

Gemeinde Niedereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan „Badäcker“

Verfahren nach § 13b BauGB

in Niedereschach - Schabenhausen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 19.04.2021

Satzungsbeschluss

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜRO GFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis.....	1
1. Art der Bebauungsplanverfahrens.....	2
II. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1. Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
IV. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
2. Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
V. Städtebauliche Konzeption.....	8
1. Bauliche Konzeption.....	8
2. Verkehrliche Erschließung.....	9
3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	9
4. Abfallbeseitigung.....	9
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
1. Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
VII. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
1. Art der Nutzung.....	14
2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	14
3. Zulässige Grundflächen.....	14
4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	14
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	14
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	14
7. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss.....	15
8. Versorgungsleitungen.....	15
9. Verkehrsflächen.....	15
10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.....	15
VIII. Örtliche Bauvorschriften.....	16
1. Dachform und Dachneigung.....	16
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	16
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	16
4. Werbeanlagen.....	16
5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.....	16
6. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation.....	17
7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen.....	17
8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	17
IX. Anlagen.....	17

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Niedereschach am Ostrand des Schwarzwalds ist aufgrund des attraktiven Naturraums seit Jahrzehnten ein beliebter Wohnort. Verstärkt wird dies durch die Lage im unmittelbaren Umfeld der Städte Villingen-Schwenningen, Rottweil und Schramberg, mit welchen die Gemeinde durch ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz verbunden ist. Nicht zuletzt bietet diese Nähe auch ein hohes Angebot an Arbeitsplätzen, was die Nachfrage an Wohnbaufläche stetig erhöht.

Die Gemeinde sieht es als hoheitliche Aufgabe an den jungen Generationen Raum zu bieten, um einer Veränderung der Altersstruktur entgegenzuwirken. Es ist nur möglich, den künftigen Herausforderungen, wie dem Erhalt von Schulen und der verkehrlichen Infrastruktur, gerecht werden zu können, wenn die Kommune über eine gesunde Bevölkerungsstruktur verfügt.

Aus diesem Grund soll eine Ortsrandfläche im Ortsteil Schabenhausen einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Mit dem Anschluss an eine bereits bebaute Fläche und die bereits vorhandene „Niedereschacher Straße“ kann im Gewann „Untere Badäcker“ ein Wohngebiet mit 14 Grundstücken sinnvoll entwickelt werden. Das Plangebiet soll der Nachfrage an Wohnraum gerecht werden, deshalb soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Badäcker“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete 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 bebaute Ortsteile 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 überbaubare Fläche rund 3.939 m². Weitere Bebauungspläne für die Wohnbauentwicklung nach § 13b sind derzeit in der Gemeinde Niedereschach 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 Schutzwerte.

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 im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, hierzu ist ein Umweltbeitrag beigelegt.

Die Besonderheiten 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 Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage des Ortsteils Schabenhausen. Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an. Im Norden und Osten folgt landwirtschaftliche Fläche (s. Abb. II-1).

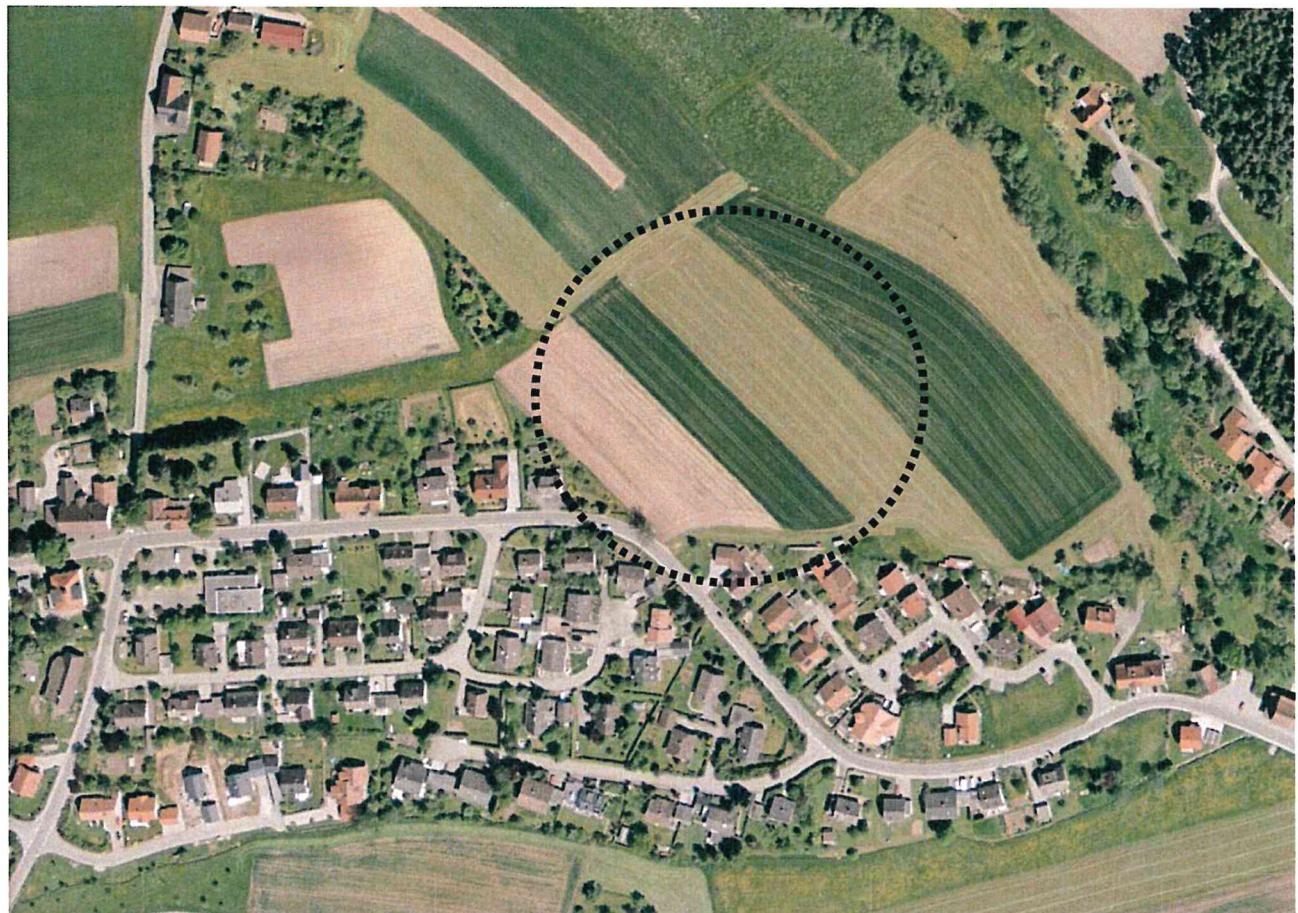


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,342 ha beinhaltet die Flurstücke Nr.:

75	75/1	76	77 i.T.	78 i.T.	162 i.T.		
----	------	----	---------	---------	----------	--	--

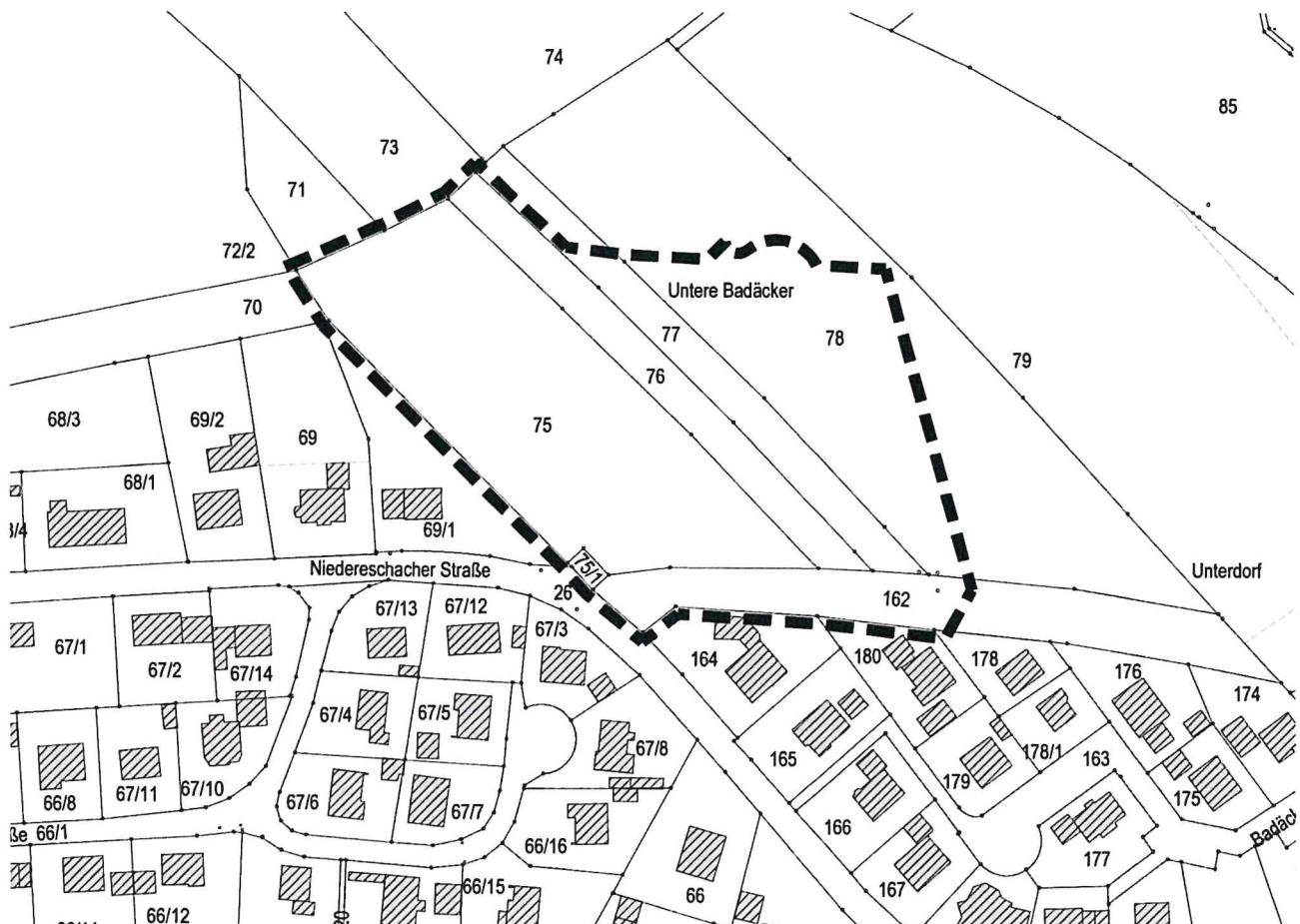


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Badäcker“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Vorrangflur Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft.
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche, geplante Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht vorhanden.
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Vogelschutzgebiet Baar Nr. 801744, wird mit einer Grünfläche tangiert.
Waldbstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet TB Schabenhausen Niedereschach Schabenhausen WSG-Nr-Amt 326007., Zone III und IIIA.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht vorhanden.
Sonstige	Das Gebiet liegt im Naturpark Südschwarzwald.



Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan

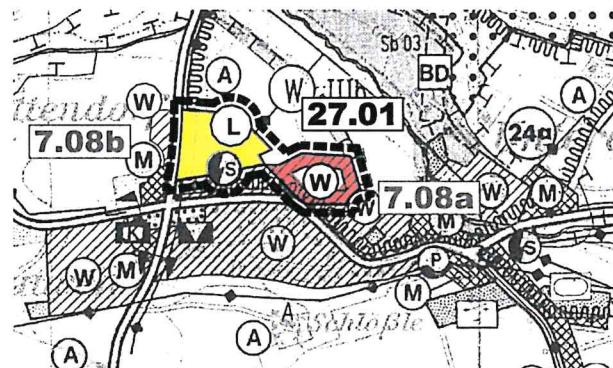


Abb. 2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg vom 13.12.2002 einschließlich wird die Fläche als Vorrangflur 'Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft' ausgewiesen. Diese Flächen „sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.“ Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauplätzen in der Gesamtgemeinde Niedereschach, der geringen Flächeninanspruchnahme und dem direkten Anschluss an bereits bebauten Flächen, kann die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche als angemessen und notwendig angesehen werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. 2) ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Geplant ist im Zuge der 27. Änderung des FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen ein Flächentausch mit der Entwicklungsfläche 'Auf der Nuß'.

Da langfristig eine potenzielle Erweiterung des Baugebietes 'Badäcker' in Richtung Norden aufgrund des angrenzenden Vogelschutzgebietes nur unter erschwerten Bedingungen möglich erscheint und das Instrument des § 13b BauGB seit Jahresbeginn 2020 für eine mögliche bauliche Abrundung im Bereich „Auf der Nuß“ nicht mehr angewendet werden kann, prüft die Gemeinde Niedereschach derzeit, ob das Verfahren zur 27. punktuellen Änderung des FNP zum Abschluss zum Abschluss gebracht werden soll. Mit dem Verzicht auf die Entwicklungsfläche „Auf der Nuß“ stehen ansonsten keine Entwicklungsmöglichkeiten für den Ortsteil Schabenhausen zur Verfügung.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans ausreichend.

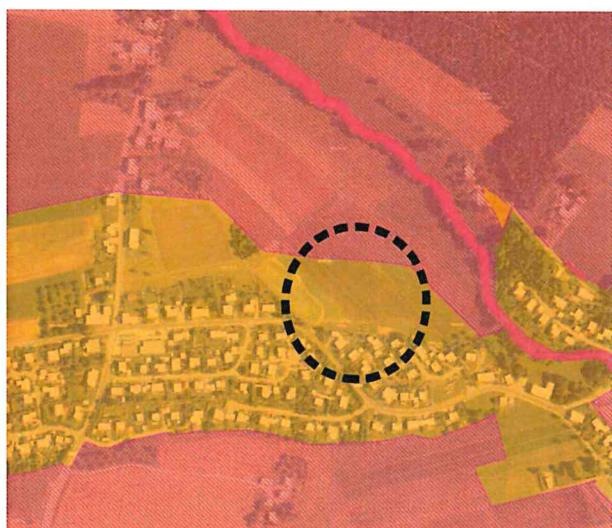


Abb. 3: Ausschnitt Schutzgebiete

(Quelle: LUBW, Stand 13.08.2018)

rot eingefärbt: VSG 'Baar'

zusätzlich gelb eingefärbt: Naturpark Südschwarzwald

Ein kleiner nordwestlicher Teil des Plangebiets befindet sich im Vogelschutzgebiet 'Baar' Nr. 801744. Dieser Teil soll im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden mit der Erhaltung von extensivem Grünland, so dass kein Eingriff in die Gebietskulisse des Vogelschutzgebietes erfolgt.

Aufgrund der Forderung des Amtes für Abfallwirtschaft bezüglich der einzuuhaltenden gesetzlichen Sicherheitsbestimmungen für Wendeanlagen müssen jedoch anstelle der vorgesehenen Wendehämmer nun Wendemöglichkeiten 'in einem Zug' mit entsprechendem zusätzlichen Flächenbedarf hergestellt werden. Hierdurch wird mit den versiegelten Flächen mit insgesamt ca. 232 m² in die angrenzenden Ackerflächen eingegriffen, die sich im festgesetzten Vogelschutzgebiet 'Baar' befinden.

Der Eingriff in das EU-Vogelschutzgebiet ist flächenmäßig sehr gering und betrifft ausschließlich einen geringen Flächenverlust an Nahrungsfläche für die Milan-Arten. Weitere Schutzziele und Arten sind nicht betroffen. Die in Anspruch genommenen Kleinflächen werden als Ackerfläche genutzt, so dass die Bedeutung als Nahrungshabitat daher als gering einzuschätzen ist und der Bebauungsplan weiter als Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in den Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets TB Schabenhausen Niedereschach Schabenhausen WSG-Nr-Amt 326007. Dies führt zu keiner Verhinderung der baulichen Weiterentwicklung, muss jedoch bei der weiteren Planung beachtet werden. Insbesondere sind die in der Schutzgebietsverordnung formulierten Bestimmungen, Regelungen und Verbote zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen und zum Teil als Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften enthalten.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Fläche.

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

- Landwirtschaftliche Fläche,
- Wohnbaufläche.

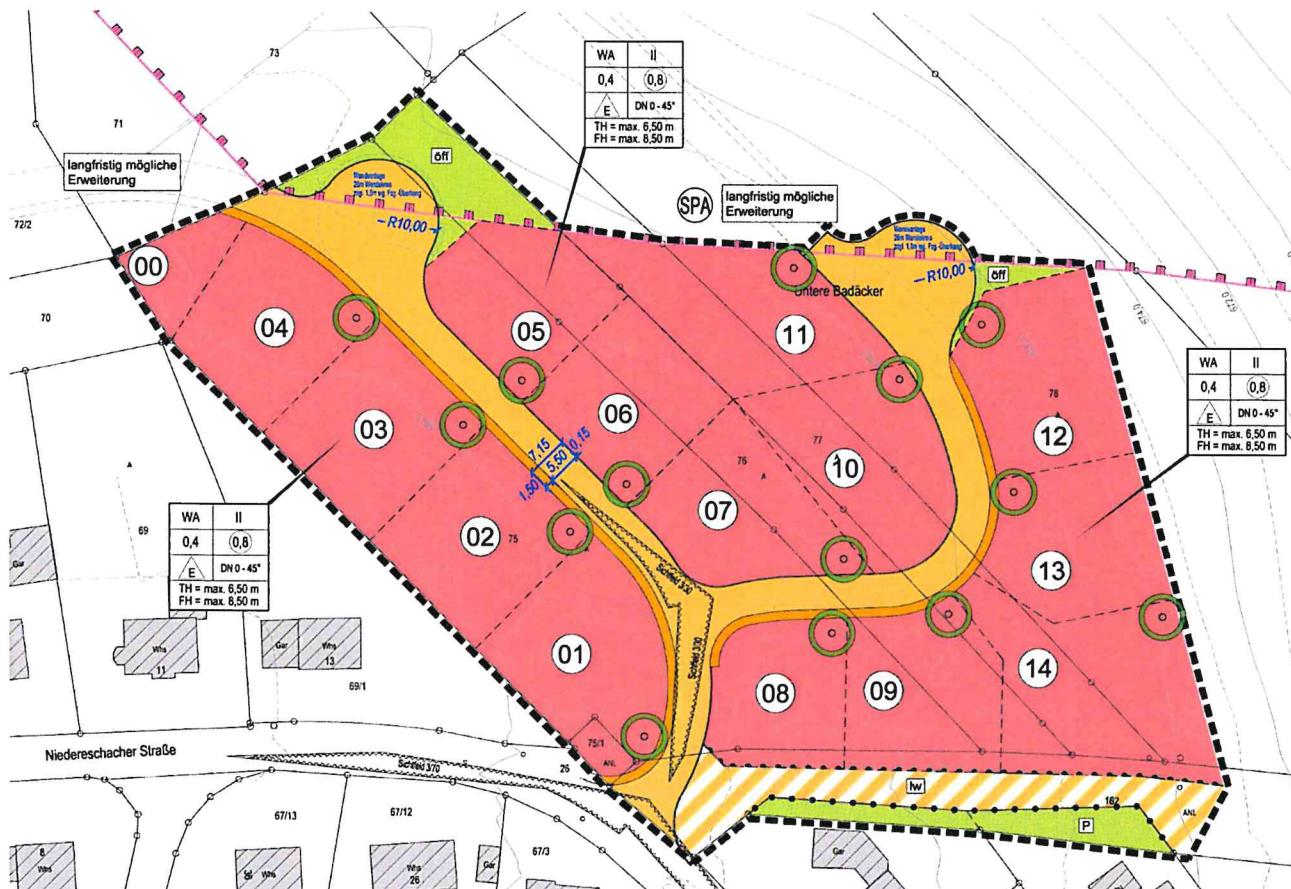
2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Allgemeines Wohngebiet zu schaffen. In Anbindung an die bereits bestehende „Niedereschacher Straße“ sollen im Gewann „Untere Badäcker“ 14 Grundstücke entstehen, welche ausschließlich dem Wohnen diesen sollen. Dadurch wird der hohen Nachfrage an Wohnbaufläche nachgekommen.

Zum Schutz des Vogelschutzgebiets wird im nordwestlichen Teil lediglich eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Zudem wird im Südosten eine weitere Grünfläche ausgewiesen, diese dient zusammen mit dem zu erhaltenden landwirtschaftlichen Weg dem Schutz der angrenzenden Bebauung. Durch die Festsetzung, dass unbebaute Grundstücke gärtnerisch anzulegen sind, soll ein durchgrüntes und attraktives Wohngebiet entstehen.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Niedereschacher Straße“.

2.2. Innere Erschließung

Geplant ist abgehend von der „Niedereschacher Straße“ eine neue Erschließungsstraße, welche im Nordwesten mit einer Wendeanlage endet. Um die östlichen Grundstücke zu erschließen, ist eine weitere Stichstraße geplant, diese soll an die erste Straße anschließen und wiederum mit einer Wendeanlage enden.

Aufgrund der Forderung des Amtes für Abfallwirtschaft bezüglich der einzuhaltenden gesetzlichen Sicherheitsbestimmungen für Wendeanlagen müssen jedoch anstelle der vorgesehenen Wendehämmer nun Wendemöglichkeiten 'in einem Zug' mit entsprechendem zusätzlichen Flächenbedarf hergestellt werden.

Ein am südlichen Rand des Plangebietes verlaufender Grasweg bleibt unverändert als landwirtschaftlicher Weg erhalten und dient der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, die östlich und nördlich an das Plangebiet anschließen.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem

Das auf den Grundstücken anfallende häusliche Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Das Oberflächenwasser von sämtlichen Flächen wird nach Vorbehandlung und Pufferung dem Schlierbach zugeführt. Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Zisternen oder gleichartige zur Rückhaltung geeignete Anlagen mit einem Volumen festgesetzt, das von der Größe der Dachgrundfläche abhängig ist.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird in einem Teikanalplan die Entwässerung zur wasserrechtlichen Behandlung dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt.

4. Abfallbeseitigung

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet sind so dimensioniert, dass sie von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können und im Bereich der Wendeplätze in einem Zug befahren werden können (Mindestdurchmesser 20 m zzgl. 1 m Sicherheitsbereich).

Auf die Anlage von zentralen Müllsammel- bzw. Müllabstellplätzen kann somit verzichtet werden.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs.4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Schutzbereich und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Gesamtgröße 1,3415 ha davon: - Allgemeines Wohngebiet ca. 0,9834 ha - Verkehrsfläche ca. 0,2284 ha - landwirtschaftlicher Weg ca. 0,0625 ha - öffentliche / private Grünfläche ca. 0,0672 ha	Künftige Versiegelung ca. 46 % durch Bebauung (GRZ 0,4 = 0,393 ha) und verkehrliche Erschließung (0,2284 ha).	unterliegt der Abwägung i.S. von §13b BauGB
biologische Vielfalt - Biotope	In Bezug auf die biologische Vielfalt, den Struktur- und Nischenreichtum umfasst das Plangebiet weitgehend verarmte Flächen. Vorherrschend treten im Gebiet ortsnahen und intensiv genutzte Ackerflächen ohne besondere Artenvorkommen auf. Randlich werden mit geringen Flächenanteilen eine artenarme Fettwiese, Graswege und Rasenflächen tangiert sowie zwei Bäume (Birke, Fichte). Besonders gut ausgebildete, hochwertige Biotope oder abwechslungsreich gestaltete Biotopkomplexe werden vorhabensbedingt nicht tangiert. Im Nordosten werden mit geringen Flächenanteilen derzeit ackerbaulich genutzte Flächen des Vogelschutzgebiets Baar überplant. Andere naturschutzrechtliche Festsetzungen sind nicht betroffen.	Das Vorhaben führt vorherrschend zur Umwandlung von intensiv genutzten ortsnahen Ackerflächen in ein Wohngebiet mit einem hohen Grün- und Freiflächenanteil (56 %). Zusätzlich erfolgen Pflanzgebote für Bäume. Die Ackerflächen des Vogelschutzgebiets innerhalb des Plangebiets werden in extensives Grünland umgewandelt und bis auf ca. 232 m ² (Straße) von Überbauung freigehalten.	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert keine Flächen des „Fachplans landesweiter Biotopverbund“, auch nicht unmittelbar angrenzend.	Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen	keine Auswirkungen
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben erarbeitet. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigefügt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen im Winterhalbjahr) kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	<p>Im Plangebiet treten gemäß Bodenkarte M 1:50.00 (GeoLabK50) Braunerden aus Sandstein führenden Fließerden des Oberen Buntsandsteins auf, die in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer mittleren Wertigkeit sind (2,0).</p> <p>Für die Böden im Plangebiet wurden umfangreiche Schwermetalluntersuchungen durchgeführt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass von erhöhten Arsengehalten natürlichen Ursprungs auszugehen ist.</p> <p>Die auf Basis einer Arsen-Resorptionsverfügbarkeitsanalytik ermittelten Werte liegen dabei deutlich unter dem Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete und noch unter dem Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen. In Absprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz LRA Schwarzwald-Baar-Kreis sind auf den Flächen, die lt. BPlan als Wohngebiet ausgewiesen sind, keine Maßnahmen notwendig.</p> <p>Auf die Beilage zum Bebauungsplan (Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, Stand 31.08.2018) wird verwiesen.</p>	<p>Verlust von mittelwertigen Böden durch Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von rund 0,6218 ha.</p> <p>Im Bereich der durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchten Flächen wird der Oberboden vor Baubeginn abgetragen, gesichert und anschließend zur Verbesserung der Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wieder aufgebracht.</p>	wenig erheblich
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, Stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen	nicht erheblich
Grundwasser	<p>Gemäß der Hydrogeologische Karte 1 : 50 000 (GeoLa HK50) treten im Plangebiet Kluftgrundwasserleiter mäßiger Durchlässigkeit und hoher bis mittlerer Ergiebigkeit auf.</p> <p>Hydraulisch sind die Sandsteine im unteren Teil der Plattsandstein-Formation (Oberer Buntsandstein) dem Kluftgrundwasserleiter des Unteren und Mittleren Buntsandstein zuzurechnen (im Schwarzwald Grundwassergeringleiter).</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit der im Gebiet anstehenden Böden und damit die Grundwasserneubildung ist gering bis mittel.</p> <p>Das Plangebiet liegt in den Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets TB Schabenhausen Niedereschach Schabenhausen WSG-Nr-Amt 326007.</p>	<p>Verringerung der geringen bis mittleren Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelungen in einem Umfang von rund 0,5867 ha. Unbelastetes Oberflächenwasser kann weiterhin in angrenzenden Flächen versickern.</p> <p>Erhebliche betriebsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung (Wohngebiet mit hohem Grün- und Freiflächenanteil) und unter Berücksichtigung der Festsetzungen der WSG-Verordnung nicht zu erwarten.</p> <p>Potentielle Grundwasserbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, Pflanzenschutzmittel) entfallen zukünftig.</p>	wenig erheblich

Schutzbau und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Klima und Luft	<p>Das Plangebiet ist Teil einer Kaltluftentstehungsfläche über dem Tal des Schlierbachs mit flächenhaften Abflüssen ins Tal nach Nordosten.</p> <p>Lufthygienisch ist das Gebiet als gering belastet einzustufen durch gelegentlichen landwirtschaftlichen Verkehr und der Verdriftungen von Spritzmitteln.</p>	<p>Teilverlust einer Flächen die aufgrund ihrer geringen Größe und Lage im ländlichen Raum für die lokalklimatischen Verhältnisse von untergeordneter Bedeutung ist.</p> <p>Aufgrund der geplanten Nutzungen mit lockerer Einzelhausbebauung und einem hohen Grün- und Freiflächenanteil (56 %) sind erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere durch Emission oder Flächenaufheizungen nicht zu erwarten.</p>	wenig erheblich
Landschaftsbild/ Ortsbild	Bis auf zwei Bäume am derzeitigen Siedlungsrand umfasst das Plangebiet strukturlose, vorherrschend von Ackerflächen geprägte ortsnahen Flächen, die in Bezug auf die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit von geringer Bedeutung sind.	<p>Umwandlung strukturloser Ackerflächen in ein Wohngebiet mit hohen Grün- und Freiflächenanteilen (54 %) und Pflanzgeboten zur Durchgrünung im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen.</p> <p>Für das Landschaftsbild besonders hochwertige und abwechslungsreich gestaltete Flächen sind davon nicht betroffen.</p>	wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.	keine Auswirkungen	
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.	keine Auswirkungen	
Mensch	<p>Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner.</p> <p>Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten.</p>	nicht erheblich	
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	<p>Aufgrund der geplanten Wohngebietnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr, sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.</p>	wenig erheblich	
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	<p>Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebietes als durchgrüntes Wohngebiet ergibt sich keine Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.</p>	keine Auswirkungen	

Schutzbau und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen, für die entsprechender Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung besteht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.	keine Auswirkungen	
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.	keine Auswirkungen	
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzbaubezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.	keine Auswirkungen	

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Für die bauliche Erweiterung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, da der § 13b BauGb vordringlich der Ausweisung von Wohnraum dient.

Aus diesem Grund werden Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Um eine flexible Bebauung gewährleisten zu können, werden keine Baufenster festgesetzt. Die einzuhaltenden Abstände zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die LBO geregelt.

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

3. Zulässige Grundflächen

Angestrebt wird durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine lockere Einzelhausbebauung mit entsprechenden Grünflächenanteilen.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die zulässige Höhe der Bebauung wird über die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen geregelt und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Abhängigkeit von der Höhe der Achse der künftigen Erschließungsstraße festgesetzt. Dadurch werden unverhältnismäßig hohe Gebäude vermieden.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

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

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Die einzuhaltenden Abstände mit Garagen und Carports zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die LBO geregelt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind jedoch Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu halten. Die Höhe von Garagen wird begrenzt, um eine störende Wirkung auszuschließen.

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Ortsteil Schabenhausen ist sehr ländlich geprägt und es überwiegen die eigengenutzten Wohnformen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Um dieser Struktur Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus nur drei Wohneinheiten zulässig sind (eigengenutzte Hauptwohnung und vermietete Einliegerwohnung).

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung und den Wasserabfluss

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

8. Versorgungsleitungen

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

9. Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, sind Zufahrten zu den Grundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig. Zufahrten über den landwirtschaftlichen Weg werden deshalb verboten.

10. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

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

2. Fassaden und Dachgestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Zudem werden aus Ortsbild gestalterischen Gründen Festsetzungen bezüglich der Materialien 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 planungsrechtlichen Festsetzungen Einschränkungen diesbezüglich festgelegt.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten werden entsprechend dem Charakter als Wohngebiet ausgeschlossen.

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

5.1. 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. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Schabenhausen“ werden detaillierte Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Belagsgestaltung für Zufahrten und Stellplätze getroffen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser darf nur über die belebte Oberbodenzone erfolgen, z.B. in Form von Rasenfugen, Rasengittersteinen oder Rasenwaben oder über angrenzende Grünflächen. Andere wasserdurchlässige Beläge sind nicht zulässig.

Der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen oder die Autowäsche ist dementsprechend nur auf wasserundurchlässigen Belägen zulässig.

5.2. Einfriedungen

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

5.3. Stützmauern

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, aus gestalterischen Gründen zusätzlich noch eine Höhenbegrenzung bezogen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

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. Die zulässige Anzahl an sichtbaren Medienempfangsanlage pro Gebäude wird daher beschränkt.

7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Wie heutzutage üblich, sind Leitungen unterirdisch zu verlegen.

8. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Um parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum zu vermeiden ist eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen notwendig.

IX. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 19.09.2018
2. Prüfung der geogenen Bodenbelastung (Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, Stand 31.08.2018)

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 19.09.2018 (1. Offenlage) für die Sitzung am 10.10.2018 (1. Offenlage)

Fassung vom 15.08.2019 (2. Offenlage) für die Sitzung am 16.09.2019 (2. Offenlage)

Geänderte Fassung vom 26.03.2021 für die Sitzung am 19.04.2021

Bearbeiter:

Laura Digiser / Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach , den 19. Mai 2021


Martin Ragg (Bürgermeister)