



# Gemeinde Walzbachtal

## Ortsteil Jöhlingen Bebauungsplan "Auf der Krumpfen Seite" 1. Änderung

Endfassung

06.06.2016

**Begründung**



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07WAZ15035  
Gemeinde Walzbachtal  
Bebauungsplan „Auf der Krumpfen Seite“, 1. Änderung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1    Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
2    Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3    Städtebauliches Konzept und Erschließung .....	5
4    Übergeordnete Planungen .....	5
5    Schutzvorschriften und Restriktionen .....	5
5.1    Schutzgebiete und Biotop .....	5
5.2    Hochwasserschutz .....	5
5.3    Denkmalschutz .....	5
5.4    Altlasten .....	6
6    Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	6
7    Planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
7.1    Von Bebauung freizuhaltende Fläche .....	6
7.2    Zufahrten .....	6
7.3    Flächenhafte Pflanzgebote .....	6
8    Örtliche Bauvorschriften .....	6
9    Städtebauliche Kenngrößen .....	7

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777)
- Straßengesetz (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GBl. S. 326,331)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

# 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der westliche Ortseingang von Jöhlingen an der Landesstraße 559 befindet sich derzeit in einer städtebaulichen Umstrukturierung. Nördlich der Landesstraße erfolgten der Neubau eines Einkaufsmarktes sowie die Erschließung eines Gewerbegebietes, südlich wurden nach Abriss eines alten Einkaufsmarktes sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung neue Bauflächen generiert. Mit dem Bebauungsplan „Auf der Krumpfen Seite“ wurde 2012 die planungsrechtliche Grundlage für diese Maßnahmen südlich der Landesstraße geschaffen. Inzwischen wurde auf der Fläche des ehem. Einkaufsmarktes eine Wohnbebauung realisiert, weiterhin entstand eine Reihenhausbauung als Maßnahme der Nachverdichtung.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes „Auf der Krumpfen Seite“ befand sich die Ortsdurchfahrtsgränze auf der L 559 auf Höhe der Einmündung der Karlstraße. Dementsprechend war im Bebauungsplan entlang der L 559 eine Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. In diesem Bereich durften zwar Stellplätze angelegt, jedoch keine Garagen oder sonstigen Hochbauten errichtet werden Gegen Ende des Verfahrens wurde diese Ortsdurchfahrtsgränze - auch vor dem Hintergrund der baulichen Nutzung auf der nördlichen Seite der Landesstraße - um ca. 120 m nach Westen verlegt, die Anbauverbotszone blieb jedoch in der bisherigen Fassung erhalten.

Der Gemeinde liegen Anfragen von Bewohnern vor, entlang der L 559 Garagen zu errichten, welche durch eine reihenförmige Anordnung gleichzeitig als Lärmschutz zur Landesstraße fungieren können. Da das Erfordernis der Anbauverbotszone im östlichen Abschnitt des Bebauungsplanes nicht mehr gegeben ist, wird der Bebauungsplan geändert und die Anbauverbotszone reduziert.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden ausschließlich Flächen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes überplant. Eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nicht. Der Bebauungsplan kann daher als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden. Damit entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung.



Bild 1: Bebauungsplan „Auf der Krumpfen Seite“, 2012

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber dem Bebauungsplan „Auf der Krumpen Seite“ wurde das Plangebiet nicht verändert. Die Größe des Plangebietes beträgt weiterhin 1,80 ha.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

### 3 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Das städtebauliche Konzept sowie die verkehrliche wie auch technische Erschließung des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes werden unverändert in die vorliegende Planung übernommen. Durch den Wegfall der Anbauverbotszone im östlichen Abschnitt des Plangebietes können Nebenanlagen, Garagen und Carports näher an die L 559 gerückt werden.

### 4 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche enthalten. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen. Der FNP wird im Zuge der nächsten Fortschreibung korrigiert.

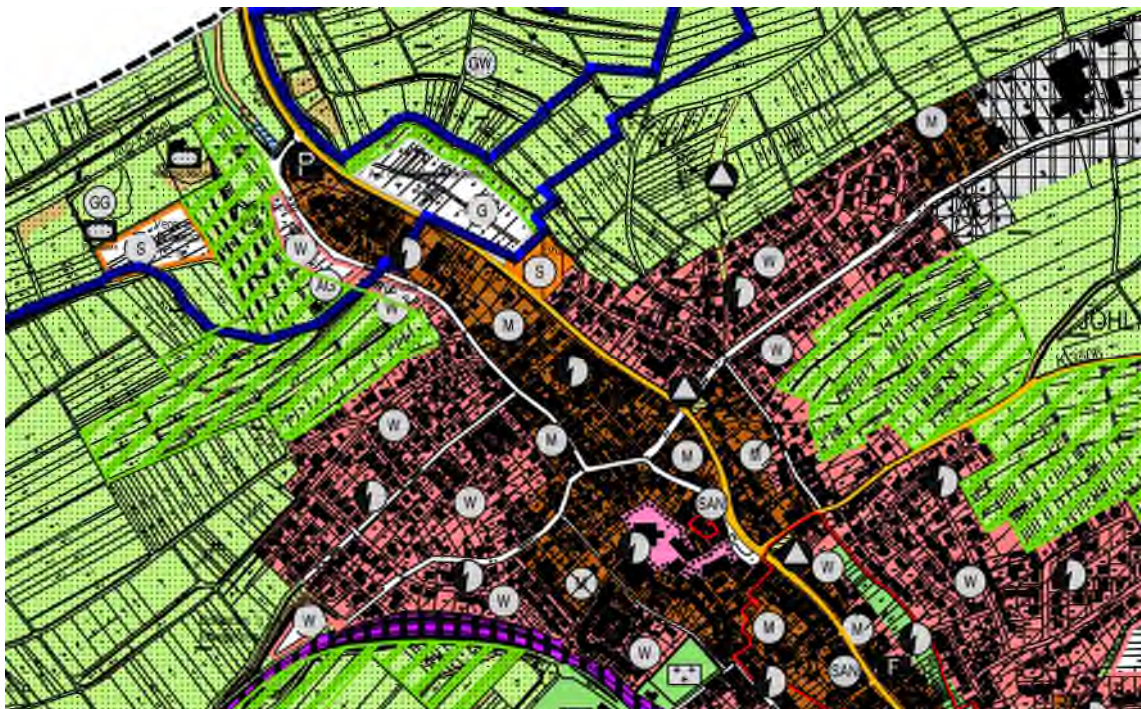


Bild 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Walzbachtal, 2. Fortschreibung

### 5 Schutzvorschriften und Restriktionen

#### 5.1 Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope.

#### 5.2 Hochwasserschutz

Gemäß dem aktuellen Entwurfsstand der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für den Walzbach befindet sich das Plangebiet außerhalb der Überschwemmungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ 100).

#### 5.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

## 5.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die folgenden Altlastenflächen:

- AS Weingartener Straße 82 - 84 (Mehrfachnutzung), WLZ 016 HB B - Entsorgungsrelevanz
- AS Spedition Gina/Melcher WLZ 064 HB B - Entsorgungsrelevanz

## 6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits überbaut. Durch die vorliegende Änderung wird lediglich die Anbauverbotszone zur L 559 reduziert, eine Ausweitung von Bauflächen erfolgt nicht. Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Entlang der L 559 bestehen einige Nadelbäume, die als Brutquartier für Vögel nur eine geringe Attraktivität besitzen und zudem durch die angrenzend verlaufende Landesstraße einer erheblichen Störung ausgesetzt sind. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes können in diesem Bereich Garagen oder Nebenanlagen errichtet werden. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist dabei nicht zu erwarten, da auf den angrenzenden Gartenflächen ausreichend Ersatzhabitate zur Verfügung stehen.

Insgesamt ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans „Auf der Krümmen Seite“ werden inhaltlich in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Abweichungen werden im Folgenden dargelegt:

### 7.1 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Entsprechend der Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze auf der L 559 wurde die Anbauverbotszone von 20 m zum Straßenrand in der Länge reduziert.

### 7.2 Zufahrten

Entsprechend der Verschiebung der OD/E-Grenze wurde auch die Zufahrtsverbotszone auf den Abschnitt außerhalb der OD/E reduziert.

### 7.3 Flächenhafte Pflanzgebote

Die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote waren textlich nicht erläutert. In die vorliegende Fassung wird aufgenommen, dass diese Flächen mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen sind.

## 8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Auf der Krümmen Seite“ werden inhaltlich in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

## 9 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,80 ha	100,0 %
Bauflächen	1,42 ha	78,9 %
Öffentliche Grünflächen	0,03 ha	1,7 %
Private Grünflächen	0,25 ha	13,9 %
Verkehrsflächen	0,10 ha	5,5 %