

Stadt Donzdorf

Bürgermeisteramt



LANDKREIS GÖPPINGEN
STADT DONZDORF
GEMARKUNG REICHENBACH U.R.

BEBAUUNGSPLAN
ORTSMITTE
REICHENBACH U. R.

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
NACH § 13A BAUGB

TEXTTEIL UND BEGRÜNDUNG

DECKBLATTÄNDERUNG ZU FLST.
NR. 47/9, 47/17 UND 47/18

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
VTG STRAUB
HERMANN-SCHWARZ-STRASSE 8
73072 DONZDORF

GEFERTIGT:
DONZDORF, DEN 12.03.1970 / 20.05.2021 / 11.01.2024 / 05.06.2024

RECHTSKRÄFTIG:

— · — · —

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB 21.06.2021
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 25.06.2021
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 21.06.2021
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 25.06.2021
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2021 bis 20.08.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben vom 29.06.2021 und Fristsetzung bis 20.08.2021
- Erneuter Feststellungsbeschluss für den Entwurf und erneuter
Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 22.01.2024
- Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 08.03.2024
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 18.03.2024 bis 19.04.2024
- Erneuter Feststellungsbeschluss für den Entwurf und erneuter
Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss _____._____
- Öffentliche Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses _____._____
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom _____._____ bis _____._____
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am _____._____
- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am _____._____**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Donzdorf, den _____._____

M. Stölzle, Bürgermeister

HINWEIS zu den farbigen Darstellungen in diesem Entwurf des Textteils und der Begründung:

graue Schriftfarbe: unveränderte Festsetzungen/Vorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans „Ortsmitte Reichenbach u. R.“ (1970)

schwarze Schriftfarbe: im Entwurf vom 11.01.2024 bereits enthaltene (und jetzt unveränderte) Ergänzungen

schwarze Textfarbe mit gelber Texthervorhebungsfarbe: Änderungen zwischen dem Entwurf vom 11.01.2024 und dem jetzigen Entwurf vom 05.06.2024 (ergänzte/geänderte Festsetzungen, Hinweise und Erläuterungen)

Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 9 (1) BBauG festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** gemäß BNutzVO, 1. Abschnitt
Das gesamte Plangebiet als Dorfgebiet (MD), (§ 5 BNutzVO), mit Ausnahme der besonders umrandeten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BNutzVO) und Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BNutzVO). Ausnahmen im Sinne von (3) des § 4 BNutzVO sind zugelassen.

In MD1:
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß BNutzVO, 2. Abschnitt
Im gesamten Plangebiet höchstens zweigeschossige Bauweise, in Hanglagen talseitig höchstens zwei Geschosse einschließlich dem frei über dem Gelände stehenden Untergeschoss.
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nach BNutzVO richte sich:
Im Dorfgebiet nach der umgebenden vorhandenen Bebauung, bzw. nach den Höchstwerten des § 17 BNutzVO,
im Allgemeinen Wohngebiet nach Höchstwerten des § 17 BNutzVO.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** gemäß BNutzVO, 3. Abschnitt
Allgemein offene Bauweise, in Sonderfällen kann die Baugenehmigungsbehörde geschlossene Bauweise oder Kettenbauweise zulassen, z.B. in Anpassung an die Umgebung oder bei gemeinschaftlicher Erstellung in größerem Umfang (Siedlungsbauvorhaben).
4. **Sockelhöhe max. 50 cm**, im fallenden Gelände bergseitig max. 35 cm, talseitig max. 1 m. Talseitig sind Erdanschüttungen bis max. 1 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
5. **Dachform als Satteldach** ohne Aufbauten, Neigung 30°, Firstrichtung ist im Plan zwingend festgelegt, bzw. parallel zur Bauzeile. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde in Sonderfällen (siehe Ziffer 1 Absatz 1) zulassen. Garagen und andere eingeschossige Nebengebäude können ausnahmsweise auch mit flacheren Dächern überdeckt werden.
6. **Die Grundrissform** muss rechteckig sein, Traufseite mindestens 1,5 m länger als die Giebelseite.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Reichenbach u.R.
Bebauungsplan „Ortsmitte Reichenbach u. R.“
Textteil vom 12.03.1970 / 20.05.2021 / 11.01.2024 / 05.06.2024 - Entwurf

7. **Die Nachweis- und Offenhaltungspflicht** des später möglichen Garagenbaues durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an der Stelle der Garagen lediglich der erf. Einstellplatz gemäß § 2 (1) RGAO vorgesehen wird). Garagen sind allgemein zulässig nach Maßgabe § 12 BNutzVO, sie müssen vorzugsweise in dem in Plan als überbaubar eingezeichneten Flächen, auch in den seitlichen Grenzabständen, erstellt werden. Sie dürfen in Ausnahmefällen welche die Baugenehmigungsbehörde zulassen kann, z.B. wegen der Anpassung an die Nachbargarage, die vordere Baugrenze bzw. Baulinie überschreiten, wenn sie zumindest an ein Hauptgebäude angebaut sind. Von der Straßengrenze ist jedoch ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten, wenn die Zufahrt direkt zur Straße gerichtet ist, von 3 m dann, wenn die Zufahrt von der Straße abgewendet ist.
Lichte Höhe von Garagen max. 225 cm.
8. **Die äußere Gebäudegestaltung** muss nach den anerkannten Gestaltungsgrundsätzen der Architektur, unter Abstimmung auf die Nachbargebäude, erfolgen. Zusammengebaute Haupt- und Nebengebäude, sowie auch benachbarte Nebengebäude sind übereinstimmend zu gestalten. Zwingend ist für alle über 20° geneigten Dächer das Deckungsmaterial Ziegel.
9. **Einfriedungen** der Grundstücke an öffentlichen Straßen als einfache Zäune bzw. Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter einer ca. 10 cm hohen Steineinfassung, Gesamthöhe max. 1,20 m, jedoch max. 20 cm Höhenunterschied zur benachbarten Einfriedigung, Freigehege max. 1,40 m hoch, Anschüttungen in ebenem Gelände max. 1 m hoch, im fallenden Gelände nur talseitig 1 m zulässig. Gestaltungsgrundsätze sämtlicher Außenanlagen, Geländegestaltung und der Bepflanzung entsprechend Ziffer 8.
10. **Besondere Vorschriften**
- a) Von den einzelnen Grundstücken entlang der Kreisstraße 744 südlich der nördlichen Grundstücksgrenze von Gebäude Nr. 78 dürfen zu dieser Straße keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten angelegt werden. Bestehende Zugänge und Zufahrten sind umgehend zu beseitigen. Als Erschließungsstraße für dieses Gebiet ist allein die Schützenstraße vorgesehen.
- b) Das im Lageplan eingetragene Sichtfeld von 2 x 25/50 an der Einmündung der Schützenstraße in die Kreisstraße Nr. 744 ist von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freizuhalten.
- c) Abwasser und Oberflächenwasser vom Grundstück entlang der Kreisstraße dürfen dieser Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.

Stadt Donzdorf / Gemarkung Reichenbach u.R.
Bebauungsplan „Ortsmitte Reichenbach u. R.“
Textteil vom 12.03.1970 / 20.05.2021 / 11.01.2024 / 05.06.2024 - Entwurf

- d) Der Abfluss der Oberflächenwasser der Kreisstraße darf nicht verändert werden. Werden durch Auffüllung im Grundstück entlang der Straße Veränderungen an den Nebenanlagen dieser Straße notwendig, so gehen diese Arbeiten zu Lasten des betreffenden Anliegers oder der Gemeinde.

11. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind in MD1 (Sichtfeld):

a) Sichtfeld:

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld entlang der Donzdorfer Straße ist in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über dem Bestandsgelände des Privatwegs Flst. 47/8 von ständigen Sichthindernissen (sichtbehindernde bauliche Anlagen und nicht bauliche Anlagen jeglicher Art wie Ablagerungen, Stapelungen, Einfriedungen und Nutzung), parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs und Bepflanzungen auf Dauer freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind möglich, wenn die Verkehrsteilnehmer dadurch nicht behindert werden.

b) Gewässerrandstreifen:

~~Von der bestehenden Böschungsoberkante des Reichenbachs ist gemäß Planeinschrieb ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m einzuhalten. In diesem Bereich sind bauliche und sonstige Anlagen, Ablagerungen und Auffüllungen nicht zulässig. Zusätzlich wird auf den Hinweis Ziffer 3 auf Seite 8 dieses Textteils verwiesen.~~

12. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte in MD1:

- a) Im zeichnerischen Teil ist zu Lasten des Flurstücks 47/18 ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke Flst. 47/6, 47/7, 47/9, 47/17, 47/18 eingetragen. Dies dient der Erschließung der vorgenannten Grundstücke.
- b) Im zeichnerischen Teil ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH eingetragen. Dieses berechtigt die Telekom Deutschland GmbH, im Bereich des Leitungsrechts Telekommunikationslinien zu errichten, zu betreiben, zu ändern und zu unterhalten.

13. **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Sicherung der kontinuierlichen Ökologischen Funktionalität für MD1:**

Fledermäuse:

Konfliktvermeidende Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden. • Es dürfen nur Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit müssen vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei muss v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. • Am westlichen Rand des Bebauungsplans im Bereich der Deckblattänderung (in Richtung Gewässer Reichenbach) dürfen keine Leuchtmittel eingesetzt werden. • Es sind blütenreiche heimische Gehölze zur Durchgrünung zu verwenden. • Entfallende Bäume sind im näheren Umfeld 1:1 zu ersetzen.
-------------------------------	--

Vögel:

Konfliktvermeidende Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Brutvögel: Baufeldfreimachung nur in der vogelbrutfreien Zeit (1.10. – 28.02.) • Es sind blütenreiche heimische Gehölze zur Durchgrünung zu verwenden. • Entfallende Bäume sind im näheren Umfeld 1:1 zu ersetzen. • Installation von 2 Nisthilfen am Reichenbach für Kleinvögel wie den Feldsperling (z.B. Schwegler Typ 1B)
CEF-Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Installation von 2 Starenkästen (z.B. Schwegler Typ 3S) am Reichenbach auf den Flurstücken 219 und/oder 224

Hinweise

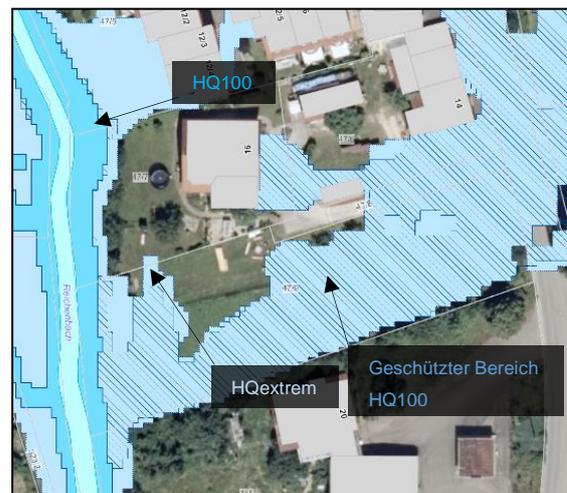
1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche von quartärem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen im Bereich von Baugrubenböschungen/ -wänden zu Rutschungen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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 objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Hochwasserschutz

Die Flurstücke im Planbereich liegen überwiegend innerhalb der Abgrenzung zu einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Darüber hinaus befindet sich ein Großteil der Grundstücke im sog. „Geschützten Bereich bei HQ100“ (LUBW, Abrufdatum 30.04.2021). In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt oder im „Geschützten Bereich bei HQ100“ liegen, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten innerhalb des Risikogebiets hochwasserangepasst geplant und gebaut werden (bspw. Festlegung der EFH über der Überflu-



Quelle: LUBW / Überflutungsflächen, Abruf: 30.04.2021

tungshöhe bei HQextrem, Hochziehen von Lichtschächten, etc.). Zudem sind Heizölverbrauchsanlagen nur unter der Voraussetzung des § 78c Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltgesetz) zulässig.

Informationen zur Hochwasservorsorge und zum hochwasserangepassten Bauen können unter www.hochwasserbw.de abgerufen werden.

3. Gewässerrandstreifen

Auf die Ge- und Verbote nach § 38 WHG i. V. m. § 29 WG (Wassergesetz) wird hingewiesen. Beispielsweise sind bauliche **und sonstige** Anlagen, Nebenanlagen, **Ablagerungen** und Auffüllungen innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig. **Von der jeweils (zum Zeitpunkt der geplanten Durchführung von Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen) bestehenden Böschungsoberkante des Reichenbachs aus gemessen (nachrichtliche Darstellung der derzeitigen Böschungsoberkante im zeichnerischen Teil) ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m einzuhalten.**

4. Regelungen zum Schutz des Bodens

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu benachrichtigen. Das „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen - Umweltschutzamt - mit jeweiligem aktuellen Stand (derzeit März 2020) ist zu beachten.

Oberboden ist fachgerecht abzuschleppen und einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Kulturfähiger Unterboden ist ebenfalls zu separieren und zu verwerten.

5. Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern hingewiesen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung -PVPf-VO vom 11. Oktober 2021). Rechtsgrundlage bildet das KSG BW vom 23. Juli 2013, das gemäß § 8a die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in Abs. 1 Nr. 2 bei Neubau von Wohngebäuden ab 1. Mai 2022 vorschreibt. Die Pflicht greift auch bei grundlegendender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird.

6. Planvorlagen

Für alle Baumaßnahmen müssen die Bauvorlagen folgende Darstellung der Freiflächen enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) sowie Pflanzflächen (Gartenplan).

7. Denkmalpflege

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können.

Gemäß § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) sind in einem solchen Fall die Kreisarchäologie und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bürgermeisteramt Donzdorf umgehend zu benachrichtigen. Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht zuständige Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 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 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

8. Gestaltung von Gartenanlagen

Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten (außer Spritzschutzstreifen unmittelbar um die Gebäude, max. 50 cm breit) sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

9. Starkregen

In Anbetracht der großen Hochwasserschäden in den vergangenen Jahren und angesichts des durch den Klimawandel größer werdenden Hochwasserrisikos steigt die Bedeutung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Dies gilt sowohl im bereits bebauten Raum als auch bei Neuplanungen. Es wird daher dringend empfohlen die Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen. Auf den seit Ende 2021 gültigen Raumordnungsplan Hochwasser mit entsprechenden Zielen und Grundsätzen wird verwiesen. Dieser ist auf der Homepage des Bundesministeriums des Innern und für Heimat sowie auf der Homepage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung abrufbar.

10. Deutsche Glasfaser

Derzeit befinden sich weder gebaute noch geplante Trassen der Unternehmensgruppe Deutsche Glasfaser im Plangebiet. Vor Baubeginn ist von den Bauherren rechtzeitig eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Die Planauskünfte können nach Registrierung unter dem Link <https://planauskunft.deutsche-glasfaser.de/> selbstständig und kostenlos generiert werden.

11. Vodafone West GmbH

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen der Vodafone Deutschland GmbH und der Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>. Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Aktuell müssen immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und der Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

12. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Begründung

1. Anlass für die Planaufstellung, Plangebiet und Inhalt der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte Reichenbach“ von 1970 im Ortsteil Reichenbach unter Rechberg wird für eine zielorientierte Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung für die Flurstücke Nr. 47/9, 47/17 und 47/18 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert:

Das Flurstück 47/9 erstreckt sich in der Darstellung des geltenden Bebauungsplans über die gesamte Fläche zwischen dem Reichenbach (Flst. Nr. 300) im Westen und der Donzdorfer Straße (Flst. Nr. 299) im Osten. Zwischenzeitlich wurde es in die drei genannten Flurstücke geteilt.

Die westlichen Flächen von Flst. Nr. 47/9 entlang des Reichenbachs sind für eine Bebauung ungeeignet (HQ100-Flächen und Gewässerrandstreifen). Im Nordosten des vorgenannten Flurstücks liegt eine kleine Teilfläche innerhalb einer festgesetzten Baugrenze. Die übrigen Flächen der drei oben genannten Flurstücke bilden als städtebauliche Lücke mit Nachverdichtungsmöglichkeit das Plangebiet der Bebauungsplanänderung.

Der Planbereich wird von den Flurstücken Nr. ~~300 (Reichenbach)~~, 155, 299 (Donzdorfer Straße), 47/8 (Zufahrt), ~~und 47/7~~ und von westlichen sowie nördlichen Teilflächen von Flst. 47/9 begrenzt. Bisher war der Planbereich als Dorfgebiet ausgewiesen, eine Bebauung war jedoch aufgrund nicht festgesetzter Baugrenzen nicht möglich. Zum Zweck der gewünschten Baulandentwicklung und Nachverdichtung ~~sowohl~~ im Innenbereich ~~als und~~ auch im Sinne der Ziele und Grundsätze des Regionalplans Stuttgart, wird der Bebauungsplan zugunsten der Nachverdichtung im Innenbereich geändert. Die Grundstücke sind für die Nachverdichtung durch ihre Lage in einem bestehenden Dorfgebiet geeignet und können somit der baulichen Nutzung zugeführt werden. Mit der Festsetzung von Baugrenzen zur Definition der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 3 BauNVO wird für die Grundstücke das notwendige Baurecht eingeräumt. Damit kann insbesondere den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4 BauGB Rechnung getragen werden, in dem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden und ein vorhandener Ortsteil fortentwickelt wird. Somit kann durch Nachverdichtung versucht werden, die Knappheit von freien Bauflächen zu mildern und einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Einwohnerzahl und der Infrastruktur im Stadtteil zu leisten. Bei einer Gesamtfläche der ~~drei~~ im Planbereich liegenden Grundstücke (Flurstücke 47/17, 47/18 sowie Teilfläche Flst. 47/9) von ca. ~~2.350-1.627~~ m² beträgt die Grundfläche ca. ~~1.410-976~~ m². Die Erschließung kann durch eine Zufahrt auf Flurstück Nr. 47/8 gesichert werden.

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen liegen innerhalb der Abgrenzung zu einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Darüber hinaus befindet sich ein Großteil der Grundstücke im sog. „Geschützten Bereich bei einem sogenannten hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100)“. Der Schutz rührt vom Rückhaltebecken des Mannriedbachs. Damit unterfällt die Fläche des Plangebiets nicht dem wasserrechtlichen Bauverbot nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz. Hinweise zur Hochwasservorsorge und zum hochwasserangepassten Bauen im Textteil dienen einer entsprechenden Information der Grundstückseigentümer und der künftigen Bauherren im Plangebiet.

Die von der Änderung betroffenen Festsetzungen sind unter anderem das Schaffen von Baugrenzen für die Flurstücke Nr. 47/9, 47/17 und 47/18, die für ~~das geplante die Realisierung von~~ Bauvorhaben notwendig sind, der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Sicherung der kontinuierlichen Ökologischen Funktionalität (die vorgenannten Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG). Weiterhin wurden Festsetzungen zu Sichtfeldern und ~~zum Gewässerrandstreifen als auch~~ zu Leitungsrechten zu Gunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer und der Telekom in den zeichnerischen Teil aufgenommen. Alle anderen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte Reichenbach“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Hinweise zum Hochwasserschutz, zum Gewässerrandstreifen, zur Denkmalpflege u. a. ergänzen den Textteil.

Im geltenden Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverband Mittlere Fils-Lautertal sind die Flächen als „gemischte Bauflächen, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung, eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird.

2. Berechnung der Bruttoeinwohnerdichte gemäß Regionalplan

Aufgrund der dörflich geprägten Strukturen und der Lage des Ortsteils soll in Reichenbach u.R. - nicht wie im Hauptort Donzdorf - ein Einwohnerdichtewert von 55 Einwohnern je Hektar bei Neuausweisungen erreicht werden.

Insgesamt sind 3 neue Bauplätze für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Wird hier von jeweils 1,5 Wohneinheiten ausgegangen, können insgesamt 4,5 Wohneinheiten entstehen. Gemäß der Belegungsdichte des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von 2,0 Menschen je Wohneinheit (Stand 31.12.2022, Abrufdatum 15.05.2024) stünde somit Wohnraum für 4,5 Wohneinheiten x 2,0 Menschen = 9 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung. Die Bruttowohndichte im Bereich der Deckblattänderung beträgt also:

9 Menschen / 0,16 (Gesamtfläche des Geltungsbereichs abzgl. bestehender befestigter Verkehrsflächen) = **56 EW/ha.**

3. Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von der Angabe umweltbezogener Informationen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen sowie das Monitoring nach § 4c BauGB nicht angewandt. 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 Büro Zeeb & Partner, Ulm, vom 25.05.2023 verwiesen. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

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 FFH-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 beide Artengruppen wurden konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen; für die Vögel auch CEF-Maßnahmen (s. Kap. 7 saP).

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