

Bebauungsplan „Dietersberg“ Gemarkung Mindersdorf

Gemeinde Hohenfels



Begründung

Entwurfsunterlagen

29. Juni 2021

Auftraggeber: Gemeinde Hohenfels Hauptstraße 30 78355 Hohenfels Telefon: 07557 - 9206-0 Telefax: 07557 - 9206-22	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	6
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1. Anwendung § 13b BauGB	6
2.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3. Bestandsaufnahme und -analyse	8
3.1. Aktuelle Nutzung	8
3.2. Bodenverhältnisse und Naturraum	9
3.3. Grund- und Oberflächenwasser	9
3.4. Altlasten	9
4. Städtebauliches Konzept	9
4.1. Rahmenvorstellung	9
4.2. Bebauung	9
4.3. Verkehrskonzept und Erschließung	9
4.4. Verlegung der OD-Grenze	9
5. Grundzüge der Planfestsetzungen	10
5.1. Art der baulichen Nutzung	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung	11
5.3. Bauweise	11
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5. Stellplätze	11
5.6. Verkehrskonzept	11
5.7. Ver- und Entsorgung	11
5.8. Grundstücksgestaltung	12
5.9. Grünordnungsplanung	12
6. Begründung Örtliche Bauvorschriften	12
7. Flächenbilanz	12

8.	Auswirkungen der Planung	13
8.1.	Kosten	13
8.2.	Eingriffsregelung und Auswirkungen auf die Umwelt	13
9.	Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen	14

Anlagen

- Anlage 1 Rechtsplan, M 1:500, Stand Juni 2021
- Anlage 2 Artenschutzrechtliche Einschätzung, Büro SeeConcept vom 16.03.2021
- Anlage 3 Baugrundgutachten, HPC AG vom 22.04.2021

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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).
- 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **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 als Grünfläche genutzte Fläche am Ortsrand der Gemarkung Mindersdorf eignet sich für die Einbeziehung vom Außenbereich durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Dietersberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Im Sinne der Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist es Ziel der Planung Wohnhäuser zu errichten, um den bestehenden Bedarf an bezahlbaren Wohnraum gerecht zu werden. Das Plangebiet schließt sich direkt an die vorh. Bebauung an und stellt daher eine sinnvolle Ergänzung der vorh. Wohnbebauung dar.

Das Bauvorhaben soll im Rahmen eines Bebauungsplans im vereinfachten 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 23.05.2013 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 Bevölkerungswachstum von 0,3% pro Jahr über den Planungszeitraum ausgegangen. Zudem wird die Prognose der Bevölkerungsentwicklung (durch Wanderung) berücksichtigt, von deren Werte aus dem statistischen Landesamt für den Planungszeitraum übernommen werden.

Die Gemeinde Hohenfels liegt an der Entwicklungsachse Stockach – Überlingen – Singen und hat daher einen erheblichen Wohnflächenbedarf.

Das statistische Landesamt geht zum 31.12.2017 von 2.061 Einwohnern aus und sieht für 2020 eine Einwohnerzahl von 2.080 vor. Mit einem Wachstum von 0,3% E/Jahr sind 2.116 E für das Jahr 2035 prognostiziert.

Die tatsächliche Einwohnerzahl lag am 30.09.2017 bei 2.020 Einwohnern bereinigt durch die Schlossschule. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt bereits derzeit bei 2.078 (Dez. 2020). Der Einwohnerzuwachs der letzten 4 Jahren betrug ca. 58 Einwohner trotz Schließung der Schlossschule Salem im Jahr 2017, aufgrund dessen viele Schüler abgemeldet wurden und kein neues Baugebiet in dieser Zeit erschlossen wurde.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnflächen muss zumindest für die kommenden 5 Jahre mit einem ähnlichen Wachstum gerechnet werden, sodass der prognostizierte Einwohnerzuwachs für das Jahr 2026 bei ca. 114 Einwohner zu erwarten ist. Mit der Berücksichtigung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist der Ansatz von 0,3% E/Jahr zu gering.

Gemäß dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung wird die Gemeinde der Kategorie „sonstige Gemeinde“ zugeordnet. Unter Berücksichtigung von 50 EW/ha ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 4,62 ha.

Durch die Bereitstellung von Bauflächen in den einzelnen Ortsteilen soll dieser Flächenbedarf abgedeckt werden. Das Plangebiet in der Gemarkung Mindersdorf trägt zur Deckung (ca. 0,9 ha, davon 0,25 ha Baufläche) bei.

Alternativenprüfung / Flächenreserven

Nach Überprüfung der Verfügbarkeit von Baulücken in der Gemeinde Hohenfels wurde festgestellt, dass keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die die erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser abdecken könnten.

In den Ortsteilen der Gemeinde Hohenfels sind aus den aktuellen Luftbildern im Vergleich mit den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplans und den rechtskräftigen Bebauungsplänen mögliche Flächenreserven zu erkennen. Allerdings ist die Mehrheit dieser Flächen im Privatbesitz. Der Wille zum Verkauf an die Gemeinde war in den vergangenen Jahren nicht vorhanden.

Die Entwicklung von Wohngebieten ist in einigen möglichen Flächenreserven aufgrund von:

- steilen und teils feuchten Hanglagen (Flst. Nr. 83/1 OT Deutwang, Flst. Nr. 20/25, 20/10 OT Kalkofen),
- Abstandsfläche (L194) (Flst. Nr. 20/25, 20/10 OT Kalkofen, Flst. Nr. 1/1 OT Selgetsweiler)
- Immissionsschutz (Flst. Nr. 1/1 OT Selgetsweiler) und
- feuchten Ried-(Gebieten) (Flst. Nr. 240/2, 243/10, 243/11 OT Mindersdorf)

nicht umsetzbar.

Im südöstlichen Teil des OT Kalkofen (Flst. Nr. 67/12, 67/13,67/26) liegt bereits ein bestehender Bebauungsplan vor, welcher jedoch seit Jahrzehnten aufgrund notarieller Hürden nicht umgesetzt werden konnte.

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

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

Daher werden die Instrumente der Innenentwicklung inkl. Baulückenschluss und Abrundungen aktiv ausgeschöpft.

Zwar befindet sich die Gemeinde in Gesprächen zur Entwicklung von Wohnflächen im OT Liggersdorf und es sollen Teile der im Privatbesitz befindlichen Flächen im Zuge Flächennutzungsplanung getauscht werden. Diese Flächen könnten die Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs nicht bedienen. Der Gemeinde liegt eine Interessentenliste für über 50 Bauplätze vor.

Eine Prüfung von Planungsvarianten wurde ebenso von der Gemeinde durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wurde das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bauungs- 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 südlichen Ortsrand von Mindersdorf der Gemeinde Hohenfels und umfasst eine Größe von ca. 0,9 ha. Es schließt sich an den bebauten Ortsrand an.

Es beinhaltet den Flurstück-Nr. 187/28 (Teil).

Es wird begrenzt:

- Im Norden von den Flurstücke 187/28 (Teil), 171/9 und 189/1
- Im Osten von dem Flurstück 532 – K 6106 -
- Im Süden von den Flurstück 187/10 und 187/9
- Im Westen von den Flurstück 187/36 und 189

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden von ca. 663 m ü. NN auf 642 m ü. NN bei einem mittleren Gefälle von ca. 11 %.

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. 2.500 m²
(Fläche Nettobauland ca. 6.240 m² maximal zulässige GRZ 0,4 = 2.496 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 an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB) – direkt nördlich und westlich 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).

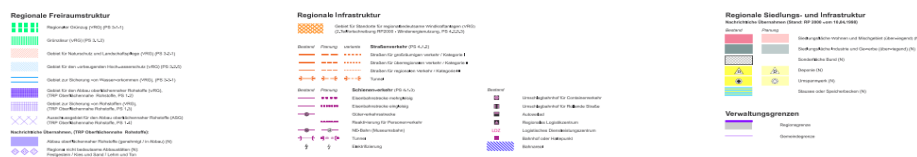
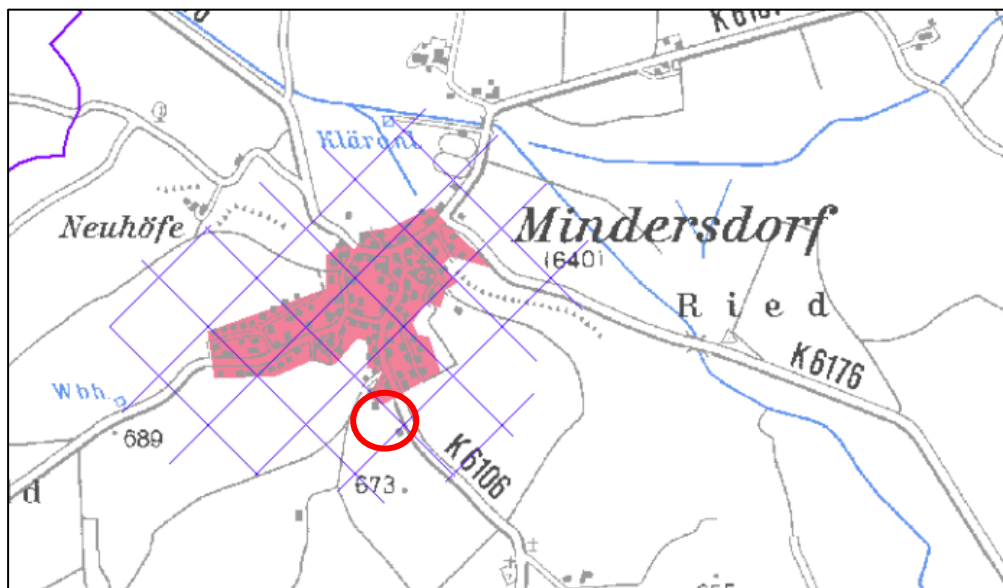
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB). Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB wird, wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche 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 1. 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 2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan.



Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Für das westlich gelegene Baugebiet liegt der Bebauungsplan „Tiefer Weg“, der als Wohngebiet ausgewiesen ist. Nordwestlich befindet sich ein Mischgebiet (Ergänzungssatzung Rosenwiesen).

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet (FFH-Gebiet: Ablach, Baggerseen und Waltere Moor) liegt ca. 1,5 km nordwestlich. Das nächstgelegene geschützte Biotop (Feldhecke S Mindersdorf) liegt ca. 45 m westlich.

3. Bestandsaufnahme und -analyse

3.1. Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Nördlich vom Geltungsbereich findet sich ein größeres landwirtschaftliches Hofgebäude mit Wohnungen und Stallungen. Von diesem getrennt finden sich, unmittelbar am Fuß der ansteigenden Geländekante, weitere kleinere Nebengebäude mit Holzschuppen (Stallungen und ein Viehunterstand) auf der Westseite des landwirtschaftlichen Hofgebäudes. Jenseits der Schuppen stocken vier Fichten auf dem steil nach Westen ansteigenden Gelände.

Nach Südwesten und Süden schließen weitere Grünlandflächen an. Im Osten verläuft die Kreisstraße K6106.

3.2. Bodenverhältnisse und Naturraum

Das Untersuchungsgebiet wird maßgeblich von tertiärgeologischen 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. 90 m zu der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Rosenwiesbach.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.4. Altlasten

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

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Rahmenvorstellung

Das Plangebiet am Ortsrand soll als Wohngebiet entwickelt werden, welches über eine Erweiterung der Straße „Am Haselrain“ sowie über die K6106 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 freistehende Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden.

4.3. Verkehrskonzept und Erschließung

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA erfolgt von Osten über die Kreisstraße K6106 und vom Norden über die Erweiterung der bestehenden Straße „Am Haselrain“.

Die gewählte Erschließungsform ermöglicht eine kostengünstige und flächensparende Erschließung.

4.4. Verlegung der OD-Grenze

Die Gemeinde Hohenfels wird einen Antrag stellen, um die OD-Grenze an der K6106 von der bisher festgelegten Stelle ca. 80 südlich zu verlegen. Die künftige Wohnbebauung „Dietersberg“ und das vorgesehene Wohngebiet „Tiefer Weg II“ östlich der K6106 werden für eine beidseitige Bebauung des angesprochenen Bereiches der K6106 füh-

ren und damit die Voraussetzungen für eine Verlegung der OD-Grenze schaffen (*Abbildung 3*). Das Thema wurde im Rahmen der Vorplanung mit den zuständigen Behörden behandelt.

Abbildung 3. Darstellung vorgesehener Wohnbebauung in der Gemarkung Mindersdorf



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 (Beherbungsbetriebe, 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 ein und zwei Vollgeschosse für das Plangebiet festgesetzt. So kann im Rahmen des flächensparenden Bauens eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes erreicht werden.

Diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik. Zusätzlich sind Beschränkungen der Zahl der Wohneinheiten getroffen, um die Verhältnismäßigkeit der Bebauung zur umliegenden Bebauung zu gewährleisten.

5.3. Bauweise

Analog zum baulichen Umfeld wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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 Kreisstraße K6106 und über die Erweiterung der bestehenden Straße „Am Haselrain“.

Der gewählte Querschnitt (5,3 m breit) ermöglicht den Begegnungsfall PKW/LKW mit verminderter Geschwindigkeit. Die dadurch gewährleistete reduzierte Geschwindigkeit fördert den ruhigen Wohncharakter des Gebietes.

5.7. Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die Wasserleitung in der K6106 Deutwanger Straße und in der Straße „Am Haselrain“. Die Versorgung mit Löschwasser wird im weiteren Verfahren geprüft.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Retention von Regenwasser 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.

Das anfallende Regenwasser von der Straße wird zu der bestehenden Kanalisation der K6106 und der Straße „Am Haselrain“ geführt.

Abwasser

Der Anschluss erfolgt an den Mischwasserkanal in der K6106 Deutwanger Straße und in der Straße „Am Haselrain“. Kellergeschosse der baulichen Anlagen sind nicht immer im Freispiegelabfluss zu entwässern. Für die im UG angeordneten Nassräume sind entsprechende Abwasserhebeanlagen vorzusehen.

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.

6. Begründung Örtliche Bauvorschriften

Zur Einpassung in den städtebaulichen Kontext werden Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO erlassen. Die Vorschriften zu Dachgestaltung dienen der Einpassung 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. 0,9 ha (100%), davon fallen auf:

- | | | | | |
|--------------------------|-----|----------------------|---|------|
| • Verkehrsfläche | ca. | 864 m ² | = | 10 % |
| • Allgemeines Wohngebiet | ca. | 6.240 m ² | = | 70 % |
| • Privaten Grünflächen | ca. | 1.772 m ² | = | 20 % |

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 der Innenentwicklung 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 vom SeeConcept (vgl. Anlage 2 artenschutzrechtliche Einschätzung vom Büro SeeConcept) weist das vorliegende Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht, infolge der vorliegenden Habitatstrukturen (Fettwiese, Fettweide, mit Geländestufe und Magerweidenvegetation), nach gegenwärtigem Kenntnisstand insgesamt eine durchschnittliche Wertigkeit (mittlere Bedeutung) für wild lebende Tier- und Pflanzenarten auf.

Insgesamt konnten im Bereich des Plangebietes und der nahen Umgebung 9 allgemein verbreitete und zumeist häufige Vogelarten nachgewiesen werden, darunter „besonders geschützte“ Arten, wie z.B. Amsel, Kohlmeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Rabenkrähe und Wachholderdrossel.

Die Nähe zu Vertikalstrukturen (Ortsrand von Mindersdorf im Norden) sowie das reliefstarke Gelände scheinen das Gebiet für Offenlandarten, z.B. Feldlerche, RL 3, zu entwerten.

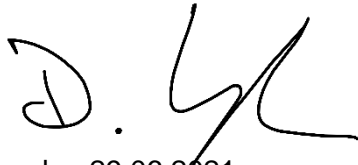
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG, nicht zu befürchten.

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

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Aufgestellt:



Sigmaringen, den 29.06.2021

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH