

Gemeinde Grafenau

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Mittenbühl-Nord“



Begründung, Stand 04.12.2024

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Mittenbühl-Nord“

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenau

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Dominic Kress

Stuttgart, den 04.12.2024

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	5
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	5
2.	Ziele der Planung	5
2.1	Wohngebietsentwicklung nach § 13 b BauGB - Flächenanalyse	5
2.2	Städtebauliches Konzept.....	7
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Regionalplan	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
4.	Plangebiet	11
4.1	Lage und Beschreibung.....	11
4.2	Eigentumsverhältnisse	12
4.3	Vorhandene Verkehrserschließung	12
4.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	12
5.	Bebauungsplanverfahren	12
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	12
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	13
5.3	Rechtsverfahren	13
6.	Erschließungsplanung	14
7.	Klima	14
8.	Landwirtschaft	14
9.	Flächenberechnung.....	15
10.	Gutachten	16
10.1	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	16
10.2	Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen	17
10.3	Schalltechnisch Untersuchung	18
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
1.	Art der baulichen Nutzung	20
1.1	Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 3).....	20
2.	Maß der baulichen Nutzung	20
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	20
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	20
2.3	Bezugshöhen	21
2.4	Maximale Traufhöhe (TH _{max})	21
2.5	Maximale Firsthöhe (FH _{max})	22
2.6	Zahl der Wohneinheiten	22
3.	Bauweise.....	22
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
5.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	23
6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	23
7.	Versorgungsflächen.....	24
8.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	24

9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
10.	Leitungsrechte	24
11.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	25
12.	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	25
13.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	27
C.	Örtliche Bauvorschriften	28
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen	28
1.1	Dachform/-neigung	28
1.2	Dachdeckung	28
1.3	Dachaufbauten	28
1.4	Solaranlagen auf Dächern	28
2.	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	28
2.1	Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern	28
2.2	Sichtschutzwände	29
2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	29
3.	Werbeanlagen	29
4.	Freileitungen	29
5.	Stellplatzverpflichtung	29
	Aufstellung	30

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

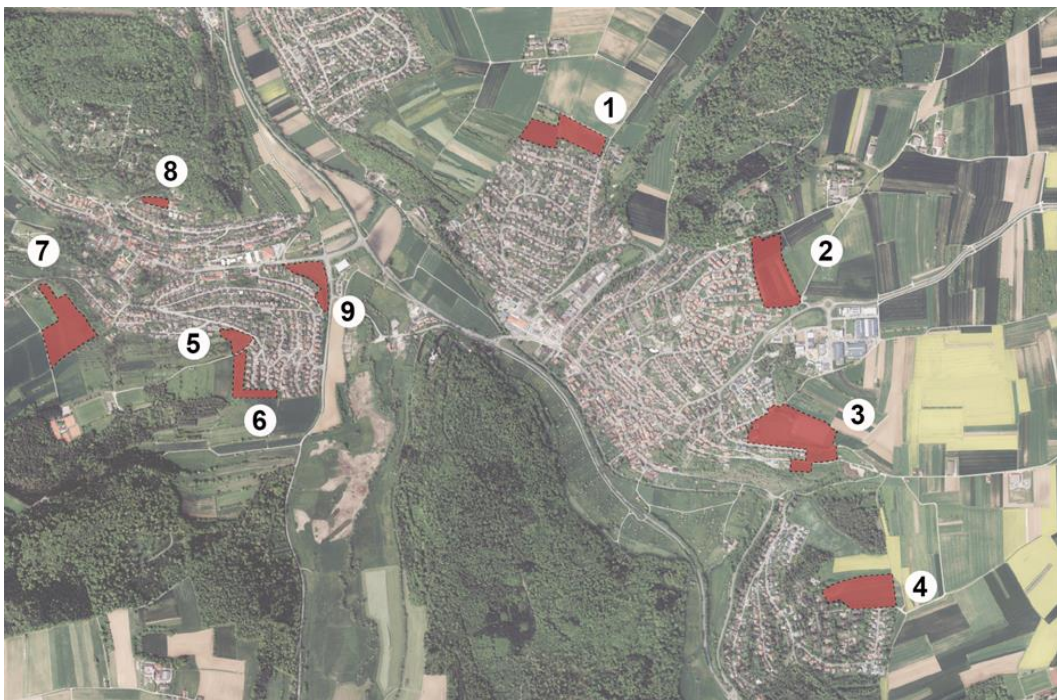
Die Gemeinde Grafenau mit ihren fast 7.000 Einwohnern hat derzeit nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung und kann deshalb kaum den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken, zumal die Gemeinde keinen Zugriff auf die privaten Grundstücke (s.g. Enkelgrundstücke) hat. Die Gemeinde möchte erreichen, dass junge, bauwillige Familien in Grafenau bleiben können und nicht in die Nachbarkommunen abwandern. Daher ist es wichtig, kurzfristig Wohnbauplätze anbieten zu können. Weshalb nur Flächen entwickelt werden, in deren Eigentum die Gemeinde kommen kann, damit diese an die zukünftigen Bauherren mit einer Bauverpflichtung veräußert werden können. Dadurch werden spätere Baulücken verhindert.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbaugrundstücken am nordöstlichen Ortsrand von Döffingen als Erweiterung des Wohngebietes „Mittenbühl“.

2.1 Wohngebietentwicklung nach § 13 b BauGB - Flächenanalyse

Am 13. Mai 2017 trat die Novellierung des Baugesetzbuches in Kraft. Hierbei wurde der § 13 b BauGB eingeführt, welcher die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren analog § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, ermöglicht. Ziel der Gesetzesänderung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu erleichtern und zu beschleunigen. Das Gesetz war befristet auf 31.12.2021 (Satzungsbeschluss) und wurde mit der Gesetzesänderung zur Baulandmobilisierung 2020 bis zum 31.12.2024 (Satzungsbeschluss) verlängert.



Da in Grafenau gegenwärtig nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen wurden deshalb im Jahr 2018 insgesamt neun potenzielle Flächen zur Schaffung von Wohnraum nach § 13 b BauGB untersucht. Dabei wurden im Teilort Döffingen, die Flächen 1-4 und in Dätzingen die Flächen 5-9 untersucht.

Hierbei wurden die Flächen vergleichend anhand des nachstehenden Kriterienkataloges gegenübergestellt.

1. Planungsrecht und Restriktionen

- Erfüllung der Vorgaben für eine Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB:
Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Schutzgebiete
- Archäologische Kulturdenkmale

2. Städtebauliche Bewertung

- Lage und Ausrichtung
- Topographie
- Ortsbild
- Anbindung an die örtliche Infrastruktur
- Nutzungskonflikte
- Wohnqualität

6

3. Erschließung

- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung
- Leitungen Ver- und Entsorgung
- Lärmschutzmaßnahmen
- Gewährleistung Erschließung Landwirtschaft

4. Umweltbelange

- Derzeitige Nutzung (Beschreibung ohne Wertung)
- Pflanzen und Tiere
- Artenschutz
- FFH-Lebensraumtypen
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

5. Flächenbilanz

- Flächenzuschnitt

- Gesamtfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche (schematische Darstellung)
- Baugrundstücke
- Grundfläche in m² bei Grundflächenzahlfestsetzung 0,4 (bis 10.000 m² zulässig)

6. Verfügbarkeit / Akzeptanz

- Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)
- Eigentumsverhältnisse
- Zu erwartende Akzeptanz

Eine der Flächen, die aufgrund ihrer Lage und Anbindung an den bestehenden Ortsteil zur Entwicklung als Wohngebiet ausgewählt wurde ist das Gebiet 2 - „W8 Erweiterung Mittenbühl“.

Die Gesamtfläche des Gebiets lag ursprünglich bei ca. 3,1 ha mit einer Nettowohnbaufläche von ca. 2,5 ha. Mit seinen ca. 10.000 m² bebaubarer Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 wären die Fläche die Vorteile des § 13 b BauGB voll ausschöpfbar gewesen. Die Gemeinde hat sich jedoch entschieden das Plangebiet aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit der Flächen auf den Nordbereich zu verkleinern (vgl. Ziffer A 4.2 Eigentumsverhältnisse).

Das reduzierte Plangebiet schließt mit einer Länge von rund 110 m an das Wohngebiet „Mittenbühl“ an.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an dem im Westen angrenzenden Wohngebiet. Im Norden wird das Plangebiet über die bereits vorhandene Straße „Ulrichweg“ angebunden. Die innere Erschließung sieht eine Ringerschließung vor. Das städtebauliche Konzept kann durch die geplante Erschließungsstraße bei Bedarf zukünftig in Richtung Süden erweitert werden. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg, welcher im Osten an den Planbereich angrenzt und nach Süden verlängert wird. Die im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden wie bisher von Süden bzw. durch Überfahrtsrechte der nördlichen Grundstücksköpfe erschlossen.

Insgesamt sind rund 22 neue Wohnbaugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von durchschnittlich 400 m² für Einzel- und Doppelhäuser geplant. Die Grundstücksgrößen für die drei im Norden eingeplanten Mehrfamilienhäuser liegen über 700 m². Entsprechend der Erschließung und der zusammenhängend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) können die Größen der Baugrundstücke in einem gewissen Umfang in ihrer Breite entlang der Erschließungsstraße flexibel gestaltet werden. Dadurch kann bei der späteren Vermarktung der Grundstücke noch auf den Bedarf reagiert werden.

Das neue Baugebiet soll Platz vor Allem für Familien und ein generationenübergreifendes Wohnen in Form von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen und Mehrfamilienhäusern bieten.

Die im Norden des Plangebietes südlich des Ulrichswegs eingeplanten Mehrfamilienhäuser sehen drei Vollgeschosse und jeweils maximal 8 Wohneinheiten vor. Diese Bebauung parallel zum Ulrichsweg schirmt gleichzeitig das im Süden angrenzende Wohngebiet zur Ortsverbindungsstraße (Ulrichsweg) hin ab. Im Übergang zum bestehenden Wohngebiet „Mittenbühl“ und im Osten und Süden werden Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Im Osten des Plangebietes sollen Hecken und Bäume einen grünen Ortsrand bilden. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Leitungsrecht um das Außengebietswasser zu fassen, weshalb hier keine Ortsrandeingrünung durch entsprechende Pflanzgebote festgelegt wird. Hier sollen einzelne Bäume, die auf den Grundstücken zu pflanzen sind, den Übergang in die freie Landschaft bilden. Im Südwesten ist zusätzlich eine Wasserleitung geplant.

Im Weiteren sind im entlang des Ulrichswegs öffentliche Stellplätze eingeplant, die zum einen ergänzend den Friedhofsbesuchern dienen und zum anderen von Besuchern im Wohngebiet genutzt werden können.

Die öffentlichen Erschließungs- und Parkierungsflächen dienen gleichzeitig als Regerückhalteflächen, indem unterirdische Rückhaltebecken unter den Parkplätzen eingeplant werden und das Baugebiet über den Ulrichsweg an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen wird.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, KE Stand 04.10.2021

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Für die Gemeinde Grafenau hat der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 Gültigkeit. Dabei handelt es sich um eine Gesamtplanung auf regionaler Ebene für etwa 15 Jahre.

Die Gemeinde Grafenau wird nach dem Regionalplan von Gebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (rote Schraffur), Gebieten für Landschaftsentwicklung (orange Schraffur), Gebieten für Landwirtschaft (orange), Gebieten für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (grün) sowie von Regionalen Grünzügen (grüne Schraffur) umgeben.

Gemäß Plansatz 3.2.2 (G) des Regionalplans Stuttgart handelt es sich bei dem Plangebiet zu ungefähr einem Drittel um Siedlungsflächen und bei zu zwei Drittel um ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Durch die Planung werden die Vorbehaltsflächen bis zum im Osten angrenzenden Feldwegenetz überplant, da es sich hier um zusammenhängende Flurstücke in Ostwestrichtung handelt. Bei einer Ausweisung von Teilflächen der Flurstücke als Wohngebiet entsprechend dem Regionalplan, dessen Darstellungen nicht Flurstücks genau sind, wären die entstehenden Restgrundstücke nur noch eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar, weshalb der Bebauungsplangeltungsbereich die gesamten Flurstücke einbezieht.

Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen setzt der Regionalplan fest, dass durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen ist. Der Regionalplan stuft die Gemeinde Grafenau dabei als eine Gemeinde mit „Eigenentwicklung im Verdichtungsraum“ ein. Somit ist bei neu zu erschließenden Wohnsiedlungen für die Gemeinde der Wert von 55 Einwohner/ha vorgegeben. Der Wert bezieht sich auf die gesamte Abgrenzung eines Wohnbaugebietes. Demnach sind im rund 1,6 ha großen Wohngebiet 88 Einwohner anzusiedeln. Das entspricht gerundet 42 Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept mit 22 Einfamilien-/Doppelhausgrundstücken (1 – 2 Wohneinheiten) und 3 Mehrfamilienhausgrundstücken (je 8 Wohneinheiten) kann die geforderte Dichte erreicht werden.

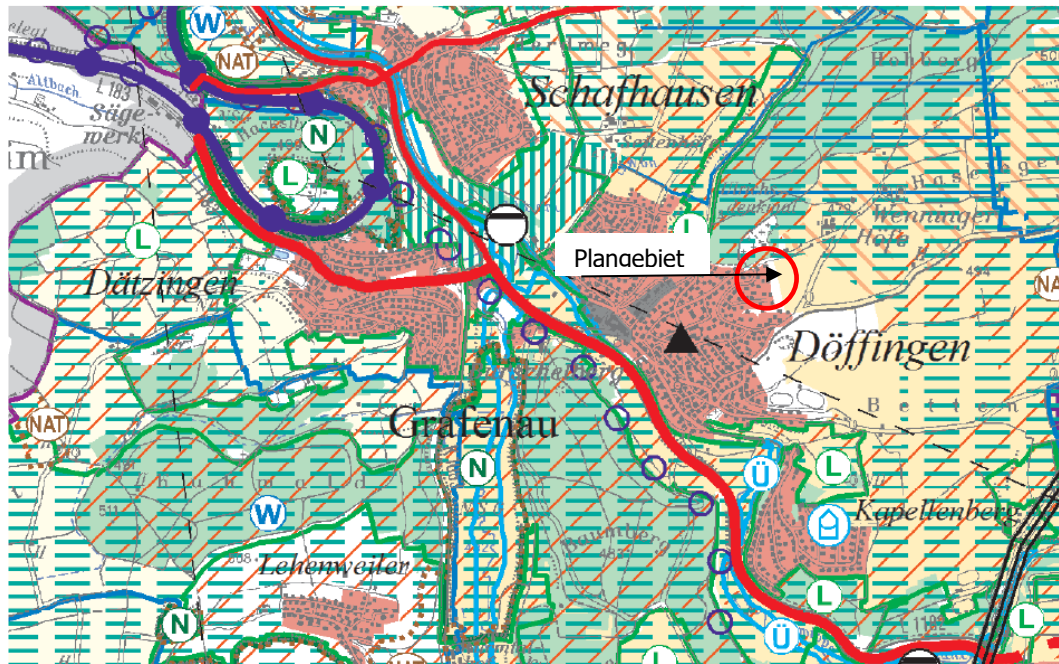


Abbildung 2: Regionalplanausschnitt Grafenau (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü)

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Aidlingen/Grafenau mit Datum vom 01.06.2006 weist Teile des Plangebiets als geplante „Wohnbaufläche“ und Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung aus. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nur für den westlichen Teil des Plangebietes gegeben.

Durch die Möglichkeit zur Entwicklung des Plangebiet nach §13 b BauGB bzw. §215a BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden und muss nicht geändert werden.

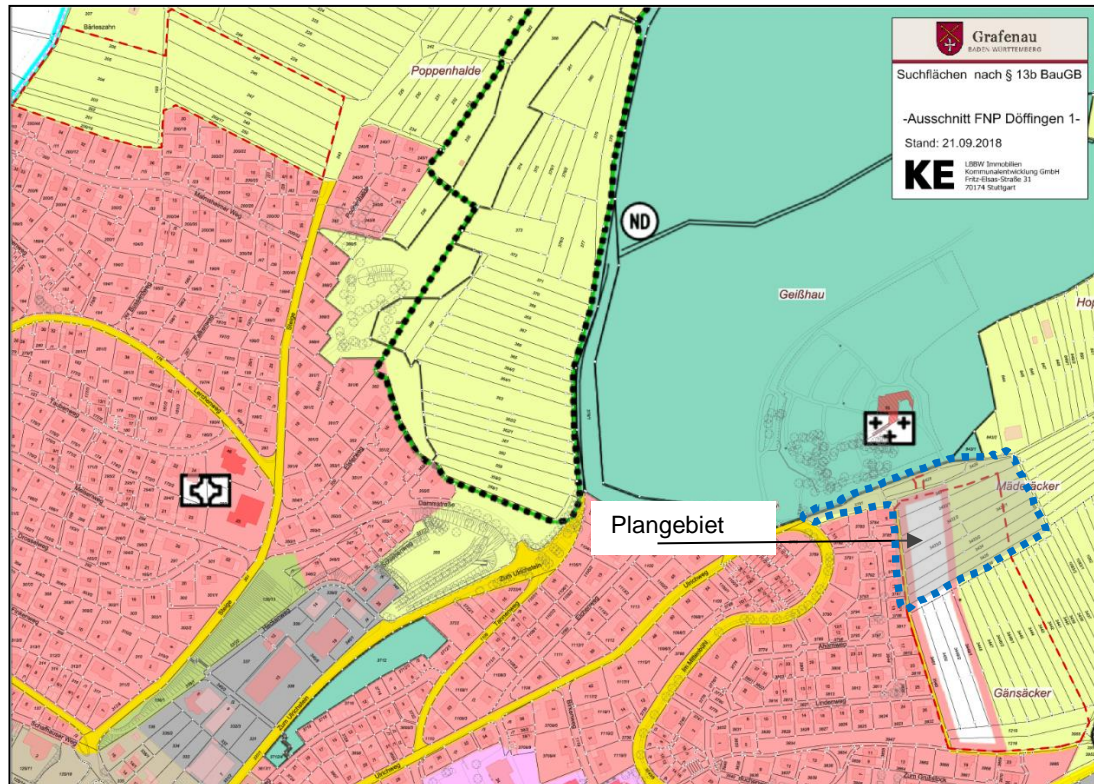


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Grafenauer Teilorts Döffingen

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Osten von Döffingen. Im Norden liegt der Friedhof der Gemeinde und im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen grenzt das Wohngebiet am „Mittenbühl“ an. Die Erschließung zum Gebiet erfolgt durch den Ulrichweg von Norden, welcher für die Gebietsanbindung ausgebaut wird. In nordöstlicher Richtung erreicht man über den Ulrichweg den Reiterhof und Biergarten „Wenninger Hof“. Die Bushaltestelle Döffingen – Röte liegt rund 650 m südlich des Plangebietes; die Haltestelle Mittenbühl gut 500 m westlich. Im Rahmen der Neuvergabe des Linienbündels BB06 soll zum 01.01.2025 auf der Linie 748 (bisher Linie 749) in Döffingen die neue Haltestelle Waldfriedhof eingerichtet werden, welche unmittelbar westlich des Plangebiets angrenzt und dessen ÖPNV-Erschließung verbessert.

Die Fläche liegt an einem westexponierten Hang mit einer leichten Steigung von 8% und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Spielplatz im Wohngebiet Mittenbühl liegt rund 400 m entfernt und kann über Fußwege erreicht werden.

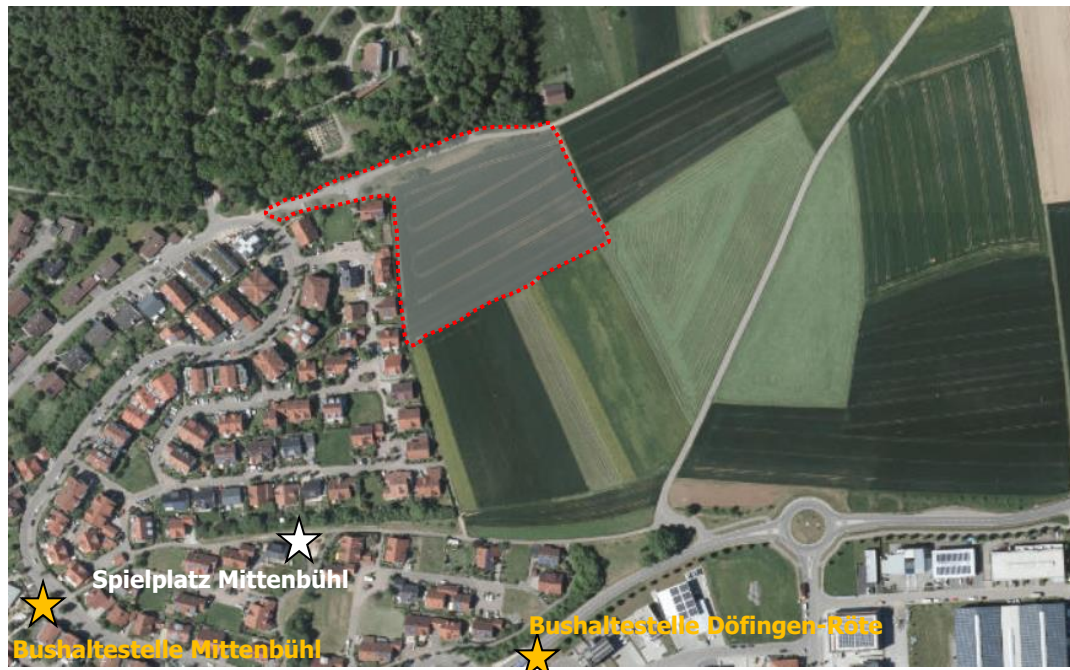


Abbildung 4: Plangebiet „Erweiterung Mittenbühl-Nord“ (Luftbild LUBW Stand 2021)

4.2 Eigentumsverhältnisse

Derzeit befinden sich die Flächen im Wesentlichen im privaten Streubesitz. Es ist geplant die Flächen von den privaten Eigentümern zu erwerben. Derzeit haben die Eigentümer innerhalb des Plangebietes dazu ihre Mitwirkungsbereitschaft bekundet.

12

4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an den „Ulrichweg“ und kann direkt an diesen angebunden werden.

4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen für das Wohngebiet „Mittenbühl“ gegeben.

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Mittenbühl-Nord“ umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Waldfriedhof) und den Flurstücken Nr. 843/1, 843/2 und 844.

- im Osten von dem Flurstück Nr. 3433 (Landwirtschaftlicher Weg) und Teilflächen des Flurstücks Nr. 1083/2,
- im Süden von den Teilflächen der Flurstücke Nr. 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446/1, 3446/2, 3447, 3448, 3449/1, 3449/2, 3450, 3451 und 3948, 3787, 3783 und 3782/1,
- im Westen von den Flurstücken Nr. 3949 (Straße „Im Mittenbühl“), 3784, 3785, 3786, 3787 und 3788.

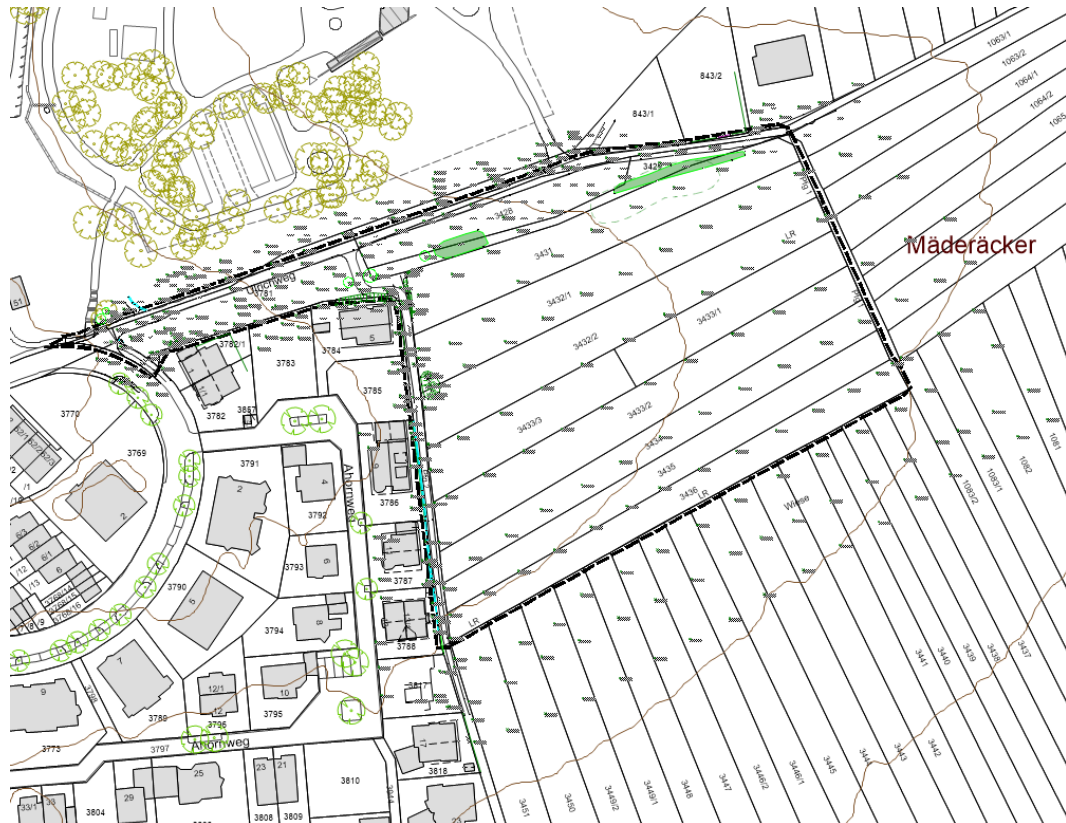


Abbildung 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Erweiterung Mittenbühl-Nord“

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen bisher keine verbindlichen Bauleitplanungen vor.

5.3 Rechtsverfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde geschaffen und die Erweiterung des Wohngebietes „Mittenbühl“ planungsrechtlich ermöglicht werden. Die zukünftigen Eigentümer der Baugrundstücke sollen über den Abschluss der Kaufverträge eine Bauverpflichtung eingehen und damit zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum verpflichtet werden.

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

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

6. Erschließungsplanung

Die Erschließungsplanung zur Ver- und Entsorgung und Verkehrserschließungsplanung erfolgt durch IBB Wörn Ingenieure GmbH, Ehningen. In einem ersten Konzept wurden die Anschlussmöglichkeiten an die Ortsstraßen über den „Ulrichweg“ im Norden geprüft. Hierzu ist die Anbindungsstelle an den Ulrichweg auszubauen, weshalb der Ausbaubereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurde.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen im Norden unter den Parkierungsflächen Regenrückhaltebecken im für das Plangebiet erforderlichen Umfang eingeplant werden.

Die Erschließungsplanung mit Höhenlage der Erschließungsstraßen sind in der Planzeichnung informell übernommen und das Entwässerungskonzept für das Plangebiet kann aus dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

7. Klima

Durch die Neuausweisung des Wohngebietes werden zusätzliche Flächen versiegelt. Um die Auswirkungen auf das Klima aufgrund der Flächenversiegelung und die damit verbundene Erwärmung zu minimieren, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachbegrünung und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf den privaten Grundstücken getroffen. Ebenfalls sind auf den Baugrundstücken Baumpflanzungen zur Vernetzung der Grünflächen und zur Ortrandeingrünung festgesetzt. Die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen ist über die Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

8. Landwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs von 1,63 ha liegen 1,42 ha landwirtschaftliche Flächen, wovon 0,46 ha mit Vorrangstufe 1 (gute Böden) und 0,96 ha Vorrangstufe 2 (mittlere Böden) in der digitalen Flurbilanz bewertet sind. Hierbei handelt es sich um Bodenqualitäten, die für die Gemarkung Döffingens üblich sind. Der im Osten angrenzende Feldweg wird erhalten, so dass auch weiterhin die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet ist. Die Flächen werden derzeit von zwei Landwirten bewirtschaftet, die aufgrund der geringen Flächengrößen

durch das Plangebiet nicht in ihrer Existenz gefährdet sind. Die Eigentümer der Flächen sind bei der Ausweisung des Plangebietes Mitwirkungsbereit und werden ihre Flächen veräußern.



Abbildung 6: Kartenüberlagerung zur digitalen Flurbilanz

9. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,63 ha. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

Bebauungsplan Abgrenzung	ca. 1,63 ha		
Neue Baufläche			
Nettobauland	ca. 1,10 ha	=	67,48 %
Verkehrsflächen (einschließlich landwirtschaftlichem Weg)	ca. 0,42 ha	=	25,77 %
Öffentliche Grünfläche (einschließlich Verkehrsgrün)	ca. 0,06 ha	=	3,68 %
Öffentliche Parkierungsfläche	ca. 0,048 ha	=	2,94 %
Versorgungsfläche	ca. 0,002 ha	=	0,13 %
gesamt	ca. 1,63 ha	=	100,00 %

10. Gutachten

10.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Hinweisen zu Schutzgebieten, Untersuchungen zu Offenlandbiotopen und Ergänzungen 2023 sowie 2024 durchgeführt. Im Bericht vom 01.12.2021/28.02.2024/30.07.2024, welcher vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen erstellt wurde kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Ergebnis Artenschutz (Bericht Seite 31)

Im Rahmen der Erhebungen zur Artengruppe Amphibien wurden keine Sichtungen der Wechselkröte festgestellt. Das Plangebiet ist somit nicht als Ruhestätte (Versteckplatz) der Wechselkröte einzustufen. Es werden keine weiteren Untersuchungen und keine Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen notwendig.

Im Rahmen einer Baumaßnahme an der Druckerhöhungsanlage Döffingen (im Bereich des Friedhofs) konnten mehrere Individuen der Zauneidechse entlang des Waldrandes und in der Feldhecke festgestellt werden (Gfrörer 2024). Der Grund für die nun festgestellte Zauneidechse kann nicht ermittelt werden. Damit ist mindestens ein Revier der Zauneidechse direkt von der Planung betroffen. Unmittelbar angrenzend, nördlich des Ulrichwegs, befinden sich weitere Reviere (vgl. Anlage 2). Hier findet ein randlicher Eingriff entlang des Ulrichwegs statt. In den Wald direkt wird nicht eingegriffen.

Die Feldhecken und Einzelbäume bieten geeignete Nahrungs- und Bruthabitate für anspruchslose und weit verbreitete heckenbrütende Vogelarten. Es wurden keine offenlandbrütenden Vogelarten wie bspw. die Feldlerche innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung nachgewiesen. Für die Vogelarten, die das Plangebiet als Nahrungs- und Bruthabitat nutzen, sind in der Umgebung weitere geeignete Strukturen vorhanden. Zudem werden mit der Umsetzung der Planung durch die Anlage von Hausgärten und die Durchgrünung weitere geeignete Strukturen geschaffen. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Brutvögel und sonstigen Vogelarten sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht absehbar.

Weitere Artengruppen und geschützten Pflanzenarten sind aufgrund der Lage, Ausstattung und Nutzung des Gebiets nicht vorhanden und nicht zu erwarten.

Ergebnis Offenland-Biotopkartierung (Bericht Seite 31)

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich die nach § 30 BNatSchG geschützte „Feldhecke im Gewinn Mäderäcker“. Sie umfasst Feldhecken und Feldgehölze im Umfang von 0,0160 ha. Das geschützte Biotop wurde im Rahmen der Offenland-Biotopkartierung überprüft. Dabei konnten keine Abweichungen gegenüber den Angaben im Datenbogen festgestellt werden, die Biotopbeschreibung trifft zu und der Flächenumfang ist identisch. Lediglich die Verortung im Luftbild (Quelle LUBW 2023) ist um ca. 2 m etwas verschoben und damit minimal abweichend.

Bei der zweiten Feldhecke handelt es sich aufgrund der geringen Länge um kein geschütztes Biotop. Die entfallende „Feldhecke im Gewinn Mäderäcker“ (0,0160 ha) ist an geeigneter Stelle in gleicher Qualität und in gleichem Umfang zu ersetzen.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan unter der Ziffer B 9 umgesetzt.

10.2 Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohngebiete „Oberäcker“, „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ und „Malsheimer Weg – Nord“ auf das Straßennetz und die relevanten Verkehrsknotenpunkte wurde von den BS Ingenieuren, Ludwigsburg für die Gemeinde Grafenau erhoben und sind in deren Bericht vom Dez 2022 (BS Ingenieure Ludwigsburg) dargestellt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Gemeinde Grafenau plant den Bau von drei Wohngebieten in den Ortsteilen Döffingen und Dätzingen. Für die Verwirklichung dieser Planungsabsichten ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Das ca. 2,6 ha große **Baugebiet „Malsheimer Weg-Nord“** befindet sich auf einer bislang unbebauten Fläche am nördlichen Ortsrand von Döffingen [1]. Insgesamt sind ca. 116 Wohneinheiten mit rd. 240 Bewohnern geplant. Das Baugebiet grenzt im Süden an das bestehende Wohngebiet „Malsheimer Weg“ an. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets an das übergeordnete Straßennetz soll über die bestehende Erschließungsstraße „Steige“ erfolgen. Der bestehende Feldweg soll hierzu ausgebaut werden. Das Tagesverkehrsaufkommen für das Baugebiet „Malsheimer Weg-Nord“ ist mit rd. 570 Kfz-Fahrten/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr) in Ansatz zu bringen.

Das ca. 1,6 ha große **Wohngebiet „Erweiterung Mittenbühl-Nord“** befindet sich im Osten von Döffingen und ist ebenfalls bislang unbebaut [2]. Insgesamt sind ca. 66 Wohneinheiten mit rd. 140 Bewohnern geplant. Das Baugebiet grenzt im Westen an das Wohngebiet „Mittenbühl“ an. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über den Ulrichweg sowie die Straße „Im Mittenbühl“ erfolgen. Im Bereich des Plangebietes soll der Ulrichweg künftig verlängert und ausgebaut werden. Des Weiteren soll das Plangebiet über eine Gemeindeverbindungsstraße (Verlängerung Ulrichweg) direkt an die Maichinger Straße (K 1065) angeschlossen werden. Das Tagesverkehrsaufkommen für das Baugebiet „Erweiterung Mittenbühl-Nord“ ist mit rd. 330 Kfz-Fahrten/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr) in Ansatz zu bringen.

Das ca. 3,6 ha große **Baugebiet „Oberäcker“** liegt im Westen von Dätzingen [3]. Insgesamt sind ca. 150 Wohneinheiten mit rd. 320 Bewohnern geplant. Das Baugebiet grenzt im Norden an das Wohngebiet „Obere Gasse“ an. Die verkehrliche Erschließung soll über die „Obere Gasse“ sowie im weiteren Verlauf zudem über die Schulstraße / den Hambergweg erfolgen. Ausgehend von der

Döffinger Straße (L 1183) ist außerdem auch eine Zufahrt über die Schloßstraße möglich. Das Tagesverkehrsaufkommen für das Baugebiet „Oberäcker“ ist mit rd. 760 Kfz-Fahrten/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr) in Ansatz zu bringen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob im Bereich der „Oberen Gasse“ die Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs möglich ist.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die verkehrlichen Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf die maßgebenden Straßenquerschnitte (Verträglichkeit) untersucht.

Die Prüfung gemäß den RASt 06 hat ergeben, dass mit den künftigen Gesamtverkehrsmengen (mit den Baugebieten) die Grenzwerte der Richtlinien nicht überschritten werden. Die Bauvorhaben können demnach als verkehrlich verträglich eingestuft werden.“

10.3 Schalltechnisch Untersuchung

Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten Wohngebiete „Oberäcker“, „Erweiterung Mittenbühl – Nord“ und „Malmsheimer Weg – Nord“ sowie die dadurch betroffenen wurden in der Summe von den BS Ingenieuren, Ludwigsburg für die Gemeinde Grafenau erhoben und sind in deren Bericht vom Dez 2022 (BS Ingenieure Ludwigsburg) dargestellt.

Die Schalltechnische Untersuchung hat für das Plangebiet folgendes Ergebnis:

„Für die Wohngebäude entlang der für den Bebauungsplan „Erweiterung Mittenbühl Nord“ relevanten Abschnitte der Straßen Ulrichweg und Im Mittenbühl (Immissionsorte Nr. 88 bis 138) ergeben sich Pegelerhöhungen zwischen 0,4 und 5,2 dB im Zeitbereich tags (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie zwischen 0,5 und 3,0 dB im Zeitbereich nachts (22:00 bis 6:00 Uhr). Eine Erhöhung um 2,1 dB als Voraussetzung für eine wesentliche Änderung nach 16. BImSchV liegen an den Immissionsorten Nr. 116 und 117 in beiden Zeitbereichen tags und nachts vor. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden dabei nicht überschritten. Am Immissionsort Nr. 111 werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein WR im Zeitbereich nachts von 49 dB(A) um bis zu 0,5 dB überschritten, jedoch liegt hier keine wesentliche Änderung aufgrund einer maximalen Pegelerhöhung um 0,8 dB (< 2,1 dB) vor.“

Die Anforderungen der 16. BImSchV werden entlang der relevanten Streckenabschnitte der Straßen Ulrichweg und Im Mittenbühl eingehalten. Im Weiteren ergibt sich an keinem der betrachteten Immissionsorte eine erstmalige oder weitere Erhöhung des Beurteilungspegels auf 70 dB(A) im Zeitbereich tags bzw. 60 dB(A) im Zeitbereich nachts: Die höchsten ermittelten Pegel für den Planfall ergeben sich mit 58,3 dB(A) tags und 51,3 dB(A) nachts am Immissionsort Nr. 59. Es sei angemerkt, dass diese Beurteilungspegel niedriger als die Grenzwerte für Mischgebiete (MI) sind. Nach geübter Rechtsprechung sind dann gesunde Wohnverhältnisse gegeben.“

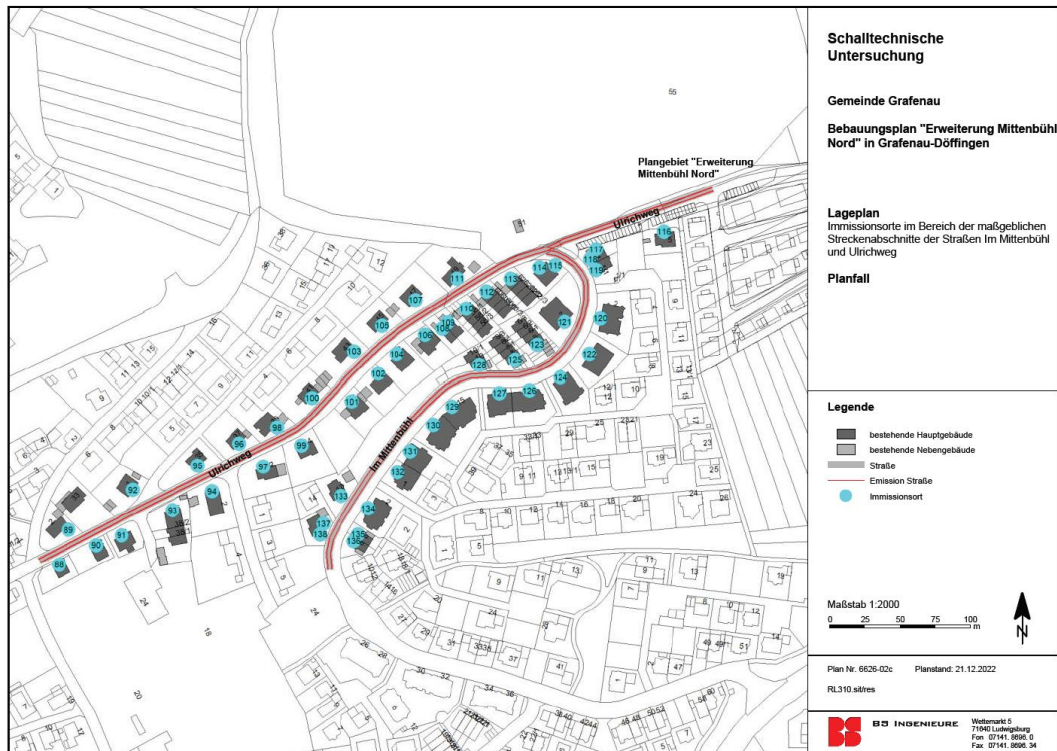


Abbildung 7: Lageplan Immissionsorte

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 3)

Es wird für die drei Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO getroffen, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes zu stärken und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und sofern keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen für die Bewohner und Bewohnerinnen entstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

20

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf eine Höchstgrenze von 0,4 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlage (§ 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50 % überschritten werden, d. h. im Allgemeinen Wohngebiet dürfen 40 % (bis 60 % mit den Zufahrten Garagen, Stellplätzen etc. eingerechnet) der Grundstücksflächen überbaut werden. Durch das Einhalten der durch § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das bestehende Ortsbild einfügt und innerhalb des Baugebietes ausreichend Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Eintragung in der Nutzungsschablone festgelegt. Durch die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) und der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten dürfen aufgrund ihrer technischen Erforderlichkeit die Höhengrenze bei Flach- und Pultdächern bis zu 1,0 m überschreiten. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den angrenzenden Gebäudestrukturen und

berücksichtigen die erforderlichen Geschosshöhen, je nach Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Ein Staffelgeschoss ist ein zusätzliches Geschoss bei Flachdachgebäuden, die allerdings nicht als Vollgeschoss ausgebaut sein dürfen. Daher darf die Grundfläche eines solchen Staffelgeschosses nicht mehr als 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses einnehmen. Damit die Massivität der Gebäude eingegrenzt wird, muss das Geschoss an allen Gebäudeseiten vom darunterliegenden Vollgeschoss eingerückt sein. an zwei Gebäudeseiten davon mindestens 1,0 m.

2.3 Bezugshöhen

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen entsteht eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

2.4 Maximale Traufhöhe (TH_{max})

Für die zulässige Neubebauung orientiert sich die Traufhöhe an den Anforderungen eines zweigeschossigen Wohnhauses. Die Traufhöhe ist gleichzeitig auch die zulässige Attikahöhe bei Flachdachgebäuden. Dadurch soll zu den Gebietsrändern im Süden und Osten ein harmonisches Bild mit maximal zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschossen) entsteht, welches lediglich durch unterschiedliche Dachformen aufgelockert wird. Die Traufhöhe von 6,5 m in WA 1.2 und WA 2 sowie die Traufhöhe von 9,5 m in WA 3 berücksichtigt dabei eine Geschosshöhe von 3,0 m, welche auch den Einbau von beispielsweise Kühldecken erlaubt und trotzdem eine ausreichende Raumhöhe ermöglicht. Die Traufhöhe für das an das Bestandsgebiet „Mittenbühl“ angrenzenden Grundstück im WA 1.1 sind mit 4,5 m entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung um 2 m niedriger geplant.

Beim Satteldach definiert sich die maximale Traufhöhe am äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und beim Pultdach durch den tiefer liegenden äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe ermöglicht, geht man davon aus, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe auf Höhe der Bezugshöhe geplant wird, einem Kniestock von 0,5 m beim Satteldach. Damit können die zulässigen maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse beim Satteldach erreicht werden. Allerdings ist das Dachgeschoss bei einem Satteldach nicht ganz zu 75 % der Grundfläche als Wohnfläche aufgrund der Dachschrägen nutzbar. Durch die Beschränkung der Traufhöhe soll an den Gebäuden die Zweigeschossigkeit eindeutig ablesbar sein und an den Giebelseiten ebenfalls nicht der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes entstehen.

Beim Flachdach dürfen maximal 75 % der Grundfläche als Staffelgeschoss (3. Geschoss) gebaut werden, wobei das Staffelgeschoss auf allen Gebäudeseiten eingerückt werden muss. Auch hier sollen die zulässigen zwei Vollgeschosse klar ablesbar sein.

Sofern bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt- oder Pultdach Staffelgeschosse errichtet werden, ermittelt sich die Traufhöhe für die eingerückten Seiten des Staffelgeschosses aus der Firsthöhe und der Dachneigung.

2.5 Maximale Firsthöhe (FH_{\max})

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen beziehen sich bei Satteldächern auf die Firsthöhen, bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika des Staffelgeschosses und bei Pultdächern auf den höher liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Durch eine einheitliche maximale Gebäudehöhe, unabhängig von der Dachform, entstehen Gebäudekubaturen, die maßstäblich zusammenpassen.

Die maximale Gebäudehöhe darf zwar durch technisch erforderliche Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Aufbauten zur Be- und Entlüftung sowie zur Belichtung bei Flach- und bei Pultdächern um bis zu 1,0 m überschritten werden, trotzdem bleibt die Einheitlichkeit der Gebäudekubaturen gewahrt, da es sich hierbei um untergeordnete Gebäudeteil handelt.

2.6 Zahl der Wohneinheiten

Um den ländlichen Charakter der Gemeinde aufrecht zu erhalten, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Hierbei sind Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung möglich. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind durch Mehrfamilienhäuser maximal acht Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

3. Bauweise

Festgesetzt wird im WA 1 und WA 3 eine offene Bauweise. Die maximale Gebäudelänge ist dadurch auf maximal 50 m beschränkt. Diese nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Gebäudelänge wird jedoch durch die Baugrenzen und die gleichzeitige Pflicht zur Einhaltung des Grenzabstandes entsprechend der geplanten Grundstücke (gestrichelte Linie im Lageplan) nicht erreicht. Entsprechend den geplanten Grundstücken können Gebäudelängen von bis zu 30 m erreicht werden. Zur Gebäudelänge zählt in diesem Fall auch eine angebaute Garage. Die möglichen Gebäudegrößen entsprechen dadurch im Wesentlichen der Gebäudestruktur des südlich angrenzenden Wohngebietes.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort ergibt sich dadurch die Möglichkeit, Kettenhäuser zu realisieren.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im WA 2 erfolgt die Ausweisung flächenhaft und fasst die überbaubaren Flächen von mehreren geplanten Grundstücken zusammen. Dadurch wird eine hohe Flexibilität für die Bebauung ermöglicht und eine Anpassung der Grundstückszuschnitte ist entsprechend dem tatsächlichen Bedarf noch möglich. Die Bauflächen im WA 1 werden entlang des bestehenden Wohngebietes entsprechend der geplanten Gebäude festgesetzt und bewirken dadurch eine gewisse Durchlässigkeit von Grünstrukturen und

Blickbeziehungen. Im Süden und Osten erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls mit kleinteiliger umso den Übergang der Landschaftsstrukturen in das Plangebiet zu ermöglichen.

Mit den Baufenstern werden mindestens mit 3,0 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Durch die zurückversetzten Raumkanten werden die Freiräume entlang der Erschließungsstraßen aufgewertet.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zulässig. Dadurch wird eine möglichst flexible Anordnung der Nebenanlagen auf dem Baugrundstück ermöglicht.

Durch die Reduzierung der Anzahl der Gartenhäuser/Gerätehütten auf jeweils eines pro Grundstück und deren Größenbegrenzung entsteht eine Bebauung mit klar ablesbaren Gebäudestrukturen, die von den Hauptgebäuden geprägt ist.

Garagen, Carports und Stellplätze:

Der Abstand der Garagen und Carports von den öffentlichen Verkehrsflächen dient dazu, dass beim Ein- und Ausfahren aus der Garage sowie beim Parken vor der Garage die Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig eingeschränkt wird und eine gute Übersichtlichkeit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet wird.

Durch die Möglichkeit, dass Stellplätzen auch außerhalb der „Baufenster“ zulässig sind, ist eine flexiblere Anordnung der Stellplätze gegeben, sodass ein Parken vor der Garage ermöglicht wird.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird an die Straße „Ulrichweg“ nördlich des Plangebietes angebunden. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung mit parallel verlaufendem Gehweg. Die Straßenbreite mit 6,5 m ermöglicht ein Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum. Die einseitige Führung eines Gehweges (1,5 m breit) bietet sichere Fußgängerverbindungen innerhalb des Plangebietes bis zu den nördlich anbindenden Fußwegen entlang des Ulrichweges.

Die Verlängerung der Nordsüderschließung bis zum Gebietsrand nach Süden ermöglicht eine spätere Erschließung der im Süden anschließenden Flächen, falls diese entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan später noch entwickelt werden sollten.

Der Ulrichweg im Norden wird entsprechend den Anforderungen an die Erschließung des Baugebietes ausgebaut und im Süden von öffentlichen Stellplätzen ergänzt. Parallel zu den Parkplätzen wird eine Verkehrsgrünfläche im Übergang zu den Wohnbaugrundstücken eingeplant.

Die im Südosten eingeplante Verlängerung des landwirtschaftlichen Weges ermöglicht die Erschließung der Landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Plangebietes.

7. Versorgungsflächen

Im Bereich des Ulrichweg ist entsprechend der Planzeichnung die Fläche für eine Trafostation in Abstimmung mit der Netze BW festgesetzt.

8. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Entsprechend dem vom Ingenieurbüro IBB Wörn vorliegenden Entwässerungskonzept sind zusätzlich zur Rückhaltung auf den privaten Grundstücken (Zisternen) die Flächen unter den öffentlichen Parkieranlagen im Norden des Plangebietes für eine zentrale Regenrückhaltung vorgesehen. Im Süden des Plangebietes ist ein Leitungsrecht zur Retention und Regenwasserableitung festgesetzt.

24

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen zu Materialien zur Dachdeckungen ausgeschlossen, welche durch die Auswaschung von Schadstoffen eine mögliche Verunreinigung des versickernden Regenwassers verursachen könnten.

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen zum versickerungsfähigen Pflaster getroffen. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

10. Leitungsrechte

Das im Süden des Plangebietes festgesetzte Leitungsrecht dient der Verlegung der Regenwasserableitung aus dem Plangebiet.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Eingrünung Ortsrand

Zur Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft des Plangebietes und zur Reduzierung von möglichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung (z. B. Staub) aufgrund des im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Weges ist pro angefangene 5 m² Grundstücksfläche ein Strauch und pro 20 m Grundstücksgrenze zum Außenbereich ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind standorttypische Laubgehölze aus der Pflanzenliste (siehe Ziffer D, Textteil).

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Gehölzfläche

Um bei den im Planteil gekennzeichneten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Bestandsbebauung zu erreichen, ist im WA 1 diese Fläche vollständig zu begrünen und mit Sträuchern. Zu verwenden sind standorttypische Laubgehölze aus der Pflanzenliste (siehe Ziffer D, Textteil).

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) - Bäume

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume dienen der Gliederung der Verkehrsfläche und haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima.

Durch die auf den Wohnbaugrundstücken zu pflanzenden Bäume wird eine bessere Einbindung des Wohnquartiers in das Landschaftsbild erreicht.

25

Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – unversiegelte Grundstücksflächen

Die Regelung verhindert das Anlegen von Schotterflächen als gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen und dient der Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet, da die versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert werden. Schottergärten zählen nicht zu den Nebenanlagen mit denen die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO überschritten werden darf.

Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Dachbegrünung

Zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Wohngebietes wurden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen.

Allgemeine Festsetzung

Die Festsetzung dient dazu, dass das zukünftige Baugebiet kurzfristig über die Bepflanzung in das Landschaftsbild eingebunden und das Mikroklima zeitgleich mit der Aufsiedlung des Gebietes verbessert wird.

12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsflächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen werden - zusätzlich zu den im Geltungsbereich festgesetzten Grün-/ Ausgleichsflächen - als Sammelersatzmaßnahmen

vollständig den aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erwartenden Eingriffen, auf denen bauliche Maßnahmen ausgeführt werden können, zugeordnet:

- Herstellen Heckenbiotope

Auf der Gemarkung Grafenau im Ortsteil Döffingen, Gewann Allmend, Flurstück Nr. 3572 ist eine 160 m² große Feldhecke aus standortheimischen Gehölzarten (vgl. Liste im Anhang Umweltbericht) mit einem 1 m breiten Steinriegel am Ostrand herzustellen.



- Herstellung Zauneidechsen-Lebensraum

Nördlich des Ulrichswegs werden im Bereich des Druckwasserbehälters „Döffingen“ (a) und am Waldrand (b) sonnenexponierten Rohbodenstellen (Eiablage), Versteckmöglichkeiten und sonnenexponierten Steinen und Holzstrukturen (Wärmeregulation) geschaffen.

26



- Gewässerentwicklung an der Würm

Unter Berücksichtigung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Gebiet entsteht für den Bodenwert ein Defizit von 172.439 Ökopunkten, das zum Einen durch den Biotopwertüberschuss von 2.534 und zum Anderen durch 169.905 Ökopunkte der Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Würm kompensiert werden soll, wo voraussichtlich eine Wertsteigerung von gut 1,3 Millionen Ökopunkten entsteht.

13. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffene Festsetzung soll zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Dachform/-neigung

Die Dachformen im Plangebiet sind aus der umliegenden Bebauung und den Anforderungen an ein zeitgemäßes Bauen entwickelt.

Hausgruppen und Doppelhäuser müssen nicht zwingend gleichzeitig von einem Bauherrn errichtet werden, dies bedeutet jedoch, dass sich nachfolgende Bauherren an der Wahl der Dachform und Höhe der Gebäude an den bereits gebauten Teilen der Doppelhaushälfte zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes orientieren müssen.

1.2 Dachdeckung

Die Vorgaben sollen zur harmonischen Ortsbildgestaltung beitragen. Insbesondere ortsuntypische grüne oder gelbe Dacheindeckungen sollen verhindert werden. Damit die Nutzung von erneuerbaren Energien sinnvoll möglich ist sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind entsprechend der Ziffer B 8 der textlichen Festsetzungen zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet zu begrünen.

28

1.3 Dachaufbauten

Entsprechend den Regelungen zur Einhaltung der Traufhöhe auf 2/3 der Länge der Traufansicht sind Quer-/Zwerchgiebel erlaubt. Dadurch wird eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses bei Satteldächern z. B. für eine Treppenanlage ermöglicht und ein einheitlicher Ortsrand über eine klar ablesbare Gebäudestruktur wird dennoch gewährleistet.

1.4 Solaranlagen auf Dächern

Bei geneigten Dächern müssen Solaranlagen in die Dachflächen integriert werden bzw. parallel zur Dachneigung angebracht werden. Diese Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachflächen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

2.1 Einfriedungen und Sockel- bzw. Stützmauern

Die Regelungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen und Sockel bzw. Stützmauern dient der Durchlässigkeit und der Vernetzung der entstehenden privaten Freiflächen und deren

Einbindung in das Landschaftsbild.

2.2 Sichtschutzwände

Durch die Begrenzung der Sichtschutzwände auf bestimmte Höhen und eine räumliche Begrenzung wird verhindert, dass zwischen den Grundstücken und den privaten Freiflächen das Blickfeld zu stark eingeschränkt wird. Die Gartenflächen der privaten Grundstücke vernetzen sich dadurch zu großzügigen grünen Freiräumen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Begrenzung der Höhe der Aufschüttungen bewirkt ein durchgängiges Landschaftsbild zwischen den Grundstücken.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der exponierten Lage im Landschaftsraum unzulässig und darüber hinaus in einem Wohngebiet auch nicht erforderlich.

4. Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unzulässig. Erforderliche Leitungen für Telekommunikation usw. werden im Rahmen der Erschließung und Abstimmung der Versorgungsunternehmen in die unterirdischen Leitungstrassen verlegt.

5. Stellplatzverpflichtung

Da das Plangebiet nicht unmittelbar an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden ist, kann davon ausgegangen werden, dass für moderne Haushalte in der Regel ein Stellplatz nicht ausreicht, weshalb pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

Aufstellung

Gemeinde Grafenau

Grafenau, den __. __. ____

Martin Thüringer, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __. __. ____



Dominic Kress