

## **C) BEGRÜNDUNG**

zur 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gießel“

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

Im Zuge der Bebauung des Planbereichs „Gießel“ hat sich gezeigt, dass zur Modellierung der Gartenbereiche insbesondere Stützmauern erforderlich werden, für die die bislang getroffenen Höhenfestsetzungen nicht ausreichen. Tatsächlich wurde dies bei einer Kontrolle der zuständigen Behörde festgestellt und bemängelt. Da sich diese höheren Stützmauern aufgrund der Geländesituation rechtfertigen lassen, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, diese Regelung in den örtlichen Bauvorschriften zu differenzieren und großzügiger festzulegen.

Da von der Planung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird das Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### **2 Übergeordnete Planungen**

#### 2.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Deggingen ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ ausgewiesen. Der Hauptort Deggingen ist als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Geislingen zugeordnet. Dabei ist sie auf Eigenentwicklung beschränkt. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

#### 2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 28.01.2011 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen/Bad Ditzgenbach stellt die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar.

### **3 Bestehendes Planungsrecht / Abgrenzung des Plangebiets**

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gießel", rechtskräftig seit 23.10.2015 (s. Anlage).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

#### **4 Verfahren**

Da es sich bei der vorliegenden Änderung der örtlichen Bauvorschriften um eine Konkretisierung bereits getroffener Festsetzungen handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

#### **5 Bestand**

##### 5.1 Örtliche Gegebenheiten, vorhandene Nutzung

Die Grundstücke sind zwischenzeitlich alle bebaut.

##### 5.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte.

##### 5.3 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

##### 5.4 Eigentum

Die Flurstücke befinden sich in privatem Besitz.

##### 5.5 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Fischbachstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

##### 5.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

### 5.7 Gewässer/Oberflächenwasser/Überflutungsbereich

Oberflächengewässer finden sich keine innerhalb des Plangebiets. In etwa 15-25 m Entfernung verläuft der Fischbach südwestlich des Plangebiets. Die Überflutungsflächen HQ<sub>ext</sub> des Fischbachs reichen im südöstlichen Randbereich in geringem Umfang in das Plangebiet.



Abb 1. Überflutungsflächen HQ<sub>ext</sub>. Quelle Kartengrundlage: LUBW Kartendienst, 08/2023

## 6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Jedoch befreit die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Da sich die Änderung lediglich auf die Gestaltung der Einfriedungen und Stützmauern bezieht ergeben sich keine Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter. Hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes werden sich keine wesentlich nachteiligen Veränderungen durch die getroffenen Regelungen ergeben, da die Höhen und Gestaltungsvorgaben so gewählt sind, dass sie sich in das Ortsbild- bzw. Landschaftsbild einfügen.

Hinsichtlich der Überflutungssituation (Schutzgut Wasser) ist durch den geringen Umfang des betroffenen Bereichs, der zudem auch lediglich bei Extrem-Ereignissen überflutet ist, nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen und Stützmauern.

Die Planungsrechtlichen Festsetzung bleiben sowohl im zeichnerischen Teil als auch im textlichen Teil unberührt. Somit sind diese Regelungen des Bebauungsplanes „Gießel“ Bestandteil der vorliegenden Änderung.

## 8 Inhalt der Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### 8.1 Einfriedungen und Stützmauern (Ziffer 2. der bisherigen Festsetzungen)

Bislang war für Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen eine maximale Höhe von 1,0 m zugelassen.

Aufgrund der Topographie hat sich herausgestellt, dass insbesondere an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, also im Bereich entlang des Weges mit der Flurstück-Nr. 122 die für Stützmauern maximal festgelegte Höhe nicht ausreichend ist. Zwischen der Fischbachstraße und dem genannten Weg fällt das Gelände ab, so dass der Weg etwa 2,0 m bis 5,0 m tiefer liegt als die Fischbachstraße.

Die Gebäude und die festgelegten Bezugshöhen orientieren sich an der Fischbachstraße. Dies hat zur Folge, dass je nach Geländemodellierung Stützmauern über 1,0 m Höhe sinnvoll sind, die wiederum eine Einfriedung als Absturzsicherung erhalten sollten.

Vor diesem Hintergrund wird die bisherige Festsetzung konkretisiert, so dass jeweils eine maximale Höhe für Stützmauer und für Einfriedung festgelegt wird, die jedoch eine maximale Gesamthöhe nicht überschreiten darf. Damit kann eine Kombination von Einfriedung und Stützmauer ermöglicht werden, die den Geländebeziehungen angepasst ist.

Damit sich die Anlagen mit den nun festgelegten Höhen sowohl gebiets- als auch landschaftsverträglich einfügen, werden ergänzend Regelungen für die Gestaltung von Einfriedung und von Stützmauer getroffen. Damit soll zudem verhindert werden, dass geschlossen Grundstücksumgrenzungen bis auf 2,5 m Höhe entstehen.

Gefertigt: Bad Boll, den 19.10.2023



**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