

Bebauungsplan „Bruckäcker“ Gemarkung Selgetsweiler

Gemeinde Hohenfels



III Begründung

Satzungsbeschluss

06. Dezember 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Hohenfels
Hauptstraße 30
78355 Hohenfels

Telefon: 07557 9206-0
Telefax: 07557 9206-22
E-Mail: gemeinde@hohenfels.de

Planverfasser:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH
In der Au 11
72488 Sigmaringen

Telefon: 07571 7445-0
Telefax: 07571 7445-66
E-Mail: info@langenbach.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
1.1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
1.2. Lage des Plangebiet	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1. Anwendung § 13b BauGB	7
2.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3. Bestandsaufnahme und -analyse	9
3.1. Aktuelle Nutzung	9
3.2. Bodenverhältnisse	10
3.3. Grund- und Oberflächenwasser	10
3.4. Altlasten	10
3.5. Immissionen	10
4. Städtebauliches Konzept	11
4.1. Rahmenvorstellung	11
4.2. Bebauung	11
4.3. Verkehrskonzept und Erschließung	11
5. Grundzüge der Planfestsetzungen	11
5.1. Art der baulichen Nutzung	11
5.2. Maß der baulichen Nutzung	12
5.3. Bauweise	12
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5. Stellplätze	12
5.6. Verkehrskonzept	12
5.7. Ver- und Entsorgung	12
5.8. Grundstücksgestaltung	13
5.9. Grünordnungsplanung	13
5.10. Immissionen	13
6. Begründung Örtliche Bauvorschriften	14
7. Flächenbilanz	14
8. Auswirkungen der Planung	14
8.1. Kosten	14
8.2. Eingriffsregelung und Auswirkungen auf die Umwelt	15

**9. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und
Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten
Stellungnahmen**

15

Anlagen

- Anlage 1 Rechtsplan, M 1:500, Stand Juni 2021
- Anlage 2 Artenschutzrechtliche Einschätzung, Büro SeeConcept vom 04.08.2020
- Anlage 3 schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Langenbach vom 30.11.2021
- Anlage 4 Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „Bruckäcker“ im
OT Selgetsweiler, iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG vom 03.12.2021

I. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom i.d.F vom 05. 03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**VwV Stellplätze**) vom 28.05.2015 (GBl. S. 590)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (**Naturschutzgesetz – NatSchG**) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand der Gemarkung Selgetsweiler eignet sich für eine Einbeziehung des Außenbereichs zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bruckäcker“, OT Selgetsweiler sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist Grundlage für die Errichtung von Wohnhäusern, um dem großen bestehenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Bebauung an und stellt daher eine sinnvolle Ergänzung dar. Mit einem adäquaten Wohnraumangebot wird u.a. angestrebt, junge Familien stärker in das dörfliche Leben zu integrieren und damit soziale Netzwerke in den Ortsteilen zu stärken.

Es ist beim Regionalverband Hochrhein-Bodensee vorgesehen, dass die Gemeinde den Eigenentwicklerstatus im Zuge der nächsten Fortschreibung verliert. Aktuell liegen der Gemeinde Hohenfels ca. 70 Anfragen für Wohnhäuser vor, davon über 40 aus den fünf Ortsteilen. Als Beurteilungsgrundlage für die aktuelle Planung werden jedoch nur die 40 Anfragen berücksichtigt, da die Gemeinde Hohenfels zum Zeitpunkt dieses Planungsverfahrens die Eigenentwicklung gewährleisten soll.

Das Bauvorhaben soll im Rahmen eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB realisiert werden; Vorhabensträger für die geplanten Maßnahmen ist die Gemeinde Hohenfels.

Entwicklungsbedarf in der Gemeinde

Auf der Grundlage der Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur BW vom 15.02.2017 soll für Bebauungspläne der voraussichtliche Bedarf an Wohnbauflächen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB nachgewiesen werden. Dabei wird von einem fiktiven Bevölkerungszuwachs von 0,3 Prozent pro Jahr über den Planungszeitraum ausgegangen. Zudem wird die Prognose der Bevölkerungsentwicklung (ohne Wanderung) berücksichtigt, deren Werte aus dem statistischen Landesamt für den Planungszeitraum übernommen werden.

Das statistische Landesamt geht zum 31.12.2017 von 2.061 Einwohnern [EW] aus und sieht für 2020 eine Bevölkerung von 2.072 EW vor. Im Zeitraum 2020 bis 2025 gibt die Vorausschätzung ohne Wanderungen einen Bevölkerungsrückgang um 18 Personen an. Mit einem fiktiven Bevölkerungszuwachs von 0,3 Prozent EW/Jahr sind 2.042 EW für das Jahr 2035 prognostiziert.

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Wanderungen lag die tatsächliche Einwohnerzahl am 30.09.2017 bei 2.020 Einwohnern bereinigt durch die Schlossschule Salem. Die Einwohnerzahl als Berechnungsbasis liegt bei 2.078 (31.12.2020). Der Zuwachs der letzten 3,25 Jahren betrug demnach ca. 58 Einwohner trotz der Trennung der Schlossschule Salem von ihrem Standort in der Gemeinde Hohenfels im Jahr 2017, aufgrund dessen viele Schüler abgemeldet wurden und obwohl kein neues Baugebiet in dieser Zeit erschlossen wurde.

Wie bereits oben erwähnt wird nur die Bevölkerungsprognose ohne Wanderungen berücksichtigt, da die Gemeinde aktuell den Eigenentwicklerstatus innehat. Die Geburtenüberschüsse werden hier hinzugerechnet. Im Zeitraum 2016-2020 betragen diese 6,6 Personen jährlich.

Für die kommenden 5 Jahre ist somit ein Zuwachs von 33 EW zu erwarten.

$$6,6 \text{ EW/Jahr} \times 5 \text{ Jahre} = 33 \text{ EW}$$

Zusätzlich wird ein (fiktiver) Einwohnerzuwachs aufgrund des unterstellten Belegungsdichterückgangs mit 0,3% der Einwohner gerechnet:

$$(2.078^1 \text{ EW} \times 0,3 \times 5 \text{ Jahre}) / 100 = 31,17 \text{ EW}$$

Mit einem Orientierungswert von 50 EW/ha² ergibt sich ein Bauflächenbedarf von ca. 1,3 ha in der Gemeinde Hohenfels.

$$33 \text{ EW} + 31 \text{ EW} = 64 \text{ EW} / 50 \text{ EW/ha} = \text{ca. } 1,3 \text{ ha}$$

Durch die Bereitstellung von Bauflächen in den einzelnen Ortsteilen soll dieser Flächenbedarf abgedeckt werden. Das Plangebiet im OT Selgetsweiler trägt zur Deckung (ca. 0,36 ha, davon 0,32 ha Baufläche) bei.

Die Flächenkumulation der beiden kurzfristig umzusetzenden Bebauungspläne „Bruckäcker“, OT Selgetsweiler und „Dietersberg“ (neu), OT Mindersdorf ergibt eine Gesamtbaufäche von 1,66 ha und ein Nettobauland von 1,28 ha, wobei 0,37 ha von der Gesamtbaufäche aus dem FNP entwickelt wird.

Alternativenprüfung / Flächenreserven

Nach Überprüfung der Verfügbarkeit von Baulücken in der Gemeinde Hohenfels wurde festgestellt, dass keine geeigneten Flächen verfügbar sind, welche die erhebliche Nachfrage an Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser abdecken könnten. Darüber hinaus gibt es kaum nennenswerte Leerstände in der gesamten Gemeinde.

In den Ortsteilen sind aus aktuellen Luftbildern, im Vergleich mit den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplans und den rechtskräftigen Bebauungsplänen, mögliche Flächenreserven erkennbar. Die Mehrheit dieser Flächen ist im Privatbesitz und der Wille zum Verkauf war in den vergangenen Jahren, trotz aktiven Bemühungen seitens der Gemeinde Hohenfels, nicht vorhanden (siehe Abbildung 1).

Die Entwicklung von Wohngebieten ist an einigen Stellen, wie zum Beispiel:

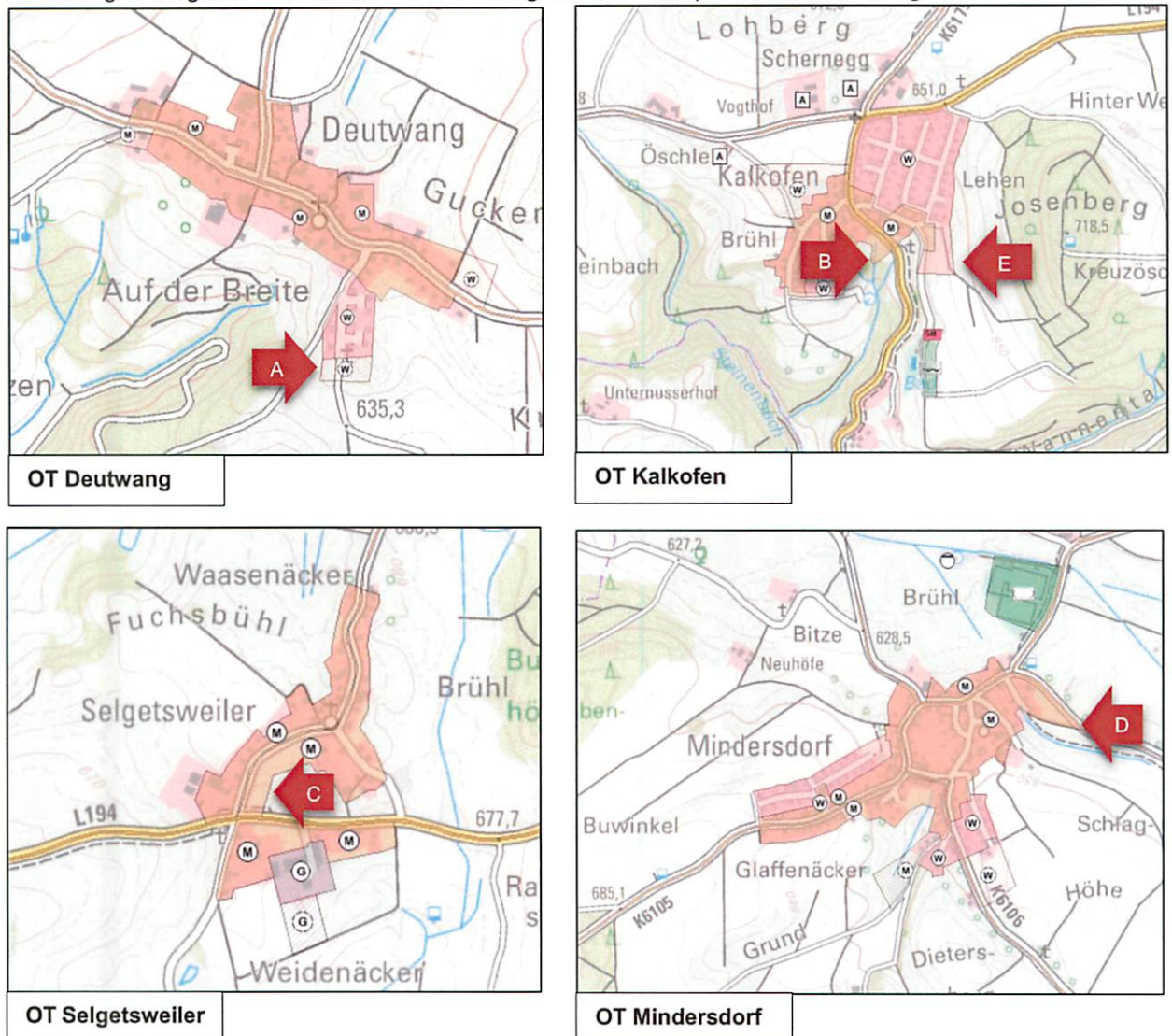
- steilen und teils feuchten Hanglagen
(**A** Flst. Nr. 83/1 OT Deutwang, **B** Flst. Nr. 20/25, 20/10 OT Kalkofen),
- Abstandsfläche zur Landesstraße L 194
(**B** Flst. Nr. 20/25, 20/10 OT Kalkofen, Flst. Nr. 1/1 OT Selgetsweiler)
- Immissionsschutz
(**C** Flst. Nr. 1/1 OT Selgetsweiler) und
- feuchten (Ried-)Gebieten
(**D** Flst. Nr. 240/2, 243/10, 243/11 OT Mindersdorf)

nicht oder nur bedingt umsetzbar.

¹ Tatsächliche Einwohnerzahl zum 31.12.2020

² Orientierungswerte für Bruttobesiedlungsdichten (EW/ha Bruttobauland): 50 EW/ha - Gemeinden ohne Zentralität im ländlichen Raum außerhalb der Entwicklungsachse. Regionalplan 2000, Region Hochrhein-Bodensee, 1998.

Abbildung 1. mögliche Flächenreserven. Auszug aus dem Geoportal Raumordnung BW.



Im südöstlichen Teil des OT Kalkofen (**E** Flst. Nr. 67/12, 67/13, 67/26) liegt der bestehende Bebauungsplan „Joseberg“ (2. BA) aus dem Jahr 1979 vor, welcher jedoch seit Jahrzehnten aufgrund notarieller Hürden nicht umgesetzt werden konnte.

Alternativ schafft die Gemeinde mehr Wohnraum im Bestand, durch eine Harmonisierung und Flexibilisierung alter Bebauungspläne, wie zum Beispiel:

- Bebauungsplan „Hungerberg-Gesamt“ im OT Liggersdorf
- Bebauungsplan „Joseberg-Kratellen“ im OT Kalkofen und
- Bebauungsplan „Kohler-Klaffenäcker“ im OT Mindersdorf.

Daher werden die sanften Instrumente der Innenentwicklung inkl. Baulückenschluss und Abrundungen seitens der Gemeinde Hohenfels aktiv ausgeschöpft. Zudem wird am „Röschberg“ im OT Liggersdorf versucht das Potential aus dem Flächennutzungsplan zu aktivieren, da sich die Chance zum Grunderwerb andeutet.

Die anderen Bebauungsplanverfahren nach § 13b auf Gemarkung Hohenfels:

- „Josenberg-Kratellen“, 1. Erweiterung, OT Kalkofen wird per Beschluss vom 31.03.2021 nicht weiterverfolgt.
- „Guggenbühl“, OT Deutwang wird um 3-5 Jahre verschoben, um die Entwicklung in zwei anderen Ortsteilen zu ermöglichen. Die Umsetzung würde dann möglicherweise im Regelverfahren erfolgen.
- „Röschberg III“, OT Liggersdorf“ wird aufgrund einer Erschließungsthematik erst in ca. 5 Jahren umgesetzt werden.

Eine Prüfung von Planungsvarianten wurde ebenso von der Gemeinde durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wurde das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungs- und Erschließungskonzept als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt.

Sachgerechte Alternativen, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten, bestehen tatsächlich nicht.

1.2. Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Selgetsweiler der Gemeinde Hohenfels und umfasst eine Größe von ca. 0,36 ha, davon 0,32 ha (Baufläche). Es schließt sich an den bebauten Ortsrand an.

Es beinhaltet das Flurstück-Nr. 41/32 (Teil).

Es wird begrenzt:

- Im Norden von den Flurstücken 41/31 und 41/45
- Im Osten von dem Flurstück 41/13 (Weg)
- Im Westen von dem Flurstück 41/35
- Im Süden von dem Flurstück 41/32 (Teil)

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 678 m ü. NN auf 675 m ü. NN bei einem mittleren Gefälle von ca. 5 %.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Anwendung § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im mit der BauGB Novelle 2017 neu eingeführten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, da es sich um eine Fläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. des § 13b BauGB anschließt. Die weiteren Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen ebenfalls vor:

Die vorliegende Planung weist folgende Merkmale der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren auf:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b Satz 1 BauGB), hier ca. 1.300 m²

(Fläche Nettobauland ca. 3.212 m² maximal zulässige GRZ 0,4 = 1.284 m²)

- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar im Zusammenhang bebauter Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB) – direkt nördlich schließt die Wohnbebauung an;
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).

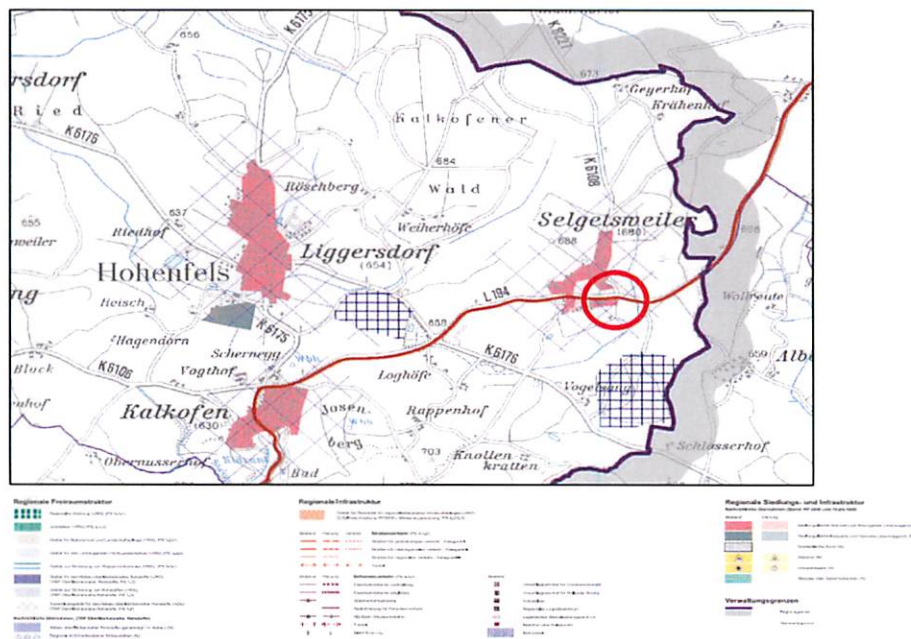
Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB wird, wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (formelle Behördenbeteiligung) wird abgesehen.

2.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan

Im Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee vom 18.12.1998 ist das Plangebiet als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG) ausgewiesen.

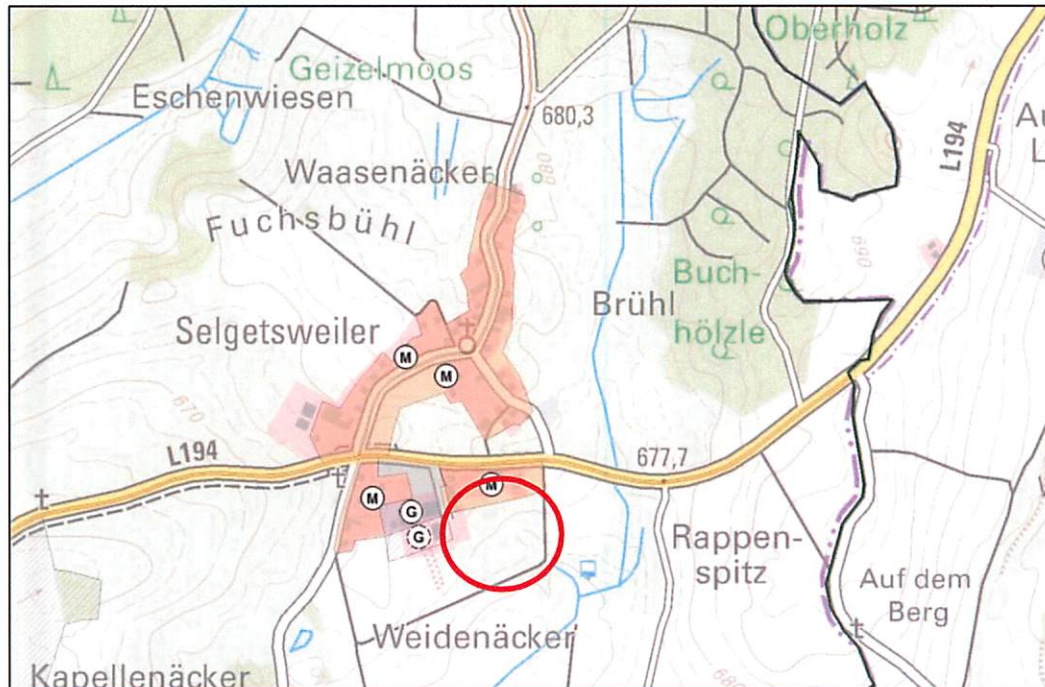
Abbildung 2. Auszug aus der Raumnutzungskarte Ost, Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee, Januar 2019, nicht maßstäblich



Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der Bauflächenausweisung des genehmigten Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (2001). Wie im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird bei der Anwendung des § 13b BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung 3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan.



Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Für das nördlich gelegene Baugebiet liegt der Bebauungsplan 1. Änderung „Weidenäcker“, der als Mischgebiet ausgewiesen ist, vor. Etwa 90 m westlich vom Geltungsbereich befindet sich ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan 3. Änderung Weidenäcker).

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet (FFH-Gebiet: Riede und Gewässer bei Mengen und Pfullendorf) liegt ca. 1,1 km östlich. Das nächstgelegene geschützte Biotop (Teich und Gehölzstrukturen "Weidenäcker" S Selgetsweiler) liegt ca. 400 m südwestlich.

3. Bestandsaufnahme und -analyse

3.1. Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Südlich vom Geltungsbereich findet sich ein Holzschuppen mit Holzlager. Daneben finden sich hier drei junge Apfelbäumchen. Ein markanter Birnbaum steht außerhalb der südöstlichen Grenze isoliert.

Nach Westen und Süden (getrennt durch einen Feldweg) schließen weitere Grünlandflächen an. Im Osten befindet sich ein großflächiger Maisacker.

3.2. Bodenverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet wird maßgeblich von quartärgeologischen Gegebenheiten bestimmt. So befindet sich das Plangebiet an der Nahtstelle der beiden Naturräume „Donau – Ablach – Platten“ (sog. Altmoränenhügelland) und „Oberschwäbisches Hügelland“ (sog. Jungmoränenhügelland), was für ein insgesamt bewegtes Relief mit Toteislöchern verantwortlich ist.

3.3. Grund- und Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer. Mit einer Entfernung von ca. 160 m zu der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Selgetsweiler Bach.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.4. Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Altlasten, bzw. Altlastverdachtsflächen vor.

3.5. Immissionen

Lärmimmissionen

Eine Vorbelastung des Plangebietes besteht durch die Pfullendorfer Straße L194 und die in der Nachbarschaft der geplanten Wohnbaufläche gelegenen Gewerbebetriebe. Aufgrund der Vorbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Langenbach GmbH (siehe Anlage 3.) erstellt.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung ist festzustellen, dass aufgrund des Gewerbelärms auch im nächstliegenden und somit lautesten Bereich, die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag nicht überschritten werden. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich jedoch auch, dass es Einschränkungen hinsichtlich der zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden Betriebe gibt. Dies bedeutet für die benachbarten Betriebe zunächst, dass dort keine höheren Schallemissionen erzeugt werden dürfen als hier rechnerisch angenommen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist festzustellen, dass der Orientierungswert von 55 dB (A) für den Tag und 45 dB (A) für die Nacht nach DIN 18005 im nordöstlichen Plangebiet für ein Wohngebiet (WA) nicht eingehalten werden. Die Überschreitung liegt jedoch bei ≤ 5 dB.

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung angegebenen Vorgaben/Empfehlungen und der entsprechende Festsetzungen ist eine Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes möglich.

Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Geruchsimmissionsprognose unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebs mit einer genehmigten Tierhaltung, der sich unmittelbar nordwestlich des Bebauungsplangebiets befindet erstellt. Gegenstand der Untersuchung war, ob es durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im genehmigten Zustand zu erheblichen Geruchsbelastungen im geplanten Baugebiet kommt.

Gemäß der Prognose der Geruchsimmissionen ist festzustellen, dass wenngleich im geplanten Wohngebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden, liegen sie unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswerts von 10%. Die belastungsrelevante Kenngröße liegt im nordwestlichsten Bereich des Bebauungsplangebiets bei maximal 4 % und nimmt nach Südosten hin ab. Eine Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes ist daher möglich. Es wird weiterhin auf die Geruchsimmissionsprognose vom Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG vom Dezember 2021 in der Anlage zum Bebauungsplan verwiesen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Rahmenvorstellung

Das Plangebiet am Ortsrand soll als kompaktes Wohngebiet entwickelt werden, welches über eine teilweise Verbreiterung und Versiegelung des Feldweges (Flst. 41/13) an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden wird. Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche ist an die Anforderungen eines Wohngebietes sowie der Prämisse der flächensparenden Bauweise anzupassen. Bei der Planung ist neben der Schmutzwasserentwässerung v.a. auch die Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen.

4.2. Bebauung

Die geplante Bebauung passt sich in das dörfliche Umfeld ein. Es sollen Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen errichten werden, Doppelhäuser sind zulässig. Es sollten mindestens 4 Bauplätze erschlossen werden.

4.3. Verkehrskonzept und Erschließung

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA erfolgt von Osten über den bestehenden angrenzenden Feldweg, der im Norden an die Pfullendorfer Straße angeschlossen ist. Die gewählte Erschließungsform ermöglicht eine kostengünstige und flächensparende einseitige Erschließung.

5. Grundzüge der Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Siedlungsrand wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen) sollen hier ausgeschlossen werden. Der Ausschluss wird

begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze. Diese führt zu einer Unverträglichkeit mit dem Planungsziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sowie zu einem höheren Störfaktor im Gegensatz zur Wohnbebauung.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie zwei Vollgeschosse für das Plangebiet festgesetzt.

Diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO, der beabsichtigen Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik. So kann im Rahmen des flächensparenden Bauens eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes und ein angemessener Übergang in die freie Landschaft erreicht werden.

Zusätzlich sind Beschränkungen der Zahl der Wohneinheiten getroffen, um die Verhältnismäßigkeit der Bebauung zur umliegenden Ansiedlung zu gewährleisten.

5.3. Bauweise

Analog zum baulichen Umfeld wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei aus städtebaulichen Gründen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht der Anordnung der geplanten Gebäude. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.5. Stellplätze

Um einer starken Einengung des Straßenprofils durch parkende PKW entgegenzuwirken, werden jeder Wohneinheit zwei Stellplätze zugeordnet. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Festsetzung.

5.6. Verkehrskonzept

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Landstraße L194 und über die teilweise Verbreiterung und Versiegelung des Feldweges auf dem Flurstück Nr. 41/13. Die Straße wird zwischen der nördlichen Grenze des Baugebiets bis zur Mitte des südöstlichen Bauplatzes 5,0 m breit, damit der Begegnungsfall PKW/LKW (Müllfahrzeug etc.) gewährleistet werden kann.

5.7. Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die Wasserleitung in der L194 Pfullendorfer Straße. Die Versorgung mit Löschwasser wird im weiteren Verfahren geprüft.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Retention von Regenwasser des nordöstlichen Bauplatzes erfolgt im Grundstücksbereich in Retentionszisternen. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dachflächen oder sonstigen bebauten Flächen. Sofern in den Zisternen auch Brauchwasser zur Verfügung gestellt werden soll, muss dieses Volumen dem Retentionsvolumen zugeschlagen werden.

Die Retention von Regenwasser der westlichen und südlichen Bauplätze erfolgt jeweils in der westlich und östlich angrenzenden Grünfläche, wo das unbelastete Regenwasser versickert wird.

Das anfallende Regenwasser von der Straße wird in Mulden entlang der westlichen Straßenseite gesammelt und versickert.

Abwasser

Der Anschluss erfolgt an den Mischwasserkanal in der Pfullendorfer Straße. Das Abwasser inkl. Kellergeschosse der baulichen Anlagen wird im Freispiegelabfluss und über die zentrale Pumpstation entwässert.

Strom-, Gas und Telekommunikation

Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen (Glasfaser) werden durch die zuständigen Versorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

5.8. Grundstücksgestaltung

Grundstücksbefestigungen (Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Stellplätze, usw.) sind in der Weise vorzunehmen, dass möglichst viel Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert, zum Beispiel durch Verwendung von Rasenpflastersteinen. Die Regelung trägt zur Erhaltung von Mindestfunktionen der Böden für den Naturhaushalt bei.

5.9. Grünordnungsplanung

Die Pflanzung eines Obstbaumes je Grundstück sichert eine Einbindung der Gebäude in die Landschaft und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klima-Anpassung. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

5.10. Immissionen

Lärmimmissionen

Eine Vorbelastung des Plangebiets besteht insbesondere durch das Verkehrsaufkommen auf der L194. Aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung des Plangebiets wurde eine schalltechnische Untersuchung³ erstellt.

³ Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH; Schalltechnische Untersuchung, Baugebiet Bruckäcker OT Selgetweiler, vom 2021.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der prognostizierten Verkehrslärmemissionen der L194 auf dem Plangebietsbereich Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Eine Errichtung eines Lärmschutzwalls (Höhe 5 m) könnte zu einer entsprechenden Reduktion des Verkehrslärms im Plangebiet führen. Da dies aufgrund von fehlender Grundstücksverfügbarkeit entlang der L194 nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

- Für die nordöstlichen Fassaden sind die Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten und die Außenbauteile entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels zu dimensionieren.
- Die Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon, etc.) sollten nach Süden ausgerichtet werden, damit sich ein Schutz durch das Gebäude selbst ergibt. Andersfall sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, damit der Orientierungswert von 55 dB (A) für den Tag und 45 dB (A) für die Nacht nach DIN 18005 eingehalten werden

Mit diesen Festsetzungen werden die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens planungsrechtlich verbindlich festgesetzt und bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB gewahrt.

6. Begründung Örtliche Bauvorschriften

Zur Einpassung in den städtebaulichen Kontext werden Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO erlassen. Die Vorschriften zur Dachgestaltung dienen dem Einfügen in die umgebende Bebauung und zur Sicherung des städtebaulichen Bildes. Die Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bzw. Photovoltaik bleibt hiervon grundsätzlich unberührt, da diese Anlagen nicht genehmigungspflichtig sind.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,36 ha (100%), davon entfallen auf:

- | | | | | |
|---------------------------|-----|----------------------|---|------|
| • Verkehrsfläche | ca. | 246 m ² | = | 7 % |
| • Allgemeines Wohngebiet | ca. | 3.212 m ² | = | 89 % |
| • Öffentliche Grünflächen | ca. | 134 m ² | = | 4 % |

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen der Gemeinde Kosten für die Erschließung inkl. Anschluss an das Kanal- und Leitungsnetz.

8.2. Eingriffsregelung und Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b i.V.m § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt, wird nicht vorbereitet. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m § 15 BNatSchG.

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Entwicklung des Plangebietes kommt es zu unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros SeeConcept (siehe Anlage 2) weist das strukturarme und intensiv genutzte Grünland im Bereich des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht eine insgesamt unterdurchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung auf.

Die wenigen Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs im südlichen Rand (v.a. Birne) sowie der Holzschuppen können für Vögel und Fledermäuse prinzipiell als potentiell mittel- bis hochbedeutend eingestuft werden. So konnten hier Reviere, u.a. von Amsel, Hausrotschwanz und Goldammer, RL V, nachgewiesen werden.

Insgesamt konnten im Bereich des Plangebietes und der nahen Umgebung insgesamt 14 Vogelarten nachgewiesen werden. Innerhalb des eigentlichen Plangebietes wurden 8 allgemein verbreitete und zumeist häufige Arten festgestellt, darunter in erster Linie Nahrungsgäste, wie z.B. Amsel, Kohlmeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe, Rabenkrähe und Rotmilan.

Da die Gehölze außerhalb vom Geltungsbereich sind, erfolgt keine Beseitigung von Gehölzen. Es wird deswegen davon ausgegangen, dass hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse und nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, nicht zu befürchten ist.

Aus Gründen des Artenschutzes sollte der alte Birnbaum im Südosten und außerhalb vom Geltungsbereich erhalten werden.

Eine ausführliche Beschreibung der Relevanzbegehung und vorgeschlagene Maßnahme ist der Anlage 2. artenschutzrechtliche Einschätzung zu entnehmen.

9. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Anregungen und Hinweise wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in dem Abwägungsprozess aufgenommen (siehe I Abwägungstabelle Anhörung nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB). Es gab Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Raumordnung

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg vom 19.05.2021 kann die vorliegende Planung auf Grund des fehlenden Anschließens an den Siedlungsbereich nicht zur Rechtskraft geführt werden. Das Landratsamt Konstanz und der Regionalverband Hochrhein-Bodensee schlossen sich der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Freiburg an. Hinsichtlich der behandelten Themen wurden die vom RP Freiburg vorgeschlagenen Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen, um die Anwendung des §13b BauGB zu ermöglichen und das Bebauungsplanverfahren weiterhin fortführen zu können.

Damit ein Anschluss an den Siedlungsbereich gegeben ist, wurde die Tiefe des Bebauungsplanes in südliche Richtung auf ca. 60 m reduziert und somit die private Grünfläche aus dem Plangebiet rausgenommen. Die Grenze des Geltungsbereichs kann dem zeichnerischen Teil entnommen werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg sowie der NABU regen an, die Planung hinsichtlich eines schonenderen Umgangs und somit geringeren Flächenverbrauches von Grund und Boden zu überarbeiten. Damit ein schonender Umgang mit Grund und Boden erfolgen kann, wurde die GRZ auf den maximalen zulässigen Wert (0,4) erhöht. Die Anzahl und Größe der Bauplätze sind im zeichnerischen Teil beispielhaft dargestellt. Die Erschließung soll für mindestens 4 Bauplätze erfolgen. Im Bebauungsplan sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um die Verhältnismäßigkeit der Bebauung zur umliegenden Ansiedlung zu gewährleisten und einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft zu erreichen.

Gemäß Stellungnahmen des NABU (07.05.2021 und 02.08.2021) und des Landratsamts Konstanz (25.05.2021 und 25.08.2021) wurde der Wohnflächenbedarf der Gemeinde Hohenfels erneut überprüft. Mit einem Orientierungswert von 50 EW/ha ergibt sich ein Bedarf von 1,3 ha im kurzfristigen Zeitraum für die Gemeinde Hohenfels.

Eine Überprüfung von Flächenreserven, eine Plausibilitätsprüfung, sowie eine Prüfung von Planungsvarianten wurden von der Gemeinde durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die die erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser abdecken könnten. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wurde das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungs- und Erschließungskonzept als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt. Sachgerechte Alternativen, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten, bestehen tatsächlich nicht.

Das Plangebiet „Bruckäcker“ trägt zur Deckung des Flächenbedarfs ca. 0,36 ha bei.

Immissionsschutz / Abfallrecht und Gewerbeaufsicht

Das Landratsamt Konstanz merkt an, wie in der Schalltechnische Untersuchung vom 30.03.2021 aufgeführt wurde, dass der Gasthof Linde in dem durchgeführten Gutachten nicht berücksichtigt wurde. Im Zuge der Ortsbegehung am 22.09.2020 machte das Objekt nicht den Anschein als ob diese Gastronomie noch in Betrieb wäre und wurde dementsprechend nicht in der Untersuchung berücksichtigt. Im Bestand stellt sich die Situation nun so dar, dass die Gastronomie lediglich Sonntagvormittag zum „Frühschoppen“ geöffnet hat.

Aus denen im Addendum zum Schalltechnischen Gutachten ausgeführten Sachverhalten sind Überschreitungen der Immissionswerte dennoch bei einer normalen werktäglichen Öffnung des Betriebes zu allgemeinen Geschäftszeiten nicht zu erwarten (siehe Anlage 4. Addendum zum Schalltechnischen Gutachten).

Das Landratsamt Konstanz empfahl aus fachtechnischer Sicht in seiner Stellungnahme vom 25.08.2021 für den Gaststättenbetrieb einen rechnerischen Nachweis zu führen, da sich aus den prognostizierten Verkehrslärmemissionen bereits Überschreitungen der vorgegebenen Werte ergeben und eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nur durch eine Einschränkung hinsichtlich der zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden Betriebe gegeben ist. Die Abmeldung des Gaststättenbetriebs ging am 25.10.2021 bei der Gemeindeverwaltung Hohenfels ein. Der erzeugte Lärm der Linde ist des Weiteren als so gering einzustufen, dass keine relevante Auswirkung auf die Untersuchungsergebnisse zu erwarten und somit zu vernachlässigen ist (vgl. Anlage 3. Schalltechnische Untersuchung vom 30.11.2021).

Da sich ein Stall nordwestlich des Plangebiets (Flst.-Nr. 41/35) befindet, wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Stockach in ihrer Stellungnahme von 20.07.2021 darauf hingewiesen, dass es im zukünftigen Wohngebiet mit Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Aus diesem Grund wurde eine Prognose der Geruchsimmissionen vom Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG erstellt. Die Prognose kommt zum Ergebnis, dass obwohl im geplanten Wohngebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden, liegen diese unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswerts von 10%. Die in der Geruchsimmissionsprognose aufgeführten Empfehlungen sind in der Planung berücksichtigt.

Landwirtschaft

Das Landratsamt Konstanz weist in seiner Stellungnahme vom 31.05.2021 darauf hin, dass das Plangebiet in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg weitgehend als Vorrangflur Stufe I dargestellt ist. Der Gemeinde Hohenfels ist klar, dass das Plangebiet auf Grund der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen mit relativ hohen Bodenwerten in der Flurbilanz als Vorrangflur I eingestuft wurde. Die nach der Planung nicht mehr zur Verfügung stehende Fläche von ca. 0,36 ha ist im Verhältnis zu den gesamten Landwirtschaftsflächen auf der Gemarkung Selgetsweiler sehr gering.

Die Entziehung einer potenziellen landwirtschaftlichen Nutzung auf dieser Fläche entwickelt aufgrund der geringen Größe lediglich geringe negative Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft.

Naturschutz

Nach Anforderung vom Landratsamt Konstanz und NABU wurden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB insbesondere hinsichtlich vom Boden- und Vogelschutz ergänzt.

Der NABU weist in seiner Stellungnahme vom 07.05.2021 darauf hin, dass die Aufstellung der Bebauungspläne nicht europarechtskonform ist, weil § 13b BauGB gegen die Regelungen der SUP-Richtlinie (2001/42) verstößt. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat im Frühjahr 2020 die Vereinbarkeit von § 13b BauGB mit der Richtlinie 2001/42/EG eingehend geprüft und bejaht (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14. April 2020 – 3 S 6/20; so auch BayVGH, Beschluss vom 9. Mai 2018 – 2 NE

17.2528). Daher ist die Vereinbarkeit des §13 b BauGB mit der SUP-Richtlinie 2001/42/EG gegeben.

Da eine Kumulation von Bebauungsplänen aufgrund des fehlenden engen räumlichen Zusammenhangs nicht gegeben ist, wird keine UVP-Vorprüfungspflicht oder UVP-Pflicht ausgelöst.

Hinsichtlich einer verpflichtenden naturnahen Bepflanzung wurden die Bebauungsvorschriften mit der Pflanzliste ergänzt, wie in der Stellungnahme vom NABU gefordert.

Energieversorgung

Der NABU weist in seiner Stellungnahme vom 07.05.2021 darauf hin, dass eine Anschlusspflicht an mögliche Nahwärmenetze geprüft und auch schon Leerrohre dafür verlegt werden sollten. Gemäß Stellungnahme der Netze BW ist eine Erweiterung der derzeit bestehenden Anlagen zur Versorgung des Gebietes möglich. Daher wurde in die Bebauungsvorschriften die entsprechende Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB übernommen.

Verkehrsanbindung und Verkehrssicherheit

Die Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit wird vom Polizeipräsidium ausdrücklich begrüßt.

Gemäß Stellungnahme des Polizeipräsidiums Konstanz vom 04.05.2021 erscheint die Erschließung des Plangebietes über das Flst. Nr. 41/13 und den Einmündungstrichter 41/50 in Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend. Die Sichtweiten in die übergeordnete L 194 werden ebenfalls als ausreichend erachtet.

Damit die Sicherheit beim Rückwärtsfahren gewährleistet werden kann, ist ein Wendehammer (3-achsiges Mühlfahrzeug) im Kreuzungsbereich vorgesehen. Die Änderung der Verkehrsfläche kann dem zeichnerischen Teil Stand 29.06.2021 entnommen werden.

Gemäß Stellungnahme des NABU vom 07.05.2021 wird die Gemeinde Hohenfels im Zuge der Planung die Notwendigkeit eine Erweiterung/Anpassung der Busanbindung für die Gemarkung Selgetsweiler betrachten.

Aufgestellt:



Sigmaringen, den 06.12.2021

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH