

Balingen, 14.02.2018

**B e b a u u n g s p l a n**

**u n d**

**Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n**

**Bebauungsplan , Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nr.  
230, 229/2, 229/4 ‘**

**Balingen-Zillhausen**

**Begründung**

## SATZUNGSBESCHLUSS

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes .....	3
1.1	Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation .....	4
3	Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen .....	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften....	5
4	Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB...6	
5	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
5.1	Pflanzbindungen und Pflanzgebote .....	9
5.2	Regelungsumfang .....	9
6	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	9
7	Erschließung des Bebauungsplangebietes.....	9
8	Belange des Umweltschutzes .....	10
8.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung .....	10
8.2	Ermittlung der Planauswirkungen.....	10
8.3	Besonderer Artenschutz.....	10

## SATZUNGSBESCHLUSS

**1 Umfang des Bebauungsplanes**

Die Bebauungsplanänderung umfasst die öffentlichen Grundstücke Flurstück Nr. 229/2 und 229/4 sowie das Flurstück Nr. 230 welches sich in privatem Eigentum befindet. Die benannten Flurstücke befinden sich auf Gemarkung Balingen-Zillhausen. In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt und wird in seinem Kern begrenzt:

- im Norden durch die Riesestraße sowie die anstehende Wohnbebauung, der bestehenden öffentliche Erschließung sowie Fußwege
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen auf dem Gewann Steinenbach
- im Osten durch das bestehende Kirchengrundstück der Evangelischen-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen
- im Westen durch die bestehende Landesstraße L 442, die direkt in den Ortskern als Verlängerung der ‚Hochholzstraße‘ führt

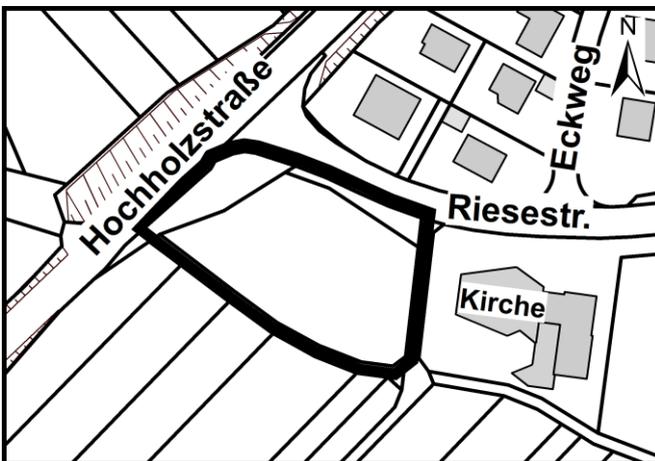


Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan  
„Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nr. 229/2, 229/4, 230“

**1.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes umfasst 3.237 m<sup>2</sup> und befindet sich im Stadtteil Zillhausen. Das zu planende Gebiet grenzt direkt östlich an die privaten Flächen der Evangelischen-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen an. Das Flurstück 230 als Kernstück des Geltungsbereichs befindet sich zwischenzeitlich im Eigentum der Kirche. Zudem befindet sich das nördliche Flurstück 229/4 und das westlich gelegene Flurstück 229/2 im öffentlichen Eigentum.



Abb.: Plangebiet  
„Bitze-Eichbühl, Änderung  
Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4“

SATZUNGSBESCHLUSS

---

**2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation**

Am südlichen Ortseingang von Zillhausen befindet sich die Kirche der Evangelischen-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen.

Die Evangelische Freikirchliche Gemeinde Zillhausen ist durch die bestehende Landstraße L 442 die direkt in den Ortskern als Verlängerung der Hochholzstraße führt, optimal an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Über den Anschluss an die bestehende Riesestraße sind das kirchliche Grundstück sowie das Wohngebiet Bitze-Eichbühl erschlossen. Der östliche Teil der Hochholzstraße, gegenüber dem Friedhof, befindet sich eine ortstypische Einfamilienhausbebauung.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten sowie die Wiesenflächen des Gewanns ‚Gießacker‘ im Nordwesten und des Gewanns ‚Steinenbach‘ im Süden bilden zusammen mit dem Friedhof die „grüne“ Eingangssituation vom Balinger Ortsteil Zillhausen. Zudem verzeichnen die landwirtschaftlichen Flächen, die Wiesenflächen sowie der Friedhof mit seiner typischen Eingrünung einen „weichen“ Übergang zum einen in den sanierten Ortskern Zillhausen und zum anderen in die freie Landschaft.

Die Evangelische Freikirchliche Gemeinde Zillhausen plant seit dem Jahr 2014 auf den benachbarten Flurstücken eine Spiel- und Sportanlage zu errichten und diese teilweise für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Das planerische Konzept der Evangelischen Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen sieht auf der Fläche einen Kinderspielplatz, ein Mehrzweckspielfeld sowie ein ‚Outdoor- Fitness‘ vor.

Mit diesem planerischen Konzept beabsichtigt die Evangelische-Freikirchliche Gemeinde Zillhausen die spielerische Entfaltung der Kinder und Jugendlichen sowie deren Spiel – und Bewegungsbedürfnissen zu fördern.

Zudem kann das soziale Verhalten der Kinder und Jugendlichen gestärkt werden. Zusätzlich bietet das Konzept ein vielfältiges Freizeitprogramm für Jung und Alt sowie ein attraktiv gestaltetes Aktionsfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Durch die neu entstandenen städtischen Parkierungsflächen am Friedhof sind ausreichend Stellplätze für die Allgemeinheit vorhanden. Die ursprünglich im Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ festgesetzten Parkierungsflächen auf dem Flurstück 230 können somit mangels Bedarf aufgelöst und in eine Spiel- und Sportfläche umgewandelt werden, ohne dass eine wesentliche Verschlechterung der Parkierungssituation in Zillhausen eintritt.

Aufgrund der ausreichenden Parkierungssituation kann dem Wunsch des Eigentümers Rechnung getragen werden und die Fläche als Spiel- und Sportfläche im Rahmen einer Bebauungsplanänderung ausgewiesen werden.

## SATZUNGSBESCHLUSS

**3 Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen****3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vom 08.03.2002 ist die zu überplanende Fläche als Parkplatzfläche dargestellt.

Das Plangebiet wird durch die Bebauungsplanänderung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Sportfläche und in den Randbereichen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen verfolgen das Ziel, die bislang nicht genutzte Fläche, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und durch die Umwandlung der Parkierungsfläche in eine Spiel- und Sportfläche planungsrechtlich zu sichern.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Baugesetzbuch zu gegebener Zeit, im Rahmen der Fortschreibung entsprechend angepasst.

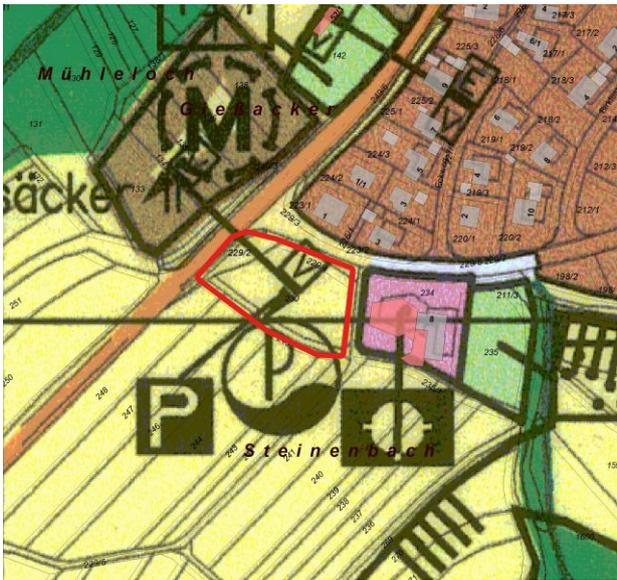


Abb.: seit 2002 rechtswirksamer FNP der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen

**3.2 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**

Für das Planungsgebiet ‚Bitze-Eichbühl‘, Änderung Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ vom 02.04.1977 vor, der die Entwicklung, als allgemeines Wohngebiet, einer Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen sowie eine öffentliche Parkfläche planerisch erfasst. Der seit dem 02.04.1977 rechtskräftige Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ erstreckt sich über die zu überplanende Fläche.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um eine offene aber städtebaulich gewünschte Ordnung zu erzielen. Die öffentliche Parkplatzfläche ist von der Wohnbebauung durch die öffentliche Erschließung abgerückt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ vom 02.04.1977 wurde hinsichtlich der Dachneigung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ vom 30.06.1979 im Textteil als einfacher Bebauungsplan geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ vom 02.04.1977 behält trotz Änderung der Dachneigung seine Gültigkeit. Mit der Bebauungsplanänderung ‚Bitze-Eichbühl‘, Änderung Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4 werden die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ vom 02.04.1977 für diese Flurstücke geändert.

## SATZUNGSBESCHLUSS

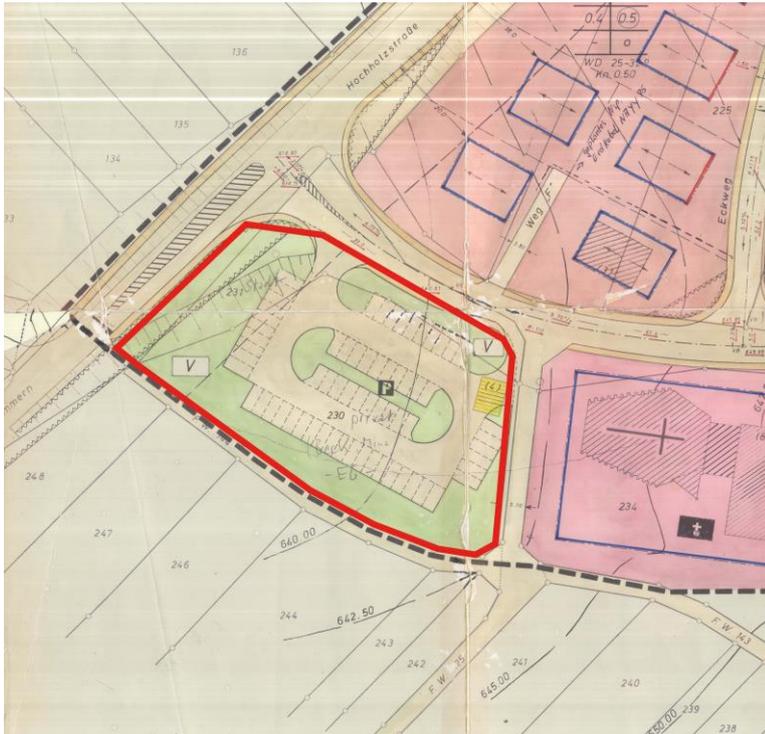


Abb.: seit 1977 rechtskräftiger Bebauungsplan „Bitze-Eichbühl“

#### 4 Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. 230, 229/2, 229/4“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert sowie die Voraussetzungen für eine gebietsbezogene Nachnutzung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Die Bebauungsplanänderung „Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. 230, 229/2, 229/4“ umfasst eine Grundfläche von ca. 3.237 qm.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

## SATZUNGSBESCHLUSS

- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanänderung gewährleistet.

### Verfahren des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss mit anschließender Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes ‚Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4‘ sollte 26.09.2017 durch den Gemeinderat gebilligt werden. Am 12.07.2017 wurde der Bebauungsplan im Technischen Ausschuss vorberaten und ging am 19.07.2017 in den Ortschaftsrat Zillhausen zur Anhörung. In der Ortschaftsratsitzung Zillhausen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan aufgrund der vorgeschlagenen Baumstandorte entlang der Ortseinfahrt sowie der flächigen Pflanzgebote zur südlichen Eingrünung des Spiel- und Sportfeldes abgelehnt. Die massivsten Einwendungen wurden durch die Vertreter der Kirchengemeinde Zillhausen selbst erhoben und somit konnte der Bebauungsplanentwurf nicht mehr durch den Gemeinderat gebilligt werden.

Am 20.9.2017 wurde der Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4‘ nochmal auf die Tagesordnung gesetzt und über die grüngestalterischen Festsetzungen mit Vertretern der Stadtverwaltung kontrovers diskutiert. Nach einer ausführlichen Beratung wurde der Beschluss gefasst, dass dem vorliegenden Beschlussantrag nur dann aus dem Ortschaftsrat zugestimmt wird, wenn die Pflanzengruppe 3 zum Süden mit den Bäumen entfernt und die Bäume an der Straße Richtung Ortsmitte auf städtische Pflanzungen reduziert werden.

Hinsichtlich der am 20.09.2017 kontroversen Diskussion im Ortschaftsrat Zillhausen wurde der Bebauungsplanentwurf ‚Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4‘ geändert.

Der Aufstellungsbeschluss mit anschließender Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes ‚Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4‘ soll nun am 05.06.2018 gebilligt werden.

## 5 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die zukünftige Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport- und Spielfläche wird planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt, dass sich die Konzeption der Evangelischen-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen in das vorhandene Ortsbild einfügt. Dabei bleibt der bestehende städtebauliche Charakter erhalten und die städtebauliche Konzeption fügt sich in die Umgebung ein.

Den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplans entsprechend, wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung Spiel- und Sportfläche festgesetzt und entwickelt. Der Bebauungsplan dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der genannten Planungsziele. Planerische Konzeption ist es, mit der Bebauungsplanänderung die bisher festgesetzte öffentliche Parkfläche mit Verkehrsgrün in eine Spiel- und Sportfläche mit ortstypischem Grüncharakter umzuwandeln.

Die städtischen Flächen (Flst. 229/2, 229/4) und die private Fläche (Flst. 230) erzielen durch die Umwandlung von Parkierung zu attraktiven Spiel- und Sportflächen eine hochwertige städtebauliche Funktion. Durch die Zweckbestimmung Spiel- und Sportfläche wird eine städtebaulich qualitativ hochwertige Aufenthalts- und Aktionsbereiche für verschiedene Altersgruppen geschaffen. Die Nutzungen sind ohne weiteres im Planungsbereich integrierbar und tragen zu einem belebten funktionierenden Wohnquartier bei.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der westliche straßenbegleitende Wall der Landstraße L 442. Dieser weist einen dichten Bestand an Baum- und Gehölzbewuchs auf. Um ein stimmiges Erscheinungsbild für die Eingangssituation in Zillhausen zu erzielen werden entsprechende Festsetzungen für die Eingrünung des Spiel- und Sportfeldes getroffen. Dadurch fügt sich die Spiel- und Sportfläche durch die Eingrünungsmaßnahmen in die umliegende örtliche und landschaftliche Umgebung ein und wertet die Ortseingangssituation von Zillhausen bezüglich der Außenwirkung auf.

Um der Spiel- und Sportfläche die entsprechende Entfaltungsmöglichkeit zu sichern, ohne Lärmkonflikte mit der umliegenden bestehenden Wohnbebauung auszulösen ist die Spiel- und Sportfläche von der bestehenden Bebauung abgerückt und durch Grünstrukturen eingezäunt. Die Spiel- und Sportfläche ermöglicht die spielerische Entfaltung der Kinder und Jugendlichen und fördert deren Spiel – und Bewegungsbedürfnisse. Der dabei entstehende Kinderlärm verursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft, da die Grenzwerte für Geräuschimmissionen beim Kinderlärm keine beeinträchtigende Rolle spielen. Den Kinderlärm muss das angrenzende Wohnumfeld dulden, da dieser im Wohnumfeld ortsüblich ist.

Der Kinderlärm sowie das gegenseitige Rücksichtnahmegebot bezüglich der Nachbarschaft werden durch die festgesetzten Öffnungszeiten eingeschränkt. Somit sind unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen auf die angrenzende sensible Wohnbebauung durch spielende Kinder und Jugendliche nicht zu erwarten, da durch die Öffnungszeiten die gesetzlichen Ruhezeiten eingehalten werden. In Folge dessen sind nächtliche Ruhestörungen von Jugendlichen mit entsprechenden Alkoholkonsum durch die Öffnungszeiten nicht zu erwarten.

Der Sportlärm muss gegenüber dem nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebot die Grenzwerte im Wohngebiet einhalten. Durch die Regelung der Öffnungszeiten für die Spiel- und Sportfläche wird die schützenswerte Wohnbebauung nicht dem Sportlärm ausgesetzt. Somit werden die Grenzwerte des Sportlärms in Hinblick auf die Ruhezeiten eingehalten. Da Sportlärm nicht wie Kinderlärm ortsüblich ist und geduldet werden muss, wird bei Nachbarschaftsbeschwerden bezüglich der Überschreitung der Immissionswerte für Sportlärm ein messtechnischer Nachweis erbracht werden, dass die Immissionswerte eingehalten werden.

Die Lärmauswirkungen durch die Umwandlung der Parkfläche in Spiel- und Sportfläche wird als insgesamt geringer angesehen. Die ökologischen Auswirkungen bleiben insgesamt geringer als bei der Nutzung als Parkplatz.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ von 1977 ist am östlichen Ende der Stichstraße Bitzestraße ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Dieser befindet sich jedoch zum Großteil in privatem Eigentum und wurde nie realisiert. Auf Grund der Größe des bestehenden ausgewiesenen Wohngebiets ‚Bitze-Eichbühl‘ ist ein Kinderspielplatz erforderlich, welcher durch die aktuelle Planung der Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen mit der Spiel- und Sportanlage realisiert wird.

Die ursprünglich vorgesehene Nutzung der Fläche als Parkierung für den nichtmotorisierten Verkehr ist in der Regel nicht dazu geeignet eine städtebaulich wirksame Raumkante für den Ortsteil Zillhausen entstehen zu lassen. Mit der Umwandlung in eine Spiel- und Sportfläche wird eine klar definierte städtebauliche Raumkante geschaffen, so dass aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht die Bebauungsplanänderung als befürwortet werden kann.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine Nebenanlage bis zu 60 m<sup>3</sup> Rauminhalt im Sinne von <sup>3</sup> 14 Bau NVO (Gebäude) die zweckgebunden der Spiel- und Sportfläche dient zugelassen wird. Mit der Festsetzung soll insbesondere erreicht werden, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die angestrebte Spiel- und Sportfläche ihren Charakter beibehält. Zudem wird durch die Zulassung der Nebenanlage als Geräteschuppen das Verletzungsrisiko spielende Kinder minimiert, da zweckgebundene Geräte wie Rasenmäher, in dem Geräteschuppen ordnungsgemäß verstaut werden können.

SATZUNGSBESCHLUSS

---

**5.1 Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

Die Pflanzbindung im Gebiet dient dem Erhalt eines eingewachsenen großkronigen Baum, der sich direkt im Geltungsbereich befindet. Dieser ist in der künftigen Planung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzgebote im Geltungsbereich werten die örtliche Eingangssituation zusätzlich auf. Durch die Bepflanzung entlang der Landstraße L 422 mit Laub- oder Obstgehölzen entsteht eine geordnete Baumüberstandene Fläche und bewirkt eine optische Gliederung entlang des Straßenraums. Durch das flächige Pflanzgebot in Form von Heckenstrukturen wird eine wirksame Eingrünung der künftigen Nutzungen entgegengesetzt. Dies trägt zu einem Übergang von Außen- und Innenbereich bei.

**5.2 Regelungsumfang**

Der Geltungsbereich umfasst privates sowohl städtisches Eigentum. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die bereits bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Bitze-Eichbühl“, rechtskräftig seit 02.04.1977, außer Kraft gesetzt und durch den Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. 230, 229/2, 229/4‘ ersetzt.

**6 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie weitgehend den umweltschützenden Belangen. Die örtlichen Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, der ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet.

Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen.

Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen können den individuellen Bedürfnissen der Bauherren angemessen Rechnung getragen werden.

Zur Wahrung der charakterlichen Spiel- und Sportfläche sind Werbeanlagen generell unzulässig. Der restriktive Umgang mit Werbeanlagen begründet sich durch die besondere städtebauliche Anforderung, die an das Plangebiet gestellt werden. So ist das harmonische Erscheinungsbild der Spiel- und Sportfläche schützenswert, die als eingegrünte hochwertige Spiel- und Aufenthaltsfläche einen hohen Stellenwert als südlicher Ortseingang von Zillhausen einnimmt. Werbeanlagen werden deshalb auf der privater sowie der öffentlichen Grünfläche (Spiel- und Sportfläche) ausgeschlossen. Eine negative Beeinflussung auf die Entwicklung und Entfaltung der Kindern und Jugendlichen soll somit verhindert werden. Auch im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes im Landschaftsbild und zur Ortsbildgestaltung sind die Restriktionen erforderlich.

Einfriedungen sind nur in Form von transparenten Zäunen oder Hecken zulässig, um keine Barrierewirkung der Einfriedungen entlang der Plangebietsgrenzen zu Nachbargebieten sowie zur offenen Landschaft zu erhalten.

Die bei Pflanzgeboten festgesetzte Rücksetzung der Einfriedigungen von der Grenze hinter die auszuführende Bepflanzung dient der Möglichkeit, die intensiver genutzten Flächen nach außen hin eingrün zu können, ohne dass Zäune das Gesamterscheinungsbild dominieren. Durch die Vermeidung einer trennenden Barriere können die Bepflanzungen einen wichtigen Bestandteil für die anzustrebende Biotopvernetzung und als vom Landschaftsraum zugänglichen Lebensraum für die Tierwelt darstellen.

**7 Erschließung des Bebauungsplangebietes**

Das Planungsgebiet ist direkt über die L 442 / Abzweig Riesestraße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Über einen Teil des öffentlichen Flurstücks 229/5 wird sowohl der Planungsbereich sowie auch die kirchengemeindliche Gebäude- und Parkierungsfläche erschlossen.

SATZUNGSBESCHLUSS

---

sen. Durch die öffentliche Erschließung ist das Gebiet gleichzeitig an die vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtung (Wasser- und Abwassernetz) angeschlossen.

## **8 Belange des Umweltschutzes**

### **8.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein Naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

### **8.2 Ermittlung der Planauswirkungen**

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die neu entstehende Spiel- und Sportfläche liegt am Gebietsrand und ist bereits rechtskräftig überplante Fläche des Innenbereichs. Bisher handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte, mehrschürige Fettwiese.

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1977 wäre eine Nutzung als öffentliche Parkierungsfläche zulässig gewesen, was hinsichtlich des Versiegelungsgrades des Bodens eine erhebliche Vorbelastung zu werten ist.

Da der Versiegelungsgrad für die zukünftige Spiel- und Sportflächennutzung demgegenüber reduziert wird, sind innerhalb des Plangebiets keine maßgeblichen bzw. erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Der zu überplanende Bereich dient der Arrondierung des Ortsteils Zillhausen und bildet somit einen „grünen“ Auftakt zur Ortseinfahrt und der Ortsrandeingrünung.

Durch die planungsrechtlich festgesetzten Ein- und Begrünungsmaßnahmen wird dem Vermeidungs-, Verminderungs- und Minimierungsgebot Rechnung getragen.

### **8.3 Besonderer Artenschutz**

Auch bei Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Mittels einer Vorprüfung wird in einem ersten Schritt die Relevanz, d. h. ein mögliches Vorkommen der in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie ermittelt.

Im Zuge der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Bericht vom 22.01.2018) konnten insbesondere auch aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen keine Hinweise auf das Vorkommen geeigneter Brutquartiere im Plangebiet festgestellt werden. Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind als Lebensraum für relevanten Tier- und Pflanzenarten nicht von Bedeutung.

Angesichts der örtlichen Gegebenheiten bzw. naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sowie den artspezifischen Habitatsansprüchen und Erfordernissen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, bzw. es ist nicht mit einer erheblichen Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-RL werden nicht erfüllt.