

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

BREITEN II

im Stadtteil Mundelfingen

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 13.03.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	4
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1	Bebauungsplanverfahren	6
3.2	Bestehende Bebauungspläne	6
3.3	Regionalplan	6
3.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.5	Immissionsschutzrechtliche Belange	7
3.6	Agrarstrukturelle Belange	7
4	ALTERNATIVENPRÜFUNG	8
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	8
5.1	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	8
5.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Schutzgut Biotop und Boden:	9
5.3	Natura-2000 Vorprüfung / Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“	9
5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
6	PLANUNGSKONZEPT	10
6.1	Erschließungskonzept	10
6.2	Städtebauliches Konzept	11
6.3	Parken	11
6.4	Grünkonzept	11
6.5	Entwässerung	11
7	FLÄCHENBILANZ	12
8	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	12
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
8.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	13
8.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	13
8.6	Verkehrsflächen	13
8.7	Öffentliche Grünflächen	14
8.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	14
8.9	Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen	14
8.10	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser	14
9	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	14
9.1	Dacheindeckung	14
9.2	Nebenanlagen	15
9.3	Stellplatznachweis	15
9.4	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	15
9.5	Werbeanlagen	15
10	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	15
10.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15
10.2	Verfahrenstermine	16

Anlagen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Breiten II“, (Thomas Grözing, Oberndorf a.N.) vom 19.02.2018

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Breiten II“, (Thomas Grözing, Oberndorf a.N.) vom 19.02.2018.

Natura-2000 Vorprüfung, (Thomas Grözing, Oberndorf a.N.) vom 29.06.2017, Ergänzung 19.02.2018..

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Aufgrund des vorherrschenden Wohnbauflächenbedarfs und der großen Nachfrage nach Bauplätzen soll das bestehende Wohngebiet „Breiten“ durch die Entwicklung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche „Breiten II“ in südwestlicher Richtung erweitert werden.

Nachdem in Mundelfingen, dem größten Teilort Hüfingens keine ausreichenden kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung stehen sowie in Anbetracht der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26.07.2017 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Breiten II“ gefasst.

Stand des Verfahrens:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde durchgeführt im Zeitraum vom 18.09.2017 bis einschließlich 09.10.2017.

Die hierbei eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden bei der vorliegenden Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs nach Möglichkeit berücksichtigt (Anlage: Abwägungsvorlage).

In der Sitzung am 14.12.2017 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abb.: Lage des Plangebiets am südwestlichen Siedlungsrand Mundelfingens (Grafik: Stadt Hüfingen)

Das rund 2,31 ha große Bebauungsplangebiet „Breiten II“ schließt direkt an das bestehende, am südwestlichen Siedlungsrand von Mundelfingen gelegene Wohngebiet „Breiten“ an. Das Gebiet entwickelt sich parallel entlang der bestehenden südwestlichen Ortsrandbebauung der Alpenstraße.

Die Ausdehnung der Fläche weist eine mittlere Breite von 65 m bei einer Länge von rd. 300 m auf. Die Topographie des Gelände ist durch eine geringe Hangneigung (im Mittel ca. 3,6 %) nach Südost gekennzeichnet.

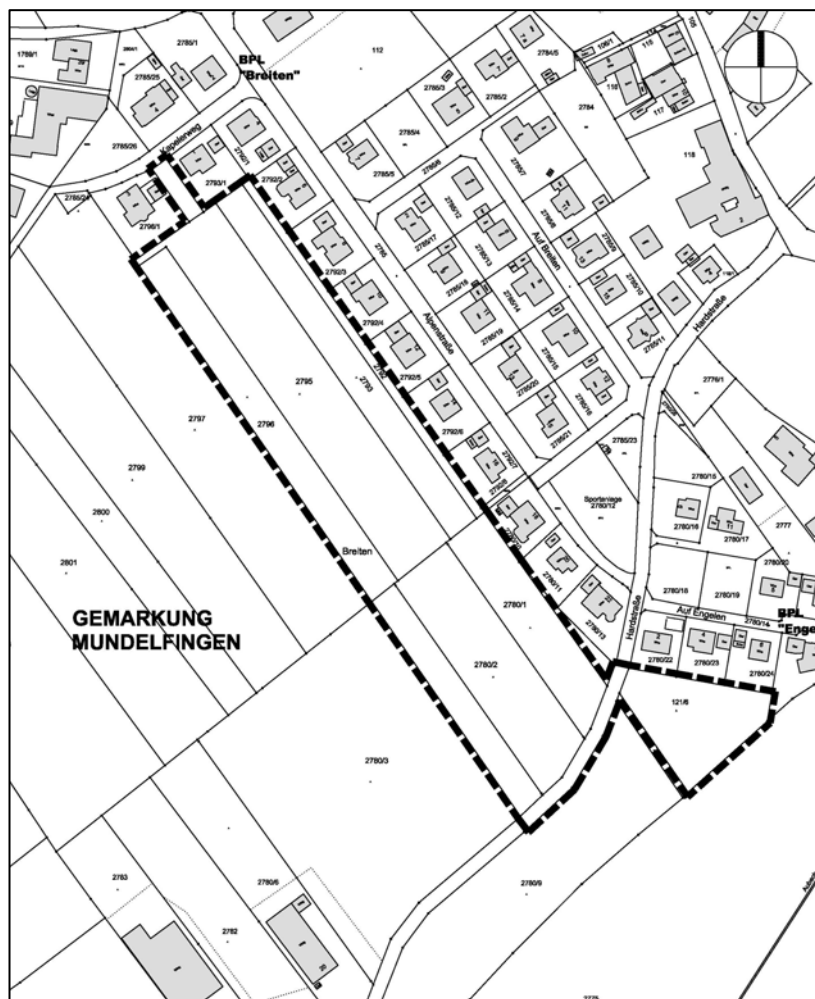
Die überplante Fläche umfasst intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit Ackerflächen längs der Südwestgrenze, an die sich nach Nordosten eine artenarme Fettwiese anschließt.

Begrenzt wird das Gebiet im Norden und Osten von teils gut eingegrünten, neuzeitlichen Wohnbauflächen mit Hausgärten. Im Südwesten schließen sich an das Gelände ausgedehnte und intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen mit Ackernutzungen an. Im Südosten begrenzt ein noch innerhalb des Plangebiets liegender Asphaltweg das Gebiet mit einem teilweise parallel dazu verlaufenden Entwässerungsgraben.

Im Äußersten Südosten des Plangebietes wurde im Rahmen des fortgeschriebenen Bebauungsplanentwurfs eine Fläche für eine zentrale Regenrückhaltung / Retention in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert.

Auf die detaillierte Bestandsbeschreibung des Umweltberichts (Anlage) wird ergänzend verwiesen.

Die verkehrliche und technische Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bestandsstraßen im Nordwesten (Kapelerweg) bzw. im Südosten (Hardstraße).



3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) durchgeführt. Die Ausgleichsregelung ist anzuwenden.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der vorliegende Erweiterungsbebauungsplan schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des seit 06. Mai 1966 rechtskräftigen Bebauungsplans „Breiten“ an, der die bestehende Bebauung als allgemeines Wohngebiet festsetzt.

3.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen ist der Erweiterungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um eine sinnvolle Abgrenzung des Baugebietes mit einer hinreichenden Tiefe der Baugrundstücke bei der geplanten, zweihüftigen Erschließung zu erhalten, wird das Baugebiet vom Kapelerweg aus in der dort durch die bestehenden Grundstücke vorgegebenen Breite abgegrenzt. Dadurch ergibt sich eine geringfügige Überschreitung gegenüber den Darstellungen des FNP.

Davon ausgehend, dass der Flächennutzungsplan die Inhalte der Planung nicht parzellenscharf und nicht im Einzelnen festlegt, sondern in seiner Beschränkung auf die Grundzüge der Planung und durch seine generalisierende Aussage Entwicklungsspielräume erlaubt, sind auch geringfügig abweichende Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

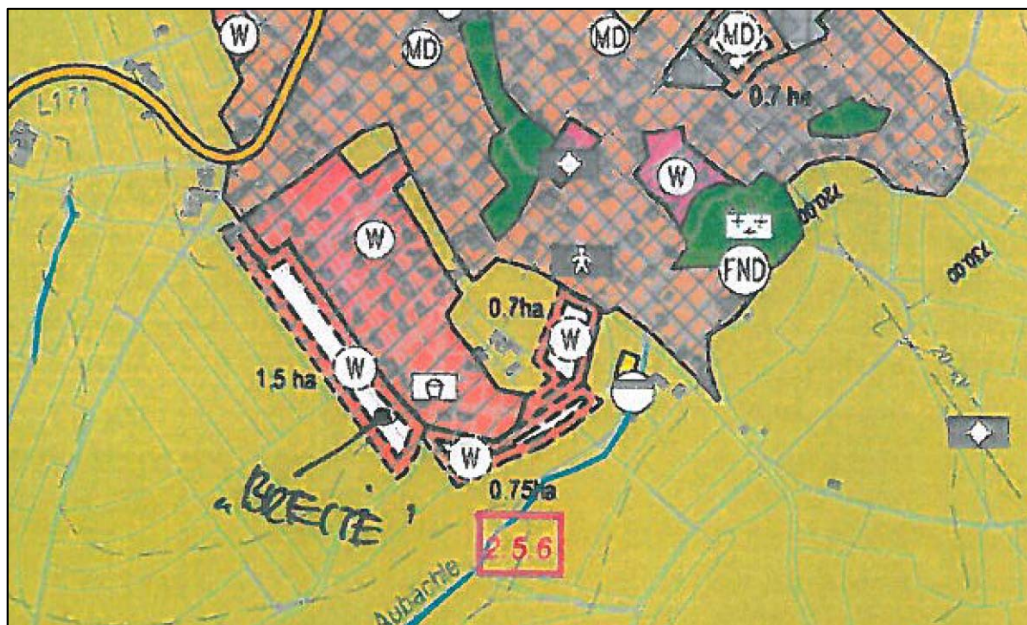


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP 2020 der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen

3.5 Immissionsschutzrechtliche Belange

Lärmemissionen: Aufgrund der Lage des Plangebietes und der umgebenden Nutzungsstruktur ist eine Betroffenheit immissionsschutzrechtlicher Belange durch Gewerbe- oder Verkehrslärm nicht erkennbar.

Landwirtschaftliche Emissionen:

Südwestlich des geplanten Wohngebiets befindet sich in etwa 110 bis 180 Meter Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehwirtschaft (Milchkühe, weibl. Nachzucht, Fahrsiloplanlage, offener Güllebehälter). Im Rahmen der Ansiedlung des Betriebes wurde im Jahr 2011 die Entwicklungsfähigkeit des Standortes in Bezug auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche „Breiten II“ im Rahmen einer Geruchsemissionsabschätzung durch den Emissions- und Stallklimadienst (ESKD) Freiburg geprüft. Danach wurde festgestellt, dass bei einem Abstand bis etwa 100 Meter eine erhebliche Beeinträchtigung durch Gerüche nicht auszuschließen wäre. „Zu einer geplanten Erweiterung des Wohngebiets liegen die Abstände in einem Bereich, wo eine Beeinträchtigung des Wohngebiets nicht zu erwarten ist.“

Landwirtschaftliche Belange stehen dem Bebauungsplan insoweit nicht entgegen.

3.6 Agrarstrukturelle Belange

Hinweise des Landwirtschaftsamts Donaueschingen /LRA SBK) vom 09.10.2017:

Nach der digitalen Flurbilanz wird dieser Bereich als Vorrangflur II eingestuft. Die Flurbilanz umfasst die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen sowohl hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Böden als auch in Bezug auf die wirtschaftliche Bedeutung für landwirtschaftliche Betriebe und Gesellschaft. Berücksichtigt werden die Acker- und Grünlandzahl nach der Reichsbodenschätzung, die jeweiligen Schlaggrößen, die Größe der landwirtschaftlichen Betriebe, die die Flächen bewirtschaften und regionalspezifische Besonderheiten wie z.B. Aussiedlungsstandorte.

Speziell die Vorrangflur Stufe II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben. Allein aus diesem Aspekt kann die Ausweisung des Wohngebietes aus landwirtschaftlicher Sicht nicht befürwortet werden, sie steht dem landwirtschaftlichen Belang des Erhalts des Produktionsfaktors Boden für die Landwirtschaft entgegen.

Die vorgesehene Wohngebietsfläche schließt unmittelbar südwestlich an den Siedlungsrand an, ist seit Jahren im Flächennutzungsplan enthalten und wurde bereits bei der Entwicklung des bestehenden Wohngebiets Breiten konzeptionell berücksichtigt. Insoweit stellt die geplante Wohngebietserweiterung „Breiten II“ eine aus städtebaulicher wie technischer Sicht sinnvolle und wirtschaftliche Erweiterung der Siedlungsflächen im Südwesten der des Ortsteils Mundelfingen dar.

Bereits der Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den Gemeinderat in Kenntnis der damit verbundenen Flächeneinbußen für die landwirtschaftliche Nutzung gefasst.

In Anbetracht des vorherrschenden Wohnbauflächenbedarfs und mangels zu bevorzugender Planungsalternativen gibt die Gemeinde der Ausweisung des Wohngebietes „Breiten II“ den Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die landwirtschaftlichen Belange müssen insoweit in der Gesamtabwägung gegenüber den übergeordneten Zielen der städtebaulichen Entwicklung zur Schaffung neuer Wohnbauflächen zurückgestellt werden.

4 Alternativenprüfung

Die Untersuchung möglicher Standortalternativen erfolgte bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan), wo bereits unter Berücksichtigung und Abwägung maßgeblicher städtebaulicher wie ökologischer Belange die Fläche als Wohngebiet ausgewiesen wurde.

Die Untersuchung von Planungsalternativen erfolgte durch mehrere städtebauliche Vorentwürfe, in denen verschiedene Varianten in Bezug auf die Erschließung und Anbindung an bestehende Erschließungseinrichtungen untersucht wurden. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Folgende Umweltgutachten liegen dem Bebauungsplan bei:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Breiten II“, (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 19.02.2018

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Breiten II“, (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 19.02.2018.

Natura-2000 Vorprüfung, (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 29.06.2017, Ergänzung 19.02.2018..

5.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

(Umweltbericht vom 19.02.2018)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage eines Wohngebiets mit 25 Bauplätzen im Anschluss an den südwestlichen Ortsrand von Mundelfingen geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 23.074 m² (100 %). Davon werden zukünftig rund 60 % von Bau- und Verkehrsflächen eingenommen und 40 % von Frei- und Grünflächen.

Das aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Plangebiet wird derzeit als Grünland und Acker ohne weitere Strukturen genutzt und umfasst mittelwertige Böden im Bereich eines Grundwassergeringleiters.

Bis auf die teilweise Beanspruchung von Flächen des angrenzenden Vogelschutzgebietes 811-6441 'Wutach und Baaralb' (ca. 1.734 m²) und der Lage im Naturpark „Südschwarzwald“ sind keine weiteren Schutzgebietsflächen betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Vogelschutzgebiet und den Naturpark entstehen nicht.

Durch die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen auf bisher unbebauten Freiflächen entstehen jedoch Eingriffe in die Schutzgüter die im Umweltbericht ermittelt und bewertet wurden mit folgendem Ergebnis für das geplante Wohngebiet:

Durch die geplante Bebauung und Erschließung des Wohngebiets entstehen teils erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelung, hiervon betroffen sind im Gebiet vorherrschend mittel- bis geringwertige Böden. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 13), so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden müssen.

Ein Ausgleichsbedarf der ebenfalls nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann entsteht rein rechnerisch für die Eingriffe in das Schutzgut Biotope (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Seite 12). Besonders hochwertige oder gut ausgeprägte Biotoptypen oder planungsrelevante Artenvorkommen sind jedoch von dem Vorhaben nicht betroffen.

Für die anderen Schutzgüter (Wasser, Klima/Luft, Erholung, Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter, Mensch) sind insgesamt wenig erhebliche bis unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden können, so dass von einer ausreichenden Berücksichtigung der betroffenen Schutzgüter im Rahmen der Abwägung und Eingriffsregelung ausgegangen werden kann. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen inner- oder außerhalb des Plangebiets sind für diese Schutzgüter nicht erforderlich.“

Eine Ausnahme hiervon bildet das Schutzgut Landschaftsbild da der Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen für eine Mindestbegrünung enthält. Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets zu erreichen wird deshalb empfohlen im weiteren Verfahren pro Baugrundstück als Pflanzgebot einen Laubbaum festzusetzen und am neu entstehenden Ortsrand einen Heckenstreifen zu pflanzen um gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG eine adäquate landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes zu gewährleisten.“

[Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Breiten II“, (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 29.06.2017.]

5.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Schutzgut Biotope und Boden:

Gemäß den durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen ergibt sich für die vorhabensbedingten Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden insgesamt folgendes Ausgleichsdefizit:

Ausgleichsdefizit Schutzgut Biotope: - 59.961 Punkte

Ausgleichsdefizit Schutzgut Boden: - 89.145 Punkte

Summe Ausgleichsdefizit gesamt: - 149.106 Punkte

Der Eingriff in die beiden Schutzgüter kann somit nicht innerhalb der Vorhabensfläche vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Auf den Umweltbericht, Kap. 7.3.1 „Planexterne Maßnahmen“ wird ergänzend verwiesen.

5.3 Natura-2000 Vorprüfung / Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“

Entlang des nordwestlichen Teils des Plangebiets verläuft unmittelbar angrenzend die Grenze des Vogelschutzgebietes 811-6441 'Wutach und Baaralb'. Der südwestliche Teil des Plangebiets beansprucht in einem Umfang von 1.734 m² auch Schutzgebietsflächen des Vogelschutzgebietes selbst.

Zur Prüfung, ob es durch die Auswirkungen des Vorhabens zu erheblichen Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile der der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebiets kommen kann, wurde eine Natura-2000 Vorprüfung erarbeitet, die den Unterlagen beiliegt.

5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

„Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Der Artenschutzbeitrag kommt nach erfolgter Prüfung der Stati sämtlicher planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zum Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach S 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen zurzeit nicht erfüllt werden. Das Projekt ist aus der Sicht des Artenschutzes zulässig.

Aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wird die potenzielle Betroffenheit der Feldlerche bei ergänzenden Begehungen während der ersten Brutperiode im Frühjahr 2018 im Plangebiet überprüft.“

6 Planungskonzept

In Anbetracht der knapper werdenden Baulandreserven und der politischen Forderung einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung, aber auch mit Blick auf die erwarteten Erschließungskosten des Gebietes, wird in besonderem Maß auf eine effiziente Erschließung und flächensparende Baulandnutzung Wert gelegt.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan

6.1 Erschließungskonzept

Aufgrund der vorgegebenen Geometrie des Plangebietes und den vorhandenen Anschlußpunkten an das Straßennetz ist das Erschließungskonzept im Wesentlichen vorgegeben. Eine zentrale Wohnstraße mit beidseitiger linearer Bebauung bindet im Nordwesten am Kapellerweg und im Südosten an der Hardstraße an.

Durch diesen „Ringschluß“ werden gute Voraussetzungen sowohl für die verkehrliche Erschließung (Durchfahrt für Müllfahrzeuge, Lieferverkehr, Schneeräumung usw.), als auch die technische Versorgung des gesamten Gebietes geschaffen.

Für die geplante Erschließungsstraße ist ein Ausbauquerschnitt von insgesamt 7,0 m vorgesehen, der sich in den Fahrbahnbereich (5,0 m) und einen begleitenden Seitenstreifen (2,0 m) gliedert.

Um den Aufenthaltscharakter der Wohnstraße zu betonen ist die Erschließungsstraße im Mischverkehr, zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsarten vorgesehen. Der Fahrbahnverlauf weist mehrere Verschwenkungen auf, um eine Raumbildung im Straßenverlauf zu unterstützen und die zu Fahrgeschwindigkeit zu dämpfen.

Der Bereich des Seitenstreifens steht für das (Besucher-) Parken, für Baumquartiere, für den Aufenthalt (Kinderspiel), oder als Sicherheitsraum oder Ausweichfläche (Begegnungsverkehr) u.Ä. zur Verfügung.

Für Fußgänger wird eine zusätzliche Vernetzung des Gebiets durch eine zentral gelegene Fußwegverbindung zur Alpenstraße vorgesehen.

Um die Möglichkeit einer zukünftigen Gebietserweiterung offen zu halten, wird eine zentrale Fahrbahntrasse zum südwestlichen Gebietsrand freigehalten. Ein Ausbau dieser Trasse ist jedoch zunächst nicht vorgesehen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit ca. 25 bis 28 Baugrundstücken in Südost bzw. Südwestausrichtung vor. Das Gelände ist durch eine leichte Südosthanglage geprägt und bietet insofern sehr gute Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität.

Entsprechend der aktuellen Nachfragesituation sollen Baugrundstücke für individuelle, frei stehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksflächen zwischen ca. 500 und 750 m² vorgesehen werden. Durch eine Verdichtung einzelner Baureihen oder Verschiebung geplanter Grenzen ist die Parzellierung grundsätzlich flexibel.

Der Bebauungsplan soll in Bezug auf die Gebäudegestaltung hinreichend „offen“ gehalten werden, um die heutzutage übliche Bandbreite individueller Gebäudetypen, ohne Vorgaben zur Dachgestaltung, jedoch mit angemessener Begrenzung der Gebäudehöhen, zu ermöglichen

Die Tendenz der Einfamilienhäuser in der Region geht, bei tendenziell kleineren Grundstücksgrößen, zur vollen zweigeschossigen Bebauung (jedoch ohne ein weiteres Dachgeschoß).

6.3 Parken

Grundsätzlich sollten im Rahmen der Bauvorhaben ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken geschaffen werden. Hierzu wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt in dem Sinne, dass für Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen sind.

Das Besucherparken ist abschnittsweise im Bereich des geplanten Seitenstreifens im öffentlichen Verkehrsraum möglich.

6.4 Grünkonzept

Zur Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Gebietes werden im Bebauungsplan sowohl Baumpflanzungen auf den Grundstücken (1 Laubbaum pro angefangene 500 qm) als auch im öffentlichen Straßenraum (Straßenbäume) festgesetzt. Zudem wird entlang des südwestlichen Gebietsrandes zur freien Landschaft hin eine artenreiche Hecke mit Einzelbäumen festgesetzt.

6.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser wird durch Anschluss an den bestehenden Ortskanal in der Hardstraße zur Kläranlage abgeleitet.

Das Niederschlagswasser soll separat gefasst und auf dem südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 121/6 einer zentralen Retentionsmulde in Form eines naturnahen Erdbeckens zugeführt werden.

Die Ableitung erfolgt gedrosselt in den wenige Meter südlich gelegenen Aubach.

Die Detailplanungen des Entwässerungskonzeptes erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und werden im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit den Behörden abgestimmt.

7 Flächenbilanz

- Gesamtfläche Bebauungsplan: 23.074 m² (rd. 2,31 ha = 100 %)
- Allgemeines Wohngebiet: 17.116 m² (74,2 %)
- Straßenverkehrsflächen: 3.593 m² (15,6 %)
- Grünflächen: 151 m² (0,7 m²)
- Retentionsfläche: 2.214 m² (9,6 m²)

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung als Wohngebiet – sie orientieren sich an der Nutzungsstruktur der näheren Umgebung.

Um das Plangebiet vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO) grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen für das Bebauungsplangebiet wie folgt differenziert:

Läden, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen ist im Rahmen der Regelüberschreitung nach § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und unterstützen die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt werden. Die Regelungen unterstützen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Für das gesamte Wohngebiet soll eine für den Gebietstyp zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m

(Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschoß“) ausgeschlossen werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zu den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude wie auch der Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.

Die Werte orientieren sich am Geländeverlauf und dem Niveau der geplanten Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Einfamilienhaus-Wohngebiet, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser bis zu einer Baukörperlänge von 50 m grundsätzlich zulässig.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen.

Die Baugrenzen werden zu den öffentlichen Straßen um 4,00 m zurückgesetzt um einerseits die Übersicht des Straßenraums zu unterstützen und gleichzeitig eine Nutzung der Vorzonen, bspw. mit PKW Stellplätzen oder als gestaltete Vorgärten zu fördern.

Im Bereich der Bestandsbebauung am bisherigen Gebietsrand der Bebauung an der Alpenstraße werden die Baugrenzen aus nachbarschützenden Gründen auf 4,00 m Grenzabstand zurückgesetzt.

8.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Städtebauliches Ziel ist die Planung eines Einfamilienhaus-Wohngebietes. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird daher auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

8.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Sinne einer flexiblen und effizienten Grundstücksnutzung auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport unterstützt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich für Besucher zur Verfügung, wodurch wirksam zu einer Reduzierung des Parkens im öffentlichen Raum beigetragen wird.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

8.6 Verkehrsflächen

s. Ziff. 6.1

8.7 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer zentralen „Regenrückhaltung / Retention“ festgesetzt.

8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zugleich zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei (siehe auch Ziff. 6.4).

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen und die Durchgrünung des Wohngebietes zu unterstützen, werden für die Freiflächen der einzelnen Grundstücke sowie im Bereich der öffentlichen Flächen Pflanzgebote festgesetzt.

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

8.9 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Um die Voraussetzungen für die Refinanzierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu schaffen, wird eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs.1a BauGB getroffen.

8.10 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für zentrales Regenrückhaltebecken mit dem Zweck der Sammlung und Rückhaltung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer festgesetzt. Das Erfordernis ergibt sich aus der Entwässerungsplanung des Baugebietes (Siehe auch Ziff. 6.5).

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

9.1 Dacheindeckung

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den regionstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf grau bzw. anthrazit bis schwarz oder rot bis rotbraun kann über die Dächer ein harmonischer städtebaulicher Zusammenhalt der Neubauten unterstützt werden.

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer mind. extensivem Dachbegrünung zu versehen. Diese Festsetzung dient dem Landschaftsbild, dem Klimaschutz, der Wasserretention und leistet einen Teilausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff.

9.2 Nebenanlagen

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen sowie der Standorte von Müllbehältern soll eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden.

9.3 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 60 qm Wohnfläche auf 2 Stellplätze sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes reduziert werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Dörfern oder gleichermaßen von Stadtteilen, die nicht von der Innenstadt fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

9.4 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen, verbunden mit überdimensionierten, abweisend wirkenden Stützbauwerken auszuschließen, werden entsprechende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen getroffen.

9.5 Werbeanlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für mögliche Firmen adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Die Beschränkung der Standorte der Anbringung der Werbeanlagen dient dem Ziel, diese nur mit einer lokalen Wirkung zu versehen und somit die „Fremdwerbung“ innerhalb des Wohngebietes auszuschließen.

10 Bebauungsplanverfahren

10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde durchgeführt im Zeitraum vom 18.09.2017 bis einschließlich 09.10.2017.

Die hierbei eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden bei der vorliegenden Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs nach Möglichkeit berücksichtigt (Anlage: Abwägungsvorlage).

In der Sitzung am 14.12.2017 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

[Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt]

10.2 Verfahrenstermine

GR-Aufstellungsbeschluss		26.07.2017
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		13.09.2017
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung		13.09.2017
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	18.09.2017 09.10.2017
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		14.12.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		07.03.2018
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	15.03.2018 16.04.2018
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...

Aufgestellt:

Tuttlingen, 13.03.2018

kommunalPLAN GmbH