

KREISSTADT SIGMARINGEN

Textteil

zum Bebauungsplanentwurf

„Schafswiese II“

Gemarkung Sigmaringen

**Stadtplanungsamt
Sigmaringen**

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Schafswiese II“, Gemarkung Sigmaringen

1. Grund für die Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines weiteren Bauabschnittes im Gebiet „Schafswiese“ gedeckt werden. Es ist nach wie vor ein Bedarf für Baugrundstücke mit 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern vorhanden.

2. Geltendes Recht

Das unbebaute Gesamtgrundstück war bisher planungsrechtlich als Außenbereich i.S. von § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Sigmaringen ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sowie Firsthöhen (FH) sind nach § 16 – 20 BauNVO Maximalwerte.

4. Verkehrserschließung

Die im Bebauungsplan eingetragenen Erschließungsstraßen und Fußwege sind Teil eines, das gesamte noch unbebaute Gelände umfassenden Baukonzeptes, nach dem die Planstraße A als Ringstraße mit beidseitigem Gehweg und Grünstreifen mit Bäumen im Endausbau an die Alte Krauchenwieser Straße angeschlossen wird.

Das bestehende Anschlussstück der Melchior-Schramm-Straße wird über die Planstraße B an die Planstraße A angeschlossen.

Das im westlichen Bereich der Eichendorffstraße bestehende Anschlussstück wird durch die Planstraße C als Erschließungsstraße für das bestehende Wohnhaus Eichendorffstraße 4/2 und zwei weitere Bauplätze verlängert und an die Planstraße A angeschlossen.

Der teilweise als eigenständiges Grundstück aber nicht ausgebaute, vorhandene Verbindungsweg zwischen der Eichendorffstraße und der Planstraße A wird mit einer Breite von 2,50 m hergestellt (Planweg A).

Die komplette Erschließung des Bebauungsabschnittes wird über eine „Baustraße“ von der Alten Krauchenwieser Straße aus abgewickelt, so dass keine Belastungen für die bestehenden Wohngebiete entstehen.

5. Besondere Regelungen im Plangebiet

Um den geplanten Gebietscharakter als Eigenheimsiedlung wahren zu können, werden bei den zulässigen Einzel (E)- und Doppelhäusern (D) maximal nur 2 Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zugelassen.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie Abwasser ist nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gesichert. Das Abwasser wird über die Kläranlage in Sigmaringen der Donau zugeführt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist vollständig im Eigentum der Stadt Sigmaringen.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB

siehe Anlage zur Begründung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan **„Schafswiese II“**

1. Art und Maß der Nutzung siehe Einzeichnung im Plan (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 16-20 BauNVO).
2. Überschreitungen der Baugrenzen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis insgesamt 20 m² für die Einzelüberschreitung als Ausnahme zugelassen werden.
3. Im gesamten Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus zulässig.
4. Bei Neuanpflanzungen von sonstigen Bäumen und Sträuchern sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
5. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG).
6. Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 NatSchG, 4 BodSchG).
Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollen vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.
7. Von den nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) können in begründeten Fällen Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB bis max. $\pm 0,30$ m zugelassen werden.

III. Satzung über örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan „Schafswiese II, Gemarkung Sigmaringen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafswiese II“, Gemarkung Sigmaringen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

- 2.1 Dachneigungen und Dachformen siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- 2.2 Im Hinblick auf die Einheitlichkeit des Stadtbildes sind Dacheindeckungen in gelber Farbe sowie reflektierende Oberflächen unzulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- 2.3 Die Einfriedigungen der Grundstücke sind als Hecken, bodenständige Sträucher oder in Holz auszuführen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen und der evtl. Tore an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 2.4 Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind mit Ausnahmen der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bzw. Zugänge als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 2.5 Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit groben Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) auszuführen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 2.6 Bodenversiegelungen sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (z.B. Gartenwege, Stellplätze) ist so weit als möglich zu verzichten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluss, zum Anschluss an die Straße und zur Modellierung der unbebauten Grundstücksfläche zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO).
- 2.8 Auffüllungen und Abgrabungen, die das natürliche Gelände erheblich verändern, sind nur im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 2.9 Niederspannungsfreileitungen sind gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO im Änderungsgebiet nicht zugelassen.

3. Ausnahmen

In begründeten Fällen können Ausnahmen i.S. von § 56 Abs. 3 LBO gewährt werden.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

5. Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Kraft.

IV. Hinweise

1. Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist nur unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen möglich.
Eine flurstücksgenaue Überprüfung des Sachverhalts und eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt.
2. Das Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, weist darauf hin, dass die risszeitlichen Schotter häufig einen gut tragfähigen Baugrund bilden, aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z.B. Schlufflinsen) enthalten können. Auf eine ausreichende Einbindtiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau) zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, beim Auftreten verkarstungsbedingter offener oder lehrerfüllter Spalten im Gründungsbereich etc. werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
3. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Schafswiese II“, Gemarkung Sigmaringen

Der o.g. Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Landratsamt Sigmaringen am 19. März 2009 in Kraft getreten.

1. Umweltbelange

Die nach § 2 Abs. 4 BauGB vom Ingenieurbüro Grüllmeier, Balingen, durchgeführte Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gem. § 1a BauGB hat zusammenfassend folgende Umweltauswirkungen bei Realisierung des Baugebiets festgestellt:

- ▶ Schutzgut Mensch – geringe Erheblichkeit
- ▶ Schutzgut Pflanzen und Tiere – geringe Erheblichkeit
- ▶ Boden – geringe bis hohe Erheblichkeit
- ▶ Wasser – geringe Erheblichkeit
- ▶ Klima/Luft – geringe Erheblichkeit
- ▶ Landschaft – geringe Erheblichkeit
- ▶ Kultur und Sachgüter – ohne Bedeutung
- ▶ Wechselwirkung – geringe Erheblichkeit

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung des Ing.büros Grüllmeier ist der naturschutzrechtliche Eingriff durch Maßnahmen wie die Pflanzung von großkronigen, gebietsheimischen Laubbäumen in dem straßenbegleitenden Grünstreifen die planungsrechtlich festgesetzte Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen bei offenen Stellplätzen sowie Anlage von nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrundstücke als dauerhafte Grünfläche kompensiert.

Der bodenschutzrechtliche Eingriff ist durch die vertraglich abgesicherte dauerhafte Umwandlung von 3,7 ha Ackerland in dauerhaftes Grün in der „Laizer Au“ ausgeglichen.

2. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3. **Ergebnis der Behördenbeteiligung**

3.1. **Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

- Hinweise, dass im Baugebiet setzungsempfindliche Lagen aufgrund der vorhandenen Geologie auftreten können. Im Einzelfall werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen. zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser

Art und Weise der Berücksichtigung:

In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

3.2. **Landratsamt Sigmaringen – Landwirtschaft**

- Hinweis, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden, noch landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht erschwert werden darf und auf eine Erschließung geachtet wird.

Art und Weise der Berücksichtigung

Die verbleibende landwirtschaftliche Fläche wurde im Benehmen mit dem Pächter im Gelände entsprechend markiert.

Die Zufahrt ist wie bisher über die bestehenden Straßenanschlüsse vom Gewerbegebiet „Wachtelhau“ und der „Reinhold-Frank-Straße“ möglich.

3.3. **Landratsamt Sigmaringen – Umwelt- und Arbeitsschutz**

- Hinweis, dass in die Satzung des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Ableitung und Behandlung des Niederschlagswassers aufzunehmen sind (§ 45 Abs. 3 Wassergesetz):

Art und Weise der Berücksichtigung

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nach einem Versickerungsgutachten der Bau Grund Süd vom 22.07.2008 aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt deshalb in den Mischwasserkanal.

- Hinweis, dass Erdwärmesonden nur unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen möglich sind.
Eine flurstücksgenaue Überprüfung und eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt.
Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort das Landratsamt zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung wird nicht zugestimmt.

Art und Weise der Berücksichtigung

In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis bezüglich der Niederbringung von Erdwärmesonden aufgenommen.
Nach dem Gutachten der Firma Bau Grund Süd wurde im Baugebiet kein Grundwasser festgestellt.

- Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist hinsichtlich des Kompensationsbedarfs zum Schutzgut Boden zu überarbeiten:

Art und Weise der Berücksichtigung

Die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung des Ing.-büros Grüllmeier wurde entsprechend überarbeitet. Der Ausgleich erfolgte über eine dauerhafte Umwandlung von Ackerflächen in extensive Grünflächen auf einer Fläche von 3,7 ha in der „Laizer Au“.

- Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist hinsichtlich eines noch auszugleichenden Defizits von 924 Pkt. zu überarbeiten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Art und Weise der Berücksichtigung

In der Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde im Benehmen mit dem Umweltschutzamt eine rechnerische Kompensation des Eingriffs für die Arten- und Biotopschutzfunktionen erzielt.

3.4. Landesnatuschutzverband Baden-Württemberg – Arbeitskreis Sigmaringen

- Anregung, die Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet durch die Öffnung eines ehemaligen Altarmes der Donau in den Hedinger Wiesen oder die Wiederherstellung bzw. Verbesserung eines Weihers im Gewann „Lauen“ westlich des Baugebiets zu kompensieren.

Art und Weise der Berücksichtigung

Als Ausgleichsmaßnahme wurde durch das Umweltschutzamt die dauerhafte Umwandlung von Ackerflächen in Wiesenflächen von 3,7 ha in Retentionsraum „Laizer Au“ anerkannt.

4. Planungsvarianten

Bei der Abwägung im Gemeinderat wurden keine Planungsvarianten einbezogen. Der Standort des neuen Baugebietes ergibt sich aus den Vorgaben im Flächennutzungsplan. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung und Erschließung im räumlichen Zusammenhang ist keine Standortalternative vorhanden.

Aufgestellt,
Stadtplanungsamt
Sigmaringen, den 16.03.2009

Schmid