



GEMEINDE

EMMINGEN-LIPTINGEN

ORTSTEIL LIPTINGEN

Gemeindeverwaltung
Schulstraße 8
78576 Emmingen-Liptingen

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich

RECHTER BRÜHL III

Begründung gemäß § 2a BauGB

ENTWURF

24.03.2020

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424 – 9608022, e-Mail: info@r-stehle.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch	5
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept	7
4.2	Städtebaulicher Entwurf „Rechter Brühl III“	8
4.2.1	Bebauungskonzept	8
4.2.2	Verkehrskonzept.....	8
4.2.3	Öffentliche Parkplätze	9
4.3	Technische Erschließung.....	9
4.3.1	Entwässerung.....	9
4.3.2	Sonstige technische Versorgung.....	10
5	UMWELTBELANGE.....	10
5.1	Artenschutz	10
6	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	13
6.5	Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
6.6	Verkehrsflächen	14
6.6.1	Sichtfelder an Straßeneinmündungen	14
6.7	Öffentliche Grünflächen	14
6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	14
6.9	Grundstücksentwässerung	15
6.10	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	15
6.11	Aufschüttungsflächen.....	15
7	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	15
7.1	Dachgestaltung	15
7.2	Stellplatznachweis.....	16
7.3	Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen	16
8	FLÄCHENBILANZ.....	16
9	AUFSTELLUNGSVERFAHREN / ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG	17
9.1	Verfahrensdaten.....	17

Anlagen:

Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Rechter Brühl III“ vom 09.01.2020 (BHMP GmbH, Freiburg)

Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum B-Plan „Rechter Brühl III“, vom 24.01.2019 (BHMP GmbH, Freiburg)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum B-Plan „Rechter Brühl III“, vom 14.01.2020 (BHMP GmbH, Freiburg)

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Nachdem alle Baugrundstücke im Wohngebiet „Rechter Brühl II“ vergeben und zwischenzeitlich großteils bebaut sind, stehen im Ortsteil Liptingen keine kommunalen Wohnbauflächen mehr zur Verfügung.

Die Gemeinde Emmingen-Liptingen ist seit jeher bestrebt, ihre beiden Ortsteile gleichermaßen baulich weiter zu entwickeln. Um einer einseitigen Wohnbauentwicklung, konzentriert auf das Wohngebiet „Bäckerhägle“ im Ortsteil Emmingen entgegenzusteuern, beabsichtigt die Gemeinde, auch in Liptingen wieder kommunale Baugrundstücke zu erschließen.

Um in Anbetracht des anhaltend großen Bedarfs nach Wohnungen und Baugrundstücken auch im Ortsteil Liptingen aktuelle Anfragen nach Baugrundstücken bedienen zu können, insbesondere jungen einheimischen Familien eine Baumöglichkeit vor Ort anzubieten und auch mittelfristig für die nächsten Jahre über ein Angebot kommunaler Bauplätze zu verfügen, soll eine weitere Teilfläche der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche „Rechter Brühl“ am südlichen Ortsrand von Liptingen entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



Abb.: Lage des Plangebiets im Süden von Liptingen (Geoportal BW)

Das geplante Baugebiet „Rechter Brühl III“ schließt südlich an das bestehende Wohngebiet „Rechter Brühl“ (B-Plan rechtskräftig seit 1993) und westlich an das Baugebiet „Rechter Brühl II“ an (B-Plan erstmals aufgestellt im Jahr 2000, zuletzt

BEGRÜNDUNG

geändert im Jahr 2019). Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Das Gebiet selbst ist einschließlich der westlich anschließenden Flächen bis zur Elmenstraße bzw. Roggenwieser Straße (K5932) im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,4 ha (34.377 m²) bei einer Ausdehnung von rd. 160 m in Ost-West-Richtung, bzw. rd. 230 m in Nord-Süd-Richtung.



Abb.: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Katastralausschnitt mit Luftbild, Geoportal BW)

Aus topografischer Sicht ist der Planungsraum im nördlichen Bereich durch eine geringe Hangneigung nach Osten (im Mittel ca. 2,5 %) geprägt, während der südliche Teil des Plangebietes eine mäßige Hangneigung nach Südosten (bis ca. 4,0 %) aufweist.

Das Plangebiet wird derzeit nahezu vollständig landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzt. Im Westen und Süden grenzen ebenfalls bewirtschaftete Wiesenflächen an. An der westlichen Gebietsgrenze wird eine Streuobstwiese teilweise durch den Bebauungsplan überlagert. Der Bestand mehrerer älterer Obstbäume kann im Bebauungsplan in Gartenflächen und die öffentliche Grünfläche integriert werden.

Im Osten und Norden verläuft entlang des bestehenden Siedlungsrandes ein Entwässerungsgraben, welcher bereits bisher der offenen Ableitung von Niederschlagswasser angrenzender Grundstücke dient und im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes integriert und im nördlichen Bereich ausgebaut wird.

BEGRÜNDUNG

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

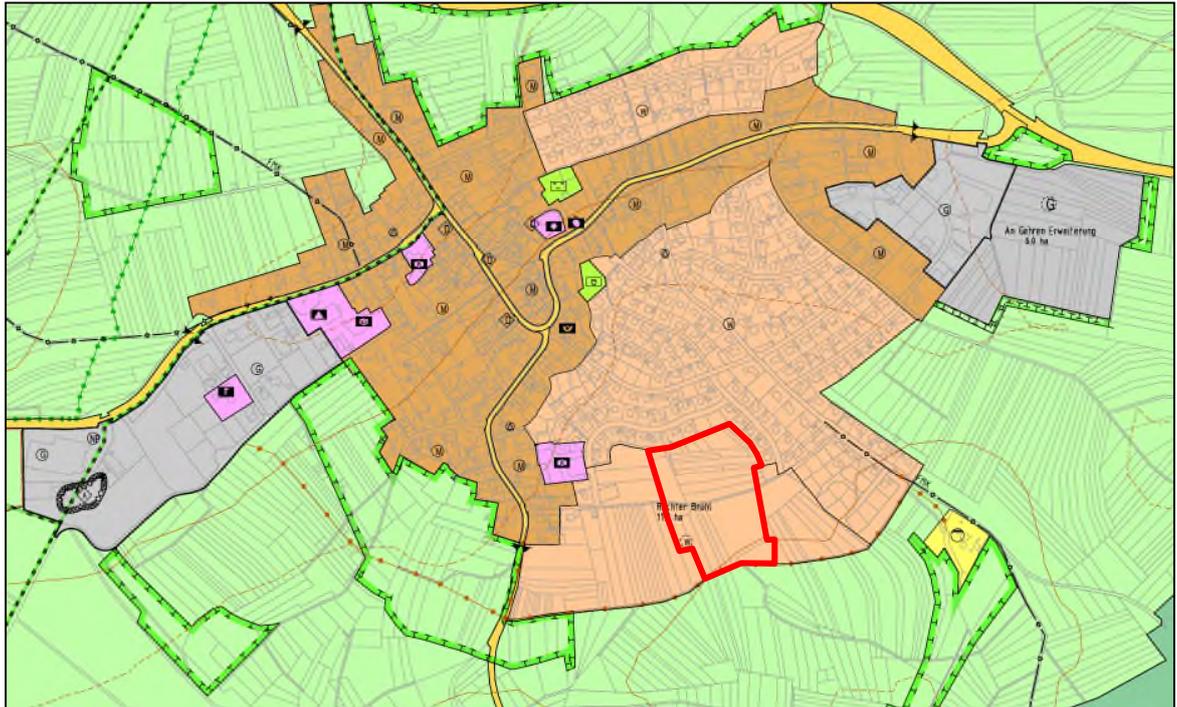


Abb.: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen mit Darstellung des Bebauungsplangebietes (Fassung der 6. FNP-Änderung, wirksam seit 07.12.2018)

Das Baugebiet ist Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen, insgesamt rd. 11 ha umfassenden Wohnbaufläche „Rechter Brühl“ am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Liptingen. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.2 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe des § 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Liptingen anschließen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (rd. 9.600 m²) liegt im Rahmen des Schwellenwertes (von 10.000 m²) zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB kumulativ zu berücksichtigen sind.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen.

Gleichermaßen bestehen durch den Bebauungsplan ausweislich des Umweltbeitrages und der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlagen) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur

BEGRÜNDUNG

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Überdies ist im beschleunigten Verfahren ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rechter Brühl III“ überlagert im Norden eine Teilfläche des angrenzenden Bebauungsplans „Rechter Brühl“ (rechtskräftig seit 1993). Im Osten und Süden werden jeweils in geringem Umfang Teilflächen des Bebauungsplans „Rechter Brühl II, 2. Änderung“ einbezogen (B-Plan erstmals aufgestellt im Jahr 2000, zuletzt geändert im Jahr 2019).

Mit Eintritt der Rechtskraft des B-Plans „Rechter Brühl III“ treten in dessen Geltungsbereich die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

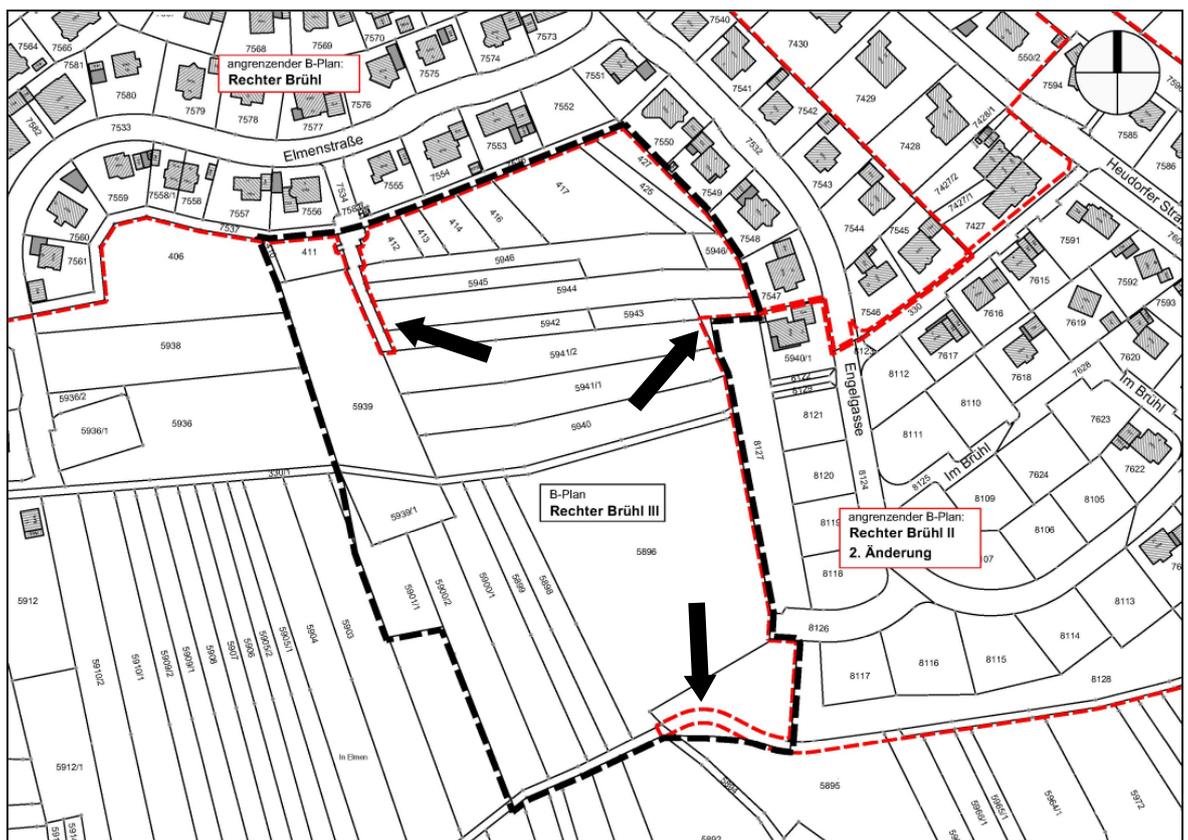


Abb.: Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

BEGRÜNDUNG

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Als Grundlage für das Baugebiet liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen aus dem Jahr 2000 vor, welches die langfristige Wohnbauentwicklung am südlichen Siedlungsrand Liptingens von der Heudorfer Straße im Osten bis zur Rorgenwieser Straße im Westen darstellt und eine spätere Verkehrsanbindung der Wohngebiete an die westlich gelegene Rorgenwieser Straße (K 5932) aufzeigt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch ein Netz übergeordneter Wohnsammelstraßen, die jeweils an die bestehende Ortslage angebunden sind (Heudorfer Straße, Engulgasse, geplante Verlängerung der Elmenstraße). Die Breitenrähnstraße entlang des südlichen Gebietsrands fungiert als neue Verbindungsachse in Ost-West-Richtung. Die weiteren Wohnstraßen sind mit reduziertem Ausbauquerschnitt als verkehrsberuhigte Bereiche im Mischverkehr vorgesehen.

Die Entwicklung des Gebietes begann im Jahr 2000 aus östlicher Richtung mit dem Bebauungsplanverfahren „Rechter Brühl II“ und dessen Erschließung, die in den darauffolgenden Jahren in mehreren Abschnitten erfolgte. Der letzte Bauabschnitt des Gebietes „Rechter Brühl II“ wurde im Jahr 2017 erschlossen. Die Baugrundstücke sind mittlerweile vollständig vergeben und größtenteils bebaut.



Abb.: Gesamtkonzept „Rechter Brühl“ mit Verkehrsanbindung an die Rorgenwieser Straße in Westen.

BEGRÜNDUNG

4.2 Städtebaulicher Entwurf „Rechter Brühl III“

Der städtebauliche Entwurf zum vorliegenden B-Plan „Rechter Brühl III“ wurde aus den Vorgaben des Gesamtkonzepts mit dessen Verkehrssystem und Entwässerungs- sowie Grünflächenkonzept entwickelt.

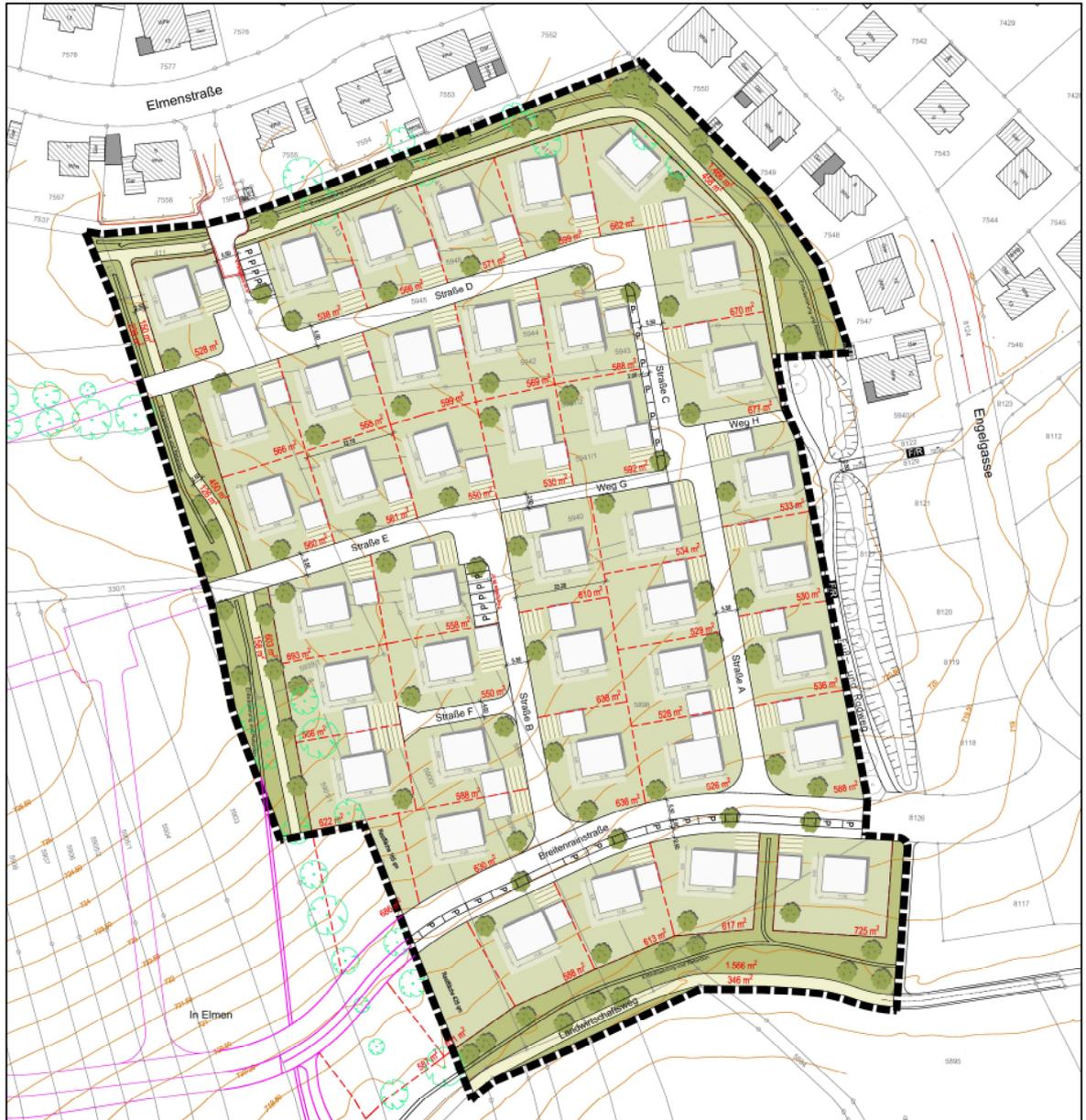


Abb.: Städtebaulicher Entwurf „Rechter Brühl III“

4.2.1 Bauungskonzept

Das Wohngebiet wird entsprechend der Nachfragesituation als typisches Einfamilienhausgebiet für freistehende Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise ausgelegt. Bei einer mittleren Grundstücksgröße von rd. 585 m² können 40 Baugrundstücke geschaffen werden.

4.2.2 Verkehrskonzept

Die Verkehrszufahrt erfolgt aus Richtung der Ortslage über die Schloßbühlstraße, Heudorfer Straße und Engelgasse und die Breitenrainstraße, die am bisherigen Ausbauende nach Westen als Hauptschließungsachse weitergeführt wird. Eine weitere,

BEGRÜNDUNG

untergeordnete verkehrliche Verknüpfung ist über die im Norden bereits vorhandene Straßenverbindung zur Elmenstraße gewährleistet.

Die Breitenrainstraße wird als weiterführende Wohnsammelstraße mit einem Ausbauquerschnitt von insgesamt 10,0 m, bestehend aus 5,50m Fahrbahn, 2,0m Grün- und Parkstreifen und 2,50m Gehweg ausgebaut. Dies entspricht dem Ausbau der Engalgasse im angrenzenden Baugebiet.

Bei der Gestaltung der Siedlung wurde auf das Wohnumfeld besonderer Wert gelegt, deshalb sind die weiteren untergeordneten Straßen als „Wohnstraßen“, als öffentliche Flächen zum Aufenthalt und Spielen konzipiert.

Durch die Aufweitungen und Plätze im Straßenraum und die Mischnutzung auf einer Breite von 5,50m tritt zwangsläufig eine Verkehrsberuhigung ein.

Für den fußläufigen Verkehr, die Naherholung und spielende Kinder bietet das Baugebiet im Bereich der öffentlichen Grünflächen ein ausgedehntes Fußwegenetz mit Verknüpfungen zu den angrenzenden Wohngebieten und zur freien Landschaft.

4.2.3 Öffentliche Parkplätze

Zur Reduzierung des Parkierungsdrucks in den öffentlichen Straßen, sollten grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in hinreichender Anzahl Stellplätze und Garagen vorgehalten werden. Im Bebauungsplan wird daher eine erhöhte Stellplatzverpflichtung in dem Sinne festgesetzt, dass für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind, während für kleinere Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche der reguläre Stellplatzschlüssel gemäß Landesbauordnung (1 Stp./WE) genügt.

Für das öffentliche (Besucher-) Parken werden an mehreren Standorten im Baugebiet insgesamt rd. 26 Längs- und Senkrechtparkplätze im Bereich der öffentlichen Straßen ausgewiesen. Durch die gewählten Standorte im Bereich von Eckgrundstücken kann erreicht werden, dass sämtliche Baugrundstücke über eine „freie“ Seite mit flexibler Zufahrtsmöglichkeit verfügen.

4.3 Technische Erschließung

4.3.1 Entwässerung

Um den gesetzlichen Vorgaben zur Ableitung von Niederschlagswasser Rechnung zu tragen, werden das Baugebiet und zukünftige nach Westen anschließende Erweiterungen, soweit sinnvoll möglich, im Trennsystem entwässert.

Vorfluter für das Misch- und Schmutzwasser ist das Abwasserpumpwerk Liptingen mit dem vorgeschalteten Regenüberlaufbecken. Das Niederschlagswasser aus dem Trennsystem wird dem Graben bei der ehemaligen Kläranlage zugeleitet, der in der Versickerungsstelle im Gewann „Breitenrain“ endet. Das Schmutzwasser wird zur Behandlung nach Emmingen gepumpt.

Bauflächen im nördlichen Teil des Gebietes sowie alle Bauplätze, die am Ost- und Südrand des Gebietes liegen entwässern im Trennsystem. Hierbei wird das Niederschlagswasser aus Bauflächen, die unmittelbar am Gebietsrand liegen direkt in offenen Gräben eingeleitet. Der Niederschlag von Bau- und Straßenflächen im Inneren des Baugebiets werden in Regenwasserkanälen gesammelt und, gegebenenfalls nach einer Behandlung, ebenfalls in Entwässerungsgräben eingeleitet.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan ist vorgesehen, zukünftig Mischwasser aus dem Bereich der Rorgenwieser Straße durch das Baugebiet zur Kläranlage abzuleiten, um den vorhandenen „Sammler E“, der südlich am Baugebiet vorbeiführt, zu entlasten. Dieser Mischwasserentlastungskanal ist bereits in der südlichen Engalgasse und in der

BEGRÜNDUNG

Breitenrainstraße verlegt. Er wird im Neubaugebiet in der Breitenrainstraße weiter in Richtung Westen verlängert. Flächen im südwestlichen Teil des Baugebiets, deren Niederschlagswasser nicht in einen Graben oder Regenwasserkanal eingeleitet werden kann, werden im Mischsystem entwässert.

Hof-, Weg-, Terrassen- und sonstige befestigte Flächen auf den Bauplätzen sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und, soweit möglich, in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Die Detailplanung der Entwässerung und Abstimmung mit der Fachbehörde erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung.

4.3.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur im Bereich der angrenzenden Straßen sichergestellt.

Die Detailplanung und Abstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung.

5 UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans nach § 13b BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung findet keine Anwendung.

Dennoch sind die Umweltbelange und insbesondere die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Auf die folgenden Anlagen wird verwiesen:

Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Rechter Brühl III“ vom 09.01.2020 (BHMP GmbH, Freiburg)

Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum B-Plan „Rechter Brühl III“, vom 24.01.2019 (BHMP GmbH, Freiburg)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum B-Plan „Rechter Brühl III“, vom 14.01.2020 (BHMP GmbH, Freiburg)

5.1 Artenschutz

Im Rahmen einer im Herbst 2018 durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass ein Vorkommen geschützter Schmetterlinge, Fledermäuse, Vögel (Höhlenbrüter, Spechte, Feldlerche), Reptilien (Zauneidechse) aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungs- und Wirkraum des Bauvorhabens nicht auszuschließen ist. Um mögliche artspezifische Betroffenheiten durch das Bauvorhaben beurteilen zu können, wurden zur abschließenden Beurteilung vertiefte Untersuchungen in Form von Kartierungen als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Laufe des Jahres 2019 mit mehreren Begehungen durchgeführt. Die ausführlichen Ergebnisse sind in der Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ dargestellt.

Im **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung** wurde eine Betroffenheit der Feldlerche und des Turmfalken festgestellt:

BEGRÜNDUNG

„Feldlerche: Die Feldlerche ist mit mindestens zwei Brutpaaren indirekt durch das Planvorhaben betroffen. Für die lokale Population entstehen indirekte Wirkungen aufgrund der Verschiebung von Reviergrenzen. Feldlerchen meiden im Allgemeinen Vertikalstrukturen, sodass eine Vergrößerung des Siedlungsbereiches zu einer Verschiebung der Reviergrenzen führt.

Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind daher im Zuge der Planumsetzung Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen. Diese haben eine Aufwertung der umliegenden Lebensräume zum Ziel, um eine Neubesiedlung nicht besiedelter Bereiche oder eine Erhöhung der Siedlungsdichte im Umfeld zu bewirken. Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland erzeugen kurzfristig aufgewertete Strukturen und sind vergleichsweise leicht umzusetzen.“

Folgende Maßnahmen werden als CEF (vorgezogene) Maßnahmen vorgeschlagen:

„Anlage von Lerchenfenstern in Feldfrüchten, auf geeigneten Ackerflächen. Der Maßnahmenstandort ist mit ausreichender Entfernung zu Vertikalstrukturen zu wählen (> 100 m). Pro Brutpaar sind auf einem Hektar mind. drei Lerchenfenster mit ca. 20 qm anzulegen. Die Anlage sollte idealerweise auf Schlägen von > 5 Hektar erfolgen.

Alternativ können auf kleineren Schlägen > 1 Hektar Schutzäcker angelegt werden (ein Hektar pro Brutpaar). Dazu wird auf eine intensive Bewirtschaftung verzichtet: Bei Aussaat werden doppelte Reihenabstände gewählt, es ist auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Zudem werden streifenförmige Bereiche angelegt, in denen auf eine Aussaat vollständig verzichtet wird (Mindestbreite 6 m).

Auf den für den Ausgleich vorgesehenen Flächen muss ebenfalls ein Monitoring vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme stattfinden, um den Ist-Zustand der Feldlerchenbesiedlung zu bestimmen. Dies ist notwendig, um eine Aufwertung der Fläche durch die Maßnahme feststellen zu können.“

„Turmfalke: Aktuell brütet ein Turmfalkenpaar in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Störungen über das bisherige Maß hinaus gehend sind nach Beendigung des Vorhabens nicht zu erwarten. Baubedingte Störungen können zeitweile höher ausfallen, sind aufgrund der vergleichsweise geringen Störungsempfindlichkeit des Turmfalken jedoch unbedenklich. Die Art besitzt einen großen Aktionsradius und legt für die Nahrungssuche bis zu einem Kilometer zurück. Für die Art stellt das Plangebiet jedoch vermutlich einen nicht unbedeutlichen Teil seines Nahrungs- bzw. Jagdhabitats dar, das durch das Planvorhaben dauerhaft verloren geht. Somit kann ein Verdrängungseffekt des Turmfalken von seinem derzeitigen Brutplatz entstehen, da er längere Flugstrecken zurücklegen muss, um auf gleichwertigen Flächen jagen zu können.

Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind daher im Zuge der Planumsetzung Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der Lebensstätte zu ergreifen. Dazu eignet sich eine Anlage von insekten- und kleinsäugerreichem Extensiv-Grünland innerhalb des Jagdrevieres“

Folgende Maßnahmen werden als CEF (vorgezogene) Maßnahmen vorgeschlagen:

Der Maßnahmenbedarf zur Wiederherstellung von Nahrungshabitaten orientiert sich bei dieser Art gängiger Weise an der Größe der überplanten Fläche (also ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zur Beeinträchtigung). Für eine signifikante Verbesserung des Nahrungsangebotes werden Maßnahmen auf Flächen mit einer Mindestgröße von 2 Hektar angenommen. Da anzunehmen ist, dass die Nahrungsproduktion pro Flächeneinheit auf der Ausgleichsfläche im Vergleich zum Geltungsbereich deutlich erhöht sein wird, kann sich allein an dieser Mindestgröße für den Ausgleich orientiert werden.

Für eine signifikante Verbesserung des Nahrungsangebots für den Turmfalken werden somit auf 2 Hektar Intensivacker und extensives Grünland angelegt. Um die

BEGRÜNDUNG

Zugriffschancen auf Beutetiere zu erhöhen werden zudem Sitzwarten (> 2,5 Meter) ausgebracht.

Pflege: Je nach Wüchsigkeit und lokalen Bedingungen werden Teile der Fläche regelmäßig in Streifenform neu gemäht, sodass ein Mosaik aus kurzrasigen und langrasigen Bereichen entsteht. Die Streifen sollten eine Breite von über 6 Metern erreichen. Anstelle von Mahd ist auch Beweidung mit geeigneter Weideintensität eine geeignete Pflegemaßnahme.“

Geeignete Flächen und Maßnahmen sind bis zur Offenlage des Bebauungsplans festzulegen und im Rahmen der Behördenbeteiligung mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es handelt sich um CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen), die vor dem Eingriff umzusetzen sind.

6 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 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 Nutzung als Wohngebiet und den Festlegungen des Flächennutzungsplans und orientieren sich an der Bau- und Nutzungsstruktur der im Umfeld angrenzenden Wohngebiete. Insofern fügt sich das Plangebiet in die Nutzungsstruktur seines Umfeldes ein.

Um das Baugebiet 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 (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Nicht störende Handwerksbetriebe, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ausschlüsse:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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 (GRZ)

Im Bebauungsplan werden Grundflächenzahlen von max. 0,4 festgesetzt. Mit Nebenanlagen und den befestigten Freiflächen ist gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

BEGRÜNDUNG

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

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

Für das Einfamilienhausgebiet 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. Die festgesetzten Werte ermöglichen jedoch einen niedrigen Dachraum als „Kriechboden“ zu Lager- und Aufbewahrungszwecken, was gerade vor dem Hintergrund einer kostensparenden Bauweise und eines Verzichts auf ein Kellergeschoss als sinnvoll erachtet wird.

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 und deren Freiflächen durch das Anheben der EFH, sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.

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

Hinweis: Die EFH Höhen werden im weiteren Verfahren, abgestimmt auf die geplanten Höhen der Fahrbahnoberkante für die einzelnen Grundstücke festgelegt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Dem vorliegenden Bedarf entsprechend, dient der Bebauungsplan in erster Linie der Ausweisung eines Einfamilienhaus-Wohngebiets in offener Bauweise.

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 und den Verzicht auf eine Vorgabe der Firstrichtungen wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen.

6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Um das städtebauliche Ziel eines typischen Einfamilienhaus-Wohngebietes zu sichern und den Bau von Mehrfamilienhäusern in diesem Gebiet auszuschließen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

6.5 Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze 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

BEGRÜNDUNG

werden. Diese Garagenzufahrten werden nicht als notwendige Stellplätze angerechnet. 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 0,50 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um einen ausreichenden Sicht- und Schutzbereich zum öffentlichen Raum frei zu halten.

6.6 Verkehrsflächen

Siehe hierzu Kapitel 4.2.2

6.6.1 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

An Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Mindestsichtfelder von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) zwischen 0,80m und 2,50m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden in den Randbereichen des Baugebietes öffentliche Grünflächen mit folgenden Nutzungszweck festgesetzt:

- Führung eines Grabensystems öffentlicher Entwässerungs- und Retentionsanlagen als Bestandteil des Entwässerungskonzeptes für das Baugebiet,
- Führung eines öffentlichen Fuß- und Radwegesystems,
- grünordnerische Gestaltung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes.

6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schützgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes.

Die im Westen des Gebietes vorhandenen Obstbäume werden soweit möglich in die privaten Gartenflächen und öffentlichen Grünflächen integriert und durch eine Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, gebietsheimische Bäume und Gehölzgruppen zu pflanzen und zu pflegen. In Abstimmung mit der Detailplanung der Entwässerungsmulden sind Verschiebungen der Baumstandorte zulässig. Die Grünflächen sind als Magerwiese auszubilden. Die Pflege der Magerwiese hat durch Mahd, maximal zweimal/Jahr zu erfolgen. Organische Düngung ist unzulässig.

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

BEGRÜNDUNG

des Regenwasserabflusses, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen Flächen und Privatgrundstücken insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden.

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

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind die Baufeldräumung und notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

6.9 Grundstücksentwässerung

Zur Sicherung einer umweltgerechten Entwässerung des Baugebietes, die auch wasserrechtlichen Vorgaben Rechnung trägt, werden entsprechende Regelungen aufgenommen:

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist am öffentlichen Mischwasser- oder Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Niederschlagswasser: Von Grundstücken, die an eine öffentliche Fläche mit einem offenen Wassergraben angrenzen, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen, soweit es nicht auf dem eigenen Grundstück versickert, in das angrenzenden Grabensystem einzuleiten.

Auf die Erläuterungen in Kapitel 4.3.1 wird ergänzend verwiesen.

6.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Flächen für die Anlage eines dezentralen Entwässerungsgraben- und Muldensystems zur Retention von Niederschlagswasser in Bereichen öffentlicher Grünflächen werden entsprechend den Vorgaben der Entwässerungsplanung planungsrechtlich gesichert.

6.11 Aufschüttungsflächen

Zum Schutz vor Überflutungen aus dem Grabensystem im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bzw. um Retentionsraum für das Niederschlagswasser im Bereich der südlichen Grabenfläche zu schaffen, sind die Bauflächen im Bereich der festgesetzten Aufschüttungsflächen nach Vorgabe der Entwässerungsplanung für das Baugebiet aufzufüllen.

7 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dachgestaltung

Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit in Bezug auf die Dachformen, soll ein breiter architektonischer Gestaltungsspielraum für die individuelle Gebäudeplanung ermöglicht werden

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 ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

BEGRÜNDUNG

7.2 Stellplatznachweis

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

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 geplanten Grundstücksgrößen als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

7.3 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Durch die Höhenbegrenzung von Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen 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.

8 FLÄCHENBILANZ

	<u>Fläche m²</u>	<u>ca. %</u>
Geltungsbereich des B-Plans gesamt	34.377 m ²	100 %
Baugrundstücke (Nettobauland)	24.026 m ²	69,9 %
Straßenverkehrsflächen (einschl. öffentlicher Parkplätze)	4.789 m ²	13,9 %
Grünflächen / Retention	4.324 m ²	12,6 %
Fuß- und Radwege in öffentl. Grünflächen	1.238 m ²	3,6 %

Zahl der Baugrundstücke: 40, mittlere Grundstücksgröße: 585,4 m²

Zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO: 24.026 x 0,4 = 9.610,4 m²

BEGRÜNDUNG

**9 AUFSTELLUNGSVERFAHREN / ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-
BETEILIGUNG**

- wird im Verfahrensverlauf ergänzt -

9.1 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		21.10.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		21.11.2019
Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	vom bis	26.11.2019 10.12.2019
Bekannt gemacht am		21.11.2019
Entwurfsfeststellung-/ Offenlagebeschluss durch den GR		06.04.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		...
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom bis
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom bis
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...