

# GEMEINDE IMMENDINGEN ORTSTEIL IPPINGEN



## BEBAUUNGSPLAN „DIETRAIN II“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Stadt Immendingen, eigene Darstellung

---

### BEGRÜNDUNG

---

---

**SATZUNG - STAND: 25.03.2021**

---



PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld</b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b> .....	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Lage und Topografie</b> .....	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Fachliche Vorabstimmungen</b> .....	<b>8</b>
8.1	Artenschutz .....	8
8.2	Erschließung .....	8
<b>9.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>15</b>
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b> .....	<b>16</b>
<b>13.</b>	<b>Planungsstatistik</b> .....	<b>17</b>

## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Wohnbauflächen für individuelles Wohnen sind im gesamten Ortsteil Ippingen 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 1999 die Bebauung im Dietrain vorbereitet worden.

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

## 2. VERFAHREN

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

Bei der gegenständlichen Planung liegt die angestrebte Grundfläche insgesamt bei maximal 7.500 m<sup>2</sup> 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 wird, können Bürger sich auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung informieren.

### 3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich größtenteils als Wohnbaufläche und Straßenverkehrsfläche dargestellt. Obwohl die geplante Straßenführung von der Darstellung abweicht, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

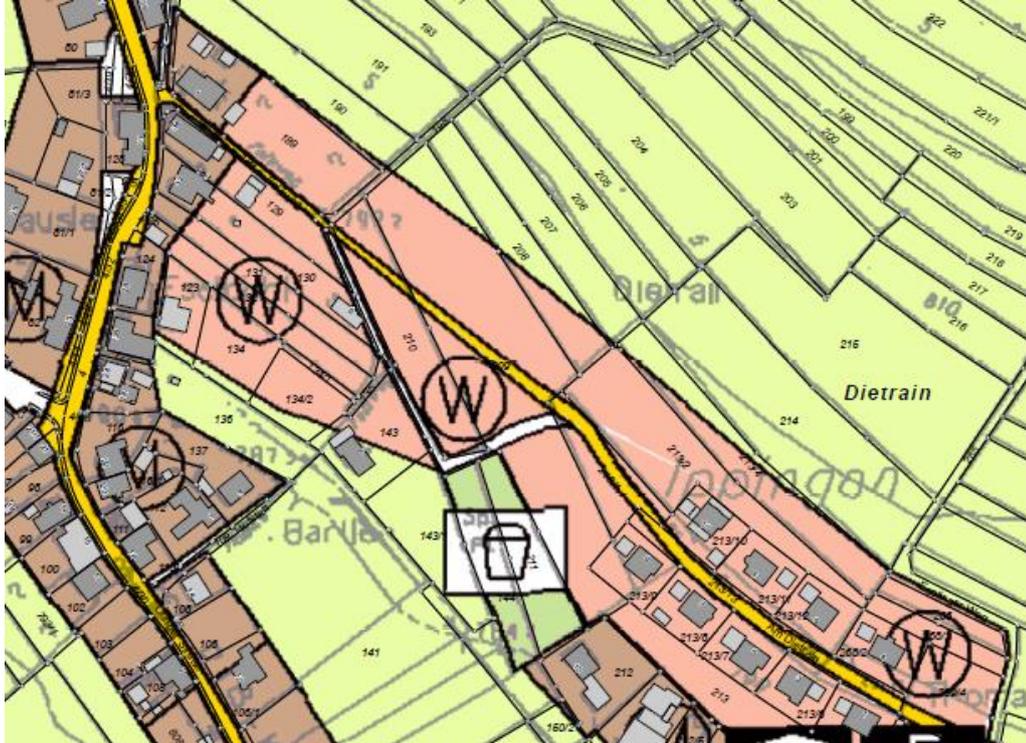


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Immendingen-Geisingen vom 15.09.2005 (Auszug), Gemeinde Immendingen

### 4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND UMFELD

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Bebauungsplan „Dietrain“ vom 27.02.1984 an.

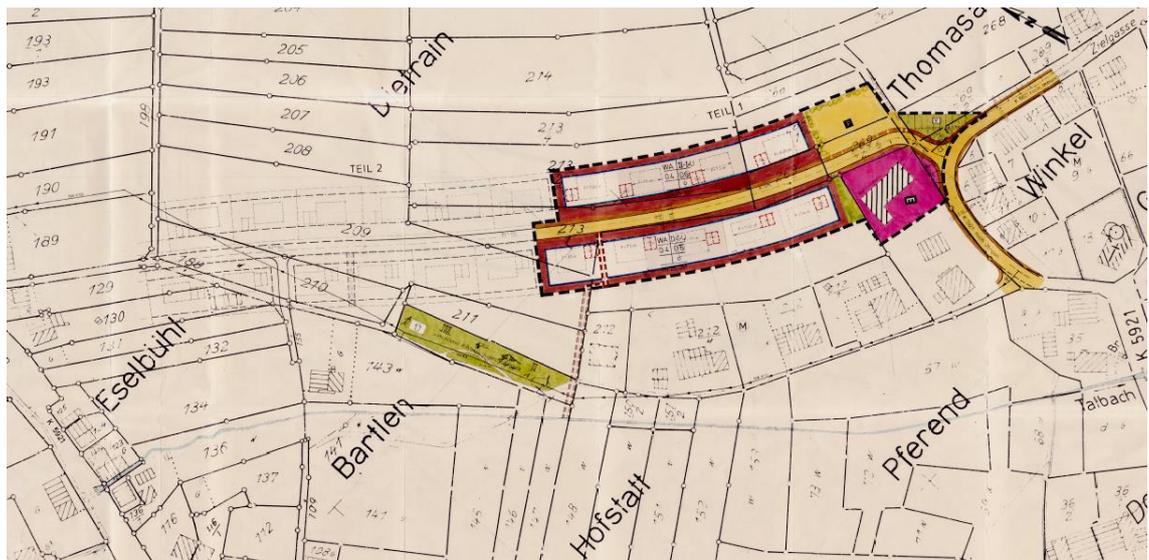


Abbildung 3: Bebauungsplan "Dietrain" vom 27.02.1984



## 7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplans „Dietrain“ wurde in den 1980er Jahren für die Erweiterung ein erster städtebaulicher Entwurf entwickelt (vgl. Abbildung 3).

Unter Beteiligung von Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen wurde der Gedanke der Erweiterung des Gebiets „Dietrain“ modifiziert und 1999 mehrere Varianten auf Umsetzbarkeit geprüft.

Dabei wurde Wert daraufgelegt, dass die Straße nicht gerade verläuft, um die Durchfahrt durch das Gebiet zu erschweren.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf "Dietrain-Erweiterung", 17.12.1999, Breinlinger Ingenieure

Die Planung wird neu aufgegriffen und soll durch die Project GmbH den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden. Dazu gehört die Optimierung der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücke, die Anpassung der Grundstücksgrößen, die Ausarbeitung von Bauweisen sowie die Optimierung der Erschließung.



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf, Project GmbH, Esslingen, Dezember 2020

### Allgemein

Die Größe des Planungsbereichs beträgt ca. 15.990 m<sup>2</sup>. Darin finden 20 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 535 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> Platz.

Insgesamt entstehen ca. 12.500 m<sup>2</sup> 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 7.500 m<sup>2</sup>.

Durch die bauliche Entwicklung dieses Gebietes wird in der Ortschaft Ippingen eine zentrale Lücke geschlossen und der Ortsrand an dieser Stelle definiert.

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

### Erschließung

Eine Sammelstraße mit einseitigem Gehweg verbindet die Straße „Am Dietrain“ im Süden mit dem „Felsweg“ im Nord-Westen und bildet eine Ringerschließung im Gebiet.

Durch die Ringerschließung können technische Infrastrukturen wie Kanäle und Wasserleitungen effektiv genutzt werden. Auch die öffentlichen Dienstleistungen wie Müllabfuhr und Schneeräumung sowie Feuerrettung werden durch die Ringerschließung vereinfacht.

Neben den erforderlichen Stellplätzen auf den jeweiligen Privatgrundstücken können am Spielplatz zusätzlich fünf öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Zwei hinterliegende Grundstücke werden im Süden des Gebietes durch eine „lange Zufahrt“ an die Straße „Am Dietrain“ angebunden.

Die Erschließungsstraße bildet im Norden einen Stich. Durch diesen wird ein Baugrundstück erschlossen und es kann künftig ein dritter Bauabschnitt erweitert werden. Die Anbindung an das Feldwegenetz ist über den Stich und den „Felsweg“ sichergestellt.

### Bauliche Struktur

Die Bebauung soll mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Aufgrund der dörflichen Lage kommt ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Frage.

Die geplante Baustruktur orientiert sich an der benachbarten Bebauung, die aus freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldächern besteht. Zulässig sollen neben den traditionellen Dachformen wie Satteldach und Walmdach auch moderne Dachformen wie Flachdach und Pultdach sein. Es wird davon ausgegangen, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze erstellt werden müssen.

### Grünstrukturen

Die ländliche Lage und die großen Grundstücke bedingten große Gartenflächen. Im Anschluss an den Geltungsbereich liegt der vorhandene Spielplatz am Talbach mit seinem alten Baumbestand, der erhalten werden soll.

Aufgrund der Topografie ist von Osten her mit Hangwasser zu rechnen. Daher wird im Osten ein begrünter Graben vorgesehen. Das Wasser soll über Kanäle zum Talbach geführt werden.

## **8. FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN**

### **8.1 Artenschutz**

Im Vorfeld des Verfahrens wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine faunistische Potenzialanalyse sowie darauf aufbauend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, um die Frage zu klären, inwiefern die geplante Bebauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen könnte. Die Ergebnisse sind im Gutachten „Faunistische Potenzialanalyse und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ dargestellt (Baader Konzept GmbH, 15. März 2019). An dieser Stelle erfolgt eine kurze Zusammenfassung:

Im Juli 2018 wurde im Rahmen von drei Übersichtsbegehungen das Lebensraumpotenzial des Planungsraumes ermittelt und mögliche Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten bzw. Tierartengruppen eingeschätzt.

Als relevante Arten kommen nur Vögel, Fledermäuse oder Zauneidechse und Schlingnatter in Betracht, die jedoch nur außerhalb des geplanten Geltungsbereiches relevante Lebensräume vorfinden. Das eigentliche Planungsgebiet besteht nur aus Fettwiesen und besitzt kein Potenzial als Fortpflanzungsstätte- oder Ruhestätte für Vögel oder Fledermäuse. Auch für Offenland-brüter, insbesondere die Feldlerche, ist der Planungsraum als Brutplatz nicht geeignet. Die Planungsflächen liegen zu nahe am Siedlungsrand und weisen aufgrund des Baumbestandes Sichthindernisse auf, die von Feldlerchen gemieden werden. Ein Vorkommen von Schlingnattern oder von Zauneidechsen ist aufgrund des Fehlens von wichtigen Lebensraumbestandteilen (Stein-, Holzhaufen, Bretter o. dgl.) im betroffenen Bereich auszuschließen. Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten kann aufgrund fehlender Lebensraumausstattung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Aufgrund des fehlenden Lebensraumangebotes im Geltungsbereich und des geringen Lebensraumpotenzials und der geringen Empfindlichkeit möglicher Arten im näheren Umfeld ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **8.2 Erschließung**

Für die Erschließung des Gebietes wird im Weiteren ein Erschließungsträger beauftragt.

### **8.3 Immissionsschutz**

Im weitläufigen Umfeld des Plangebiets befindet sich weder stark befahrene Straßen noch eine Bahnlinie. Das Plangebiet wird von bestehendem Wohngebiet, Grünflächen und landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Landwirtschaftliche Betriebe sind im näheren Umfeld nicht angesiedelt. Es ist daher davon auszugehen das zu keinen schalltechnischen Beeinträchtigungen kommen wird.

### **8.4 Entwässerung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalschacht IP166 auf FSt. 141 zugeführt. Das Regenwasser wird in den Talbach eingeleitet. Die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird im Zuge der Genehmigungsplanung beantragt.

### **8.5 Baugrund**

Eine Baugrunduntersuchung wird vor den Erschließungsarbeiten durchgeführt.

## **9. UMWELTBELANGE**

### **9.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung**

Der Bebauungsplan „Dietrain 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.

Hierzu 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). Zur Recherche wurden folgende Daten- und Kartendienste genutzt: Daten- und Kartendienst der LUBW (Abfrage am 06.11.2020) sowie das Informationssystem des LGRBs (Abfrage am 09.11.2020).

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit Erstellung des städtebaulichen Entwurfs am 12.06.2018.

### **9.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums**

Immendingen und die Gemarkung von Ippingen gehören zur Großlandschaft „Schwäbische Alb“. Der Ortsteil Ippingen liegt im Naturraum „Baaralb / Oberes Donautal“. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Ippingen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Das Gebiet fällt von Nordosten von rund 800 m üNN nach Südwesten ab auf rund 785 m üNN.

### **9.3 Schutzgut Boden**

#### Geologischer Untergrund

Der geologische Untergrund wird im Bereich von Ippingen gemäß geologischer Übersichtskarte (M 1: 300.000) von der geologischen Einheit des Mittleren Juras gebildet.

#### Böden

Die vorherrschenden Böden im Bereich von Ippingen sind gemäß Bodenkarte (M 1: 50.000) Pararendzina und Rendzina aus Fließerden und in Teilbereichen Hangschutt sowie kalkhaltiges Kolluvium aus Abschwemmmassen über Schutt. Die Böden besitzen in der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

#### Bodennutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung).

#### Kampfmittel/Altlasten

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

#### Fazit Schutzgut Boden

Die Böden im Planungsgebiet sind mittel- bis hochwertig einzustufen. Die im Plangebiet vorhandene Straße ist versiegelt und hat somit keine Wertigkeit für das Schutzgut Boden. Das Schutzgut Boden wird im Plangebiet als Schutzgut von mittlerer bis hoher Bedeutung bewertet.

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 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. Die bereits bestehende Straße kann zur Erschließung des Baugebiets genutzt werden, so dass hierfür keine zusätzliche Versiegelung von Fläche erfolgt. 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.

#### **9.4 Schutzgut Fläche**

Während beim Schutzgut Boden die qualitative Einschätzung der verschiedenen Bodenfunktionen im Vordergrund steht, geht es bei der Fläche um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Im Bestand wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

##### Fazit Schutzgut Fläche

Vorwiegend wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünfläche umgewandelt. Die Wohnnutzung besteht aus Einfamilienhäusern, so dass dem Prinzip des Flächensparens hier kaum Rechnung getragen wird. Jedoch wird die bereits bestehende Straße zur Erschließung des Baugebiets genutzt, so dass hierfür keine zusätzliche Versiegelung von Fläche erfolgt.

#### **9.5 Schutzgut Wasser**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. In rund 50 m Entfernung verläuft westlich des Plangebiets der Talbach, ein Gewässer II. Ordnung. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HQ10-100) und wird selbst bei Extremhochwasser (HQextrem) nicht überflutet. Aufgrund der Topografie ist im Osten des Plangebiets mit Hangwasser zu rechnen.

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot 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 in der hydrogeologischen Einheit des Mittel- und Unterjura (Grundwassergingleiter) und besitzt eine geringe Bedeutung für das Teilschutzgut Grundwasser. Die versiegelten Bereiche des Plangebiets besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

##### Fazit Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Gesamtbetrachtung des Gebiets als Schutzgut von geringer Bedeutung eingestuft.

Durch die Planung wird teilweise eine Versiegelung von Flächen und die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate erfolgen. Der Versiegelungsgrad wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Festsetzung einer GRZ, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, extensiver Dachbegrünung auf ein Mindestmaß reduziert. 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. Das auftretende Hangwasser wird in einem begrünten Graben gesammelt und soll über einen Kanal in den Talbach eingeleitet werden (siehe Kap. 8.4). Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird im weiteren Verfahren beantragt. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die genannten Maßnahmen soweit als möglich unterstützt bzw. eine Verschmutzung vermieden.

## 9.6 Schutzgut Klima und Luft

Innerhalb des Plangebiets befinden sich klimawirksame Strukturen (Wiesenflächen), die eine positive Wirkung durch Kalt- und Frischluftentstehung sowie die Bindung von Stäuben haben. Es besteht eine Vorbelastung durch Versiegelung, die jedoch flächenmäßig gering ist.

### Fazit Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft wird als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

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 von Bäumen auf den Privatgrundstücken sowie die extensive Begrünung der Flachdächer vorgesehen, die für eine Durchgrünung sorgen und sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

## 9.7 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

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

In rund 70 m Entfernung in östlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Nördliche Baaralb und Donau bei Immendingen“ (Schutzgebiets-Nr. 8017341). Es besteht keine Betroffenheit durch das geplante Vorhaben.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte (500 m-Suchraum und zu einem geringen Anteil Kernraum). Die Kernfläche des Biotopverbunds befindet sich bereits außerhalb des Geltungsbereichs und ist vom Vorhaben nicht betroffen (siehe Abbildung 8). Die Kategorie der Suchräume für den Biotopverbund bildet nach der „Arbeitshilfe - Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ (LUBW 2014) die übergeordnete Raumkulisse, in der Verbindungsflächen und -elemente gesichert, optimiert oder ggf. neu entwickelt werden sollen, um die Verbundraumfunktionen zu stärken. Im Bestand befinden sich im Bereich des Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte eine Grünlandfläche (Fettwiese mittlerer Standorte), die artenarm ausgebildet ist und eine geringe Biotopverbundfunktion bzw. Lebensraumpotenzial für Tierarten (siehe Kapitel 8.1) aufweist.

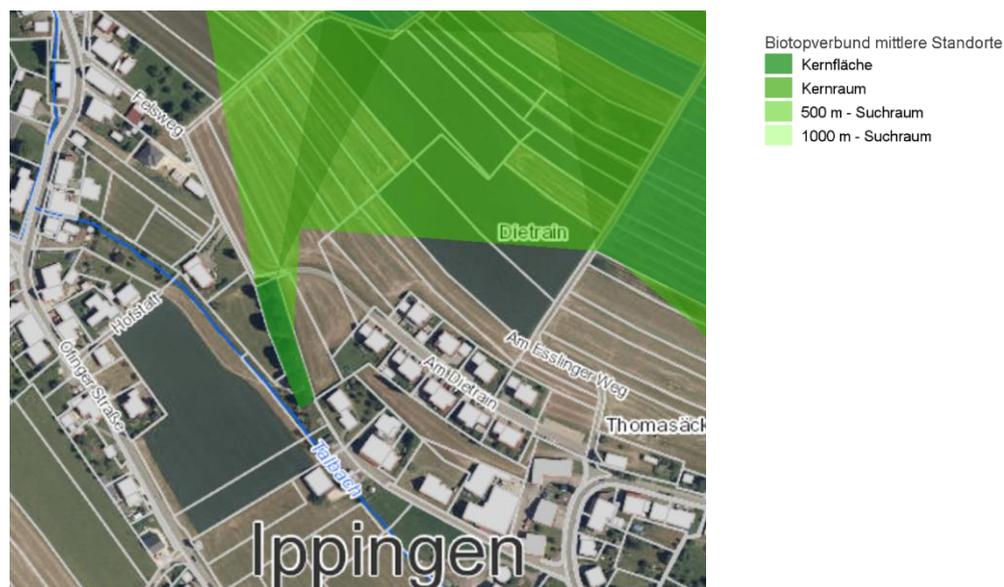


Abbildung 8: Biotopverbund mittlerer Standorte (© LUBW, Stand: 06.11.2020, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)

Das Plangebiet besteht aus nährstoffreichen Grünlandflächen (Biototyp Fettwiese mittlerer Standorte). Kennzeichnende Pflanzenarten sind typische Wiesenarten wie z.B. Glatthafer, Rot- und Weißklee, Wiesen-Labkraut, Scharfer Hahnenfuß und Schafgarbe, aber auch Nährstoffzeiger wie Löwenzahn. Die Bestände sind mäßig artenreich und die biologische Vielfalt ist gering. Eine Einstufung als FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ ist nicht gegeben. Ferner verläuft durch das Plangebiet eine Straße, die eine sehr geringe Wertigkeit für das Schutzgut besitzt.



Abbildung 9: Grünlandfläche Blickrichtung Süden



Abbildung 10: Grünlandfläche Blickrichtung Norden

Zu den Artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Kapitel 8.1 ausführliche Angaben gemacht.

#### Fazit Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird insgesamt als Schutzgut von geringer Bedeutung eingestuft.

Durch die Realisierung des Projektes sind keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen, d.h. der mögliche Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle.

Eine Betroffenheit durch das Vorhaben besteht für die Fläche, die als Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen ist. Gemäß Arbeitshilfe (LUBW 2014) sind im Fall von Eingriffen, die innerhalb von Kern- oder Suchräumen stattfinden, die Minderungen der Biotopverbundfunktion zwischen den Kernflächen zu berücksichtigen. Dies betrifft alle Veränderungen, welche die Durchlässigkeit der Landschaft und damit die Möglichkeit zur tatsächlichen Ausbreitung der Arten beeinträchtigen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird eine Fläche mit geringer Biotopverbundfunktion bzw. Lebensraumpotenzial überplant. Durch Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksfreiflächen wird die biologische Vielfalt sowie die Lebensraumqualität für Tierarten im Plangebiet erhöht. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion bzw. des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist nicht zu erwarten. Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern sowie die Pflanzung von Straßenbäumen festgesetzt.

### **9.8 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 Ippingen und ist geprägt durch die Grünlandnutzung. Es sind keine landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden. Im Norden grenzt eine Streuobstwiese bzw. im weiteren Verlauf Wohnbebauung an. Südlich liegt das bestehende Baugebiet „Dietrain I“ und hangaufwärts nach Osten befinden sich weitere Grünlandflächen. Nach Westen schließt der Talraum des Talbachs an. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um rund 15 m ab.

#### Fazit Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird als Schutzgut von geringer Bedeutung eingestuft.

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 Pflanzgebote wird eine gute Durchgrünung des Plangebiets erreicht.

### 9.9 **Schutzgut Mensch**

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

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Ippingen. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Plangebiet keine direkte Bedeutung, da es keine Erholungseinrichtungen sowie keine Wegeverbindungen im Plangebiet gibt. Erhebliche Lärm- und Geruchsbelastungen sind nicht auszumachen.

#### Fazit Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besitzt im Bestand eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Das geplante Vorhaben dient der Bereitstellung von Bauflächen. Das Wohngebiet erhält eine angemessene Durchgrünung. Negative Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

### 9.10 **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (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 gemäß Denkmalschutzgesetz geschützten Kulturgüter vorhanden.

## 10. **FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Durch die sehr großzügigen Baugrenzen wird eine individuelle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

### 10.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Orientierung für die Festsetzungen sind nicht nur der angrenzende Bebauungsplan „Am Dietrain“, sondern auch die aktuellen baulichen Entwicklungen in Ippingen und dem Gesamtort.

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. Die Gebäudehöhen sollen sich sowohl an der Umgebungsbebauung, der Topografie und aktuellen Bauformen orientieren.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 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, Krüppelwalm- und Zeltdach mit einer Dachneigung von 20°-40° bzw. 10°-20° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0°-30° eine Wandhöhe von bis zu 6,0 m und eine Firsthöhe von bis zu 9,0 m erreichen dürfen.

Gebäude mit Flachdächern sollen maximal eine Wandhöhe von 6,0 m aufweisen.

Die Höhenlage als Bezugspunkt zur zulässigen Gebäudehöhe wird für jedes Baugrundstück definiert und je nach Ausprägung des Bestandsgeländes unterteilt in WA1 und WA2 eine unterschiedlich hohe Toleranz zugelassen. So soll eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Geländes und der Höhenentwicklung der Gebäude ermöglicht werden.

Durch die sehr großzügigen Baugrenzen wird eine individuelle Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

## 10.2 **Bauweise und Nebenanlagen**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt um eine flexible Bebauung der Grundstücke und ein aufgelockertes, ortstypisches Siedlungsbild zu ermöglichen. 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.

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.

### **10.3 Verkehrsflächen**

Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst vor allem die Ringerschließung und die Verbindung zur Straße am Dietrain, dem Felsweg und den Straßenstich im Norden für eine mögliche, zukünftige Erschließung eines dritten Bauabschnitts. Dabei wird die maximale Ausbreitung des Straßenkörpers festgelegt.

Im Weiteren sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dazu gehören die Wohnstraße die Gehwege und die öffentlichen Parkplätze. Als Wohnstraße wird die Stichstraße bezeichnet, die die zwei innenliegenden Grundstücke im Süden erschließt. Sie unterscheidet sich von der Ringerschließung auch durch die Mischverkehrsfläche.

### **10.4 Leitungsrecht**

Um das überschüssige, angefallene Regenwasser aus der nordöstlichen Mulde in den Kanal der Erschließungsstraße einleiten zu können sind entsprechende Leitungsverbindungen nötig. Diese werden durch Leitungsrechte gesichert. Bebauung und Bepflanzungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig um bei Bedarf problemlos zugriff auf die Leitungen zu haben. Einfriedungen dürfen nur in bestimmten, leicht zurückzubauenden Ausführungen erstellt werden, z.B. einfache Drahtzäune mit Holzpfeosten.

### **10.5 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 im Norden des Geltungsbereichs dient der Regenwasserableitung und wird als Rasenmulde ausgebildet. Es wurde eine Ansaat gewählt, die auch eine zeitweise Vernässung toleriert.

In Ergänzung werden entlang der Erschließungsstraße punktuell Baumpflanzungen festgesetzt. Sie dienen der Gestaltung und Gliederung des Straßenraums. 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.

Zur Sicherung einer Begrünung des Wohngebietes werden standortgerechte Laubbaum- oder Obstbaumpflanzungen auf Privatgrundstücken entsprechend der Grundstücksgröße festgesetzt. Sie tragen dazu bei, die biologische Vielfalt sowie die Lebensraumqualität im Plangebiet zu erhöhen.

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.

## **11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **11.1 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 Zelt-, Flach- und Pultdächer gebaut werden. Für die traditionellen Dachformen werden entsprechende Neigungen bis 40° vorgegeben und Gebäude mit diesen Dächern dürfen bis zu 9,0 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 30°, Zeltdächer bis 20° errichtet 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.

## **11.2 Grundstücke und Garten**

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.

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 1,5 m 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.

## **11.3 Freileitung 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 Ippingen werden teilweise Gebäude noch über Freileitungen versorgt. Da für die geplante Bebauung die Straßen 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 Niederspannungsleitungen auszuschließen.

Da in den Gebäuden mehrere Wohneinheiten entstehen können, könnte der Wunsch nach verschiedenen Empfangsarten auch mehrere Antennen zur Folge haben. Um die die Anzahl von Außenantennen und Parabolantennen so niedrig wie möglich zu halten, wird pro Wohneinheit nur eine solche Anlage zugelassen.

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.

## **12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

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

### 13. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>
Bauplätze	12.470
Straßen inkl. Gehwege	2.710
Feldwege, Zufahrten und Parkplätze	340
Grünfläche inkl. Gewässer	470
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.990</b>