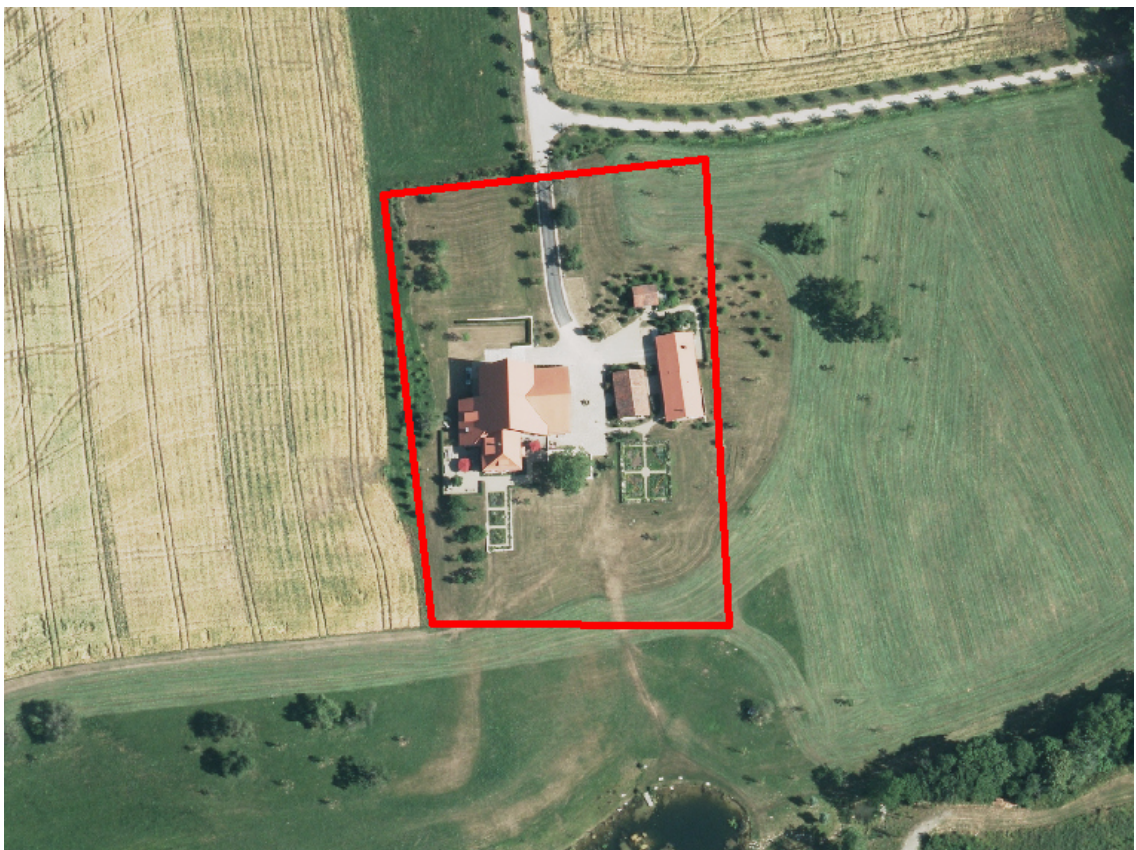




Bebauungsplan „Schlatterhof“



Datum: 23.03.2018
Bearbeiter: Herr Bühler
Projekt - Nr.: T17-055

Kanalstraße 1-4
78532 Tuttlingen
T +49 7461 184-0
F +49 7461 184-100

Breinlinger Ingenieure

TRAGWERKSPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG

office@breinlinger.de
www.breinlinger.de

Rotebühlstraße 44
70178 Stuttgart
T +49 711 78 78 16 - 0
F +49 711 78 78 16 - 10



Bebauungsplan „Schlatterhof“

INHALTSVERZEICHNIS

ANLAGE	UNTERLAGE
1	Planungsrechtliche Festsetzungen
2	Begründung
3	Bebauungsplan
4	Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Einschätzung

Gemeinde Emmingen-Liptingen

Bebauungsplan

„Schlatterhof“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Hinweise, Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen

Anlage: Begründung (nach § 2a BauGB)

Vorentwurf

Stand: 05.07.2017

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.3 Höhe baulicher Anlagen	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	4
	3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	4
	3.2 Bauweise	4
4	Verkehrsflächen / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	4
	4.1 Private Verkehrsflächen	4
5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
	5.1 Erhalt und Sicherung wertvoller Einzelbäume	5
	5.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze	5
	5.3 Boden- und Wasserschutz	5
	5.4 Außenbeleuchtung	5
	5.5 Baufeldräumung	5
B	HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
1	Bodendenkmalschutz	6
2	Schutz des Grundwassers	6
3	Bodenschutz.....	6

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausschlüsse:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung „II+UG“ (zweigeschossig plus Untergeschoß), als Höchstwert festgesetzt.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse oberhalb der Geländeoberfläche. Die Schaffung eines weiteren (dritten) Vollgeschosses durch teilweise Abgrabung / Freilegung des Untergeschosses ist zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeinschrieb der maximalen Gebäudehöhe (GH) mit 10,50 Metern über Gelände festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das Maß des höchsten Punkts des Daches bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Unterer Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene Geländehöhe der überbauten Fläche. Diese bemisst sich aus dem arithmetischen Mittel der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Maßgeblich der natürliche, bzw. vorhandene Geländeverlauf (vor Baubeginn).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

4 Verkehrsflächen / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Private Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

5.1 Erhalt und Sicherung wertvoller Einzelbäume
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die bestehenden Obstbäume im Westen des Plangebiets (gemäß Planeintrag) sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

5.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundener Decke o.Ä. herzustellen.

5.3 Boden- und Wasserschutz

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

5.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung des Plangebiets sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden.

5.5 Baufeldräumung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist das Baufeld außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar frei zu machen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 05.07.2017

B HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Bodendenkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei zu vermeiden. Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

3 Bodenschutz

Bei der baulichen Umsetzung der zukünftigen Bauvorhaben ist auf folgende Ausführungen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonendem Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW-Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.)

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Verweis auf die durch das Umweltministerium herausgegebene Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) sowie auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des LRA TUT, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist. Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

Gemeinde Emmingen-Liptingen

Bebauungsplan

„Schlatterhof“

<h4>Begründung</h4>

<p>nach § 2a BauGB</p>

Vorentwurf

Stand: 23.03.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
2	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	3
3	LAGE, ERSCHLIEßUNG UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
4	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Raumordnung.....	6
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	6
5.1	Beschreibung des Plangebietes.....	7
6	PLANUNGSKONZEPT	9
7	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	10
8	FLÄCHENBILANZ.....	10
9	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	10
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
9.2	Verfahrensablauf	10
9.3	Vorbefassung	10
10	KOSTEN	10

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Auf dem Gelände des „Schlatthofes“ in Emmingen-Liptingen beabsichtigen die Eigentümer, ein neues Wohngebäude zu errichten.

Zum Schlatthof gehören umfangreiche Liegenschaften der Forst- und Landwirtschaft im südlichen Landkreis Tuttlingen und im angrenzenden Landkreis Konstanz. Auf die Eigentümer ist ein umfangreiches Unternehmen der Land- und Forstwirtschaft registriert.

Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Tätigkeit im Landkreis Tuttlingen liegt auf der Forstwirtschaft. Die Bewirtschaftung der ca. 900 Hektar Wald erfolgt durch eigenes Forstpersonal und Forstunternehmer. Außer dem Holzeinschlag werden alle weiteren forstlichen Betriebsarbeiten wie Pflanzungen, Pflege junger Bestände, Waldschutzmaßnahmen durchgeführt. Neben der forstlichen Nutzung erfolgt eine intensive jagdliche Nutzung der Waldflächen.

Da die Flächen zu großen Teilen auch öffentlich für die Naherholung genutzt werden, besteht für deren geordnete Unterhaltung und Bewirtschaftung ein großes kommunales bzw. öffentliches Interesse.

Um die Funktionen des Schlatthofes einschließlich der genannten Bewirtschaftungsformen nachhaltig zu sichern, soll der Hof um ein Wohnhaus zur Eigennutzung erweitert werden.

2 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im gesetzlichen „Regelverfahren“ durchgeführt. Die Belange des Naturschutzes sind in der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung abgearbeitet. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird angewandt. Mit der Ausarbeitung des Umweltberichts wurde ein entsprechendes Fachbüro beauftragt.

3 Lage, Erschließung und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Schlatthof liegt im Süden der Gemarkung Emmingen-Liptingen im Außenbereich. Die Verkehrszufahrt erfolgt über eine Verbindungsstraße, die im Bereich des Schenkenberger Hofes / der Schenkenberger Kapelle an die K 6177 (Wasserburger Tal – Emmingen) anbindet.

Die geplante Baufläche befindet sich an der bestehenden Zufahrtstraße und schließt unmittelbar nördlich an die bestehende Bebauung des Schlatthofes an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Gesamtfläche des Flst. Nr. 7212, Lage und exakte Abgrenzung ergeben sich aus nachfolgend dargestellten Übersichtsplänen. Der Geltungsbereich wurde auf behördlichen Wunsch (Schreiben des Landratsamts vom 03.05.2017, S. 2) größer als das eigentliche Baugrundstück gewählt, um langfristig eine städtebauliche Ordnung zu schaffen und weitere Bebauung ohne Bebauungsplan, wie sie nach §§ 34 oder 35 BauGB zulässig sein könnte, auszuschließen.



Abb.: Lage des Planareals innerhalb der Gemarkung Emmingen-Liptingen (Quelle: www.lubw.de)



Abb.: Lage des Plangebiets – rote Umrandung (Quelle: www.lubw.de)



Abb.: Abgrenzung des Plangebiets – rote Umrandung (Quelle: www.lubw.de)

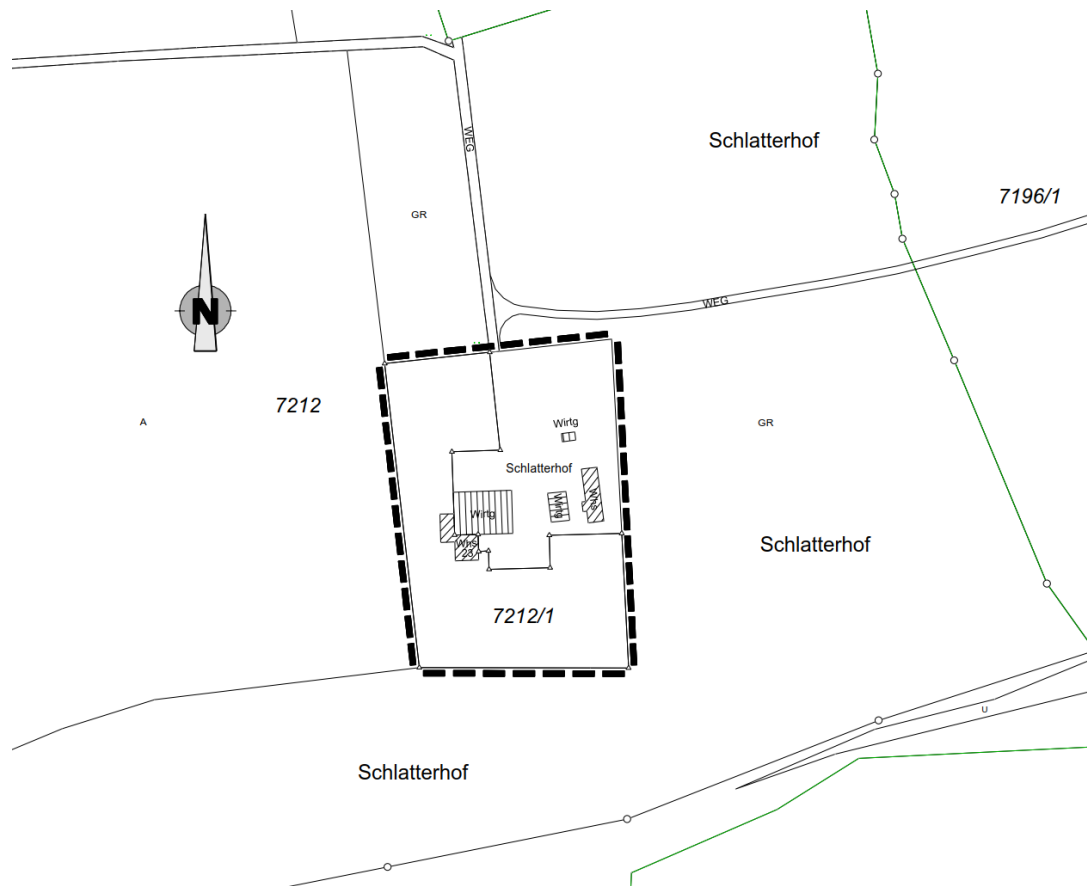


Abb.: Abgrenzung des Plangebiets gemäß Aufstellungsbeschluss des B-Plans (Katastralausschnitt)

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. .

Über das Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen bestand zwischen Vorhabenträger und Landratsamt keine Einigkeit, stattdessen wurde vom Landratsamt aus grundsätzlichen Erwägungen empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen und damit zugleich die städtebauliche Ordnung des Schlatterhofes langfristig zu sichern.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB wird durch Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Wege des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB entsprochen. Der Bebauungsplan sieht allgemeines Wohngebiet (WA) vor, der Flächennutzungsplan entsprechend Wohnbaufläche (W).

Der Bebauungsplan soll nicht in Kraft gesetzt werden, bevor zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht zumindest der Aufstellungsbeschluss gefasst ist. Nach Auffassung der Gemeinde liegen die Voraussetzungen einer Genehmigung nach § 33 BauGB mit diesem Aufstellungsbeschluss vor, weil die darüber hinaus etwa erforderliche Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bereits durch die entsprechende Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahren erfolgt.

4.2 Raumordnung

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB. Nach Planziel 3.1.9 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Dabei handelt es sich um ein Ziel mit Regel-Ausnahme-Struktur im Sinne des § 6 Abs. 1 ROG. Das Vorliegen der hier im Ergebnis zu bejahenden Ausnahme ist im Wege der Auslegung zu bestimmen. Dies ergibt sich aus der Betrachtung der in S. 2 des Plansatzes aufgelisteten Mittel der Zielerreichung. Diese Mittel greifen nämlich von vornherein nicht bei standortgebundenen Vorhaben. Dann nämlich gibt es keine Möglichkeit einer bestandsnahen Siedlungsentwicklung, ist die Zielbeachtung unmöglich und damit zugleich eine hinreichend klar umschriebene Ausnahme eröffnet im Sinne der Entscheidung VGH BW, Urteil vom 05.03.2014, Az. 8 S808/12.

Zunächst ist festzustellen, dass sich das neue Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der Schlattherofs befindet. Es handelt sich also schon nicht um eine Neuansiedlung in einem ansonsten unberührten Außenbereich wie in dem der zitierten Entscheidung zugrunde liegenden Fall eines 28 ha großen interkommunalen Gewerbegebiets. Das vorgesehene Wohnhaus ordnet sich auch nach seinem städtebaulichen Gewicht den bereits vorhandenen drei Gebäuden unter (dazu der zeichnerische Teil).

Die Voraussetzungen einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB einerseits, einer Ausnahme von Planziel 3.1.9 LEP andererseits sind nicht vergleichbar. § 35 dient dem generellen Schutz des Außenbereichs, Plansatz 3.1.9 der Gewährleistung einer Siedlungsentwicklung am Bestand, also im Zusammenhang. Damit kann auf sich beruhen, ob die Privilegierungsvoraussetzungen entgegen der Rechtsauffassung des Vorhabenträgers tatsächlich nicht vorliegen.

Die Standortgebundenheit ergibt sich jedenfalls daraus, dass das Vorhaben ausschließlich im forstwirtschaftlichen Zusammenhang des Schlattherofs genutzt werden soll und dazu auch erforderlich ist. Die gesamte Bewirtschaftungsfläche beträgt 1600 ha. Der Schwerpunkt liegt im Forst- und Jagdbetrieb. Trotz Beschäftigung mehrerer Personen, die teils auch nicht ständig vor Ort sein müssen, liegt die Hauptlast des Betriebs bei den drei Unternehmerfamilien. Den drei Männern (Vater und zwei Söhne) obliegt es, vor Ort die Aufsicht über den Betrieb zu führen und insbesondere ihre jagdlichen Pflichten zu erfüllen, was bekanntlich nicht zu geregelten Arbeitszeiten während des Tags erfolgen kann und oft lange Anwesenheiten erfordert. Da bisher nur ein Wohnhaus zur Verfügung steht (ein weiteres Gebäude ist Dienstwohnung des Försters/Berufsjägers), müssen die Betriebsinhaber bisher oft zur Nachtzeit von anderen Unterkünften her anfahren, was das Wild verscheucht, das gerade beobachtet werden soll. Und/oder sie müssen in dem einzigen Wohnhaus unterkommen und sich dazu tagelang von ihren Familien trennen. Diesem betrieblich und persönlich untragbaren Zustand soll das neu geplante Wohnhaus abhelfen.

Darin sollen also die Eigentümer und Betreiber des Schlattherofs wohnen. Gästeunterbringung spielt eine untergeordnete Rolle. Erwerbsgrundlage sind Forst- und Jagdbetrieb, kein Beherbergungsbetrieb. Die Gewährleistung der nachhaltigen Bewirtschaftung des Schlattherofs, insbesondere seines funktionierenden Jagdbetriebs liegt zugleich im erheblichen öffentlichen Interesse.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Vorhaben tangiert keine Schutzgebiete und geschützten Biotope, so dass von Seiten der Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Belange des Naturschutzes sind in der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung abgearbeitet.

Mit der Ausarbeitung des Umweltberichts wurde ein entsprechendes Fachbüro beauftragt. Mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den Empfehlungen des Umweltberichts ausgeglichen.

Der Umweltbericht nebst Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls Gegenstand der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB) vor.

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt den nordöstlichen Randbereich des Schlatterhofes dar, dessen Außenbereiche insgesamt einen parkähnlichen Charakter mit Grünlandflächen, Bäumen, Gebüsch und Wegen aufweist. Der Bereich des geplanten Wohngebäudes stellt dabei einen Ausschnitt hieraus dar.

Der Bereich des geplanten Wohngebäudes auf dem Schlatterhof wird gegenwärtig von Wiesengrünland (Fettwiese 33.41) eingenommen. Charakteristische Arten sind hierbei u.a. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesenklie (*Trifolium pratense*) und andere.

Darüber hinaus finden sich innerhalb des Plangebietes mindestens drei junge Obstgehölze (45.10-45.30b, Bäume-Nr. 4, 5, 6, vgl. Anhang).

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Bereich des geplanten Wohngebäudes und der Zuwege insgesamt eine durchschnittliche (mittlere) Wertigkeit zugewiesen werden.

Unmittelbar westlich des Plangebietes und auch weiter südöstlich finden sich einige alte Obstbäume (Apfel, Birne), die aus Sicht des Artenschutzes, infolge von Habitatstrukturen, wie z.B. Höhlen, Totholz u.a., von überdurchschnittlich hoher Bedeutung sind.

Ebenso als überdurchschnittlich hoch zu werten sind Schlehenhecken entlang der nördlichen Grenze als Lebensraum für Vögel und Schmetterlinge.

Weiter südlich im Bereich des Hühnerstalles finden sich Fichten und Ziersträucher.

Das Vorhaben tangiert keine Schutzgebiete und geschützten Biotope, so dass der Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Durch eine landschaftsangepasste Bauweise fügt sich das neu vorgesehene Gebäude harmonisch in die bestehende Hofstelle ein. Dies wird durch die Festsetzung von Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung gesichert. Der Vorhabenträger hat aber nicht nur mehrfach denkmalschutzrechtlich hoch schützenswerte Gebäude (darunter den Schlatterhof) restauriert, sondern diese auch durch gelungene Anbauten stilsicher und funktional erweitert. Der Blick aus der freien Landschaft auf die denkmalgeschützte Hofstelle bleibt erhalten.

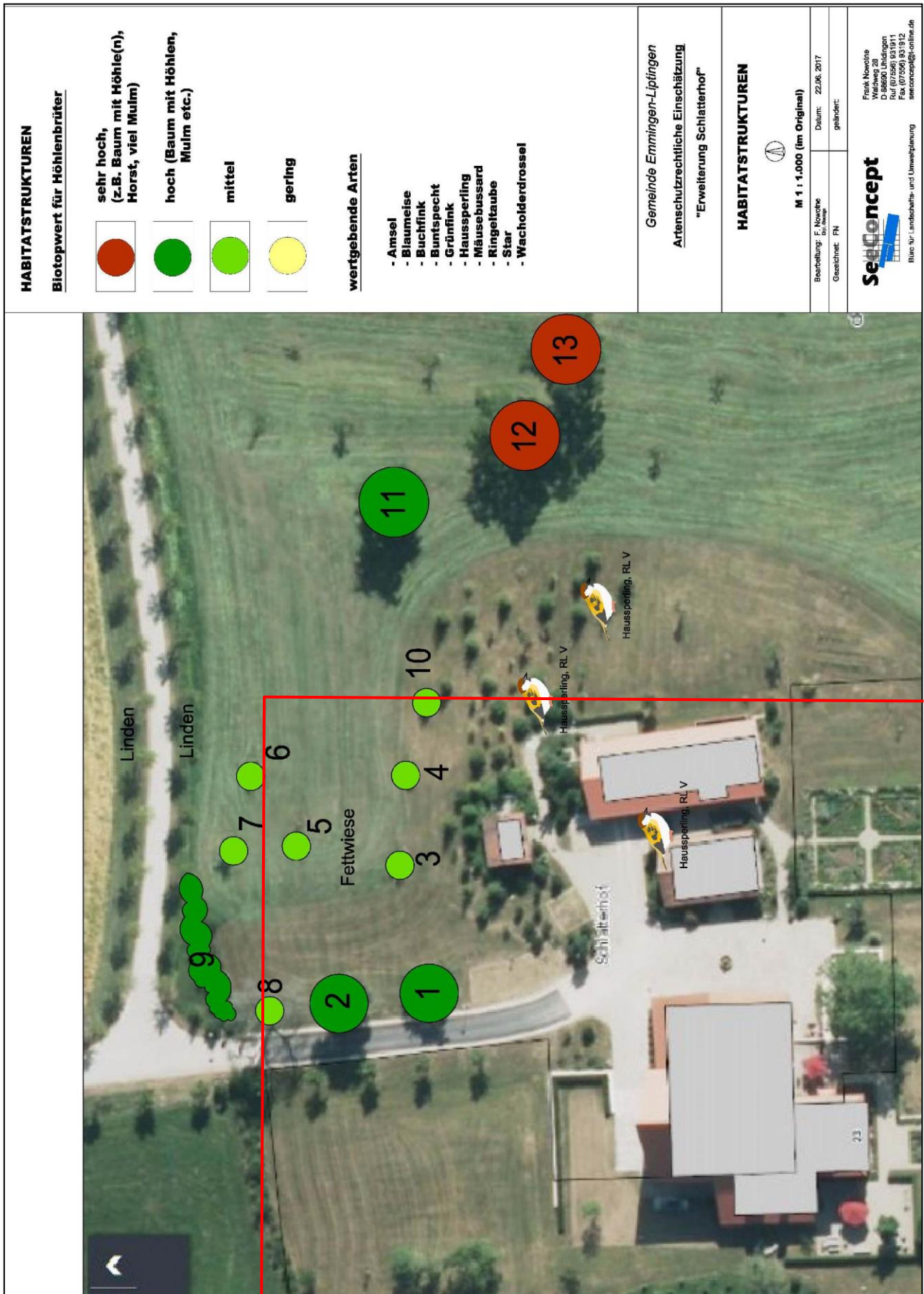


Abb.: Bestandsaufnahme Habitatstrukturen (Büro See Concept)

6 Planungskonzept

Vorgesehen ist der Neubau eines zweigeschossigen Wohngebäudes gem. nachstehendem Planentwurf. Die Rahmendaten sind durch Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung vorgegeben. Das großzügigere Baufenster soll dem Bauherrn Anpassungsspielräume lassen.



Abb.: Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gebäudeentwurf (Architekturbüro Stemmer, Orsingen-Nenzingen)

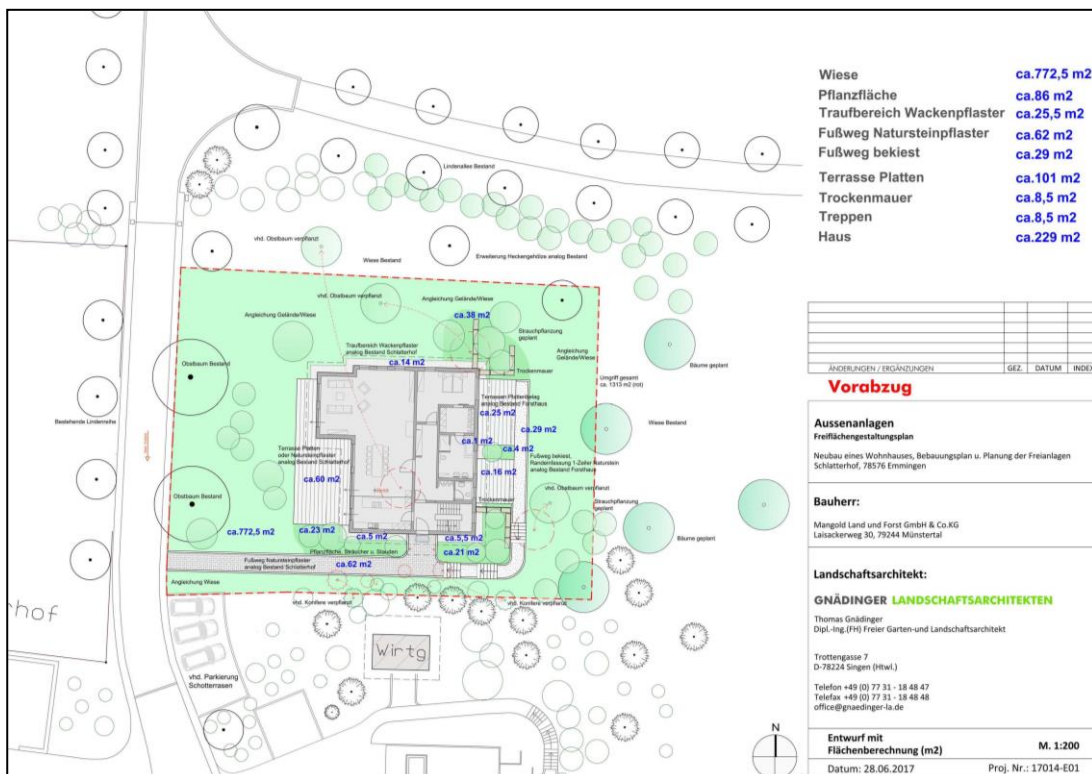


Abb.: Freiflächenplanung (Büro Gnadinger Landschaftsarchitektur, Singen)

7 Technische Erschließung

Die bisher bestehenden Gebäude des Schlatthofs reinigen das anfallende häusliche Abwasser über eine dezentrale Abwasserbeseitigungsanlage mit nachgeschaltetem Bodenfilter.

Im der weiteren Detailplanung wird die Dimensionierung der Anlage geprüft und erforderlichenfalls eine Anpassung vorgenommen werden.

In Bezug auf die Regenwasserableitung wird entsprechend dem Bestand von einer Ableitung zum Entwässerungsgraben an der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße ausgegangen.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung, welche über eine Quelfassung südlich des Hofes erfolgt, ist im Rahmen der nachfolgenden Detailplanungen sicherzustellen, dass die vorhandenen Anlagen zur Trinkwasserversorgung auch für die Erweiterungsfläche ausreichen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

- Gesamtfläche rd. 12.200 qm (100 %)

- allgemeines Wohngebiet: 10.920 qm (89,5 %)

- Verkehrsflächen (bestehende Zufahrt und befestigte Hofflächen): 1.280 qm (10,5 %)

9 Bebauungsplanverfahren

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden von ### bis ###.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden von ### bis ###.

9.2 Verfahrensablauf

Auf die Verfahrensdaten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird verwiesen.

9.3 Vorbefassung

10 Kosten

Die Kosten des Verfahrens einschließlich notwendiger Fachplanungen und –gutachten trägt der private Vorhabenträger.

Das Grundstück ist erschlossen, Folgekosten entstehen der Gemeinde nicht (s.o. 7).

Tuttlingen, den 23. März 2018

Breinlinger Ingenieure Tiefbau GmbH

Jürgen Bühler