

**Gemeinde Glatten
Landkreis Freudenstadt**



Bebauungsplan „Leimen“

Verfahren nach § 13b BauGB

in Glatten

Begründungen

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 24.01.2023



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	2
1.	Art der Bebauungsplanverfahrens	2
II.	Lage und räumlicher Gestaltungsbereich.....	3
1.	Lage im Siedlungsgefüge	3
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	5
1.	Regionalplan Nordschwarzwald	5
2.	Flächennutzungsplan 2030.....	5
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
4.	Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen	6
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
1.	Ist-Zustand im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
V.	Städtebauliche Konzeption	7
1.	Bauliche Konzeption	7
2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
2.1	Äußere Erschließung.....	7
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser	7
4.	Ver- und Entsorgung.....	8
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
1.	Umweltbelangen und Umweltbericht.....	9
2.	Erdmassenausgleich	13
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
VIII.	Örtliche Bauvorschriften	16



I. Planerfordernis

In der Gemeinde Glatten besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Die derzeitigen zur Verfügung stehende Bauplätze in Glatten, insbesondere die des Baugebiets „Birkenstraße II“, sind sehr beliebt und nahezu vollständig verkauft. Mit dem Baugebiet „Leimen“ soll der Bedarf längerfristig gedeckt werden und jungen Menschen weiterhin die Möglichkeit geboten werden in der Gemeinde zu bleiben.

Momentan besteht die Chance im Anschluss an die Wohngebiete „Schöferle“ und „Hofacker-Nord 1. Änderung“ ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Leimen“ soll durch Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine gesonderte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

1. Art der Bebauungsplanverfahrens

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur „Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04. Mai 2017 wurde u.a. ein neuer § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen, der unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ermöglicht.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortteilen anschließen und in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern – wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind – festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall beträgt die Grundfläche insgesamt 6.338 m². Weitere Bebauungspläne für die Wohnbauentwicklung in Glatten sind derzeit nicht im Verfahren.

Außerdem wird

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet.
- Und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für das Planungsverfahren ergeben sich analog zu einem Verfahren nach §13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;

Umweltbelange sind jedoch Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, hierzu ist ein Umweltbeitrag beigefügt. Hinzu sind entsprechende Ausführungen in der Begründung enthalten (vgl. Kapitel VI).

Die Besonderheit des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Durch das Bebauungsplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.



II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Siedlungsrand von Glatten. Während das Planungsgebiet im Westen an Wohnbebauung angrenzt, befindet sich im Norden, Osten und Süden Landschaftsschutzgebiet, welches zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt wird.

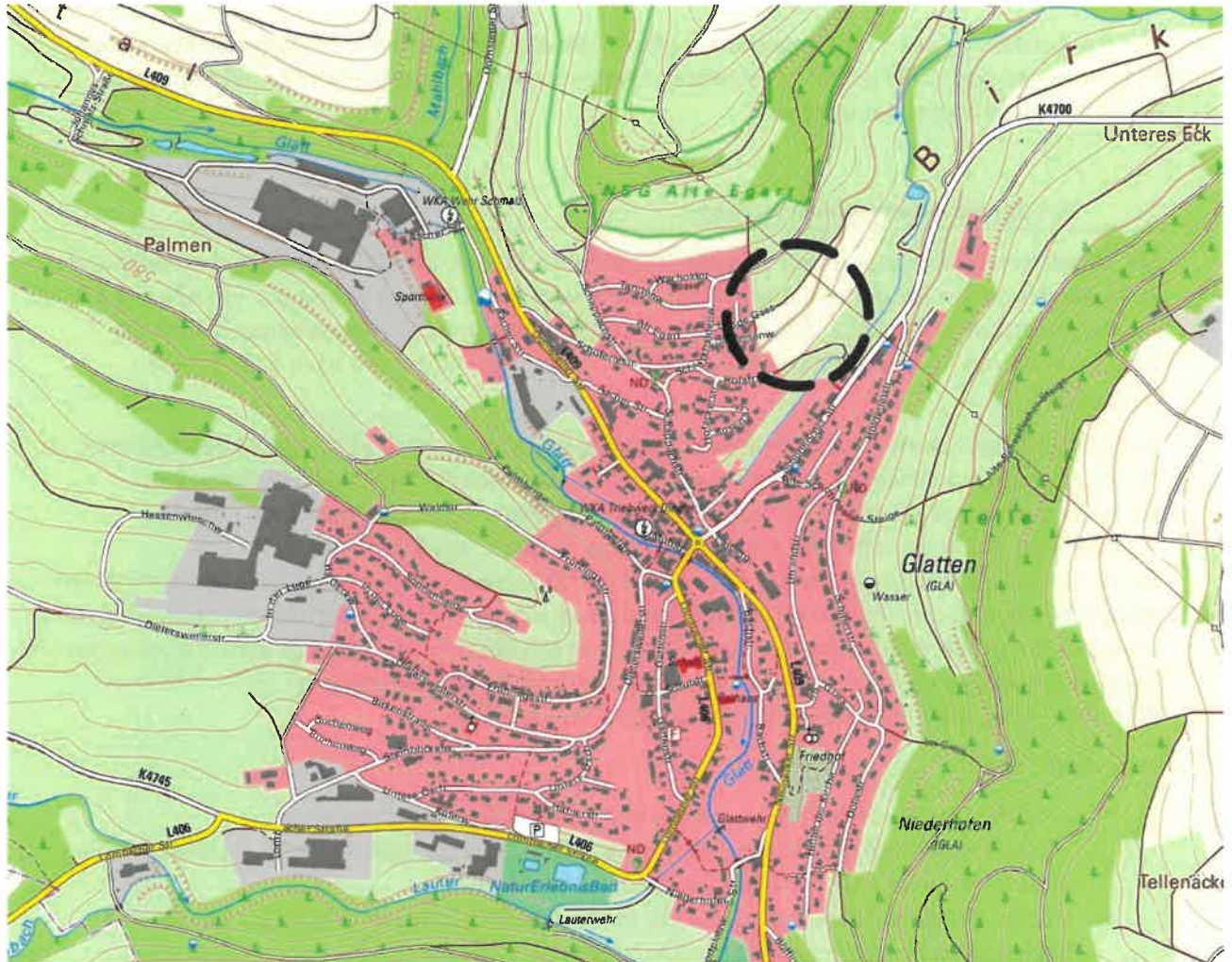


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarzgestrichelte Linie)



III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

1. Regionalplan Nordschwarzwald

In der Nutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald vom 21.03.2005 ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen.



2. Flächennutzungsplan 2030

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird das Plangebiet größtenteils als geplantes Wohngebiet dargestellt. Der Westen schließt an die bestehende Bebauung des Ortsrandes von Glatten an, während die restlichen Seiten von landwirtschaftlicher Fläche umgeben sind.

Der Bebauungsplan kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist bisher dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzurechnen.

Im Westen angrenzend an das Gebiet liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne ‚Schöferle‘ vom 22.09.2006 und ‚Hofacker-Nord‘ vom 04.03.1977 einschließlich der 1. Änderung vom 30.03.2001. Beide setzten eine Wohnbebauung fest.

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.



4. Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich im südöstlichen Teil auf den Flst.-Nr. 775/1 und 773, sowie im Süden auf der Flst.Nr. 775/2 ein § 30 Biotop nach BNatSchG. Es handelt sich hierbei um die Feldhecken mit der Biotopnummer: 175172371222 (Bezeichnung: „Ob der langen Gaß“).

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine magere Flachland-Mähwiese mit der Nr. 6500023746147224. Sie ist durch die FFH-Richtlinien geschützt (FFH-Richtlinien Anhang I mit dem Natura Code: 6510).

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von einem Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Es handelt sich hierbei um das Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer 2.37.043 (Bezeichnung: „Oberes Glattal“)

Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Zustand im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Acker und Wirtschaftsgrünland,
- Landwirtschaftliche Wege.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebiet,
- Landwirtschaftliche Fläche,
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Leimen“ soll ein neues Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden, um so der Nachfrage nach Wohnbaumöglichkeiten in Glatten nachzukommen.



V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Mit der geplanten städtebaulichen Konzeption schafft man 22 neue Baugrundstücke. Erschlossen wird das Gebiet über die Verlängerung der bestehenden Straßen, welche an das Plangebiet angrenzen, sowie zwei weiteren abgehenden Stichstraßen. Die Straßen enden in einen landwirtschaftlichen Weg oder mit einem Wendehammer.

Zu der 110 kV-Freileitung ist ein Sicherheitsabstand von 20 m einzuhalten. In diesem Zwischenbereich wird öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auch im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich öffentliche Grünflächen. Weitere Eingrünung erfolgt als Verkehrsgrün.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Lange Gasse“ und über den „Schlackhaldenweg“.

2.2 Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der „Langen Gasse“ und dem „Schlackhaldenweg“. Die Verlängerung der „Langen Gasse“ wird mit zwei weiteren abgehenden Stichstraßen erweitert. Diese Enden jeweils mit einem Wendehammer.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser abzuleiten.

Eine dezentrale Abwasserbeseitigung in Form von Versickerung ist aufgrund der geringen Sickerraten und des Bodenaufbaus nicht möglich. Dies hat ein Bodengutachten im benachbarten Baugebiet „Schöferle“ erbracht.

Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung (z.B. Zisternen) vorgeschrieben.

Das Schmutzwasser wird über die neu herzustellenden Leitungen in den neuen Erschließungsstraßen abgeleitet.



4. Ver- und Entsorgung

Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 20 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.)

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.

Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341



VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelangen und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Arten und Biotope

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Glatten. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es setzt sich aus Äckern, Grünland und aus landwirtschaftlichen Wegen zusammen. Auf den Ackerflächen war im Jahr 2020 eine Grünlandmischung (u.a. Klee gras, Luzerne, Rotklee, Weidelgras) sowie Getreide (Weizen) eingesät worden. Bei den Grünlandflächen handelt es sich einerseits um intensiv bewirtschaftete und mit mehrfacher Mahd sowie Düngung unterliegende Fettwiesen mittlerer Standorte. Andererseits befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine magere Flachlandmähwiese (FFH-Mähwiese). Dabei handelt es sich gemäß dem Datenauswertebogen um eine mäßig artenreiche, grasdominierte Glatthaferwiese in südostexponierter Lage. Nach dem BNatSchG in Verbindung mit dem Umweltschadengesetz muss der verlorengelungene Teil dieser Wiese an anderer Stelle gleichwertig und flächengleich (1:1 Ausgleich) wiederhergestellt werden. Durch eine Kanalverlegung vom geplanten Wohngebiet in Richtung des südöstlich gelegenen Bürgerbachs erfolgt zudem ein temporärer und räumlich begrenzter Eingriff in eine außerhalb des Geltungsbereiches gelegene FFH-Mähwiese, welche unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitestgehend geschont und nach Beendigung der Baumaßnahmen vollständig an Ort und Stelle wiederhergestellt werden kann.

Eine Schlehens-Feldhecke befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Feldhecke ist als geschütztes Offenlandbiotop ausgewiesen. Somit wird bei einem Eingriff in diesen Lebensraum sowohl eine Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde, als auch ein 1:1,5-Ausgleich notwendig. Durch die oben genannten Kanalverlegung wird zudem ein ebenfalls zeitlich und räumlich begrenzter Eingriff in einen geschützten, bachbegleitenden Auwaldstreifen notwendig, welcher unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitestgehend geschont und nach Beendigung der Baumaßnahmen vollständig im Bestand wiederhergestellt werden kann.

Ein Teilbereich des Plangebiets ist dem landesweiten Biotopverbund zugeordnet. Dabei handelt es sich zum Großteil um einen 500 m-Suchraum zum ‚Biotopverbund mittlerer Standorte‘. Im Südosten wird jedoch auch ein Teil eines Kernraumes in Anspruch genommen sowie eine Kernfläche angeschnitten. Ein Eingriff in einen Kernraum kann generell zu einem Lebensraumverlust standorttypischer Arten führen. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich vor Ort um eine schmale, mit Bäumen und Hecken bestandene Hangböschung. Während der Kartierungen konnten keine besonders schutzwürdigen oder seltenen Arten im Bestand angetroffen werden.

Bei der Planung wird der bestehende 500 m-Suchraum großflächig angeschnitten und kann damit die Ausbreitung von wenig mobilen Arten beeinträchtigen. Da es sich bei dem Geltungsbereich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer geringen bis mittleren arten- und naturschutzfachlichen Bedeutung handelt, die höherwertigen Strukturen (Feldhecke und FFH-Mähwiese) in der Raumschaft ausgeglichen werden müssen und kein Vorkommen wenig mobiler, planungsrelevanter Arten im Gebiet bekannt ist, wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens gerechnet.



Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist. Es wurde eine Betroffenheit der Avifauna und der Fledermausfauna ermittelt, da ein Verlust von potenziellen Teil-Nahrungshabitaten, Transitflächen sowie Vogelnistplätzen durch Gehölzrodungen und Flächenversiegelungen nicht ausgeschlossen werden können. Durch die Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden, können erhebliche Beeinträchtigungen und ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Boden und Fläche

Das Plangebiet befindet sich geologisch im Bereich des Oberen Buntsandsteins sowie des Unteren Muschelkalks. Im Plangebiet steht folgender Bodentyp an: Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde. Diese Art von Boden ist grundsätzlich nur von mittlerer Bedeutung in Bezug auf den Bodenschutz und die natürliche Bodenfruchtbarkeit. Dennoch wird empfohlen, die unbebauten Flächen als Grünflächen zu entwickeln und den überschüssigen Oberboden auf den Freiflächen im Geltungsbereich aufzubringen. Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und die Gebäudeflächen gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Kleinflächigkeit und der geplanten Nutzung jedoch nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser und Grundwasser

Die im Gebiet anstehende Plattensandstein-Formation stellt einen Kluftgrundwasserleiter mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit dar. Insbesondere im Bereich des Schwarzwalds sind derartige Formationen Grundwassergeringleiter. Die Bedeutung dieses Gebiets für die Grundwasserneubildung ist demnach eher gering, auch aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, welche durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung wird aufgrund der geringen Flächengröße als nicht erheblich eingestuft, wenngleich es aufgrund der Versiegelung zwangsläufig zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen wird.

Innerhalb des Plangebiets oder dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Auch Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets keine vorhanden. Lediglich südöstlich verläuft der Bürgenbach, an welchen ein Kanalanschluss erfolgen soll. Eine negative Beeinträchtigung des Fließgewässers ist nicht ersichtlich.



Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich in einer nach Südosten abfallenden Hanglage und wird mit Grün- und Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Die Wiesen und Äcker dienen als Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen. Durch die Topografie ergibt sich ein Frisch- und Kaltluftabfluss in südöstliche Richtung hangabwärts zum Bürgenbach und dort weiter in südliche Richtung zum Siedlungskörper. Eine übergeordnete Bedeutung als siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche wird dem Gebiet jedoch aufgrund der geringen Größe nicht beigemessen, zumal die Umgebung lufthygienisch nur geringfügig vorbelastet ist und sich im ländlichen und gering besiedelten Raum befindet.

Die innerhalb des Plangebiets stockende Schlehen-Feldhecke sowie die am südlichen Rand gelegenen Feldgehölze besitzen eine bioklimatische Ausgleichsfunktion (Beschattung und Temperaturminderung, Staubfilterung, Luftbefeuchtung etc.). Da die südlich gelegenen Gehölze erhalten bleiben und die innerhalb des Plangebietes stockende Schlehen-Feldhecke in der Raumschaft flächengleich auszugleichen ist, sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in bewegtem Gelände in Ortsrandlage mit westlich angrenzender Bebauung, welche den Charakter des Gebietes mitbestimmt. Insgesamt ist das Landschaftsbild überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland- und Ackerflächen), einzelnen Gehölzgruppen und kleineren Waldflächen entlang der Hangseiten eines sich in Nord-Süd-Richtung erstreckenden, grünen Talzuges geprägt. Die zu überplanende Fläche befindet sich auf einem in Richtung Südosten abfallenden Hang. Durch die vorgesehene Bebauung rückt die Siedlungskulisse weiter in östliche Richtung und damit in die offene Kulturlandschaft vor. Zur Abrenzung und Eingrünung des neuen Wohngebietes wird empfohlen am östlichen Rand eine lineare Hecken- oder Baumpflanzung vorzunehmen. Aufgrund der Hanglage ist eine große Einsehbarkeit gegeben. Wichtige Landschaftselemente werden durch die geplante Bebauung jedoch nicht verstellt oder überplant. Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich vom Schlackhaldenweg, einem asphaltierten Feldweg, durchquert. Jedoch beeinträchtigt dieser nicht das Landschaftsbild.

Das Ortsbild wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der vorhandene baulichen Dichte und Struktur in der Umgebung entspricht. Zusätzlich sind die örtlichen Bauvorschriften, welche unter anderem die Ortsbildgestaltung zum Inhalt haben, einzuhalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut ist nicht zu erwarten.

Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Ebenso keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte.



Mensch und Erholung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung. Der das Plangebiet von Ost nach Nordost durchlaufende Schlackhaldenweg, welcher in Richtung Nordosten in einen Schotterweg übergeht und sich durch die Kulturlandschaft und Wälder zieht, ist möglicherweise für die lokale Naherholungsnutzung von Bedeutung, da dieser zum Radfahren, Spaziergehen oder zum Ausführen von Hunden benutzt werden kann. Der Schlackhaldenweg wird auf jeden Fall erhalten bleiben, so dass dessen Nutzung auch in Zukunft nicht beeinträchtigt sein wird. Allenfalls während der Bauphase ist eine zeitweise Einschränkung der Nutzbarkeit denkbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen. Das Vorhaben wirkt sich nicht nachteilig auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen und u.a. damit verbunden auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen aus. Belästigung durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauzeit. Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen.

Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass durch das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der jeweils genannten Maßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz der durch die Kanalverlegung in Anspruch genommene FFH-Mähwiese (Glatthaferwiese Bannwiesen N Glatten – 65000-237-46147364) ist die Trasse vor Baubeginn mit Flatterband abzustecken, um ein Befahren und die Lagerung von Materialien in angrenzenden Bereichen auszuschließen. Die Grassoden im Bereich der Kanaltrasse sind vorsichtig und in kleinen Teilstücken zu entnehmen und seitlich sachgerecht zu lagern. Ein Arbeiten in kurzen Abschnitten wird empfohlen, sodass nach Verfüllung des Kanals die entsprechenden Grassoden zügig wieder aufgebracht werden können. Die Verlegung der Grassoden sollte im Lückenschluss erfolgen, sodass keine unerwünschte Ruderalvegetation aufkeimen kann. Ist ein vollständiger Lückenschluss nicht zu erzeugen, so sind die Flächen mit Heudrusch aus den angrenzenden Mähwiesenflächen zu bedecken, sodass die Samen der Magerwiesen-Arten ausfallen und den neuen Bestand bilden können.
- Zum Schutz des durch die Kanalverlegung in Anspruch genommenen Offenlandbiotops Nr. 1-7517-237-1217 „Bürgenbach N Glatten“ ist die Trasse vor Baubeginn mit Flatterband abzustecken, um ein Befahren und die Lagerung von Materialien in angrenzenden Bereichen auszuschließen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Gehölzbestand ggf. durch Nachpflanzungen wiederherzustellen.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.



- Zur Vermeidung von Störungen lokaler Fledermausvorkommen und insbesondere auch dem Pendeln von Fledermäusen zwischen dem bekannten Winterquartier und den Lebensstätten sind helle, weitreichende, künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Für die Außenbeleuchtung dürfen nur Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder LED-Lampen verwendet werden. Die Lampen sind abzuschirmen und die Abstrahlung nach unten bzw. in die von der angrenzenden freien Landschaft abgewandten Seite zu richten. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zur Schaffung einer Leitstruktur für Fledermäuse wird empfohlen entlang des östlichen Plangebietsrandes eine lineare Gehölzpflanzung (Hecke oder Baumreihe) vorzunehmen.

CEF- / FCS-Maßnahmen:

- Durch die Beanspruchung der FFH-Mähwiese muss der Lebensraumtyp an anderer Stelle gleichwertig und flächengleich (1:±1,5 Ausgleich) wiederhergestellt werden. Die Ausgleichsfläche sollte dabei möglichst im räumlichen Bezug zum ursprünglichen Standort liegen, damit die ökologische Funktion der blütenreichen Magerwiese als Nahrungshabitate für Insekten, Vögel und Fledermäuse gewahrt bleibt.
- Der Verlust einer Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings ist durch das Verhängen eines Sperlingskolonie-Kastens mit 3 Brutplätzen im räumlich-funktionalen Umfeld auszugleichen. Der Ersatz ist als CEF-Maßnahme umzusetzen und muss damit zur Gewährleistung einer durchgehenden ökologischen Funktion der Lebensstätte bereits zum Beginn des Eingriffszeitpunktes wirksam sein.
- Es wird empfohlen den Biotopverbund in Bezug auf die Auswahl des Biotopausgleichs (Ersatzpflanzung Feldhecke) mit zu berücksichtigen. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität sollten die Ausgleichsflächen möglichst in der Umgebung der Eingriffsfläche liegen und den Biotopverbund mittlerer Standorte an geeigneter Stelle aufwerten beziehungsweise erweitern und neue Trittsteinbiotope schaffen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

2. Erdmassenausgleich

Der Erdmassenausgleich nach §3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird in der Planung berücksichtigt. Soweit es die Topographie zulässt, werden die neuen Erschließungsstraßen des Baugebietes „Leimen“ so angehoben, dass ein Erdmassenausgleich angestrebt wird.



VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Für die bauliche Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Alle Nutzungen die dem Verfahren nach §13 b BauGB widersprechen, wurden ausgeschlossen. Somit erhält der Planbereich den Charakter eines Wohngebietes.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelänge und Bauweise

Durch die großzügigen Baufenster ist eine optimale Nutzung der Grundstücke gewährleistet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehalten.

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Zulässige Grundflächenzahl

Es wird entsprechend der BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In Verbindung mit der Baugrenze soll so eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Grünflächenanteilen entstehen.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlage und deren Bezugspunkte

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximale Wandhöhe (WH) und eine maximale Firsthöhe (FH) geregelt. Aufgrund der unterschiedlichen Topographie werden die Bauflächen in zwei Teilbereiche (WA 1 und WA 2) gegliedert. Als Bezugshöhe für WA 1 gilt das Mittel der natürlichen Höhen der höchst und tiefst gelegenen Gebäudeecken. Im WA 2 wird die Bezugshöhe über die Höhe der Achse der zukünftigen Erschließungsstraße ermittelt. Für beide Teilbereiche sind dementsprechend unterschiedliche Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Dachformen sind freigestellt. Für Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer werden ergänzende Regelungen zur maximalen Firsthöhe bzw. zur maximalen Wandhöhe getroffen. Damit wird die räumliche Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu Gebäuden mit Satteldächern gewahrt.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, wird die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Damit wird die festgesetzte Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken erleichtert.

Des Weiteren werden abweichende Festsetzungen bezüglich Garagen und Carports ohne Abstandflächen getroffen. Aufgrund der Topographie des Geländes wären diese in Teilen des Gebietes ansonsten nicht möglich. Dabei werden der Bezugspunkt der Gesamthöhe und die Wandfläche an die topografische Situation angepasst.



Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO. Es werden lediglich Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht ausgeschlossen, da eine Vorprägung nicht vorhanden ist.

6. Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernleitungen unzulässig sind.

Für die angrenzenden 110-kV Leitung wird ein Schutzstreifen mit einem entsprechenden Leitungsrecht ausgewiesen. In diesem Bereich gelten besondere Festsetzungen zur Bebauung, Lagerung, Pflanzungen und Geländegestaltung.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserfluss

Um eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung getroffen.

8. Verkehrsflächen

Zur Herstellung und zum Schutz der Verkehrseinrichtungen werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

9. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden Festsetzung zum Schutz erlassen.



VIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu bieten eine moderne Bauweise umzusetzen, ist die Wahl der Dachform und Dachneigung im gesamten Plangebiet freigestellt.

2. Fassaden und Dachgestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen. Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Damit Dächer durch Aufbauten, Fenster und Einschnitte nicht übermäßig erweitert oder verändert werden, werden in den örtlichen Bauvorschriften Einschränkungen diesbezüglich festgelegt.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Damit die Verträglichkeit im Gebiet gewährleistet bleibt, dürfen diese nur unbeleuchtet ausgeführt werden und maximal 1 qm pro Betrieb groß sein.

Automaten entsprechen nicht dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets und werden deshalb ausgeschlossen.

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

5.1. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen.

5.2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterungen zur Gestaltung der Gärten sind nicht zulässig.

5.3. Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Erscheinungsbild des Gebietes soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Festsetzungen zu Geländemodellierungen und Stützmauern getroffen werden.



5.4. Müllstandplätze

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können.

6. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Wie heutzutage üblich, sind Leitungen unterirdisch zu verlegen.

8. Erhöhung der Stellplatzpflicht für Wohnungen

Da sich das Plangebiet im ländlichen Raum befindet, ist pro Haushalt meist mehr als ein Fahrzeug verfügbar. Um parkende Fahrzeuge im Öffentlichen Raum zu vermeiden ist eine Erhöhung der Stellplatzpflicht notwendig. Des Weiteren sollen zur Vermeidung von Behinderungen für den Winterdienst und für Müllfahrzeuge in dieser hängigen Lage mehr Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Aufgestellt:

Glatten, den 30.03.2021

Geändert:

Glatten, den 27.07.2021

Glatten, den 26.07.2022

Glatten, den 24.01.2023

Anerkannt und ausgefertigt:

Glatten, den 24.01.2023

.....
Tore-Derek Pfeifer, Bürgermeister



Bearbeiter:


Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten