

Original: 1-2 (Gemeinde) [-2-2 LRA]

GEMEINDE IMMENDINGEN ORTSTEIL MAUENHEIM



BEBAUUNGSPLAN „STIEG II“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

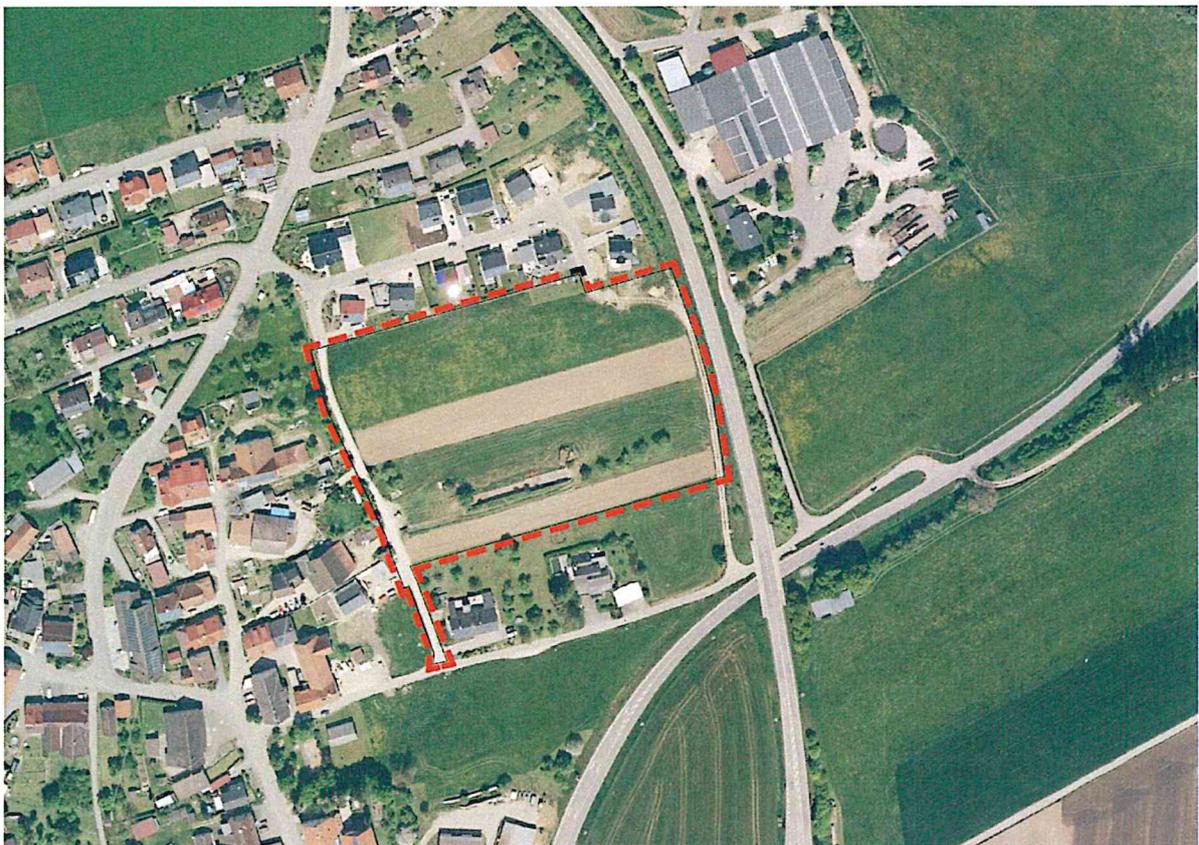


Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, © LGL, eigene Darstellung

BEGRÜNDUNG

SATZUNG - STAND: 30.08.2019



PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
2.	Verfahren	4
3.	Einordnung in die übergeordnete Planung	5
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	5
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
6.	Lage und Topographie	6
7.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
7.1	Nutzung.....	7
7.2	Landwirtschaft.....	7
7.3	Grundbesitzverhältnisse.....	7
7.4	Verkehrerschließung	7
7.5	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	7
7.6	Grünstrukturen	7
8.	Städtebauliches Konzept	8
9.	Fachliche Vorabstimmungen	10
9.1	Immissionsschutz.....	10
9.2	Entwässerung	12
9.3	Baugrund.....	12
10.	Artenschutz	12
11.	Umweltbelange.....	14
11.1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	14
11.2	Charakterisierung des Untersuchungsraums	14
11.3	Schutzgut Boden und Fläche	14
11.4	Schutzgut Wasser	15
11.5	Schutzgut Klima, Luft	16
11.6	Schutzgut Arten und Biotope	16
11.7	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	17
11.8	Schutzgut Mensch.....	17
11.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
12.	Festsetzungen des Bebauungsplans	18
12.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	18
12.2	Bauweise und Nebenanlagen	19
12.3	Verkehrsflächen	19
12.4	Grünflächen, Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
13.	Örtliche Bauvorschriften	20
13.1	Baukörper und Dächer	20
13.2	Grundstücke und Gärten.....	21
13.3	Freileitungen und Außenantennen.....	21
14.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	22
15.	Planungsstatistik	22

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Immendingen bemüht sich neben der Entwicklung des Hauptortes auch die Ortsteile in ihrer Entwicklung zu stärken.

Durch die Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrums der Firma Daimler gewinnt auch der Ortsteil Mauenheim als Wohnstandort an Bedeutung.

Darüber hinaus wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung für Mauenheim ein Potenzial der Eigenentwicklung ausgemacht und die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich.

Wohnbauflächen für individuelles Wohnen sind mittlerweile im gesamten Ortsteil Mauenheim knapp und werden zunehmend nachgefragt. Die Gemeinde bemüht sich in diesem Ortsteil insbesondere Flächen für junge Familien bereitzustellen. Mit dieser Maßnahme soll ein Abwandern dieser Zielgruppe infolge fehlender Bauplätze verhindert werden. Hierfür ist bereits im Jahr 1993 die Bebauung im Stieg vorbereitet worden und im Jahr 2006 ein erster Bauabschnitt entstanden.

Da diese Fläche einen Außenbereich darstellt, ist es erforderlich Baurecht durch ein Bebauungsverfahren zu schaffen.

2. VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen hat in öffentlicher Sitzung am 17.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Stieg II“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, obschon er im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, im Außenbereich.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 eröffnet der Gesetzgeber für einen begrenzten Zeitraum die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Wohnnutzungen handelt, die sich im Zusammenhang an bebauten Ortsteile anschließen und deren Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 qm betragen.

Bei der gegenständlichen Planung liegt die angestrebte Grundfläche insgesamt bei maximal 9.376 m² und somit unter der Höchstgrenze nach § 13b Satz 1 BauGB.

Auch schließt die Fläche, welche als Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) festgesetzt werden soll, unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Als letztes Kriterium für die Anwendung dieser Verfahrensart kann festgestellt werden, dass weder Vorhaben geplant sind, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig machen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, noch Planungen vorliegen, bei denen § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist.

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. Im Weiteren ist aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Da auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wurde, konnten Bürger sich auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung vom 27.12.2018 bis einschließlich 31.01.2018 informieren.

Der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen hat am 25.02.2019 in öffentlicher Sitzung die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB fand gleichzeitig zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 11. März 2019 bis einschließlich 18. April 2019 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden miteinander und gegeneinander abgewogen.

3. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Flächennutzungsplan

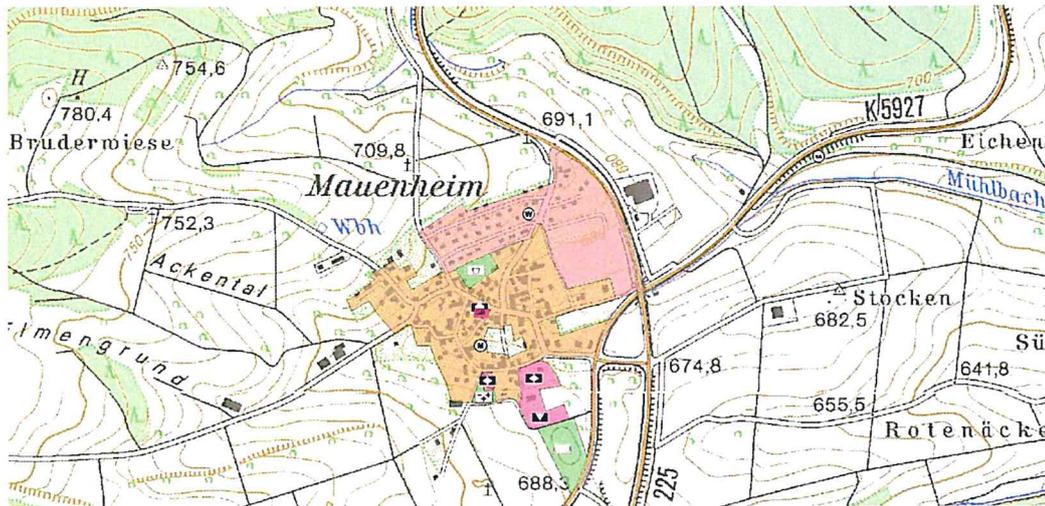


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Immendingen-Geisingen vom 15.09.2005 (Auszug), Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 15.03.2018

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt teilweise der Bebauungsplan „Stieg“ vom 18.09.2006.

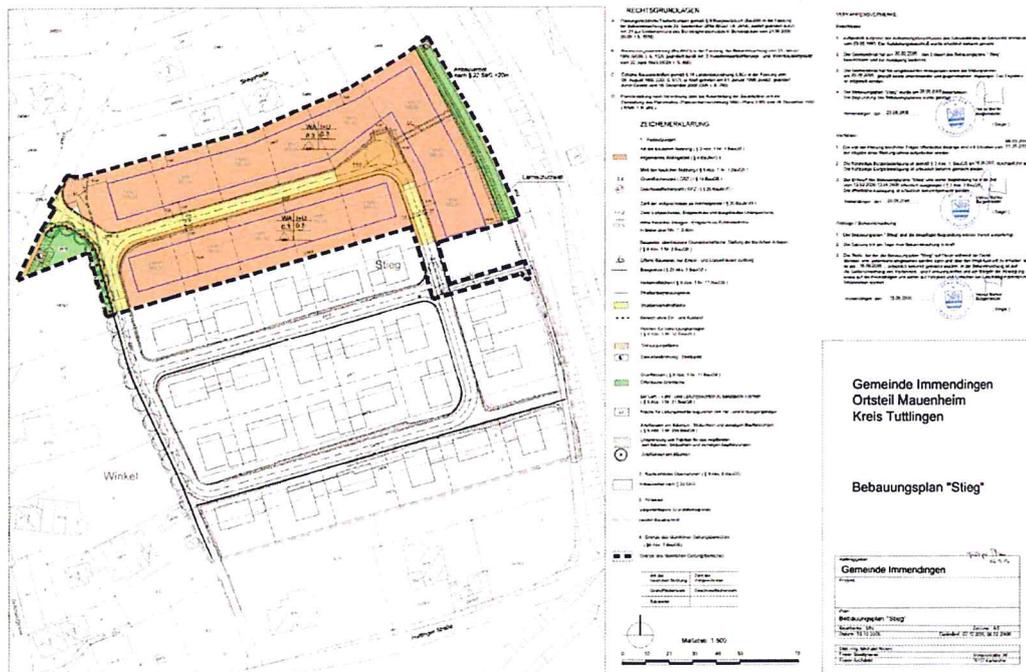


Abbildung 3: Bebauungsplan "Stieg" vom 18.09.2006

Der Bebauungsplan „Stieg II“ ersetzt diesen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

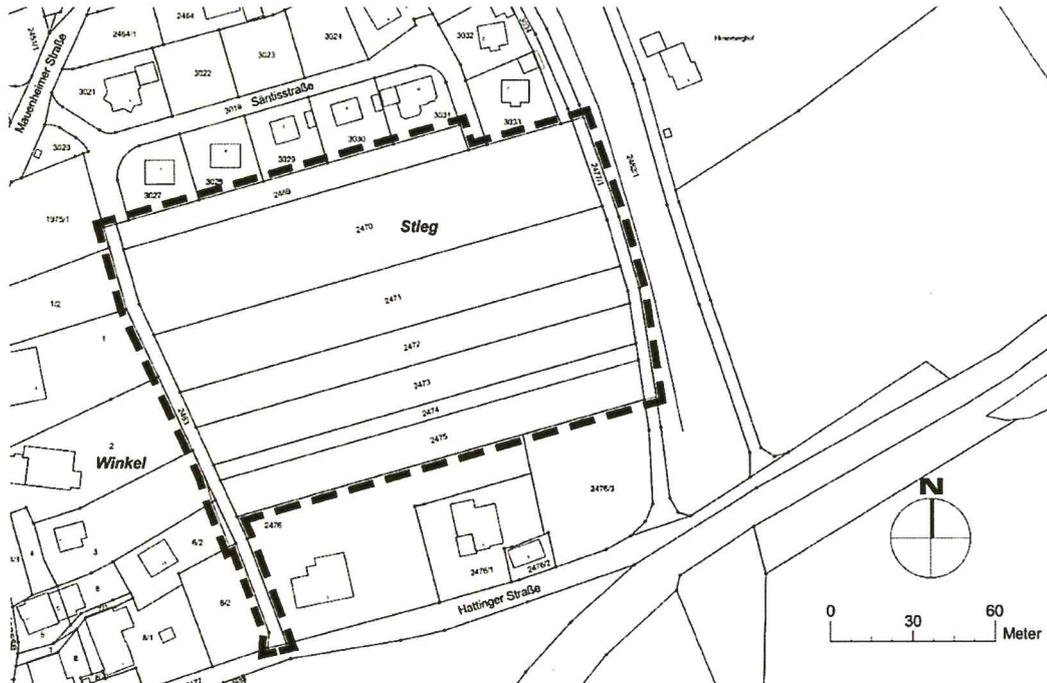


Abbildung 4: Lageplan mit Geltungsbereich, eigene Darstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Mauenheim:

Flurst.-Nr. 2463, 2469, 2670, 2471, 2472, 2473, 2474 und 2475 sowie Teilflächen des Grundstückes Flurst.-Nr. 2477/1.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Mauenheim Flurst.-Nr. 3019 (Santsisstraße), 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3033, 3034, 2477/1, 2482/1 (L 225), 2476/3, 2476, 2463, 6/2, 3, 2, 1, 1/2 und 1975/1.

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

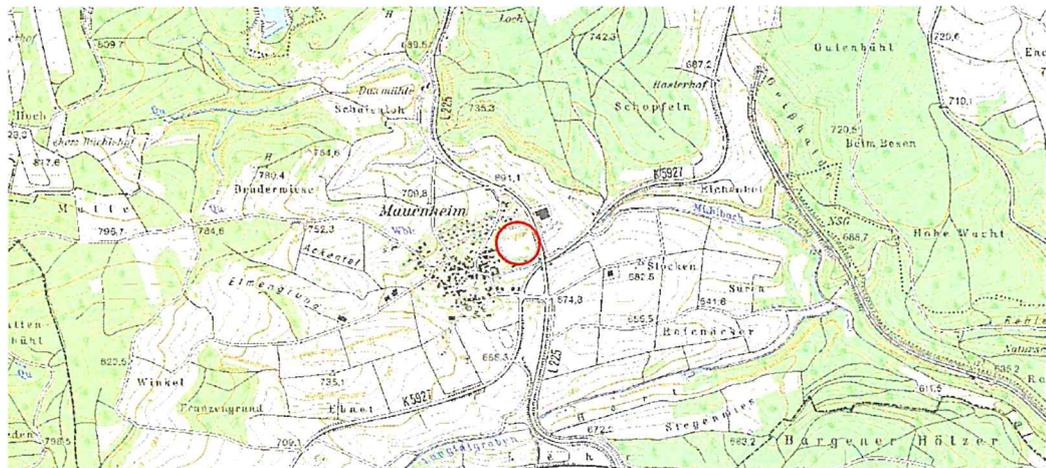


Abbildung 5: Topografische Karte, © LGL 2018

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Mauenheim und wird von der Landesstraße L 225 begrenzt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden gleichmäßig um ca. 10,00 m ab.

7. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Derzeit wird der Planungsbereich als landwirtschaftliche Grünfläche, Ackerfläche und Lagerfläche genutzt. Im Westen und Osten des Gebietes verlaufen landwirtschaftliche Erschließungswege.

7.2 Landwirtschaft

Unter agrarstrukturellen Gesichtspunkten hat die von drei Seiten mit Bebauung sowie von der L 225 eingerahmte Landwirtschaftsfläche eine klar untergeordnete Bedeutung.

In weniger als 100 m Entfernung zum Plangebiet liegen drei landwirtschaftliche Hofstellen. Dies sind der „Hinterberghof“ sowie die bestandsgeschützten Hofstellen Schmidgasse 4 und Schmidgasse 8.

7.3 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen sind zu Beginn des Verfahrens in Privateigentum. Durch ein Umlegungsverfahren sollen die öffentlichen Erschließungsflächen und öffentlichen Grünflächen in das Eigentum der Gemeinde Immendingen übergehen.

7.4 Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet ist über die nördlich angrenzende „Säntisstraße“ erschlossen.

7.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

In der „Säntisstraße“ sind die notwendigen Medien und Anschlüsse vorbereitet. So kann z.B. an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Im Osten des Gebietes verläuft ein Mischwasserkanal, der in der Hattinger Straße weiterläuft.

Von der Säntisstraße aus, verlaufen ein Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserkanal im Westen des Gebietes. Der Schmutzwasserkanal schließt in der Hattinger Straße an den Mischwasserkanal an. Der Regenwasserkanal ist an die Vorflut des Mauenheimer Mühlbachs angeschlossen.

7.6 Grünstrukturen

Das Plangebiet besteht aus Acker- und Wiesenflächen. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Wiesenfläche, die z. T. mit Bäumen bestanden ist.

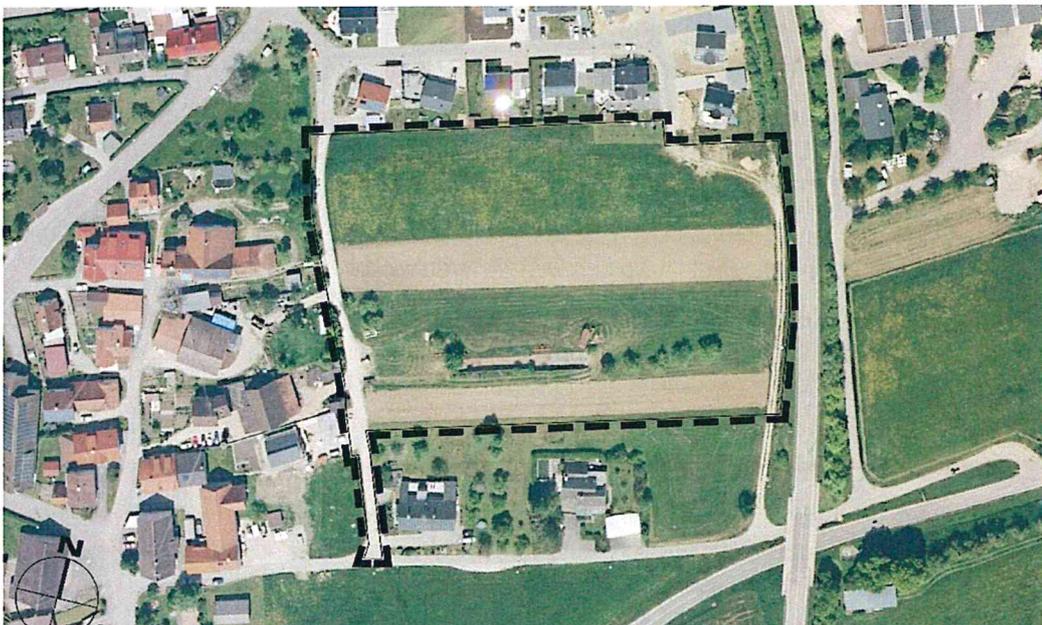


Abbildung 6: Luftbild mit Geltungsbereich, © LGL, eigene Darstellung

8. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplans „Stieg“ wurde im Jahr 1993 ein städtebaulicher Entwurf erstellt, um die Bebaubarkeit der Fläche auszuloten. Damals wurde nur ein erster Bauabschnitt im Bereich der heutigen Sántisstraße umgesetzt.

Im Zuge der Erweiterung bzw. des zweiten Bauabschnittes wurde der städtebauliche Ansatz überprüft und optimiert, d.h. die Flächeninanspruchnahme durch Erschließungsflächen zugunsten von Bauplätzen reduziert.



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf, Project GmbH, Sommer 2018

Allgemein

Die Größe des Planungsbereichs beträgt ca. 19.850 m². Darin finden 26 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 530 m² und 690 m² Platz.

Insgesamt entstehen ca. 15.630 m² Wohnbaufläche. Selbst bei einer Grundflächenzahl nach der gesetzlichen Obergrenze von 0,4 zuzüglich Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,6 entsteht maximal eine Grundfläche von ca. 9.378 m².

Durch die bauliche Entwicklung dieses Gebietes wird der Ortsrand ergänzt und abgerundet. Das bestehende Wohngebiet im Norden wird weiterentwickelt.

Ziel ist es ruhige Wohnbereiche zu schaffen. Daher sollen auch Nutzungen ausgeschlossen werden, die dem entgegenstehen wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Erschließung

Eine Erschließungsstraße bildet gemeinsam mit der Sántisstraße im Norden eine Ringschließung. Dies ist günstig für die technischen Infrastrukturen wie Kanal und Wasserleitungen, die bereits im 1. Bauabschnitt entsprechend vorbereitet wurden. Das vorgegebene Erschließungssystem einer Fahrbahn mit einseitigem Gehweg wird fortgeführt.

Der insgesamt 7,00 m breite Straßenraum bietet verschiedene Möglichkeiten. Zum einen beinhaltet er eine 5,00 m breite Fahrbahn, die einen Begegnungsverkehr auch mit Müll- oder Räumfahrzeugen ermöglicht. Die Nebenflächen können wie bisher als Gehweg ausgebildet werden oder auch andere Nebenflächen wie z.B. Längsparker aufnehmen.

Die mittleren Grundstücke werden durch eine ca. 5,00 m breite Wohnstraße erschlossen, die als Stichstraße mit einer Wendeanlage ausgestattet ist. Die Wohnstraße ist als Mischverkehrsfläche ohne Gehweg geplant. Die Wendeanlage ermöglicht es Müllfahrzeugen und Räumfahrzeugen die Stichstraße sicher zu befahren.

Das Gebiet ist zusätzlich mit der Hattinger Straße im Süden über eine Fortführung der Erschließungsstraße verbunden. Der Ausbau der Straße orientiert sich dabei am geplanten Ausbau der Ringerschließung und wird im Süden auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen auf 4,50 m verringert.

Neben den erforderlichen Stellplätzen auf den jeweiligen Privatgrundstücken können im Westen ca. fünf öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Dem Ziel der ruhigen Wohnnutzung folgend soll auch der landwirtschaftliche Verkehr möglichst aus dem Gebiet herausgehalten werden. Der vorhandene Feldweg diene der Erschließung der Flächen, die nun überplant werden. Die Grundstücke im Westen des Gebietes sind über die Mauener Straße bzw. Schmiedegasse erschlossen.

Bauliche Struktur

Die Bebauung soll mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Der Fokus liegt dabei auf individuellen Wohnformen wie dem Einfamilienhaus; ggf. mit Einliegerwohnung.

Da aus dem dörflichen Umfeld und dem südlich angrenzenden Mischgebiet sowie der Landesstraße L 225 im Osten Belastungen bestehen, soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die geplante Baustruktur orientiert sich an der benachbarten Bebauung, die aus freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldächern besteht. Dabei spielt die Topografie eine wichtige Rolle. Gebäude am Hang wirken schnell höher und können hangabwärts ein weiteres Geschoss zeigen.

So sollen die Gebäude zwei Vollgeschosse haben können; eins über und eins unter der angegebenen Bezugshöhe. Gebäude die von Norden erschlossen sind haben somit einen direkten Zugang zum oberen Geschoss und Gebäude, die von Süden erschlossen sind haben einen direkten Zugang zum unteren Geschoss (vgl. Abbildung 8).

Doch nicht nur die zulässigen Vollgeschosse haben Auswirkungen auf die Höhenwirkung von Gebäuden, sondern auch die zulässige Gebäudehöhe, die auch Dachgeschosse erlaubt. Daher wurden zwei verschiedene Gebäudehöhen entwickelt, die je nach Dachform ein Dachgeschoss erlauben.

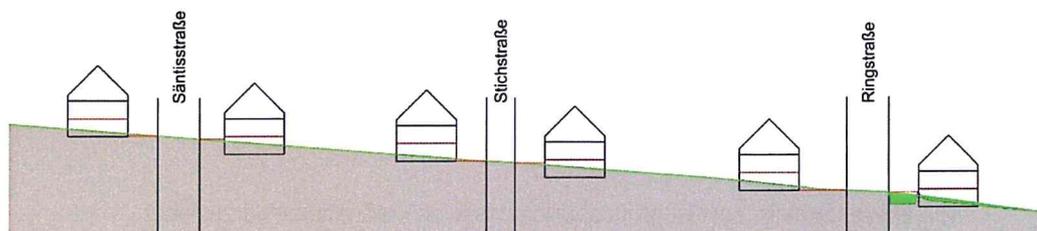


Abbildung 8: Schemaschnitt Gelände Nord-Süd, eigene Darstellung

Grünstrukturen

Die flächenmäßig größten Grünstrukturen werden die privaten Gärten bilden. Diese werden vor allem durch die Grundflächenzahl bzw. die Baugrenzen von Bebauung und Versiegelung ausgeschlossen. Pflanzgebote garantieren ein Mindestmaß an Struktur.

Wirklich wirksam sind aber öffentliche Grünstrukturen. Diese werden durch die Baumpflanzungen im Westen und die Eingrünung durch private und öffentliche Grünflächen im Osten gebildet und rahmen das Gebiet ein.

9. FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN

9.1 Immissionsschutz

Um die Lärmsituation im Planbereich zu beurteilen, wurde von Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart ein Lärmgutachten erstellt.

Die erfassten Lärmeinwirkungen stammen vorwiegend von der angrenzenden Landesstraße L 225. Dabei wurden nicht nur die aktuellen Verkehrsaufkommen zur Beurteilung herangezogen, sondern auch das vorliegende Verkehrsgutachten zum Projekt „Prüf- und Technologiezentrum der Daimler AG Prüf- und Technologiezentrum Immendingen“, von Praxl + Partner, Filderstadt in der Fassung vom 25.11.2013.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens werden die erforderlichen Lärmwerte für die östliche Gebäudereihe überschritten. Diese Überschreitungen betreffen die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Durch die Überschreitungen werden Maßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich.

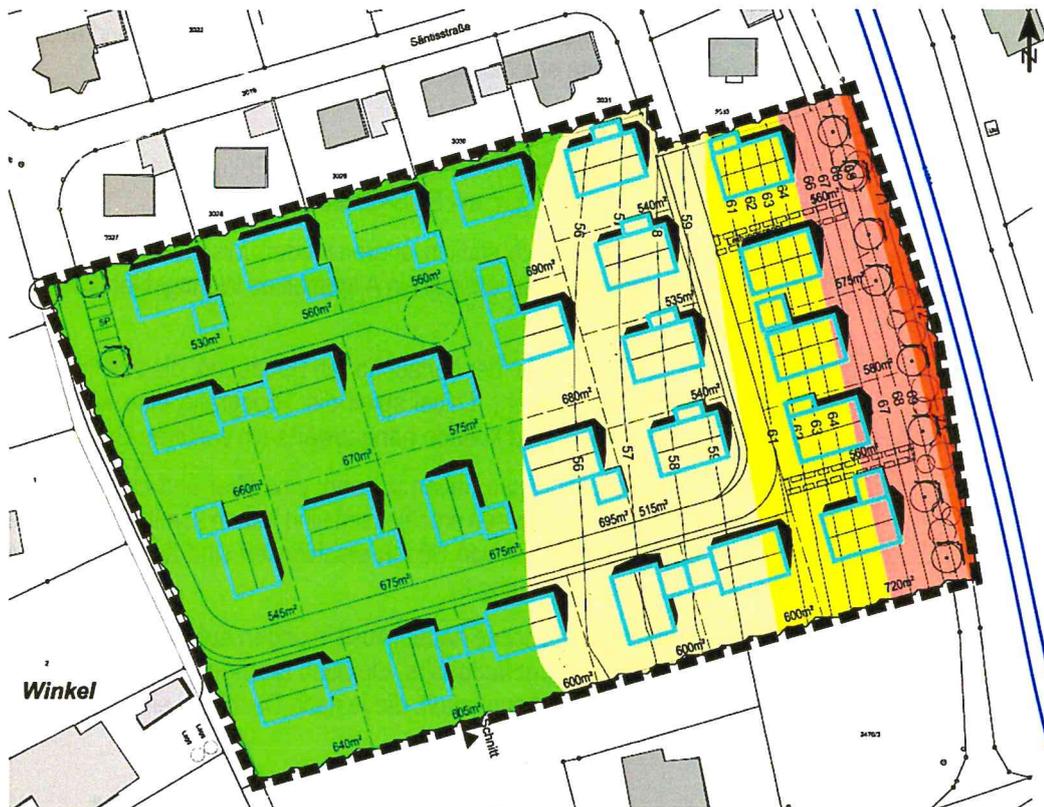


Abbildung 9: Lärmpegelbereiche tags, Karte 3 der Schalltechnischen Untersuchung, Heine + Jud, Stuttgart, 22.08.2018

Aktiver Schallschutz

Ein aktiver Schallschutz ist grundsätzlich passiven Maßnahmen vorzuziehen.

Dabei gilt stets, je näher die Schirmkante eines Lärmschutzbauwerkes an der Emissionsquelle positioniert werden kann, desto größer ist die abschirmende Wirkung. Des Weiteren gilt das Verursacherprinzip. Und Verursacher des Konflikts ist in diesem Fall der Siedlungsbau. Die bestehende Straße erzeugt mit dem bestehenden Siedlungsrand keinen Konflikt. Erst durch die geplante Bebauung wird der Konflikt geschaffen. Damit müssen Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet liegen und auch die Kosten aufs Plangebiet gelegt werden.

Die Möglichkeiten eines aktiven Lärmschutzes wurden untersucht.

Die größte Minderungswirkung würde durch eine ca. 115 m lange und 5,00 m hohe Wand im unmittelbaren Nahbereich des Fahrbahnrandes erreicht werden. Die reinen Kosten der Lärmschutzanlage würden bei ca. 230.000 € liegen.

Im Plangebiet besteht aus planerischen und platztechnischen Gründen nur die Möglichkeit einen Wall mit 2,00 m Höhe zu errichten. Die Umsetzung eines Lärmschutzwalls mit 2,00 m Höhe ü. Gel. und einer Länge von ca. 115 m bewirkt nur eine geringe Pegelminderung, so dass trotzdem zusätzliche passive Maßnahmen erforderlich werden.

Die untersuchten Kombinationen aus aktiven und passiven Maßnahmen weisen ein schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis auf. Daher soll auf den Bau einer aktiven Lärmschutzanlage verzichtet werden.

Passiver Schallschutz

Der Schallschutz gegenüber dem Straßenverkehr wird durch passive Maßnahmen sichergestellt. Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Festverglasungen und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen. Bei der Grundrissgestaltung gilt, dass:

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin nach Westen orientiert werden sollten,
- sonstige Räume, wie Küchen oder Bäder, sich an den lärmbelasteten Seiten im Osten befinden sollten.

Die Lärmeinwirkungen wurden in der freien Schallausbreitung ermittelt. Damit werden Einwirkungen unabhängig von der geplanten Bebauung dargestellt. So werden bauliche Abhängigkeiten vermieden und Bauherren haben große Flexibilität in der Gestaltung.

Außenbauteile:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche werden die erforderlichen Lärmwerte überschritten und erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile können nicht ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche sollte ein Nachweis der ausreichenden Bemessung der Schalldämm-Maße im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109 erfolgen.

Lüftungseinrichtungen:

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

Unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der geplanten Bebauung ist auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite mit geringeren Pegeln nachts zu rechnen.

Außenwohnbereiche:

Außenwohnbereiche, wie Balkone, Freisitze oder Terrassen sind ebenfalls schutzbedürftig. Eine sinnvolle Nutzung ist ab einem Dauerschallpegel von über 62 dB(A) tags nicht mehr gegeben. Im vorliegenden Fall betrifft dies mögliche Außenwohnbereiche des östlichen Teils des Plangebiets. Werden Außenwohnbereiche in den betroffenen Bereichen vorgesehen, so kommen Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Verglasungen an den Balkonen oder die Errichtung von Wintergärten o.ä. in Frage. Die entstehenden Gebäudekörper im Plangebiet werden die dahinterliegenden (Außenwohnbereiche) abschirmen, die dadurch entstehenden „ruhigen“ Bereiche ermöglichen die Anordnung von Außenwohnbereichen an den lärmabgewandten Fassadenseiten.

9.2 Entwässerung

Das Entwässerungskonzept hat zwei Hauptaspekte: 1. Regenwassermanagement 2. Regenwasserentwässerung.

Regenwassermanagement

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist die Bedeutung für ein Regenwassermanagement gestiegen.

Dabei liegt der Schwerpunkt auf konkreter Verminderung von Regenwasserabflüssen.

Dies soll durch ein hohes Maß an Begrünung auf den einzelnen Grundstücken, eine Gestaltung von Freiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien und den Einsatz von Regenwasserzisternen erreicht werden. Auch ist bei Gebäuden mit Flachdächern eine Dachbegrünung festgesetzt, die das Regenwasser zurückhält, zur Verdunstung bringt und den Rest gedrosselt abführt.

Da jedoch im Baugebiet Stieg die Bodenverhältnisse kaum Versickerung ermöglichen, wurde die Reduzierung des Regenwassers durch die Maßnahmen des Bodenmanagements bei der technischen Entwässerungsplanung nicht angerechnet.

Regenwasserentwässerung

Die Entwässerung im Gebiet erfolgt im Trennsystem, dabei wird das unverschmutzte Regenwasser getrennt vom Schmutzwasser aus den Haushalten abgeleitet.

Dazu werden im Rahmen der Erschließungsplanung neue Regenwasserkanäle gebaut und an den bestehenden Regenwasserkanal in der Hattinger Straße angeschlossen. BIT Ingenieure, Donaueschingen hat dazu technische Fachplanungen erstellt und abgestimmt.

Da aufgrund der Bodenverhältnisse, eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich ist, wird das Regenwasser ortsnah, d.h. noch im Ortsteil Mauenheim in den Mauenheimer Mühlbach eingeleitet.

Da die Fläche, aus der das Niederschlagswasser abgeleitet wird, größer als 1.200 m² ist, wird gem. Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

9.3 Baugrund

Es wurde ein Fachgutachten zur Untersuchung des Baugrunds im Gebiet erstellt. Dies basiert auf Untersuchungen des Bodens aus mehreren bis zu 3,70 m tiefen Baggerschürfen.

Es wurden die Zusammensetzung und Schichtung des Bodens untersucht, Homogenbereiche ermittelt und Bodenkennwertdaten errechnet.

Der Boden weist eine große kiesige Lehmdeckschicht auf, darunter kommen sandige Kiesablagerungen und verwitterter Sandstein zu liegen.

Auf dieser Grundlage wurden vom Büro GeoTech Kaiser bautechnische Empfehlungen zur Gründung und zur Wiederverwendung von Aushubmaterialien formuliert. Diese werden in erster Linie der Erschließungsplanung von Straßen und Kanälen zugrunde gelegt. Es gibt jedoch auch Hinweise für Bebauung.

Das Gebiet ist grundsätzlich bebaubar. Gebäude können auf den Kiesablagerungen frostfrei gründen. Aufgrund des hohen Lehmantils ist der Boden jedoch feucht und es müssen auf jeden Fall Maßnahmen gegen drückendes Wasser ergriffen werden. Zudem müssen Baugruben auf flächige Wasseraustritte beobachtet werden. In diesem Fall sind gesonderte Maßnahmen zu ergreifen.

Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei.

10. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, um die Frage zu klären, inwiefern die geplante Bebauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen könnte.

Im Rahmen von vier Begehungen von April bis Juli 2018 wurde das Lebensraumpotenzial des Planungsraumes ermittelt und auf eventuelle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten bzw. Tierartengruppen geprüft. Als relevante Arten kommen im Gebiet nur Vögel, Fledermäuse oder Zauneidechsen in Betracht. Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten kann aufgrund fehlender Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse sind im Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ dargestellt (Baader Konzept GmbH, 27. Juli 2018). An dieser Stelle erfolgt eine kurze Zusammenfassung:

Brutvögel

Es konnten insgesamt 20 Vogelarten festgestellt werden, wovon bei elf Arten ein geringes Brutplatzpotenzial im Geltungsbereich vorhanden ist. Im Zuge der Erfassungen konnten jedoch keine Brutnachweise unmittelbar im Gebiet erbracht werden. Die Lebensraumausstattung des Planungsraumes ist stark eingeschränkt. Angesichts der Lage im Siedlungsrandbereich und des noch dörflichen Umfeldes hat der Planungsraum mit den Gehölzen, den Wiesen und Äckern in höherem Maße eine Bedeutung als Nahrungsraum, insbesondere für die in oder an Gebäuden brütenden Vogelarten, wie Haus- und Feldsperling, Hausrotschwanz, Mehl- oder Rauchschnalbe oder für weitere typische Siedlungsarten wie Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Star oder Mönchsgrasmücke, die in den umliegenden Gärten, Gebüsch, Hecken oder Einzelbäumen noch geeignete Brutplätze finden, oder auch für Greifvögel.

Fledermäuse

Es konnten zwei Fledermausarten im Vorbeiflug festgestellt werden und zwar die Zwergfledermaus und die Fransenfledermaus. Beide Arten beziehen zwar bevorzugt Quartiere in und an Gebäuden, nehmen aber auch Höhlen- oder Spaltenquartiere an Bäumen an. Es wurden jedoch keine besetzten Tagesquartiere oder Wochenstuben in den wenigen Höhlen an den Obstbäumen festgestellt. Der Planungsraum besitzt darüber hinaus aufgrund der vorhandenen alten Hochstammobstbäume eine geringe Jagdgebietenfunktion für Fledermäuse.

Zauneidechsen

Das generelle Lebensraumangebot für Zauneidechsen ist sehr gering. Trotz guter Bedingungen und intensiver Suche konnten im Rahmen der Begehungen keine Zauneidechsen gefunden werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen erforderlich:

- Das Fällen der Obstbäume sowie aller weiteren Gehölze im Vorhabenbereich darf nur außerhalb der Brutzeiten bzw. Aktivitätsphasen der Vögel, d.h. nur im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen Oktober und Februar stattfinden. Der günstigste Zeitraum für Fledermäuse wäre der Oktober, da zu dieser Zeit diese auch noch aktiv sind und Zeit haben Ausweichquartiere zur Überwinterung zu finden.
- Wenn eine Fällung im Oktober nicht möglich ist, dann sind die beiden Obstbäume im Westen, die erkennbare Astlöcher aufweisen und unter Umständen auch Fledermäusen als Tagesquartier dienen könnten, schonend und vorsichtig zu fällen, d.h. langsam und behutsam umzulegen (z.B. Festhalten der Krone mittels Frontlader). Anschließend sind die Stamm- und Starkholzabschnitte, die Höhlen aufweisen, in ausreichender Größe gesondert und wiederum vorsichtig abzuschneiden und randlich, außerhalb des Baufeldes (z.B. westlich am Wegrand oder östlich an der Böschung der L 225 abzulegen und hier mindestens bis Ende April zu lagern. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Öffnungen der Höhlen oder Spalten zugänglich verbleiben.
- Es sind zunächst nur die für die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Fällungen von Gehölzen durchzuführen.

Fazit Artenschutz

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Ergebnissen der Erfassungen nicht erforderlich.

11. UMWELTBELANGE

11.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Stieg II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da die Gemeinde von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13b BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ (LfU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte am 12.06.2018.

11.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Immendingen und die Gemarkung von Mauenheim gehören zur Großlandschaft „Schwäbische Alb“. In Immendingen grenzen die Naturräume „Hegaualb“ und „Baaralb / Oberes Donautal“ aneinander. Das Planungsgebiet liegt bereits im Naturraum „Hegaualb“. Die Hegaualb bildet die südliche Abdachung der Südwest-Alb zum Hegau und zu den Donau-Ablach-Platten hin.

Als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Pflanzengesellschaft, die sich einstellen würde, wenn der Mensch keinen weiteren Einfluss auf das Gebiet nimmt. Die potentielle natürliche Vegetation wird vom Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald oder Bergahorn-Eschen-Feuchtwald gebildet.

11.3 Schutzgut Boden und Fläche

Geologischer Untergrund

Der geologische Untergrund wird gemäß den Angaben aus dem Baugrundgutachten (GeoTech Kaiser, 09.05.2018) im Plangebiet von Ablagerungen der Juranagelfluh (Obere Süßwassermolasse) gebildet.

Boden

Die vorherrschenden Böden („Leitbodenassoziation“) im Bereich von Mauenheim sind Rendzinen und Pararendzinen aus Kalkstein- und Mergelsteinzersatz sowie Juranagelfluh. Die Böden sind skeletthaltig und meist mittel- bis tiefgründig. Vorherrschende Bodenart ist Lehm. In der Bodengütekarte der „Digitalen Flurbilanz“ wird das Plangebiet in der niedrigsten Klasse der Vorrangfläche II mit Acker-/Grünlandzahlen zwischen 35 und 43 dargestellt. (Quelle: E-Mail Frau Brunner, Landratsamt Tuttlingen, 04.07.2018).

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zeigen, dass im Westen des Plangebiets mächtige kiesige Decklehmhorizonte anstehen. Ansonsten wurden schluffige, sandige Kiesablagerungen der Juranagelfluh angetroffen. Unter der Kiesablagerung folgt stark verwitterter Sandstein der Oberen Süßwassermolasse. Die anstehenden Böden weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf (GeoTech Kaiser, 09.05.2018).

Bodennutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Grünlandnutzung mit vereinzelt Baumbestand). Auf einem Flurstück ist eine Lagerfläche vorhanden.

Kampfmittel/Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten- und/oder Kampfmittelverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden.

Bodendenkmale

Bisher sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Die Böden im Planungsgebiet sind aufgrund der Ackerzahlen als mittelwertig einzustufen. Im Osten des Geltungsbereichs sind anthropogene Bodenveränderungen durch den Bau der Landesstraße L 225 anzunehmen. Die verdichteten und teilversiegelten Feldwege haben eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut Boden. Das Schutzgut Boden wird im Plangebiet im Durchschnitt als **Schutzgut von mittlerer Bedeutung** bewertet.

Fazit Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Planung wird teilweise eine Bebauung und Versiegelung von Flächen erfolgen, die jedoch mit einer GRZ von 0,4 und einer zulässigen Überschreitung der GRZ auf 0,6 sowie den Grünflächen in einem moderaten Umfang gehalten wird. Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad durch weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und extensiver Dachbegrünung von Flachdächern zusätzlich reduziert. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 2 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes wird hingewiesen. Weitere Hinweise zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden (z.B. Wiederverwendung des unbelasteten Bodenmaterials) werden getroffen und sind im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführt.

11.4 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserangebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker, ...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle.

Das Plangebiet liegt gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte des LGRBs in der hydrogeologischen Einheit des Oberen Jura (Schwäbische Fazies, Grundwasserleiter). Allerdings weisen die anstehenden Böden gemäß Baugrundgutachten (GeoTech Kaiser, 09.05.2018) eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf.

Das Schutzgut Wasser wird in der Gesamtbetrachtung des Gebiets – ohne versiegelte Flächen – als **Schutzgut von mittlerer Bedeutung** eingestuft.

Fazit Schutzgut Wasser

Durch die Planung wird teilweise eine Versiegelung von Flächen und die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate erfolgen. Der Versiegelungsgrad kann durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Festsetzung einer GRZ, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, extensiver Dachbegrünung von Flachdächern auf ein Mindestmaß reduziert werden. Darüber hinaus wird zur Regenwasserrückhaltung der Einbau von Retentionszisternen vorgeschrieben. Zudem

werden Dacheindeckungen bzw. Regenrinnen aus unbeschichteten Schwermetallen ausgeschlossen, um einen Eintrag von Schwermetallen zu vermeiden. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die genannten Maßnahmen unterstützt bzw. eine Verschmutzung vermieden.

11.5 Schutzgut Klima, Luft

Die Gemeinde Immendingen mit dem Ortsteil Mauenheim ist klimatisch betrachtet kontinental geprägt und gehört zum Großklimabereich der Schwäbischen Alb. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,2 – 7,5°C. Der jährliche Niederschlag beträgt 750 – 800 mm/a und in höheren Lagen bis zu 850 mm/a.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich klimawirksame Strukturen (Wiesenflächen z.T. mit Bäumen), die eine positive Wirkung durch Kalt- und Frischluftentstehung sowie die Bindung von Stäuben etc. haben. Diese Frisch- und Kaltluft kommt den angrenzenden, tiefer gelegenen Siedlungsflächen im Südwesten zu gute. Das Schutzgut Klima/Luft wird im Plangebiet als **Schutzgut von mittlerer Bedeutung** eingestuft.

Fazit Schutzgut Klima, Luft

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird es zwar zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads kommen, der kleinklimatisch Veränderungen nach sich zieht. Jedoch sind als Minimierungsmaßnahmen Pflanzgebote sowie die Begrünung von Flachdächern vorgesehen, die für eine Durchgrünung sorgen und sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

11.6 Schutzgut Arten und Biotope

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gem. § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.

Zur Erfassung der Biotopausstattung des Gebiets wurde im Juni 2018 eine Bestandserhebung durchgeführt. Hierbei wurden die Biotoptypen des Plangebiets dokumentiert.

Das Plangebiet besteht aus Acker- und Wiesenflächen. Die Ackerflächen waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit einer Gründüngung eingesät. Die Wiesenflächen sind als Fettwiese mittlerer Standorte einzustufen. Kennzeichnende Pflanzenarten sind typische Wiesenarten wie z.B. Glatthafer, Rot- und Weißklee, Wiesen-Storchnabel, Wiesen-Labkraut, Scharfe Hahnenfuß und Schafgarbe, aber auch Stickstoffzeiger wie Löwenzahn und Wiesen-Bärenklau. Die biologische Vielfalt ist auf dem Großteil der Flächen (Biotoptyp Acker, Fettwiese) eher gering.

Am Westrand des Plangebiets sind auf einer Wiese drei Obsthochstämmen vorhanden, die einen hohen Totholzanteil aufweisen. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich noch ein Streuobstbestand mit Obsthochstämmen (Birne, Apfel) sowie eine Lagerfläche, die versiegelt ist. Angrenzend an die Lagerfläche ist ein Gebüsch aus Hartriegel und Schlehe vorhanden. Ferner finden sich randlich vereinzelt Gehölze (Holunder, Bergahorn, Nussbaum, Hartriegel). Im Westen des Gebietes verläuft ein Schotterweg und im Osten ein Grasweg, die eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut besitzen. Das Schutzgut Arten und Biotope wird insgesamt als **Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung** eingestuft.

Zu den Artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Kap. 10 ausführliche Angaben gemacht.

Fazit Schutzgut Arten und Biotope

Durch die Realisierung des Projektes sind keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen, d.h. der mögliche Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle. Es ist bei Umsetzung des Vorhabens mit dem Verlust der Bestandsbäume zu rechnen. Der Verlust wird durch die Baumpflanzungen an Straßen sowie auf den privaten Grundstücksfreiflächen ausgeglichen. Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer sowie Grünflächen festgesetzt. Damit wird eine gute Durchgrünung des Gebietes erreicht.

11.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die Hauptkriterien der Einordnung des Landschaftsbildes sind Vielfalt und Eigenart des Landschaftsabschnitts. Zudem werden Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und beobachtbare Nutzungsmuster bewertet.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Mauenheim und ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Im Norden, Süden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an. Nach Osten wird das Plangebiet von der Landesstraße L 225 (Beeinträchtigung durch Lärm) begrenzt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 10,00 m ab.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird als **Schutzgut von geringer Bedeutung** eingestuft.

Fazit Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die städtebauliche Planung und die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe und Dachform können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- / Ortsbild verringert werden. Durch die Pflanzgebote wird weiterhin eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets erreicht.

11.8 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch beschränkt sich die Betrachtung auf die Bereiche Erholungsraum und Wohnumfeld.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Mauenheim. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Wertigkeit fließt über die Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen) bereits im Schutzgut Boden in die Bewertung ein. Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Plangebiet keine direkte Bedeutung, da es keine Wegeverbindung durch das Gebiet gibt. Zudem besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm durch die angrenzende Landesstraße L 225 (vgl. Kap. 9.1). Ferner befinden sich im näheren Umfeld des Plangebiets mehrere aktive Landwirtschaftsbetriebe die Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) hervorrufen können.

Das Plangebiet besitzt im Bestand eine **geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch**.

Fazit Schutzgut Mensch

Das geplante Vorhaben dient der Bereitstellung von Bauflächen. Zur Minimierung der Lärmbelastung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. auf das Wohnumfeld. Weitere Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

11.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Acker/Grünland) und ist als Sachgut zu betrachten. Diese Wertigkeit fließt über die Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen) bereits im Schutzgut Boden in die Bewertung ein. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine sonstigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

12. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

12.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Orientierung für die Festsetzungen sind nicht nur der angrenzende Bebauungsplan „Stieg“, sondern auch die aktuellen baulichen Entwicklungen in Mauenheim.

Im Bebauungsplan sollen die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dem planerischen Ziel der ruhigen Wohnlage folgend sollen Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Zudem dürfen im Verfahren nach § 13b BauGB nur Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen.

Nach der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (Beschluss vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist das Verfahren gemäß § 13b BauGB nur anwendbar, sofern bei Festsetzung eines WA sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) ausgeschlossen werden. Dies dient dem Gericht nach dazu, sicherzustellen, dass im Verfahren nach § 13b BauGB nur Pläne zur Ermöglichung von Wohnnutzung beschlossen werden.

Bislang existiert zu § 13b BauGB zwar keine höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, doch auch im baurechtlichen Schrifttum wird die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB beinahe einhellig ausgeschlossen, sofern für ein WA Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Dem gegenüber ist nach der Rechtsprechung ein Ausschluss einzelner Nutzungsarten (§ 1 Abs. 5 BauNVO) nur zulässig, sofern trotz des reduzierten Umfangs zulässiger Nutzungsarten noch immer der Gebietscharakter bzw. die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Den Gebietscharakter eines WA prägt dabei das Nebeneinander von Wohnnutzungen und anderen mit dem Wohnen ohne Weiteres verträglichen („wohnaffinen“) Nutzungen, sofern die vorhandene Wohnnutzung gleichzeitig überwiegt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat zuletzt den Ausschluss sämtlicher allgemein zulässiger Nutzungsarten außer Wohnnutzung (also von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als Verstoß gegen den Gebietscharakter angesehen (BVerwG, Urteil vom 07.09.2017 – 4 C 8/16 – juris, Rn. 8). Folglich scheidet jedenfalls ein Ausschluss sämtlicher allgemein zulässiger Nutzungsarten außer Wohnnutzung aus.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der maximalen Vollgeschosse und der Gebäudehöhe bzw. der Firsthöhe im Verhältnis zur Dachform hinreichend bestimmt.

Im Gegensatz zum angrenzenden Bebauungsplan „Stieg“ soll die GRZ 0,4 betragen. Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf vom 04.05.2018 sieht hier kleinere Baugrundstücke vor als der ursprüngliche Entwurf aus dem Jahr 1993. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden folgend, sind auch die Baugrundstücke in ländlichen Gemeinden und kleinen Ortschaften für die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern kleiner geworden.

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 auch dem gesetzlichen Standard für allgemeine Wohngebiete. Eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen herrscht auch bei den angrenzenden Bestandsgebäuden vor. Um eine an die Topografie angepasste Bebauung zu gewährleisten wird für die einzelnen Baufelder eine Bezugshöhe festgesetzt. Je ein Vollgeschoss darf über und unter der Bezugshöhe liegen. So wird bei Gebäuden mit Süderschließung ermöglicht die Garage ins untere Geschoss zu integrieren und bei Gebäuden mit Norderschließung kann ein Gartengeschoss gebildet werden.

Aus der Grundflächenzahl von 0,4 und den maximal zwei Vollgeschossen lässt sich die Geschossflächenzahl von 0,8 ableiten. Diese liegt unterhalb der gesetzlichen Obergrenze von 1,2.

Die Gebäudehöhen sollen sich entsprechend der Dachform bzw. Dachneigungen abstufen.

So sollen Gebäude mit Sattel- Walm und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von 28°-40° eine Wandhöhe von bis zu 4,50 m und eine Firsthöhe von bis zu 8,00 m erreichen dürfen. Flachere Gebäude mit Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 7°-15° oder Zeldächern mit Dachneigungen von 10°-20° sollen maximal eine Wandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 7,00 m aufweisen.

Die Höhenlage als Bezugspunkt zur zulässigen Gebäudehöhe wird für jedes Baugrundstück definiert. Es soll jeweils ein Vollgeschoss über und ein Vollgeschoss unter der festgesetzten Höhe möglich sein. So kann auf den topografischen Verlauf reagiert und ein entsprechendes Gartengeschoss ausgebildet werden (vgl. Abbildung 8).

12.2 Bauweise und Nebenanlagen

Die angestrebte Bauweise weicht von der klassischen offenen Bauweise ab, denn es sollen keine Baukörper bis 50,00 m zulässig sein. So wurde definiert, dass Einzelhäuser bis zu 15,00 m und Doppelhäuser bis zu 20,00 m lang sein dürfen. Es sollen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein.

Der Standort der Hauptgebäude auf dem Baugrundstück wird nicht nur bestimmt durch die Abstandsregelung nach LBO, sondern auch durch die Baugrenzen. Diese wurden aber so gewählt, dass sich eine große Flexibilität in der Ausgestaltung der Grundstücksgrenzen ergibt.

Begrenzender Faktor dabei ist die angrenzende Landesstraße. Entlang von Landesstraßen gilt in 20,00 m Abstand ein Anbauverbot, in dem keine Hochbauten, auch keine Nebengebäude wie Garagen errichtet werden dürfen. Die Baugrenze ist hier entsprechend zurückgesetzt. Das Anbauverbot ist zudem nachrichtlich dargestellt. Zur Bekräftigung ist eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Zur Bekräftigung wurde zusätzlich eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Neben den Hauptgebäuden stellen die Nebengebäude weitere bauliche Anlagen auf den Grundstücken dar. Der Großteil davon sind Garagen, Carports und Stellplätze. Eine Beschränkung in Anzahl und Größe findet nicht statt. Besonders in ländlichen Siedlungsstrukturen spielen PKW eine große Rolle in der Mobilität. Auf das Baugebiet bezogen wird vor allem der Standort der Abstellmöglichkeiten geregelt. So sollen raumwirksame Baukörper wie Carports und Garagen wie die Hauptbaukörper nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze hingegen sollen auch außerhalb davon zulässig sein. So wird auch in Bezug auf die Nebenanlagen das Anbauverbot respektiert.

12.3 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst vor allem die Ringerschließung und die Verbindung zur Hattinger Straße. Dabei wird die maximale Ausbreitung des Straßenkörpers festgelegt. Eine genauere Differenzierung des Straßenraums in Fahrbahn und Seitenstreifen bzw. Gehweg findet nicht statt. So soll die Straßenplanung auch in den weiteren Phasen nicht eingeschränkt werden.

Im Weiteren sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dazu gehören die Wohnstraße und die öffentlichen Parkplätze. Als Wohnstraße wurde die Stichstraße bezeichnet. Sie unterscheidet sich von der Ringerschließung auch durch die Mischverkehrsfläche.

Da geplant ist, die Ringerschließung als 30er-Zone und die Stichstraße als beruhigte Verkehrszone zu widmen, ist ein entsprechendes Sichtfeld im Übergang festgesetzt, um die Sichtverhältnisse der Einmündung zu gewährleisten.

Dem Planungsziel des ruhigen Wohngebiets folgend wurden bei der Planung der Erschließungsstraße und der öffentlichen Grünfläche G1 keine Zufahrten zu den westlich gelegenen Grundstücken berücksichtigt. Zur Verstärkung dieses Sachverhalts wurde dort eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

12.4 Grünflächen, Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen. Die schmale Grünfläche G1 ist als straßenbegleitendes Grün festgesetzt und wird gärtnerisch oder als kräuterreiche Wiese angelegt, um zu Beginn der Gebietsentwicklung eine Begrünung zu ermöglichen. Da angrenzend landwirtschaftliche Hofstellen liegen, die auf diese Straße ausfahren müssen, sind innerhalb der Grünfläche G1 ausnahmsweise Zufahrten möglich. Diese sollen jedoch auf landwirtschaftlichen Verkehr beschränkt sein, da sonst die angeschlossenen Grundstücke Erschließungsbeitragspflichtig werden. Wenn jedoch Erschließungsbeiträge bezahlt werden, kann die Gemeinde jederzeit unbeschränkte Zufahrten zulassen.

Ergänzend zur Begründung durch die Grünfläche G1 werden entlang der Ringstraße punktuell Baumpflanzungen festgesetzt. Sie dienen der Gestaltung und Gliederung des Straßenraums und als Ausgleich für die entfallenen Bestandsbäume. Dabei wird auch festgelegt, dass für die Baumpflanzungen ein ausreichender Wurzelraum herzustellen ist, der für einen alterungsfähigen Baumbestand erforderlich ist. Zu den Pflanzgeboten gehören Pflanzlisten mit Angaben zur Qualität der zu pflanzenden Gehölze. Eine zusätzliche Eingrünung mit Baum- oder Strauchpflanzungen ist aufgrund der angrenzenden vorhandenen Grünstrukturen im Westen des Plangebiets nicht erforderlich bzw. nicht möglich.

Die Grünfläche G2 ist im Osten des Plangebiets festgesetzt und sichert die derzeitige Bestandssituation.

Im Osten des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt, die zusammen mit der Grünfläche G2 einen begrünten Ortsrand bildet. Um eine Eingrünung zu gewährleisten, sollen bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Kies- und Schotterflächen und Lagerflächen abgeschlossen sein. Zur Sicherung einer Begrünung des Wohngebietes werden Laubbaum- oder Obstbaumpflanzungen auf Privatgrundstücken entsprechend der Grundstücksgröße festgesetzt. Sie dienen ebenfalls dem Ausgleich für die entfallenen Obstbäume.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine Verwendung von unbeschichteten Schwermetallen für Dacheindeckungen bzw. Regenrinnen ausgeschlossen. Die Maßnahme soll einen Schadstoffeintrag von Schwermetallen in den Wasserkreislauf/Gewässer vermeiden.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Baukörper und Dächer

Um auch bei Doppelhäusern ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, sollen diese aufeinander abgestimmt werden in Bezug auf die Fassadenfarbe, die Dachform, die Dachneigung und die Dachdeckung.

Es sind grundsätzlich vielfältige Dachformen zulässig. So können die in der Umgebungsbebauung vorhandenen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer aber auch moderne Dachformen wie Flachdächer, Pultdächer und Zeltdächer gebaut werden. Für die traditionellen Dachformen werden entsprechende Neigungen vorgegeben und Gebäude mit diesen Dächern dürfen bis zu 8,00 m hoch gebaut werden. Die weitere Gestaltung der Dächer mit Dachaufbauten, Giebeln und Zwerchgiebeln ist ebenfalls geregelt. So ist der Dachausbau möglich und gleichzeitig geordnet.

Die modernen Dachformen sind flacher. Auch Pultdächer dürfen nur bis 15° errichtet werden. Diese Gebäude dürfen dann auch nur bis 7,00 m hoch werden.

In moderner Architektur spielt Nachhaltigkeit eine große Rolle. Dazu gehört auch Dachbegrünung. Neben der Optik sorgen Gründächer für ein besseres Mikroklima durch Verdunstung, schaffen Lebensraum für Insekten und die Rückhaltung von Regenwasser ist positiv für die lokale Wasserwirtschaft. Dachbegrünung lässt sich auf flachen Dächern ohne besonderen Aufwand umsetzen. So sollen diese Dächer auf mindestens 60 % extensiv begrünt werden. Diese Art der Begrünung mit Stauden, Wildkräutern und Gräsern ist wenig pflegeintensiv bei großer ökologischer Wirkung und

auch unter aufgestellten Solaranlagen möglich. Die Verschattung durch die Solarelemente hat keine negativen Auswirkungen auf eine extensive Dachbegrünung.

13.2 Grundstücke und Gärten

Das Baugebiet ist geneigt und somit ist auch die Gestaltung der Gärten eine Herausforderung. Rund um die Häuser kann das Gelände zur Bildung von Terrassen um bis zu 1,00 m aufgeschüttet bzw. abgegraben werden. Darüber hinaus soll das Gelände nicht verändert werden, damit zwischen den Gärten keine Versprünge und Mauern entstehen.

Die befestigten Flächen rund um das Haus einschließlich der Zufahrt, den Stellplätzen, den Gartenwegen und Terrassen sollen nicht mit Asphalt oder Beton, sondern mit offenen Materialien wie Pflaster gestaltet werden.

Mülleimer und Recyclingbehälter sollen vor Blicken, besonders von der Straße aus, abgeschirmt werden, daher sollen sie entweder eingehaust oder durch Begrünung abgeschirmt werden.

Besonders in ländlichen Ortsteilen oder Gemeinden wird bei Häusern mit Gärten oft auf eine Biomülltonne verzichtet und ein Kompost angelegt. Da die Gestaltung des Kompostes frei ist, soll zumindest ausgeschlossen werden, dass er in Vorgärten liegt.

Gärten haben besonders am Ortsrand durch Samen- und Fruchtbildung der gewählten Pflanzen Einfluss auf die umgebende Natur. Daher sollen auch bei der privaten Gartengestaltung standortgerechte und heimische Pflanzen verwendet werden.

Einzelne Baugrundstücke werden zumeist durch Zäune oder Hecken gegeneinander abgegrenzt. Um die Abschottung, die das Siedlungsbild stark beeinflussen kann, zu minimieren, werden Einfriedungen eingeschränkt. Sie sollen nur bis zu 80 cm hoch sein. Aufgrund der Durchlässigkeit für Kleintiere wäre es besser, wenn bauliche Einfriedungen einen Abstand vom Boden von ca. 10-20 cm einhalten. Da es bei starker Geländeneigung jedoch schwierig sein kann eine bauliche Einfriedung standfest zu verbauen, sind Sockelmauern zulässig. Diese sollen jedoch nicht größer als 30 cm sein. Da die Kabel der Straßenbeleuchtung neben der Fahrbahn verlegt werden, kann es sein, dass diese auf Privatgrundstücken zu liegen kommen. Dies ist zum einen zu dulden. Zum anderen ist aufgrund dessen mit Einfriedungen zu Verkehrsflächen ein Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze aus einzuhalten.

13.3 Freileitungen und Außenantennen

Weiteren Einfluss auf das Siedlungsbild nehmen auch Freileitungen und Antennenanlagen. In der Vergangenheit wurden die Gebäude durch Freileitungen mit Strom und Telekommunikation versorgt. In den letzten Jahren ist man dazu übergegangen diese Kabel unterirdisch zu verlegen. Diese Erdkabel liegen zumeist in Straßen und Gehwegen oder teilweise in Seitenbereichen von Straßen.

In Mauenheim werden teilweise Gebäude noch über Freileitungen versorgt. Da für die geplante Bebauung die Straßen ertüchtigt bzw. neu gebaut werden und in den direkt angrenzenden Verkehrsflächen bereits Erdkabel verlegt sind, sollen die Gebäude hier auch durch Erdkabel versorgt werden. Es ist daher berechtigt und wirtschaftlich vertretbar, Freileitungen von Niederspannungseleitungen auszuschließen.

Da in den Gebäuden bis zu zwei Wohneinheiten entstehen können, könnte der Wunsch nach verschiedenen Empfangsarten auch mehrere Antennen zur Folge haben. Daher soll die Anzahl von Außenantennen und Parabolantennen pro Gebäude auf eine beschränkt werden. Diese können als Gemeinschaftsanlagen genutzt werden.

Die besondere Höhenlage des Gebietes macht es für Funk- und Sendemasten interessant. Zur Steuerung der Funkinfrastruktur sollen Funk- und Sendemasten an diesem Standort sowohl für private als auch für gewerbliche Zwecke ausgeschlossen werden.

14. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Dazu gehören Hinweise zu Bodenfunden, Artenschutz, Anbauverböten nach dem Straßengesetz, Altlasten, Leitungen, u.a.

15. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Flächennutzung	Fläche in qm	Anteil in %
Straßenverkehrsfläche	2.502	12,6
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stichstraße	496	2,5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatzflächen	62	0,3
Allgemeines Wohngebiet	15.626	78,7
Grünfläche, privat	417	2,1
Grünfläche, öffentlich	743	3,7
Gesamtfläche	19.850	100



BM Markus Hujer

Immendingen 25.11.2015