf rd. 757 qm.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden.

Die Nachbarbebauung besteht hauptsächlich aus kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhäusern, z.T. in Reihenhausbauweise errichtet. Südlich der Mittelfeldstraße steht ein Mehrfamilienhaus.

## 6. Erschließung

Das Grundstück Flurstücksnr. 450/1 grenzt unmittelbar an die Mittelfeldstraße an und hat einen Anschluss an die Zaunäckerstraße. Die Erschließung für Fußgänger sowie für den MIV ist somit vorhanden.

Das Grundstück kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Mittelfeld- und in der Zaunäckerstraße angebunden werden. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Empfohlen wird, die Retention des Niederschlagswassers im Plangebiet vorzusehen, kleine Zisternen für die Gartenbewässerung anzulegen sowie Dachflächen extensiv zu begrünen.

## 7. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet (vgl. Abschnitt 3 der Begründung). Dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt und in der Abwägung berücksichtigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter und Mensch werden demnach kurz dargestellt. Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen werden bei den Schutzgütern mitberücksichtigt.

### 7.1. Schutzgüter Fläche und Boden

Dem Schutzgut Fläche wird durch die Innenentwicklung Rechnung getragen.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück ist eine Altlast verzeichnet: Altstandort AS Mittelfeldstr. 13, Nr. 06149-000, Handlungsbedarf A. Das Plangebiet bzw. die Grundstücke Flurstücksnrn. 450 und 450/1 werden nicht im Altlastenkataster geführt.

Im Plangebiet handelt sich um innerörtliche Böden. Aktuell wird die Fläche für die Baustelleneinrichtung überwiegend als Zufahrt und Lagerfläche genutzt. Vorbelastungen (Verdichtungen, Auffüllungen, Befestigung mit Schotter) sind gegeben. Bei diesen innerörtlichen

Böden handelt es sich um Böden mit einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird im Textteil unter Hinweise hingewiesen. Zudem wird zugunsten des Bodenschutzes die Empfehlungen aufgenommen, den Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und die Retention des Niederschlagswassers im Plangebiet vorzusehen sowie Zisternen für die Gartenbewässerung anzulegen und Dachflächen extensiv zu begrünen.

#### 7.2. Schutzgut Wasser

Das geplante Baugelbiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets der Ammertal-Schönbuch-Gruppe. Einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers muss mit geeigneten Maßnahmen begegnet werden. Die entsprechenden Schutzvorschriften der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 mit den beiden Änderungen vom 20.10.2010 sind zu beachten.

Oberflächengewässer oder Überflutungsflächen gemäß Hochwassergefahrenkarten (LUBW) sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser werden Maßnahmen wie Dachbegrünung, Versickerung/Rückhaltung vor Ort und Verwendung von Zisternen empfohlen. Ein Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

#### 7.3. Schutzgut Klima/Luft

Im Klimaatlas Region Stuttgart des Verbands Region Stuttgart von 2007 liegt das Plangebiet aufgrund seiner innerörtlichen randlichen Lage im sogenannten Klimatop „Gartenstadt“. Dies bedeutet, es besteht durch die vorhandene Bebauung ein geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind. Kaltluftproduktionsgebiete, -sammelgebiete sowie Luftleitbahnen sind hier nicht gegeben. Der Charakter des Gebiets als „Dorfgebiet“ ändert sich durch die Planung nicht.

In den Hinweisen wird darauf hingewiesen, dass Bauherrinnen und Bauherren beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet sind, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren (s. § 8a KSG BW).

#### 7.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Flurstück Nr. 450/1 wird aktuell (Winter 2021/22) für die Baustelleneinrichtung im Zuge der Bebauung der westlich angrenzenden Grundstücke genutzt. Der Bewuchs ist Rasen, randlich geringfügig Spontanaufwuchs, vermutlich aus diesem Jahr (2021) aufgrund der aktuellen Nutzung. Es sind keine Gehölze vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzung kann eine Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind aktuell nicht erforderlich (vgl. Abschnitt 2).

Zum Insektenschutz wird in den Textteil als Hinweis aufgenommen, dass die Verwendung streulichtarmer, geschlossener Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten empfohlen wird.

#### 7.5. Schutzgut Landschaft

Von der Planung wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

76. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

7.7. Schutzgut Mensch

Durch die Vergrößerung des Baufensters zugunsten von zwei bis drei hinzukommenden Bauplätzen ist keine wesentliche Änderung der Lärmsituation absehbar.

7.8. Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG betroffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der geringen Erweiterung der Baugrenze und der aktuellen Ausgangssituation keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind.