

## II. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Ortsbauplan – Änderung Gartenstraße / Bachstraße“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
3. Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Falls Grundwasser bzw. Schichtwasser in einer Baugrube anfallen, ist sofort das Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft zu informieren.

Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, damit keine dauernde Entnahme von Grund- oder Schichtwasser erfolgt.

4. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Bei der Planung der Grundstücksentwässerung sind die Grundsätze nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Insbesondere die Niederschlagswasserableitung entsprechend § 55 Abs. 2 WHG durch Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück ist zu prüfen.
5. Entlang der Bachstraße bzw. der Würm bestehen ausgewiesene Überflutungsflächen, welche in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg ausgewiesen sind. Die Grenze des HQextrem reicht teilweise bis an die Häuser Nr. 49 bis 55. Bei einem Neu- oder Umbau der Häuser entlang der Bachstraße wird daher dringend empfohlen, eine hochwasserangepasste Bauweise zu wählen.

### **III. BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Ortsbauplan – Änderung Gartenstraße / Bachstraße“

#### **1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Der rechtskräftige, nicht qualifizierte Bebauungsplan „Ortsbauplan“ aus dem Jahr 1949 setzt für das Quartier zwischen der Hildrizhauser Straße / Gartenstraße / Stützenstraße / Bachstraße eine straßenbegleitende Bebauung fest. Der innere Bereich des Quartiers ist hingegen mit einem Bauverbot belegt, so dass dieser weitgehend als Garten- und Grünbereich erhalten bleiben sollte.

Durch Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1961 wurde bereits eine erweiterte Bebauung im Bereich der Anwesen Hildrizhauser Straße 5 und 7 ermöglicht. Des Weiteren hat der Gemeinderat im Jahr 1994 einer Bebauung in der Bauverbotszone des Grundstücks Hildrizhauser Straße 13 zugestimmt.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 174 soll nun im rückwärtigen Bereich eine zusätzliche Wohnbebauung anstelle des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes errichtet werden. Aufgrund des vorhandenen Bauverbotes ist dies jedoch nicht zulässig. Ebenso würde ein geplantes Ärztehaus an der Bachstraße in die Bauverbotszone hineinragen.

Da es sich bei den Vorhaben um sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung handelt, durch die Flächen im Außenbereich geschont werden können, soll nun der Bebauungsplan geändert und das Bauverbot im inneren des Quartiers aufgehoben werden.

Da der Bebauungsplan lediglich die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, handelt es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich daher im weiteren auf Grundlage von § 34 BauGB, wonach sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sowie der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen müssen und die Erschließung gesichert ist.

Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

#### **2 Bestehendes Planungsrecht**

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsbauplan“ aus dem Jahr 1949. Dieser wurde durch die Änderung an der Hildrizhauser Straße (1961) und die Änderung an der Bachstraße (1954) geändert und die Bauverbotszonen jeweils reduziert.

#### **3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes und umfasst ca. 1,3 Hektar. Es wird im Süden durch die Stützenstraße begrenzt. Die nördliche und westliche Abgrenzung bildet die Hildrizhauser Straße und die Gartenstraße. Die östliche Grenze bildet die Bachstraße.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

#### **4 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Altdorf.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m<sup>2</sup> ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 13.367 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## **5 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

### 5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nur noch in sehr geringem Maße vorhanden. Aufgrund der Gehölzstrukturen auf den unbebauten Grundstücksflächen sowie dem zum Teil älteren Gebäudebestand kann ein Vorkommen bestimmter Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse nicht von vorne herein ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Mit dieser wird geprüft, ob in dem für die Planung vorgesehenen Quartier günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten vorliegen, mit welchem Artenspektrum zu rechnen ist und ob ggf. weitere Untersuchungen erforderlich sind.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der teils fehlenden Habitatstrukturen viele Artengruppen von vorne herein ausgeschlossen werden können. Eine Bedeutung für die Vogelwelt, die Fledermäuse und die Zauneidechse wurde geprüft und ist mangels geeigneter Ausstattung der Flächen bzw. dem zu erwartenden Artenspektrum (Vögel) nicht relevant. Auch die anderen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine Lebensräume.

**Weitere Untersuchungen zum Artenschutz sind daher nicht erforderlich, Verbotstatbestände durch das Bauvorhaben sind nicht zu befürchten.**

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Bebauungsstruktur sind keine wesentlichen Eingriffe zu erwarten, weshalb die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering eingestuft werden.

#### 5.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der weitgehenden Überbauung durch Gebäude oder versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Planung lässt eine geringfügig höhere Versiegelung bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

#### 5.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen, jedoch in der angrenzenden Bachstraße.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

#### 5.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

#### 5.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Altdorf und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

#### 5.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Altdorf und ist weitgehend bebaut. Die Nutzung innerhalb des Gebiets soll nicht geändert werden. Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

#### 5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

## 6 Immissionsschutz

Die Gemeinde Altdorf hat im Jahr 2019 einen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser umfasst insbesondere die Ortsdurchfahrt der Hildrizhauser Straße / Holzgerlinger Straße (L 1184) sowie die daran angrenzenden Gebiete und stellt für diese deutliche Überschreitungen der Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV fest. Als Maßnahme zur Reduktion der Überschreitungen der Lärmgrenzwerte wurde die Einführung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h gewählt, wobei diese nicht ausreichend ist, um die Grenzwertüberschreitung vollständig zu beseitigen.

Der geänderte Bebauungsplan setzt, so wie der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsbauplan“ aus dem Jahr 1949, keine Art der baulichen Nutzung fest. Somit bietet der Bebauungsplan zunächst keine Grundlage für die einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte, da sich die zulässige Art der baulichen Nutzung entsprechend § 34BauGB nach der Umgebungsbebauung richtet. Aus diesem Grund ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte sowie ggf. notwendiger Schallschutzmaßnahmen jeweils auf Grundlage des konkreten Bauvorhabens gutachterlich zu prüfen.

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

18