

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Schule Winzingen“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 22.05.2023

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Anlass für die Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schule Winzingen“ liegt im Bereich des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberer Brühl“. Dieser überplant ein Quartier, das von der Gmünder Straße / Einmündung Kaltenfeldstraße im Südwesten bis zur Hornbergstraße und Schwarzhornstraße im Norden und Osten reicht.

Im Stadtteil Winzingen ist eine Ausweisung neuer Bauflächen seit geraumer Zeit nicht möglich. Zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur und Stützung der Dorfgemeinschaft wird jedoch auf eine Aufrechterhaltung der Einwohnerzahl und eine verträgliche Weiterentwicklung Winzingens großen Wert gelegt. Die Stadt Donzdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schule Winzingen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Innenentwicklung mit Nachverdichtung im bebauten Raum zu schaffen und damit dem Wohnraumbedarf nachzukommen. Hierfür wird das Baufenster im Bereich des Nelkenwegs vergrößert (Wohngebiet 1 - WA 1) und die Flächen des jetzigen Spielplatzes nordöstlich der Schule sollen für eine Wohnbaunutzung umgenutzt werden (Wohngebiet 3 - WA 3). Im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten auf Grundlage eines von der Stadt beauftragten Architektenentwurfs geplant. Auch im südlichen Teil des WA 3 ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, für die es aktuell jedoch noch keine konkreteren Planungen gibt.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets



Der Planbereich befindet sich östlich der Gmünder Straße und umfasst eine Fläche von rund 1,62 ha. Dem Gebiet schließt sich nördlich, östlich und südlich bestehende Wohnbebauung an. Westlich grenzt eine öffentliche Grünfläche an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 593 (Nelkenweg), 593/9, 593/1, 593/10, 593/11, 593/8, 593/12, 593/4, 593/13, 598/29, 598/30, 595 (Asterstraße), 594, 598/31, 598/38, 598/36, 598/37, 598/32, 598/33, 598/34, 598/35, 596 (Turgartenstraße). Die Flurstücke Nr. 604 (Panoramastraße), Nr. 593/5

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Schule Winzingen“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 22.05.2023

und Nr. 12 (Kaltenfeldstraße) befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Begrenzt wird das Plangebiet durch Teile der drei vorgenannten Flurstücke sowie durch die Flurstücke 34 (Schwarzhornstraße), 598/6, 598/5, 598/4, 598/3, 598/39, 598/28 und 593/6.

4. Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Die Stadt Donzdorf liegt gemäß Plansatz 2.2.1 e (Z) des Regionalplans Verband Region Stuttgart auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Göppingen-Geislingen (-Ulm) und kann seinen Bedarf aus der Eigenentwicklung und aus Wanderungsbewegungen heraus begründen. Die Siedlungstätigkeit soll sich verstärkt auf Orte der Entwicklungsachsen konzentrieren. Die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan beinhalten ausschließlich „Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet“ (siehe Abbildung oben rechts).



Die gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) erforderliche Bruttowohndichte von 55 Einwohnern / Hektar für Winzingen als Ortsteil beschränkt auf Eigenentwicklung in der Randzone des Verdichtungsraums wird erreicht:

Insgesamt umfasst das Plangebiet 16 Baugrundstücke, die für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geeignet sind: 6 Baugrundstücke im Bereich WA 1, 8 Baugrundstücke im Bereich WA 2 sowie 2 Baugrundstücke im Bereich WA 3 (der Bereich WA 3 ist durch eine Abgrenzungslinie für unterschiedliche Bezugshöhenfestsetzungen in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich geteilt). Ein Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut. Für den nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 gibt es konkrete Planungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten. Für den südlichen Teil des WA 3 ist ebenfalls eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, konkrete Planungen gibt es diesbezüglich jedoch noch nicht. Deshalb wird für den südlichen Teil von WA 3 wie auch für die 14 Grundstücke im Bereich der überwiegend bereits bestehenden Einzel- und Doppelhäuser (WA 1 und WA 2) mit 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück gerechnet. Daraus ergibt sich:

15 Grundstücke x 1,5 Wohneinheiten = 22,5 WE

Zuzüglich des geplanten Geschosswohnungsbaus mit 7 WE im nördlichen Teil von WA 3 ergeben sich 29,5 WE im Plangebiet.

Bei einer Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit stünde somit Wohnraum für: 29,5 WE x 2,0 Menschen = 59 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung.

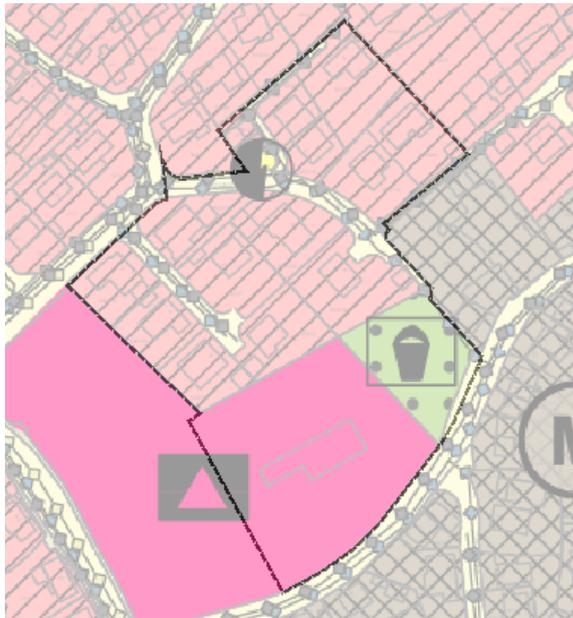
Die Bruttowohndichte im Gebiet „Schule Winzingen“ beträgt also:

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Schule Winzingen“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 22.05.2023

59 Menschen / 1,07 (Gesamtfläche des Geltungsbereichs abzgl. bestehender Verkehrsflächen und bestehender Gemeinbedarfsfläche) = 55 EW/ha.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.



Im vorliegenden Fall entspricht der Bebauungsplan nur teilweise den Ausweisungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans 2035 des GVV Mittlere Fils - Lautertal (siehe nebenstehende Abbildung). Das geplante WA3 soll auf der Fläche, die momentan als Grünfläche ausgewiesen ist, und zu einem kleinen Teil auf der momentan ausgewiesenen Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.3 Sonstige baurechtliche Festsetzungen

Der geltende Bebauungsplan „Oberer Brühl“ aus dem Jahr 1975 überplant bisher den aktuellen Planbereich. Er wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schule Winzingen“ in den südwestlichen Teilbereichen abgelöst. Der Bebauungsplan „Oberer Brühl“ grenzt dann im Nordosten und im Südwesten an den Bebauungsplan „Schule Winzingen“ an.

Die derzeit geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan „Schule Winzingen“ für dessen Geltungsbereich aufgehoben und aktuellen Bedarfen angepasst. Weitere sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Schule Winzingen“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 22.05.2023

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Durch die Erweiterung von Baufenstern östlich des Nelkenwegs und die Ausweisung eines weiteren Allgemeinen Wohngebietes nordöstlich der Schule werden Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung gegeben. Der momentan auf dem Flurstück Nr. 594 liegende Spielplatz soll in Zukunft etwas weiter südwestlich auf der großzügigen Fläche des Schulgrundstücks untergebracht werden, um eine direkte Verbindung der Gemeinbedarfsflächen Schule und Kinderspielplatz herzustellen.

Grundsätzlich kommt die Stadt Donzdorf mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Stadt Donzdorf ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte städtebauliche Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Unterstützung der Belange der Bevölkerung mit Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standorts und der besonderen Eigenschaften wie beispielsweise die topografischen Bedingungen,
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Der allgemeinen Einbindung in das Stadtbild.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung - planungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet wird hauptsächlich als Allgemeines Wohngebiet festgelegt, da der Hauptnutzungszweck das Wohnen ist. Um die ruhige Lage zu bewahren werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB nicht zugelassen. Im Bereich der Schule werden weiterhin Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung wird in WA 1 und WA 2 gemäß der bisherigen Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Um eine größtmögliche bauliche Nutzung und damit einen wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden zu unterstützen wird im

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Schule Winzingen“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 22.05.2023

neuen WA 3 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese kann durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich zum einen an den in den jüngsten angrenzenden Wohngebieten üblichen Maßen und zum anderen an einem verträglichen Maß gegenüber der angrenzenden Bebauung.

Aufgrund der Hanglage sind individuelle Bezugshöhen je Baufenster als unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung festgelegt. Eine Kopplung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe findet nicht statt, so ist der Bauherr in der inneren Organisation flexibel.

Die abweichende Bauweise in WA 1 und WA 2 entspricht der vorhandenen Nutzung des Gebiets. Die Größe der Baufenster würde eine massive Bebauung ermöglichen, die dem dörflichen Charakter Winzingens nicht entspräche. Um eine bauplanungsrechtliche Steuerung zu erzielen ohne hierbei die Flexibilität großer Baufenster einzuschränken, werden in WA 1 und WA 2 über die abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen und über die Beschränkung der Zahl zulässiger Wohneinheiten massive Wohnbebauungen vermieden.

Die vorgeschriebene Stellung der baulichen Anlagen in WA 1 und WA 2 mit der Gebäudelängsachse und dem Hauptfirst orientiert sich gewöhnlich am parallel hierzu liegenden Straßenverlauf. Eine Festlegung der Gebäudehaupttrichtung ist in WA 3, aufgrund des Grundstückszuschnittes und um zusammenhängende Baukörper zu erzeugen, nicht vorgesehen. Die überbaubaren Flächen werden aus städtebaulichen Gründen festgelegt. Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig, damit im Baugenehmigungsverfahren hierfür keine Ausnahmen benötigt werden.

6.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehenden Straßen Kaltenfeldstraße, Gmünder Straße, Schwarzhornstraße, Turngartenstraße, Asternstraße und Nelkenweg.

Ein bestehender öffentlicher Gehweg auf dem Flurstück Nr. 595 (Asternstraße) wird über das Flurstück Nr. 594 fortgeführt und schafft eine fußläufige Verbindung zwischen Asternstraße und Kaltenfeldstraße.

6.3 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und der Angabe umweltbezogener Informationen abgesehen.

Eine Überprüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich. Hinsichtlich der Prüfung von Verbotstatbeständen wird auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Zeeb & Partner, Ulm, vom 18.11.2022 verwiesen.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Schule Winzingen“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 22.05.2023

Die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung orientiert sich an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV - Arten der FFG-Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

Es wurden Kartierungen für Fledermäuse, Reptilien und Vögel durchgeführt. Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten und Fledermäuse auf dem Gebiet des geplanten Baugebiets oder zumindest angrenzend festgestellt worden. Ein Reptilienvorkommen konnte nicht festgestellt werden.

Nach dem Abschichtungsprozess sind Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Vögel verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurden. Für diese und auch die Vögel sind konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen (s. Kap. 7 saP).

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFG-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu beachten.

6.4 Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der umgebenen Bebauung werden verschiedene Dachformen zugelassen. Für die einzelnen Dachformen werden jeweils zulässige Dachneigungen festgesetzt, um die Baukörper in ihre Umgebung einzufügen.

Um negative Auswirkungen durch Bodenversiegelung zu minimieren regeln die örtlichen Bauvorschriften zusätzlich die Gestaltung der unbebauten Flächen hinsichtlich der gärtnerischen Anlegung und einer versickerungsfähigen Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen.

Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialwahl und farbliche Gestaltung der von außen sichtbaren Elemente sowie für das Anlegen der unbebauten Flächen werden die örtlichen Bauvorschriften im Sinne einer ortsbildverträglichen Gesamtgestaltung abgerundet.

7. Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung in vollem Umfang nachgekommen. Es werden keine Außenbereichsflächen beansprucht oder zusätzliche öffentliche Erschließungswege zur Realisierung des Vorhabens benötigt. Der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden wird erfüllt.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Schule Winzingen“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 22.05.2023

7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung zu weiteren Belangen, so z. B. städtebaulichen und/oder gestalterischen Erwägungen, folgende bodenschützende Vorgaben im Textteil und zeichnerischen Teil:

- Ziff. 1.1.3: *„Entsprechend § 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Grundflächenzahl und Gebäudehöhe entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil“*, sowie
- Zeichnerischer Teil: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die beiden vorgenannten Festsetzungen dienen auch dem Schutz vor Bodenversiegelung bzw. deren Steuerung.

- Ziff. 2.3: *„Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen.“* Hier wird der Boden vor Abtrag durch Erosion geschützt.
- Ziff. 2.1.2: *„Flache/ flach geneigte Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.“* So sollen negative Auswirkungen durch Bodenversiegelung minimiert werden.
- Ziff. 2.7: *„Eigenständige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie selbständige Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, zulässig.“* Damit wird vor über das erlaubte Maß hinausgehender Geländeänderung geschützt.
- Ziff. 3.3: Hinweise zum Schutz des Bodens.

8. Plandurchführung und -umsetzung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke ist gesichert.

8.2 Wasserentsorgung bzw. -ableitung

Die Entwässerung des Planbereichs ist gesichert.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist gesichert.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Winzingen
Bebauungsplan/örtliche Bauvorschriften „Schule Winzingen“
in Donzdorf-Winzingen
Begründung vom 22.05.2023

9. Flächen

Nutzungsart	Flächengröße ca.	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	10059 m ²	62,1 %
Verkehrsflächen	1539 m ²	9,5 %
Fläche für Gemeinbedarf	4085 m ²	25,2 %
Versorgungsfläche	65 m ²	0,4 %
Öffentliche Grünfläche	460 m ²	2,8 %
Gesamt	16208 m²	100 %