

**Stadt Hüfingen**  
**Landkreis Schwarzwald-Baar**

**Begründung**  
**gem. § 9 BauGB**

zum

**Bebauungsplan**  
**Wohngebiet „Im Stegle“**

**Offenlage**  
**27.07.2023**

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

# **I N H A L T**

## **I Begründung**

### **1. Anlass der Planaufstellung**

### **2. Standortauswahl**

### **3. Plangebiet**

- 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 3.3 Naturräumliche Situation
- 3.4 Anbindung / Zufahrt

### **4. Planerische Ausgangssituation**

- 4.1 Eigentumsverhältnisse
- 4.2 Planungsrecht
- 4.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange
- 4.4 Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- 4.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

### **5. Wesentliche Planinhalte**

- 5.1 Planungsziele / Leitgedanken
- 5.2 Planungskonzept
  - 5.2.1 Nutzungsart
  - 5.2.2 Parzellierung
  - 5.2.3 Erschließung
  - 5.2.4 Ver- und Entsorgung

### **6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

- 6.4 Verkehrsflächen
- 6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- 6.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
- 6.7 Grenzen des Geltungsbereichs
- 6.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen
- 6.9 Hinweise und Empfehlungen

## **7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

- 7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung
- 7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 7.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze
- 7.4 Einfriedungen und Stützmauern
- 7.5 Anlagen für Niederschlagswasser
- 7.6 Ordnungswidrigkeiten

## **8. Auswirkungen der Planung**

- 8.1 Städtebauliche Auswirkung des Plangebietes
- 8.2 Verkehrliche Situation
- 8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen
- 8.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft
- 8.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser
- 8.6 Lärmimmissionen (Schalltechnische Untersuchung)
- 8.7 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

## **9. Statistische Daten / Flächenbilanz**

## **10. Rechtsgrundlagen**

## **Anhang**

- 1. Umweltbericht, Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung und Artenschutzrechtl. Relevanzprüfung (Quelle: Büro Grözinger)
- 2. Schalltechnische Untersuchung (Quelle: Büro Heine & Jud)

# I BEGRÜNDUNG

## 1. Anlass der Planaufstellung

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des vorherrschenden Wohnraummangels im Stadtteil Hausen vor Wald der Stadt Hüfingen. Das Plangebiet ist somit als Teilfläche des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Hüfingen, welcher im Zuge der Fortschreibung des FNP's ermittelt wurde, anzusehen.

Aufgrund der guten Entwicklung der Gesamtgemeinde Hüfingen mit steigenden Bevölkerungszahlen, kann das Plangebiet einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung beitragen. Auf der ca 2,1 ha großen Ausgangsfläche können bis zu 25 Baugrundstücke entstehen.

Nachdem im Ortsteil keine kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung stehen, sowie in Anbetracht der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, hat der Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 19.11.2020 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Im Stegle“ gefasst.

Da der Planbereich im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, muss der FNP im Zuge eines punktuellen Änderungsverfahrens parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. (3) BauGB angepasst werden. Die Grundstücke befinden sich bereits in Eigentum der Stadt Hüfingen und sollen nun aufgrund der konkreten Bedarfsanmeldung einem entsprechenden Planungsrecht zugeführt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird in Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamts Schwarzwald-Baar im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung), einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und einer Natura 2000-Prüfung bezüglich des betroffenen Vogelschutzgebietes „Baar“.

## 2. Standortauswahl

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand im Stadtteil Hausen vor Wald, nördlich der angrenzenden Landesstraße L 171 und hat eine Größe von insgesamt circa 2,1 ha. Im Westen und Norden ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden und Osten grenzt der derzeitige bebaute Ortsrand von Hausen vor Wald an.

Bei der Standortfindung wurden verschiedene Kriterien zu Grunde gelegt, denen die nun ausgewählte Fläche weitestgehend entspricht:

#### Orts- und Landschaftsbild:

Das gewachsene Ortsbild darf nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt auf einer südexponierten Hangfläche, die dem westlichen Ortsrand von Hausen vor Wald vorgelagert ist. In Bezug auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft ist das Gebiet selbst ohne wertgebende Strukturen und damit von allgemeiner Bedeutung. Der Planbereich ist jedoch von Westen und Süden kommend weithin sichtbar, aber die Auswirkungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren (Eingrünung zur Landdesstraße mit Lärmschutzwall).

#### Landschaftsmerkmale / Grünstrukturen:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand von Hausen vor Wald an einer nach Süden geneigten Talmulde. Die gesamte Fläche wird von Grünland eingenommen; Vertikalstrukturen wie Bäume sind nicht vorhanden.

Das Grünland ist insgesamt artenarm ausgebildet.

Im Süden wird das Plangebiet vom Oberlauf des Schleh Wiesengrabens (und der Bestandsbebauung entlang der L 171 (Ortsstraße) begrenzt.



Abb. 1: Blick von Süden über die L 171 (grobe Abgrenzung, gelb gestrichelt)

#### Boden / Fläche:

Gemäß der Bodenkarte der Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB, 2020) weisen die Böden im FNP-Änderungsbereich folgende Gesamtwertigkeit bezogen auf alle Bodenfunktionen:

- Bodeneinheit h61 mittlere bis hohe Wertigkeit:  
Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Unterjura-Fließerde

### Ergebnis Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Gutachten Thomas Grözinger, freier Landschaftsarchitekt):

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der darin beschriebenen genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Folgende Betroffenheiten wurden bereits ermittelt und sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen:

Tier- und Pflanzengruppen		Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Fame und Blütenpflanzen		nicht betroffen	keines
Vögel		ggf. betroffen	• Verlust eines Teil-Nahrungshabitats und Teil-Lebensraumes für Vogelarten durch Flächenversiegelung
Säugetiere (ohne Fledermäuse)		nicht betroffen	keines
Fledermäuse		ggf. betroffen	• Verlust eines potenziellen Teil-Jagdhabitats durch Flächenversiegelung
Reptilien		nicht betroffen	keines
Amphibien		betroffen	• Durch einen Eingriff in das Gewässer, in Folge der Errichtung eines Lärmschutzwalls, kommt es zu einer Betroffenheit des Grasfrosches ( <i>Rana temporaria</i> ), welcher den Schlehwiessengraben als Laichgewässer nutzt.
Wirbellose	Käfer	nicht betroffen	keines
	Schmetterlinge	nicht betroffen	keines
	Libellen	nicht betroffen	keines
	Weichtiere	nicht betroffen	keines

### Vogelschutzgebiet:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich fast vollständig im Vogelschutzgebiet 'Wutach und Baaralb' (8116-441). Das Vogelschutzgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 14.000 ha. Die große Bedeutung des Gebietes liegt u.a. in den Brutvorkommen von Rot- und Schwarzmilan begründet, die hier ihre Verbreitungsschwerpunkte in Baden-Württemberg haben.

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen 25 Arten zählen zu unterschiedlichen Brutvogelgemeinschaften. Dort sind einerseits Vergesellschaftungen von solchen der Siedlungsbereiche, der Gärten und Parks andererseits der siedlungsnahen und von Gehölzen bestimmten Kulturlandschaft zu finden. Außer des Rotmilans konnten keine weiteren Vogelarten, welche im Standard-Datenbogen für das Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ geführt werden, im Plangebiet oder in der Umgebung erfasst werden. Der Rotmilan konnte bei allen Begehungen über dem Plangebiet und in seiner Umgebung kreisend gesichtet werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet als Nahrungsfläche für den Rotmilan dient. Ein Summationseffekt des Vorhabens mit anderen Bauvorhaben in der Region, die zusammen einen erheblichen Eingriff in potenzielle Nahrungsflächen des Rotmilans darstellen, kann nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dessen ist eine Weiterverfolgung des Vorhabens nur zulässig, wenn ein vollständiger, funktionsbezogener Ausgleich im Umfeld der Planung, in der Schutzgebietskulisse oder unmittelbar angrenzend erfolgt, sodass die Schutzziele des EU-VSG nicht beeinträchtigt werden.

#### Lärmentwicklung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die schalltechnischen Auswirkungen im Bebauungsplangebiet durch den Straßenverkehr der Ortsstraße (L 171) zu untersuchen und zu beurteilen. Die Immissionen durch den Straßenverkehr werden anhand der RLS-19 berechnet. Die Beurteilung der Situation erfolgt im Bebauungsplanverfahren nach der DIN 18005. (Näheres siehe Schalltechnische Untersuchung von Heine und Jud).

Verkehrliche Erschließung: Der Standort ist im Stadtteil Hausen vor Wald verkehrstechnisch gut erschlossen. Eine Anfahrt über die Ortsdurchfahrt „Ortsstraße“ ist problemlos möglich.

#### Standortverfügbarkeit:

Die Flächen befinden sich bereits in Eigentum der Stadt Hüfingen und sind verfügbar

#### Ver- und Entsorgung:

Die Erschließung des Grundstücks aus der benachbarten Straße ist mit allen erforderlichen Medien, Strom, Wasser, und Abwasser problemlos und kostengünstig möglich.

#### Standortalternativen:

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat die Stadt Hüfingen im Zuge der Ausweisung eines neuen Baugebiets einen Standortalternativenvergleich von potentiell erschließbaren Flächen in Hausen vor Wald durchgeführt.

Insgesamt wurden vier Potentialflächen untersucht und einem Kriterienkatalog unterworfen. Neben vor allem ökologischen Kriterien sind u.a. auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die planungsrechtlichen Voraussetzungen, topographische Parameter und die Flächenverfügbarkeit von besonderer Bedeutung gewesen. In einem ersten Schritt wurde des Weiteren auch eine wirtschaftliche Erschließbarkeit der Flächen in den Standortalternativenvergleich mit einbezogen.

Folgende Plangebiet wurden untersucht:

- BG 1: "Auenberg": Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Hausen vor Wald und grenzt nur am östlichen Gebietsrand an die Ortslage an. Das Gebiet scheidet v.a. aufgrund der hohen Eingriffe in Natur und Landschaft und wegen der technisch schwierigen Erschließung aus.
- BG 2: "Im Stegle": Das im Zuge der Variantenuntersuchung noch etwas kleiner Gebiet hat sich im Zuge der Bewertung als das umsetzungsfähigste Teilgebiet erwiesen und ist somit Grundlage dieser FNP-Änderung. Wesentliche Kriterien waren dabei die gute Erschließbarkeit, die im Verhältnis geringen Eingriffe in Natur und Landschaft und die Verfügbarkeit der Flächen.
- BG 3: "Ortsmitte": Dieses Plangebiet kann aufgrund der räumlichen Lage in Hausen vor Wald, in Zentrumslage und allseits von bestehender Bebauung umgeben, quasi als Fläche für eine Innenentwicklung bezeichnet werden. Daher fällt die Punktebewertung bei einigen Teilkriterien besser aus wie vergleichbar beim "Stegle". Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der fehlenden Zugriffsmöglichkeit der Stadt Hüfingen scheidet das Plangebiet allerdings grundsätzlich aus.
- BG 4: "Hausen Ost": Dieses Teilgebiet scheidet im Wesentlichen aufgrund der sich abzeichnenden hohen Erschließungslast aus. Des Weiteren liegt es städtebaulich im Bereich vorhandener landwirtschaftlicher Nutzungen und dem Friedhof nicht optimal.





Abb. 2: Planübersicht zum Standortalternativenvergleich

Unter Berücksichtigung und Wertung diverser Kriterien (ökologische Betroffenheit, Erschließbarkeit, Flächenverfügbarkeit, etc.) hat sich das Plangebiet „Im Stegle“ als Vorzugsvariante herauskristallisiert.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der ausgewiesene Planungsraum befindet sich im Stadtteil Hausen vor Wald am westlichen Ortsende, nördlich gelegen der Landesstraße L 171. Er grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Im Süden und Osten schließt die vorhandene Bebauung an.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,17 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 120 m in Nord-Süd-Richtung und im Mittel ca. 200 m in Ost-West-Richtung auf.

Die Höhenlage variiert zwischen 731 und 720 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von 9% von Nord nach Süd. Die Geländeneigung ist nahezu konstant.

Folgende Grundstücke mit den entsprechenden Flurstücknummern befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flurstück- nummer	Fläche (m <sup>2</sup> )
771/2	7.831
771/4	8.476
771/7	1.151
771/8	11
771/9	35
771/10	3.258
26/8 (TF)	938
<b>Gesamt</b>	<b>21.700</b>



Abb. 3: Geltungsbereichsfläche im Luftbild

### 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese gekennzeichnet. Im Süden des Plangebietes verläuft der Schlehenwiesengraben.

### 3.3 Naturräumliche Situation / Biotopverbund

Der Geltungsbereich liegt 13 m bis 60 m von Flächen des Biotopverbunds „mittlerer Standorte“ entfernt. Dabei handelt es sich um Kernfläche, Kernraum und Suchraum-500 m, welche Grünlandflächen und Streuobstbestände beinhalten. Durch das geplante Vorhaben wird der Biotopverbund nicht angeschnitten. Es ist daher mit keiner erheblichen Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens zu rechnen. Biotopvernetzungsfunktionen sind

jedoch durch das Fließgewässer Schlewiesengraben gegeben. Näheres im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.



Abb. 4: Biotopverbund (farbige Flächen) in der Umgebung des Geltungsbereiches (gestrichelte Linie).

### 3.4 Anbindung / Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsdurchfahrt „Ortsstraße“ (L 171) am nördlichen Rand des Plangebietes. Eine weitere Zufahrt in Richtung Mundelfingen kann aufgrund der Lärmproblematiken nicht umgesetzt werden, da eine Unterbrechung des geplanten Lärmschutzwalls zu unzulässigen Lärmimmissionen im Plangebiet führen würde.

Die Haupteerschließungsachse ist als Stichstraße mit einer Wendeplatte am westlichen Gebietsrand geplant. Von dieser gehen einzelne, kleine Stichstraßen ab, welche die rückwärtigen Grundstücke im Norden erschließen, so daß eine gute Erreichbarkeit und ruhige Lage der einzelnen Baugrundstücke erreicht wird. Die Haupteerschließung ist im Trennprinzip einschl. eines fahrbahnbegleitenden Gehwegs konzipiert. Die Stichstraßen sind teilweise als Mischverkehrsflächen festgesetzt.





Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf

## 4. Planerische Ausgangssituation

### 4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Planfläche befindet sich bereits in Eigentum der Stadt Hüfingen.

### 4.2 Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan:

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan Donaueschingen 2020 des GVV Donaueschingen-Hüfingen-Bräunlingen ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist somit in einem Parallelverfahren punktuell zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss der FNP-Änderung ist bereits am 23.06.2022 durch den GVV gefasst worden.

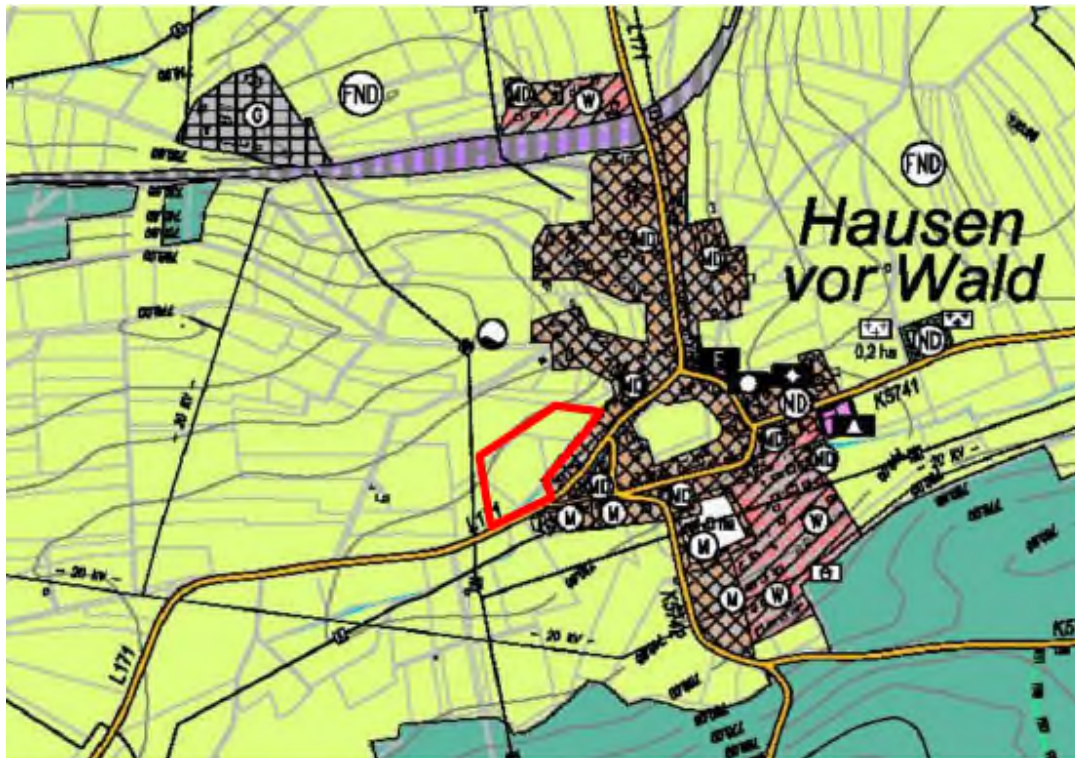


Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Regionalplan 2003:

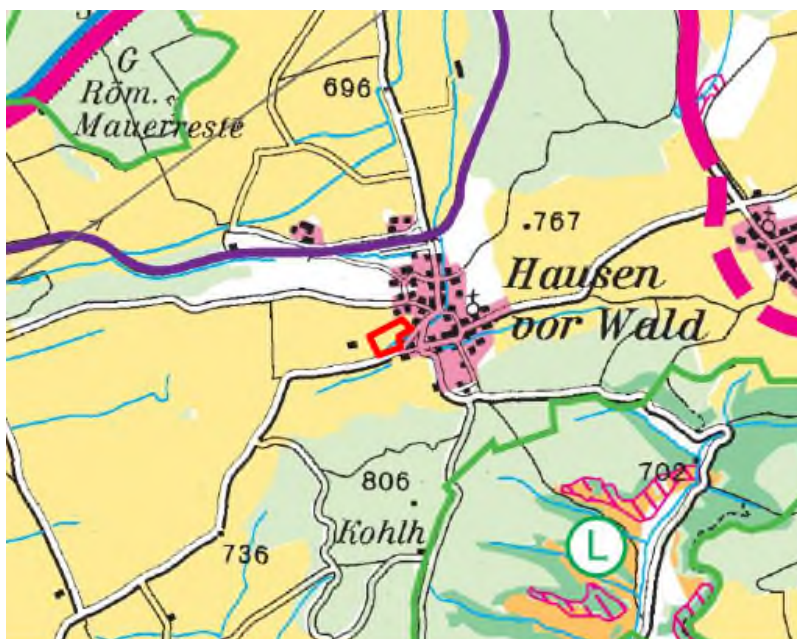


Abb. 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans



Durch die Festsetzung als Wohnbaufläche wird der Landwirtschaft dauerhaft eine Fläche von 2,1 ha entzogen. Um der Wohnraumnachfrage und -vorsorge im Stadtteil Hausen vor Wald allerdings nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf Außenbereichsflächen notwendig. Die Stadt Hüfingen verfolgt grundsätzlich das Ziel der Innenentwicklung. Sie ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Stadtteil Hausen vor Wald jedoch weitgehend ausgeschöpft. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche durch die angrenzende Landesstraße L 171 ist die Wertigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch eingeschränkt. Damit sprechen die regionalplanerischen Aussagen für eine mindere Qualität der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Es bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

### Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

(Ziff. 4.4.1): „Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern...“

Grünzäsuren sind vom Plangebiet nicht betroffen.

### Bebauungsplanverfahren:

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (zweistufiger Beteiligungsprozess) einschließlich einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

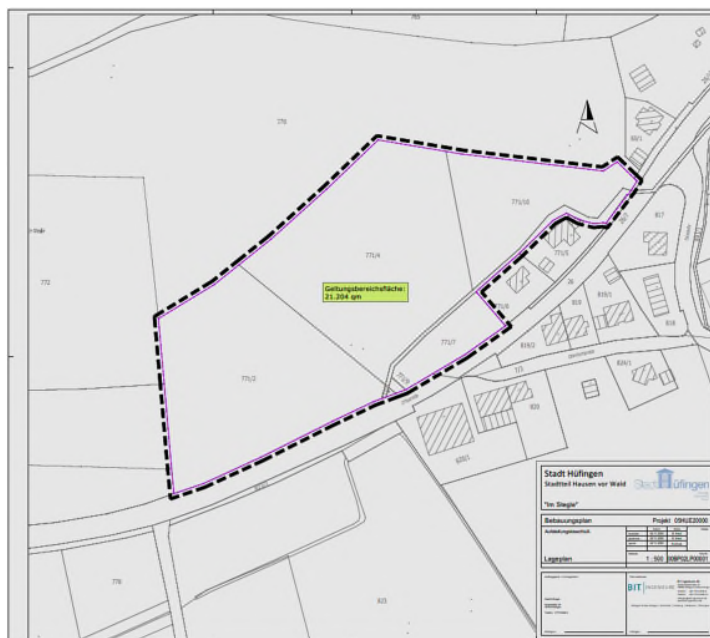


Abb. 8: Lageplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Im Stegle“

### **4.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange**

Siehe Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

### **4.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Das Plangebiet befindet sich an einer nach Süden geneigten Talmulde, wobei die gesamte Fläche als Grünfläche genutzt wird. Es handelt sich dabei um intensiv genutzten Grünlandbestand (Güllestreifen), der keine besonders wertgebende Arten aufweist. Dabei erscheinen die südlichen Flächen dennoch eine größere Artenvielfalt aufzuweisen als die nördlichen Randbereiche. Vertikalstrukturen wie Bäume mit Quartierpotenzial sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **4.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Wie im Umweltbericht dargestellt, werden zum Ausgleich von Eingriffen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Die planinternen Maßnahmen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend übernommen.

Planexterne Kompensationsmaßnahmen können nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden, da sie sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das baurechtliche Ökokonto der Stadt Hüfingen erbracht. Derzeit sind über 900.000 Ökopunkte durch bereits erbrachte Maßnahmen verfügbar. Die Abbuchung wird durch das Umweltbüro des GVV Donaueschingen vorgenommen.

## **5. Wesentliche Planinhalte**

### **5.1 Planungsziele / Leitgedanken**

Mit dem Baugebiet „Im Stegle“ soll ein Wohngebiet von hoher Qualität und eigener Identität entstehen, welches in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig in die umgebende Struktur des bestehenden Stadtteils von Hüfingen einfügt.

### **5.2 Planungskonzept**

#### **5.2.1 Nutzungsart**

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) verträgt sich im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den angrenzenden vorhandenen Wohngebietsflächen. Vom Plangebiet geht kein erheblicher Störgrad auf die angrenzende Bebauung aus. Den Lärmimmissionen, die von der angrenzenden

Landesstraße ausgehen, wird durch die Planung eines Lärmschutzwalls entgegengewirkt.

### 5.2.2 Parzellierung

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke ist mit einer Flächenausdehnung von im Mittel ca. 475 qm<sup>2</sup> moderat gewählt, so dass eine wirtschaftliche Bebauung der einzelnen Parzellen möglich wird. Dadurch soll die Attraktivität des Standortes für junge Familien möglichst gesteigert werden. Die Grundstücksgrößen schwanken dabei von 251 qm bis 627 qm.

### 5.2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über die Einbindung in die angrenzende Ortsdurchfahrt gesichert.

### 5.2.4 Ver- und Entsorgung

#### Schmutz- und Regenwasserableitung:

Grundprinzip der Abwasserableitung ist das Trennsystem.

Sämtliche Leitungstrassen für das Schmutzwasser befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und die Entsorgung des Schmutzwassers wird über die Einbindung in den im Nordosten vorhandenen Mischwassersammler gewährleistet.

Die Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers erfolgt über ein neues Regenwassernetz, dessen Abflüsse in den im Süden befindlichen Schleh Wiesengraben eingeleitet werden, der im Zuge des festgesetzten Grüngürtels aufgeweitet wird. Durch naturnahe Umgestaltung und Schaffung von Gumpen sollen Retentionsräume geschaffen werden, die Regenwasserabflüsse vor Weiterleitung drosseln sollen.

Des Weiteren werden zur Drosselung und Rückhaltung des Niederschlagswassers Retentionszisternen auf den Baugrundstücken mit einem Speichervolumen von 4 m<sup>3</sup> festgesetzt, so daß daraus ein Gesamtrückhaltevolumen von knapp 100 m<sup>3</sup> generiert wird. Der restliche Rückhaltebedarf wird über die o.e. Retentionsräume im Zuge des Schleh Wiesengrabens in der südlichen Grünfläche generiert, dessen Drosselabfluss in das vorhandene Regenwassernetz eingeleitet wird.

#### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadt mit Anbindung an vorhandene Leitungen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit die vorhandenen Anlagen den Bedarf an Trink- und Brauchwasser decken können.



Stromversorgung:

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt. Versorgungsträger ist der Energiedienst.

## 6. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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 ausschließlich der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO) grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen nur auf Wohngebäude begrenzt.

Sämtliche möglichen ausnahmsweise Zulässigkeiten werden ausgeschlossen.

### 6.2 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

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

Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur Geschoszahl 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 Wohngebiet soll eine für den Gebietstyp zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschößzahl 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-Vollgeschöß“) ausgeschlossen werden.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) mit expliziten Höhen über NN 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.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen**

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Wohngebiet, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind dabei neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser.

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

### **6.4 Verkehrsflächen**

Die geplanten Straßenzüge werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Fahrbahnbreiten werden dabei mit 5,00 und 5,50m entsprechend der technischen Anforderung aus der zu erwartenden Nutzung und einem einseitigen Gehweg und Parkständen festgesetzt.

### **6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Stellung von Garagen, Carports und Nebenanlage regelt sich im Sinne von § 23 BauNVO, da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,00

m eingehalten werden. Durch den Sicherheitsabstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage / dem Carport unterstützt. Gleichzeitig stehen die Garagenzufahrten zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen 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 1,00 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

## **6.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

## **6.7 Grenzen des Geltungsbereiches**

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 19.11.2020 festgelegt.

## **6.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen**

Siehe Planeintrag.

## **6.9 Hinweise und Empfehlungen**

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

## **7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung**

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer einschließlich der Materialien wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes in Bezug zur Umgebungsbebauung gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für die Wohngebäude wird dadurch nicht eingeschränkt.

## 7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach §1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Die getroffenen Festsetzungen zur maximalen Aufschüttung bzw. Abgrabung in Bezug zur Geländeoberfläche reagieren auf die vorhandenen Hangneigungen mit im Mittel ca. 7-9 %.

## 7.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze

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. 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.

## 7.4 Einfriedungen und Stützmauern

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen 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 und Stützmauern getroffen.

## 7.5 Anlagen für Niederschlagswasser

Für die Neubebauung von Grundstücken wird die Anlage von Retentionsanlagen wie Zisternen o.Ä. festgesetzt, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

## **7.6 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes**

Die Flächengröße, die Gebäudedimensionierung und die beabsichtigten Nutzungen sind in Verbindung mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

### **8.2 Verkehrliche Situation**

Infolge des Bauvorhabens kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die aber aufgrund der guten Erschließung der Planfläche mit zwei verkehrlichen Anbindungen an die bestehenden Erschließungsstraßen kaum messbar sein wird. Aufgrund der Randlage des Plangebiets ist die angrenzende klassifizierte Kreisstraße unmittelbar erreichbar.

### **8.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Insgesamt sind durch das Bauvorhaben keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

### **8.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Ökologisch besonders wertvolle Elemente wie Schutzgebiete o.ä. werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Artenschutzrechtliche Aspekte werden in einem Umweltbericht im Anhang der Begründung abgehandelt. Dort ermittelte Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

### **8.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser**

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Gestaltung der Hofflächen etc.

## 8.6 Lärmimmissionen (Schalltechnische Untersuchung)

Das Vorsorgeprinzip wird in weiten Teilen des Plangebietes erfüllt. Im Erdgeschoss und 1. OG sind an der geplanten Bebauung keine ergänzenden passiven Maßnahmen erforderlich. Ein erhöhtes Abwägungserfordernis liegt im 2. OG/DG im Südwesten des Bebauungsplangebietes vor. Zusätzliche passive Maßnahmen beschränken sich somit auf das 2. OG/DG in Teilbereichen der südlichen Baureihe. Entsprechende Festsetzungen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

## 8.7 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der Erschließungsmaßnahme werden von der Stadt Hüfingen getragen.

## 9. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,14 ha
Öffentliche Grünfläche	0,73 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,30 ha</u>
<b>Gesamt</b>	<b>2,17 ha</b>

## 10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

Hüfingen, XX.XX.2023

Michael Kollmeier  
Bürgermeister