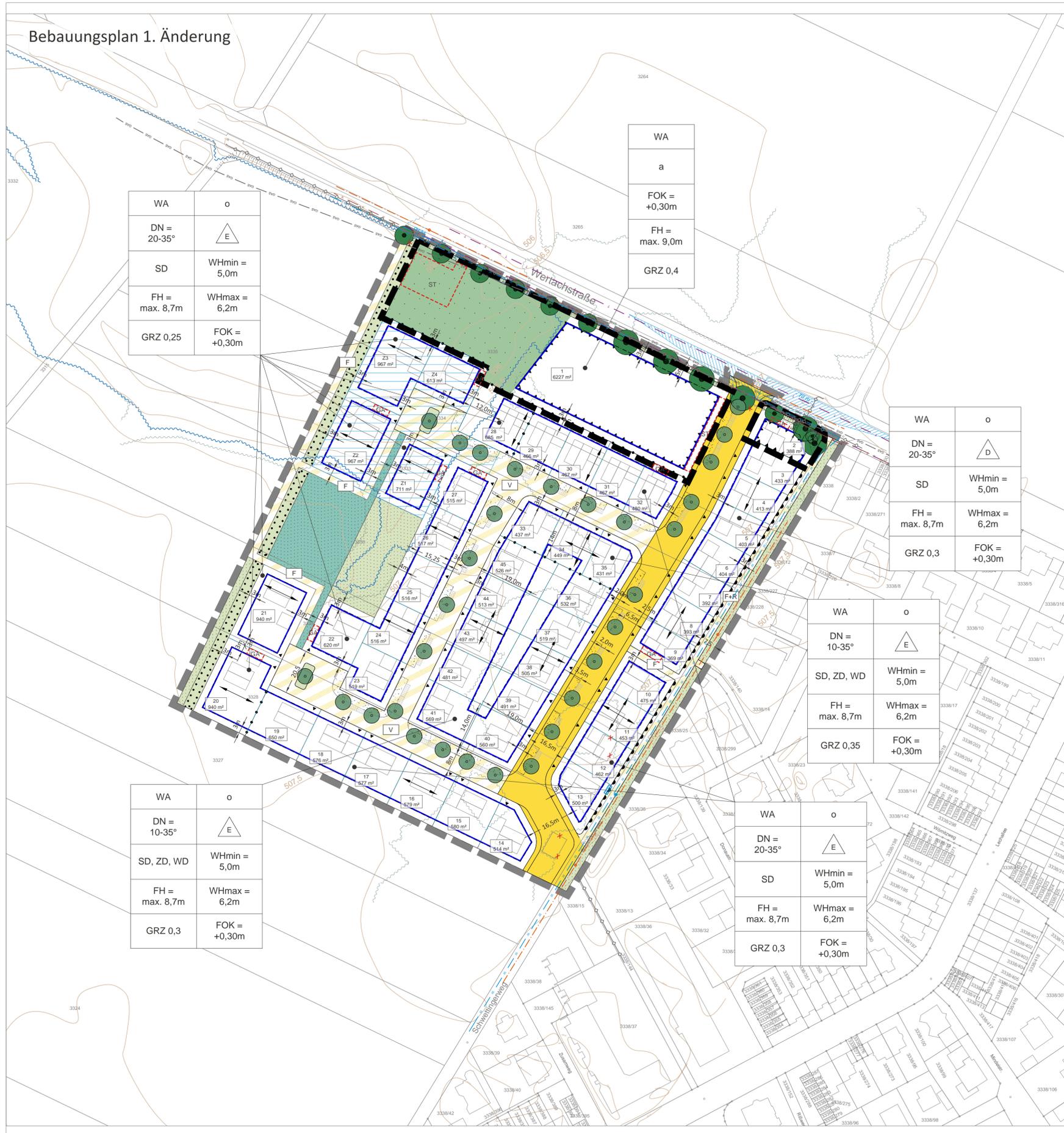


# Bebauungsplan 1. Änderung



## Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Zeichnerische Festsetzungen

Abgrenzung Änderungsbereich

Grünflächen

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spiel- und Freiflächen

Öffentliche Grünfläche

Bestandsbaum, zu erhalten. Sollte aufgrund von Baumaßnahmen ein Fällen einzelner Bäume notwendig werden, müssen entsprechende Ersatzpflanzungen in kurzer Distanz durchgeführt werden.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Abgrenzung für Stellplätze

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Abgrenzung Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungsplan "Point IV"

## Verfahrensvermerke

- Der Bauausschuss der Stadt Bobingen hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Point IV" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis einschließlich 07.02.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2019 bis 07.02.2020 beteiligt.
- Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 07.11.2019, einem Textteil und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.03.2020, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Bobingen, den ..... (Siegel)

(Erster Bürgermeister Klaus Förster)

5. Ausgefertigt

Stadt Bobingen, den ..... (Siegel)

(Erster Bürgermeister Klaus Förster)

6. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung "Point IV" wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ..... mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Stadt Bobingen, den ..... (Siegel)

(Erster Bürgermeister Klaus Förster)

## Bestehender Bebauungsplan M 1:2.000



## Übersichtslageplan M 1:25.000



Projekt / Bauvorhaben:  
**Stadt Bobingen**  
**1. Änderung Bebauungsplan "Point IV" gem. § 13 b i.V. mit § 13a BauGB**

Planbezeichnung:  
**Zeichnerischer Teil**

Stand:  
**07.11.2019**

Auftraggeber / Bauherr:  
**Stadt Bobingen**  
**Rathausplatz 1**  
**86399 Bobingen**

Maßstab:  
**1 : 1000**

Projekt Nr.: 6150  
 Bearbeiter/In: itr

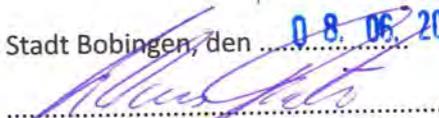
**LARS consult** Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
 Bahnhofstraße 20 D - 87700 Memmingen  
 Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20  
 Döllgaststraße 12 D - 86199 Augsburg  
 Fon: +49 (0)821 455459-0 Fax: +49 (0)821 455459-20  
 Urheberrechtlich geschützt  
 © 2020 LARS consult GmbH  
 E-Mail: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: DHDN/3.Gauss3d-4 Plot erstellt am: 30.04.2020 Blattgröße: 0.88m x 0.52m = 0.46 m2  
 Dateipfad: L:\6150-Bobingen\_Point IV\03-1ste BP-Änderung\04-CAD\03-Planfassung\191107\_6150\_P\_BP\_Änderung.dwg

## Verfahrensvermerke

1. Der Bauausschuss der Stadt Bobingen hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Point IV" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis einschließlich 07.02.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2019 bis 07.02.2020 beteiligt.
4. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 07.11.2019, einem Textteil und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.03.2020, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

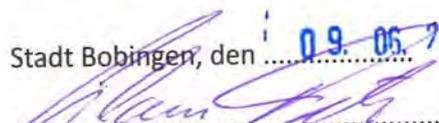
Stadt Bobingen, den 08.06.2020

  
.....  
(Erster Bürgermeister Klaus Förster)



5. Ausgefertigt

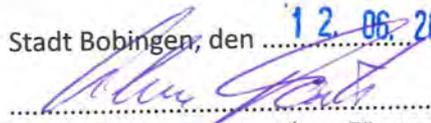
Stadt Bobingen, den 09.06.2020

  
.....  
(Erster Bürgermeister Klaus Förster)



6. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung "Point IV" wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 10.06.2020 Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Stadt Bobingen, den 12.06.2020

  
.....  
(Erster Bürgermeister Klaus Förster)



Stadt Bobingen

# 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Point IV"

Satzung und Begründung

Verfahren gem. § 13b i.V. mit § 13a BauGB

Stand: 10.03.2020



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Point IV"  
Satzung und Begründung Verfahren gem. § 13b i.V. mit § 13a BauGB Stand: 10.03.2020

---

## AUFTRAGGEBER

Stadt Bobingen  
Rathausplatz 1  
86399 Bobingen



Telefon: 08234 8002-0  
Telefax: 08234 8004-25  
E-Mail: [poststelle@bobingen.de](mailto:poststelle@bobingen.de)  
Web: [www.stadt-bobingen.de](http://www.stadt-bobingen.de)

Vertreten durch: Erster Bürgermeister Klaus Förster

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult  
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Dr.-Ing. Iris Burkhardt  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin  
Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie

Memmingen, den 10.03.2020



M.Sc. Eduard Obermeier

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung</b>	<b>4</b>
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>9</b>
1	Änderungsanlass	9
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
2.1	Flächennutzungsplan	9
2.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Point IV“, bekannt gemacht am 26.06.2019	9
3	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	10
4	Plangebiet	10
4.1	Lage und Größe	10
4.2	Aktuelle Nutzung	10
4.3	Topographie	10
5	Änderungsinhalte	11
6	Umweltprüfung und Umweltbericht	12
7	Flächenbilanzierung	12

## A SATZUNG

### 1 Präambel

Nach §§ 10 und 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Bobingen den Bebauungsplan mit Grünordnung „1. Änderung Point IV“ in öffentlicher Sitzung am 10.03.2020 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b i.V. m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Point IV“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 3335 sowie 3336 (Schwettingerweg) der Gemarkung Bobingen und hat eine Größe von ca. 0,67 ha.

#### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 07.11.2019 und dem textlichen Teil in der Fassung vom 10.03.2020.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 10.03.2020.

#### Rechtsgrundlagen

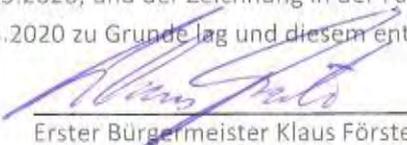
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „1. Änderung Point IV“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 12) in der Fassung vom 10.03.2020, und der Zeichnung in der Fassung vom 07.11.2019 dem Gemeinderatsbeschluss vom 10.03.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Bobingen, den 09. 06. 2020

  
Erster Bürgermeister Klaus Förster



### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „1. Änderung Point IV“ der Stadt Bobingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 10. 06. 2020 § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Bobingen, den 12. 06. 2020

  
Erster Bürgermeister Klaus Förster



## Hinweis

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird eine Teilfläche (ca. 0,67 ha) des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnung „Point IV“, bekannt gemacht am 26.06.2019, geändert. Die Änderung bezieht sich auf folgende Aspekte:

Es erfolgt eine Unterteilung der Parzelle 1 (BP „Point IV“) in zwei Bereiche, wobei der östliche Teil die bestehende Ausweisung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet beibehält und der westliche Teil bzgl. der Art der baulichen Nutzung vom allgemeinen Wohngebiet zur privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz und Freiflächen“ geändert wird.

Die Festsetzung zum Erhalt der Bestandsbaumsituation wird zudem ergänzt ebenso wie die Festsetzungen zu den Abgrabungen und zur Geländemodellierung sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Sämtliche sonstige Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „Point IV“ bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt und bestehen unverändert fort.

2

Die t  
ord  
zur  
rei

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die Hinweise des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Point IV“ der Stadt Bobingen, bekannt gemacht am 26.06.2019, gelten in Ergänzung zur vorliegenden 1. Änderung, mit Textteil und Planzeichnung, insgesamt auch für die Änderungsbereiche weiter, sofern sie nicht wie folgt ergänzt oder geändert werden.

Zu 2.3



### Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ausnahmsweise kann ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen stets mit einem Mindestabstand von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum errichtet werden.



### Umgrenzungslinie für Stellplätze

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

Zu 2.5



### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spiel- und Freiflächen



### Öffentliche Grünfläche

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Auf allen anderen Flächen Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers.



### Bestandsbaum, zu erhalten

Es wird ergänzt:

Sollte aufgrund von Baumaßnahmen ein Fällen einzelner Bäume notwendig werden, müssen entsprechende Ersatzpflanzungen in kurzer Distanz durchgeführt werden.

Zu 2.6



### Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die vorgeschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind nachfolgend beschrieben:

Zu 2.10	Abgrabungen und Gelände- modellierungen	Es wird ergänzt: Ausnahmsweise können im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets untergeordnete, zur Kita gehörige Nutzungen in Form von nicht nennenswerten baulichen Anlagen realisiert werden, wie z. B. Geländemodellierungen und die Errichtung von befestigten Spiel- und Freiflächen, sofern dadurch das Rückstauvolumen sowie der Wasserabfluss nicht nachteilig verändert wird, die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden, durch die Ausführungsart keine baulichen Schäden im Überschwemmungsfall zu erwarten sind und eine Abstimmung mit dem Hochwasserschutz erfolgt. Verlorenegehender Retentionsraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen.
	Niederschlags- wasser	Es wird ergänzt: Ausnahmsweise kann das Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden, sofern eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht realisierbar ist.

## B BEGRÜNDUNG

### 1 Änderungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Point IV“ mit Grünordnung wurde am 26.06.2019 bekannt gemacht. Im Zuge der anschließenden Objektplanung des Neubaus der Kindertagesstätte zeigte sich, dass durch die bestehenden Festsetzungen eventuell nicht genügend Spielraum für die Umsetzung sämtlicher, für die Kindertagesstätte notwendiger Nutzungen auf dem Gelände bestehen. Insbesondere die Planung von hochwertig gestalteten Freiflächen und Spielanlagen, die für den Betrieb der Kindertagesstätte sinnvoll und auch notwendig sind, erwies sich als nur schwer umsetzbar. Im Zuge der vorliegenden Änderung soll ausreichend Spielraum geschaffen werden, um einen konstruktiven Umgang bei Beibehaltung der hohen Anforderungen des Bebauungsplans an naturnahe Oberflächenentwässerung und einer ordnungsgemäßen Einhaltung der Anforderungen des Hochwasserschutzes zu ermöglichen. Ergänzend erfolgt eine Anpassung der Parzelle 2, wobei die nordöstliche Parzellengrenze neu geregelt wird und die drei bestehenden Gehölze am nordöstlich angrenzenden Wegkreuz als zu erhaltenen Bestandsbaum festgesetzt werden.

### 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Point IV“ bereits zum Großteil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist als öffentliche Grünfläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche definiert. Durch die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Point IV“ weitete sich das bestehende Wohngebiet nach Westen leicht aus. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Eingrünung wurde in der Planung aufgenommen und ist damit weiterhin gewährleistet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Point IV“, bekannt gemacht am 26.06.2019, steht derzeit noch aus.

Die Änderungsbereiche der vorliegenden Bebauungsplanänderung stellen in Bezug zum Flächennutzungsplan somit keine Abweichung dar.

#### 2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Point IV“, bekannt gemacht am 26.06.2019

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Point IV“, bekannt gemacht am 26.06.2019, weist auf einer Fläche von rd. 4,8 ha durchgängig allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll insbesondere Wohnraum für vorwiegend junge Familien geschaffen werden. So wurden Bauplätze für 32 Einfamilienhäuser sowie entlang der Nord-Süd-Erschließung für acht Doppelhaushälften ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein größeres Baufeld für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die Kindertagesstätte soll dabei sowohl den

Bedarf aus dem neuen Wohnquartier decken, aber auch eine grundsätzliche Entlastung der gesamtstädtischen Situation hinsichtlich Betreuungsplätze für Kleinkinder darstellen.

### **3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens**

Die gegenständliche Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V. mit § 13a BauGB behandelt. Die Anwendbarkeit des § 13b i.V. m. § 13a BauGB ergibt sich aufgrund der Einhaltung der im § 13b Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen (Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen).

Gemäß § 13b i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **4 Plangebiet**

### **4.1 Lage und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Point IV“ umfasst Teilflächen der Flurstücke mit der Fl.Nr. 3335 sowie 3336 (Schwettingerweg) der Gemarkung Bobingen mit einer Fläche von ca. 0,67 ha. Die Änderungsbereiche befinden sich im nördlichen Bebauungsplangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Point IV“ und grenzen im Norden an die Wertachstraße an.

### **4.2 Aktuelle Nutzung**

Die gegenständliche Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.Nr. 3335 ist gegenwärtig noch unbebaut. Planungsrechtlich ist im gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan „Point IV“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auf der gegenständlichen Parzelle ist eine Kita-Nutzung vorgesehen.

### **4.3 Topographie**

Die Topographie des Grundstücks ist durch ein Abfallen des Geländes nach Westen geprägt, wobei die natürliche Geländebewegung eine Vertiefung im westlichen Anschluss zur Baugrenze erzeugt. Die Höhendifferenz beträgt vom höchsten (ca. 507,00 m) zum niedrigsten Ausgangspunkt (ca. 506,00 m) ca. ±1,00 m.

## 5 Änderungsinhalte

Um die beschriebenen städtebaulichen Ziele realisieren zu können, erfolgt im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Unterteilung der Parzelle 1, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt, in zwei Teilbereiche, wobei der östliche Teilbereich die bestehende Ausweisung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet beibehält und der westliche Teilbereich bzgl. der Art der baulichen Nutzung vom allgemeinen Wohngebiet zur privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spiel- und Freiflächen“ geändert wird. Diese Änderung der Festsetzung soll ermöglichen, dass im Rahmen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung in der Folge geprüft werden kann, ob auf dem westlichen Teilbereich der Parzelle baulichen Anlagen, die in Ihrer Art als nicht nennenswerte Bebauungen zu definieren sind, trotz der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet genehmigt werden können. Die Festsetzung als Grünfläche, die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung herbeigeführt wird, zeigt dabei deutlich den Planungswillen der Stadt Bobingen außerhalb der Baugrenze einzig untergeordnete Nutzungen anzuordnen, sofern dies mit den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes in Einklang gebracht werden kann. Beispiele für solch untergeordneten Nutzungen sind insbesondere Spielanlagen und Freiflächen für die Nutzung durch die Kinder der Kindertagesstätte sowie, falls der erforderliche Stellplatzbedarf innerhalb der Baugrenze nicht realisiert werden kann, von ergänzenden Stellplätzen.

Die Festsetzungen zu den Abgrabungen und Geländemodellierung sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung zielen ebenso wie die Umwidmung eines Teilbereichs der Parzelle 1 zur privaten Grünfläche auf die Schaffung eines größeren Spielraums für die sinnvolle Gestaltung und Ausnutzung der Gesamtparzelle 1 ab.

Ebenfalls im Bereich der Grünordnung erfolgt die Änderung der Festsetzung zum Erhalt der Bestandsbaumsituation entlang der Wertachstraße. Die Architekten und Landschaftsplaner der Kindertagesstätte zielen mit ihrer Planung darauf ab, den Baumbestand, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan "Point IV" gefordert, komplett zu erhalten. Zum aktuellen Planungsstand wird dieses Ziel von den Planern erreicht. Sollten allerdings dennoch unvermeidbare Schädigungen an den Bestandsbäumen, insbesondere während den folgenden Bautätigkeiten, entstehen, wird durch die Änderung zum Erhalt der Bestandsbaumsituation verbindlich geregelt, dass eine Ersatzpflanzung unweit der originären Pflanzposition zu erfolgen hat, um die durchgängige, regelmäßige Straßenraumeingrünung in ihrem Charakter zu erhalten.

Ergänzend zu den Bäumen entlang der Wertachstraße werden die bestehenden drei Gehölze am Wegkreuz an der Kreuzung Wertachstraße und Schwettingerweg als zu erhaltene Bestandsbäume festgesetzt. Es erfolgt zudem eine Änderung des Parzellenumgriffs von Parzelle 2, wobei sämtliche zu erhaltene Bestandsbäume als Bestandteil der Öffentlichen Grünfläche definiert werden und die nordöstliche Parzellengrenze nach Südwesten verschoben wird. Entsprechend erfolgt eine Anpassung der Baugrenze und der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Bei den beschriebenen Änderungen, handelt es sich um Festsetzungen, die sowohl im textlichen als auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „1. Änderung Point IV“ dargestellt sind. Ergänzend zu diesen Änderungen gelten innerhalb des Änderungsbereiches unverändert

alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Point IV“ der Stadt Bobingen, bekannt gemacht am 26.06.2019, sofern sie nicht geändert wurden.

## 6 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Point IV“ wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch von einer zusammenfassenden Erklärung nach d § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

## 7 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Grundstücksflächen	0,0088	1,3
Private Grundstücksflächen	0,6615	98,7
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>0,6703</b>	<b>100</b>