



Gemeinde St. Johann
Gemarkung Gächingen
Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Hinter der Kirche - Mitte“

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis	Blatt
1 Allgemeines	4
1.1 Verfahren	4
1.2 Lage, Bestand	4
1.3 Ziele und Zweck	5
1.4 Bedarf	5
1.5 Flächenverbrauch	6
1.6 Alternativen	6
1.7 Örtliche Planungen	6
1.8 Schutzgebiete	7
1.9 Landwirtschaft	8
1.10 Hochwasser	8
1.11 Angaben zum Plangebiet	8
1.12 Kosten, Finanzierung	10
1.13 Maßnahmen zur Verwirklichung	10
1.14 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	11
1.15 Emissionen, Lärmschutz	11
1.16 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	11
2 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2.1 Art der baulichen Nutzung	14
2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
2.3 Bauweise	15
2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
2.5 Stellung der baulichen Anlagen	16
2.6 Stellplätze und Garagen	16
2.7 Nebenanlagen	16
2.8 Verkehrsflächen	17
2.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
2.10 Flächen für Versorgungsanlagen	17
2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	18
2.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	19
3 Örtliche Bauvorschriften	20
3.1 Äußere Gestaltung	20
3.2 Werbeanlagen	20
3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	20
3.4 Außenantennen	21
3.5 Niederspannungsfreileitungen	21
3.6 Stellplatzverpflichtung	21
3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	22

Anlagen:

- 1 - Umweltbericht
Planungsbüro Mändle, Aichtal - Stand 09.04.2024
- 2 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Zeeb & Partner, Ulm,
Stand 26.07.2021

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) bzw. nach § 215a BauGB durchgeführt.

Das Verfahren nach § 13b BauGB / § 215a BauGB ist möglich, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) die Zulässigkeit von Wohnungen auf Flächen begründet wird, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen.

Mit Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB / § 215a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB, der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß des zwischenzeitlich zum 01.01.2024 ergänzend eingeführten § 215a BauGB können nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren zu Ende geführt werden. Hiervon wird mit dieser Planung gebraucht gemacht.

Das Verfahren wurde entsprechend vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet und wird vor dem 31.12.2024 abgeschlossen.

Zur vollständigen Berücksichtigung der Umweltbelange wird ergänzend ein ausführlicher Umweltbericht erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Plan ist aufgrund der Anwendung des o.g. Verfahrens von der Pflicht einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Teilortes Gächingen.

Nördlich grenzt das Wohngebiet „Hinter der Kirche - Nord“, östlich die vorhandenen Bebauungen an der Johannesstraße und südlich das Mischgebiet „Hinter der Kirche – Süd“ mit einem Betriebsgebäude sowie dem Netto – Einkaufsmarkt an.

Westlich setzt sich die freie Feldlage mit Wiesen und Äckern fort.



Die in den Bebauungsplan einbezogenen Flurstücksteile sind unbebaut und landwirtschaftlich intensiv als Acker bzw. Grünland genutzt. Bepflanzungen sind in den überwiegenden Bereichen nicht vorhanden, lediglich einige wenige Gehölze auf Flst. 302. Das Plangebiet ist gleichmäßig und leicht geneigt und fällt von Süden nach Norden von rund 716 auf 713,5 m ü. NHN um ca. 2,5 Höhenmeter ab.

1.3 Ziele und Zweck

Um u. a. aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken den kurzfristigen Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet eine zusätzliche, ortsübliche und städtebaulich geregelte Bebauung im direkten Anschluss an die bestehende Ortslage auszuweisen.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, werden Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

1.4 Bedarf

Nachdem in St. Johann und insbesondere im Teilort Würtingen seit mehreren Jahren keine Baugebiete mehr erschlossen wurden aus den vorangegangenen Baugebieten keine gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans kurzfristig wieder neue Baumöglichkeiten geschaffen und so der aktuelle Bedarf gedeckt werden, um den Wegzug vornehmlich junger Familien zu vermeiden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in nächster Nähe vorhanden sind.

Die wenigen noch nicht geschlossenen Baulücken innerhalb der früheren Baugebiete sind allesamt in privater Hand und unverkäuflich. Hierum bemüht sich die Gemeinde seit geraumer Zeit sehr intensiv.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass keine über den Geltungsbereich hinausgehenden zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Aktuell stehen in der Gemeinde St. Johann deutlich mehr Interessenten auf einer Bewerberliste für einen Wohnbauplatz als Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Der stetige Bedarf bzw. eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken ist damit gegeben, insbesondere, da in den Nachbargemeinden aktuell so gut wie keine Bauflächen zur Verfügung stehen.

Neue Bauflächen sind für die Entwicklung des Ortes unbedingt notwendig um junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung von ländlichen Gemeinden unabdingbar notwendig.

1.5 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Dazu gehört auch eine verträgliche und bedarfsorientierte Ausweisung von neuen Baumöglichkeiten im Außenbereich. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Die Verwertung von Baulücken bzw. die Umnutzung bestehender Bausubstanz scheiterte trotz gemeindlicher Anstrengungen bisher an der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Den weiteren Zielen wird mit diesem Plan nachgekommen, da die Größe und der Zuschnitt der Baugrundstücke in Verbindung mit dem Versiegelungsgrad (siehe GRZ) optimiert und eine für den Ortsteil unter Beachtung der besonderen landschaftlichen Ansprüche verdichtete und ortsübliche Bebauung (siehe Gebäudehöhe, Dachformen, etc.) vorsieht.

1.6 Alternativen

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde St. Johann in den letzten Jahren und auch erfolgreich, so konnte zentrumsnah eine höhere Verdichtung erreicht werden.

Andere Flächen, für die ein Grunderwerb möglich ist und welche wie diese Fläche bereits weitgehend erschlossen sind, sind in Gächingen derzeit nicht aktivierbar.

Die für dieses Baugebiet erforderlichen Grundstücke kann durch die Gemeinde angekauft werden, die Realisierung ist daher eigentumsrechtlich gesichert.

1.7 Örtliche Planungen

1.7.1 Bebauungspläne

Im Übergangsbereich im Norden zum Baugebiet „Hinter der Kirche – Nord“ wird südlich des Falkenweg ein bisher unbebauter und sehr schmaler Streifen in diesen Bebauungsplan einbezogen und neu überplant, ebenso eine in diesem Bebauungsplan als Spielplatz vorgesehene Fläche, die nun als Bauplatz ausgewiesen werden soll.

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

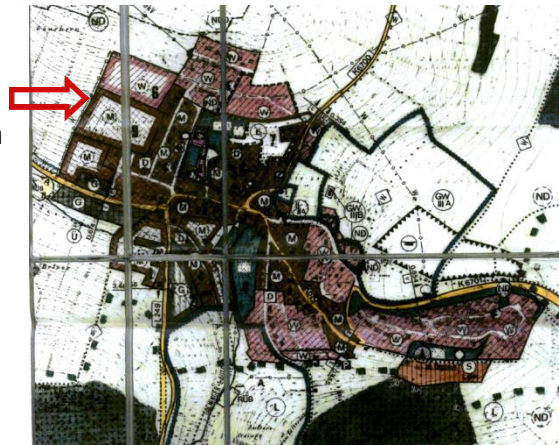
1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der das Plangebiet als geplante Mischbaufläche (M) dargestellt.

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der FNP ist dann im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB anzupassen.

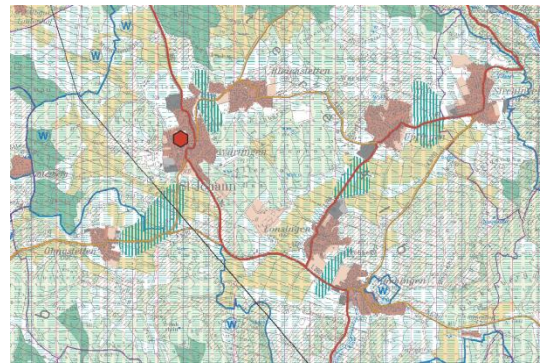
Diese Voraussetzungen sind erfüllt, der FNP wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.



1.7.3 Regionalplan

Die Gemeinde St. Johann gehört in der Region Neckar-Alb im engeren Sinne zum ländlichen Raum und gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Münsingen. Sie ist im Regionalplan 2013 als Kleinzentrum dargestellt, wobei der Teilort Würtingen als Versorgungskern mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen wird.

Die geplante mäßige Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken entspricht somit vollumfänglich den Zielen der Regionalplanung.



1.8 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Biotop (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht direkt berührt.

1.8.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen, künftigen Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“ (Weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassungen im Ermstal, Bereich St. Johann.

Beabsichtigt ist die Ausweisung des o.g. Wasserschutzgebietes durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen. Nach Erlass der Rechtsverordnung wird diese, als höherrangiges Landesrecht, die Bestimmungen des Bebauungsplanes überlagern. Weiterhin liegt das Planvorhaben in Schutzzone III des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Urach Brunnen I - III" (vgl. Gutachten des LGRB vom 11.05.2018, Az. 4763.1//11_4806).

1.9 Landwirtschaft

Die hier überplante Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und im Regionalplan bereits als geplante Baufläche dargestellt.

Andere direkt an die Ortslage angrenzende Flächen, bei denen ein Grunderwerb absehbar möglich ist und eine deutlich geringere Wertigkeit für die Landwirtschaft aufweisen, sowie eine Erschließung mit vertretbarem Aufwand realisierbar ist und vergleichbare geringe Auswirkungen auf den Artenschutz und die sonstigen Belange der Natur- und Landschaftsschutzes aufweist, liegen nicht vor.

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB / § 215a BauGB sind keine externen allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass keine wesentlichen über den Geltungsbereich hinausgehenden zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2829 (Gewann Stützenacker in Gächingen) auf einer Fläche von 1.000 m² ein Blühstreifen / Buntbrache mit einer entsprechenden Saatgutmischung hergestellt.

Da es sich um ein gemeindeeigenes Flurstück und um eine geringe Fläche (0,1 ha) handelt sowie Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche nur auf freien, relativ ebenen und ungestörten Ackerflächen möglich sind, werden die landwirtschaftlichen Beeinträchtigungen in Abwägung mit den Naturschutzbelangen als sachgerecht und hinnehmbar erachtet.

1.10 Hochwasser

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung direkt betroffen.

Aufgrund der Topographie und Höhenlage werden keine direkten Überschwemmungsgefahren durch Bäche, Flüsse oder Seen erwartet.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren sind ergänzend Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Die öffentlichen Stellplätze werden entsprechend hoch wasserdurchlässig befestigt (breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine etc.).

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Auf den Baugrundstücken sind größere Zisternen mit einem Retentions- und zusätzlichen Dauerstauvolumen vorzusehen.

1.11 Angaben zum Plangebiet

1.11.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Gächingen (siehe Lageplan)

vollständig: 2896, 1886 (Weg), 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 302, 302/3

und teilweise: Flst. 315 (Weg / Wagnerstraße), 1874 (Weg), 2894 (Spielplatz)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 2,39 ha.

1.11.2 Flächenbilanz

Baufläche WA	ca. 20.600 m ²	=	86 %
Verkehrsfläche	ca. 3.150 m ²	=	13 %
Verkehrsgrün	ca. 120 m ²	=	1 %
Versorgungsfläche	ca. 30 m ²	=	0 %
Summe	ca. 23.900 m ²	=	100 %

Der Bebauungsplan weist damit eine hervorragende Flächenbilanz auf, an der man erkennen kann, dass mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden in der Planung sehr sparsam umgegangen wurde.

1.11.3 Anzahl der Baugrundstücke

Je nach tatsächlicher und bedarfsgerechter Grundstückseinteilung und individueller Bebauung (geplante Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan haben keine rechtliche Bindung und sind daher ausschließlich nachrichtliche Widergaben) ergibt sich tatsächlich eine derzeit nur eine überschlägig / statistisch ermittelbare Anzahl von Baugrundstücken und Wohneinheiten je Gebäude.

Die aktuell im Lageplan vorgeschlagenen, unverbindlichen Flurstücksgrenzen beruhen auf einem Ansatz für ortsüblichen und bedarfsgerechten Größenordnungen / Durchschnittswerten und den städtebaulichen Zielen, dem Ziel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Erschließung, erschließungstechnischer Vorgaben, der Gebietsform, Topographie und sonstiger externer bzw. interner Zwangspunkte (Emissionen, Schutzgebiete, Biotop, gesetzlicher Abstände etc.) einer unvermeidlichen Größenschwankung.

Im Lageplan sind insgesamt Flächen für 33 Wohnbaugrundstücke bei einer durchschnittlichen Größe von rund 600 m² vorgesehen, welche sich jedoch i.d.R. je nach Bedarf und Nachfrage jederzeit und problemlos z. Bsp. in Doppel- und Reihenhäuserplätze teilen lassen und die zu erwartende tatsächliche Anzahl der Baugrundstücke / Dichte ggf. merklich erhöht.

Auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist möglich, eine max. Anzahl von Wohnungen wurde nicht vorgesehen.

1.11.4 Nutzungsdichten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bewusst so flexibel gestaltet, dass sowohl Einfamilienhäuser als auch verdichtete Bebauungen wie Doppelhäuser grundsätzlich möglich sind.

Somit ist eine zu erwartende Verdichtung von 1,5 Wohnungen je Bauplatz eine realistisch anzunehmende Größenordnung, die den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der flexiblen Planung und Grundstückseinteilung gerecht wird.

Aufgrund der Südhanglage kann auch davon ausgegangen, dass in den Untergeschossen ggf. Einliegerwohnungen ausgebaut werden.

Für die tatsächlich zu erwartende Wohnungsbelegungsdichte dürfte ein Wert von 2,3 Personen angemessen sein (i.d.R. eine durchschnittliche Familiengröße mit 4 Personen im Einfamilienhaus).

Aus der Planung heraus ergeben sich daher für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

- a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Unter besonderer Würdigung o.g. Ansätze, den kommunalen Planungszielen und flexiblen Vorgaben im Bebauungsplan wird von ca. 50 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,3 EW / WE (gem. den Vorgaben der Raumordnung auf Basis der Erhebung des statischen Landesamtes) ergeben sich statistisch ca. 115 neue Einwohner für das Wohngebiet.

c) Bruttowohndichte (BWD)

Die Bruttowohndichte beträgt somit rund 48 Einwohner / ha.

1.12 Kosten, Finanzierung

1.12.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde als zukünftige Grundstückseigentümerin getragen.

1.13 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

1.13.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach dem Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz gewährleistet.

Auf den Baugrundstücken ist eine Sammlung und Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in Retentionszisternen vorgeschrieben (siehe Örtliche Bauvorschriften).

1.13.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind grundsätzlich geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

1.13.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

1.13.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

1.13.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sämtliche Grundstücke von der Gemeinde erworben werden und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

1.14 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

Den Bauherren wird ein Fachgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Bebauung abgegeben werden.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weißt auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Liegenden Bankkalke-Formation, die von Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.“

„Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst- Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.“

1.15 Emissionen, Lärmschutz

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die evtl. durch die gewöhnliche Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufenen Lärm- oder Geruchsbelästigungen werden durch den dörflichen Charakter der Gemeinde in einem landwirtschaftlich geprägten Umfeld als örtüblich angesehen.

1.16 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Umweltauswirkung wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt.

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (siehe Anlage).

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht befürchtet, da es sich nur um eine geringfügige Siedlungserweiterung im Anschluss an die bestehende Bebauung handelt.

Besonderer Artenschutz

Zur Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (siehe Anlage).

Für die Feldlerche und die Goldammer werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 2829 (Gewann Stützenacker in Gächingen) auf einer Fläche von 1.000 m² ein Blühstreifen / Buntbrache mit einer entsprechenden Saatgutmischung hergestellt.

Die Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche sehr gut geeignet, da sie die üblichen Standortvoraussetzungen erfüllt. Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Ackerfläche, welche die erforderlichen Abstände zu störenden Kulissen (Gebäude, Bäumen, Hecken etc.) einhält, ausreichend eben ist und auch nicht nahe an einem stark befahrenen Feldweg / Straße liegt.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Goldammer eignet sich eine im Gutachten unkonkret benannte Fläche südlich angrenzend an das Plangebiet nur ungenügend. An den südlichen Bereich im Plangebiet grenzt das stark frequentierte Mischgebiet mit dem bestehenden Betriebsgebäude sowie dem Netto-Einkaufsmarkt an.

Eine dann zwischen dem Misch- und Wohngebiet eingezwängte, isolierte und u.a. durch jagende Haustiere (Hunde, Katzen etc.) direkt beeinträchtigte Fläche erscheint somit als deutlich weniger geeignet, als die in weniger als 150 m entfernt liegende gemeindeeigene Fläche auf Flst. 2812 (Überschwemmungsmulde an L 380).

Hier soll im südöstlichen Bereich entlang des Weges 2810 die entsprechende Heckenpflanzung vorgenommen werden.

Gegenüber des Feldweges Flst. 2810 befindet sich bereits eine Feldhecke, so dass die neu angepflanzte Hecke mit den bestehenden Strukturen einen Biotopverbund bilden. Dazu liegt die vorgesehene Buntbrache als Ausgleichsfläche für die Feldlerche in nur ca. 250 m Entfernung und kann als zusätzliches Futterhabitat auch für die Goldammer dienen.

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

a) interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- keine Eingriffe an den im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfassten Bäumen und Gehölzen in der Vegetationsperiode
- Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Oberboden
- Verwendung von insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Reduzierung von Versiegelungen / Verbot von Schottergärten
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot)
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (siehe Pflanzgebot)

- Versickerung des Oberflächenwassers bzw. Zisternen mit Pufferbehälter und gedrosseltem Abfluss
 - ...
- b) interne CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen auf den Baugrundstücken
 - ...
- c) externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche
Anlage einer Buntbrache auf gemeindeeigenem Flst. 2829
 - Ausgleichsmaßnahme für die Goldammer
Anlage eines Heckensaumes mit angrenzendem Krautsaum / Blühstreifen auf gemeindeeigenem Flst. 2812
- d) sonstige externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- nicht erforderlich

Die Gemeinde hat in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Ermessensentscheidung über den Eingriff zu treffen.

Aufgrund der Anwendung / Fortführung des Verfahrens nach §13b BauGB auf Basis von § 215a BauGB sowie der gemeindlichen Ermessenentscheidung im Zuge der Abwägung wird das theoretisch verbleibende Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden sowie für das Schutzgut Arten + Biotope als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen und daher von einem Ausgleich abgesehen.

Der Plan ist aufgrund der Anwendung des o.g. Verfahrens von der Pflicht einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Dies wird als abwägungsgerecht erachtet, da der ökologische Gesamtzustand der Gemeinde als gut zu bezeichnen ist, die Eingriffe aufgrund der geringen Wertigkeit der intensiv landwirtschaftlichen Nutzungen ohne Bepflanzungen relativ gering sind, die Gebietsgröße klein und keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Bedenken vorliegen. Darüber hinaus hat die Gemeinde in der Vergangenheit von dem Verfahren nach §13b BauGB bisher kein Gebrauch gemacht.

Vornehmlich sollen kurzfristig baureife und erschwingliche / preiswerte Wohngrundstücke als Voraussetzung für preisgedämpftes Wohnen für auch für Familien mit durchschnittlichen Einkommen ermöglicht werden. Hierzu ist ein beschleunigtes Verfahren mit möglichst geringen Gestehungskosten zur Linderung des Wohnraummangels unabdingbar. Ein ökologischer Ausgleich würde die Planung ggf. deutlich hemmen und erheblich verteuern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die Lage im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet sowie der geplanten Nutzung für eine Wohnbebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

2.1.2 Ausschluss von Betriebsarten

Die gesamten Ausnahmen, insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind an diesem Standort städtebaulich unerwünscht und daher nicht zulässig. Das Gebiet soll gem. dem aktuellen Bedarf vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Gewerbliche Flächen sind in den gemeindlichen Gewerbegebieten vorhanden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. erhöht werden kann.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes vermieden werden.

Auf eine volle Ausschöpfung der max. zulässigen Grundflächenzahl besteht kein Anspruch, sofern aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung ggf. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dies nicht zulassen.

2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung, als zusätzliche Höhen- und Nutzungsbeschränkung der geplanten Gebäude insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossbereichen (Wandflächen).

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass in den gewöhnlichen Wohnbereichen die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden können, da gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

2.3 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Üblicherweise sind in der offenen Bauweise (o) ohne zusätzliche Einschränkungen Gebäude bis zu 50 m Länge zulässig. Durch die Ausweisung von grundstücksüberschreitenden Baufenstern über mehrere Flurstücke hinweg sind solche Gebäude bei entsprechender Bauplatzgröße (Zusammenfassung mehrere kleinere Bauplätze) auch hier realisierbar.

Die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudelänge soll unübliche und städtebaulich nicht gewünschte Gebäudegrößen verhindern und somit zu einer optimalen Ein-

passung in das Orts- und Landschaftsbild beitragen sowie Sichtbeziehungen von und zum Ort bzw. Außenbereich erhalten bleiben.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Auf eine volle Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) besteht kein Anspruch, sofern z.B. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dies nicht zulässt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc.) sowie Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan hierzu keine explizierte Einschränkung / Regelung enthält und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

Darüber hinaus wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen festgelegt.

Um den Bauherren eine ausreichende gestalterische Freiheit zu belassen und um die Gebäude bestmöglich an die vorhandenen Grundstückszuschnitte anpassen zu können, können die Gebäude entweder parallel oder senkrecht zur jeweiligen Straße ausgerichtet werden

Eine überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden und eine optimale Nutzung der Sonnenenergie sind gewährleistet.

2.6 Stellplätze und Garagen

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

2.7 Nebenanlagen

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren

Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen außerhalb dieser nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

2.8 Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

Eine verbindliche Festsetzung der besondere Zweckbestimmung der Verkehrsflächen erfolgt durch die im Lageplan nachrichtlich eingezeichneten Unterteilungen in Fahrbahnen, Mischverkehrsflächen, Wege, Verkehrsgrünflächen etc. nicht, diese dient ausschließlich der Visualisierung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes.

Die interne Gliederung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes bei der rechtlich nicht verbindlichen Ausbauplanung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

2.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets erschlossen.

Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

2.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Bereitstellung von Flächen für die Energieversorgung (Umspannstation) ist zur Versorgung des Gebietes dringend notwendig und somit im Interesse des Allgemeinwohls geboten.

Für die Sicherung der örtlichen und überörtlichen Stromversorgung wird daher am nördlichen Gebietsrand eine Fläche zur Elektrizitätsversorgung gem. dem Bedarf des Netzbetreibers ausgewiesen.

2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Dachbegrünungen verbessern die Rückhaltung und die Verdunstungsmöglichkeiten von Regenwasser nachhaltig, weshalb sie auch positive Auswirkungen auf das Klein-

klima und den Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Gebiet haben, weshalb sie städtebaulich dringend geboten sind.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Als Kompensation / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich. Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar notwendig.

Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperatenausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)

- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

2.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Herstellung bzw. der Ausbau der Verkehrsflächen erfordert eine Anpassung an die Topographie und damit die Herstellung von Böschungen, welche auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen sind. Beim späteren Bau der Gebäude können diese Böschungen teilweise entfallen. Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen erfordern die Einbetonierung von Randeinfassungen. Die Betonrückenstütze befindet sich in der Regel auf dem privaten Grundstück.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

3.1.1 Dächer

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur Satteldächer bzw. in Teilbereichen auch Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung innerhalb des Toleranzbereiches zulässig.

Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

Die Farbe und die Art der Dachdeckung ist nur in ortsüblichen Materialien und Farben zulässig.

3.1.2 Fassaden

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbildes wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

3.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Sehr dunkel gestaltete Befestigungen (Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Mauern etc.) verstärken diese Effekte zusätzlich und tragen erheblich zu einem schlechten Mikroklima bei.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

3.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Bau-gebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbe-sondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

3.3.3 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Um die natürliche Geländeform weitestgehend zu erhalten und Konflikte zwischen Nachbarbebauungen zu minimieren, sind Auffüllungen und Abgrabungen nur in gewis-sen Umfängen zulässig.

Zur Wahrung eines natürlichen Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz der nach-barschaftlichen Interessen sind in diesem Gelände Stützmauern nur bis zur festgelegten Obergrenze und den beschriebenen Materialien zulässig.

Der Standort, die Höhe und die Art von Einfriedungen wurden nur entlang der öffentli-chen Verkehrsflächen geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Einfriedungen und Stützmauern im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfah- rer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen aus- fahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

3.4 Außenantennen

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Land-schaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

3.6 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Be-völkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Ver-kehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten und somit überwiegend dem fließenden Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten zu können, wird die Anzahl der Stellplätze auf den Privatgrundstücken gegenüber dem in der LBO festge-legten Mindestmaß angemessen erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

Diese Stellplatzverpflichtung gilt ausschließlich für Wohnungen.
Für andere Anlagen sowie Handels- und Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der VwV Stellplätze / Garagenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg unabhängig obiger Regelung ermittelt.

3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen und mit einem Dauerstauanteil für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bzw. der Trinkwasserversorgung in den aktuell und zukünftig immer häufigeren und längeren heißen Trockenperioden bzw. von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels zu empfehlen bzw. vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.07.2024 zugrunde.

St. Johann, den 22.07.2024



Florian Bauer, Bürgermeister

