

II. BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan ‚Wintersulgen Nord I‘

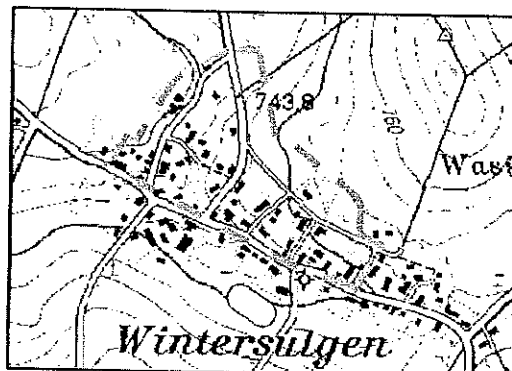
1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND PLANGEBIET

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke 18, 18/1, 19, 20, 21, 21/2, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12, 49 (Kastanienweg, Wagnergasse), 50, 51, 52, 52/1, 53, 54, 55 (Weg), 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 64/1, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72 (Korngasse), 73, 74, 74/1, 75, 77, 90, 91, 92, 92/1, 93, 94, 98, 188, 189, 189/1, 189/2, 189/3, 189/4, 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 192/1 und die Teilflurstücke 17 (Kastanienweg), 61 (Im Baumgarten), 89 (Zum Kornberg), 99, 100, 101, 101/1, 103, 104, 105, 106, 123, 190, 190/1, 193 der Gemarkung Wintersulgen (siehe Lageplan).

Das Plangebiet umfaßt ca. 9,88 ha und erstreckt sich über einen Großteil des Ortes Wintersulgen, Gemeinde Heiligenberg nördlich der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße K 7755). Die Höhenlage beträgt ca. 739 - 755 m NN. Das Areal ist leicht nach Westen geneigt und ist größtenteils dörflich bebaut.

Wintersulgen ist insbesondere entlang der Ortsdurchfahrt durch landwirtschaftliche Gebäude und Hofstellen geprägt. Auf Flst.Nr. 57 befindet sich ein Haupteinwerbsbetrieb. Desweiteren befinden sich mehrere Nebeneinwerbsbetriebe im Plangebiet. Im Norden und Osten des Plangebietes sind in neuerer Zeit eine dörfliche Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern entstanden.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen sind im Zuge der Bewirtschaftung bzw. infolge der Hofaufgabe teilweise Umnutzungen oder Nutzungsergänzungen bereits erfolgt oder vorgesehen – zumeist in Richtung Wohnnutzung. Südlich der Kreisstraße und östlich des Plangebietes setzt sich die dörfliche Bebauung fort, im Norden befindet sich ein Gewerbebetrieb. Nordöstlich und westlich schließen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (zumeist Futterwiesen) an das Plangebiet an.



2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANUNGSZIELE

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, einen rechtlichen Rahmen für die weitere Entwicklung der Dorflage von Wintersulgen mit einem Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen zu sichern. Ausgangspunkt und Erfordernis der Planaufstellung ist die Feststellung der offensichtlichen Nichtigkeit des bestehenden Bebauungsplans ‚Baumgarten‘ durch das Verwaltungsgericht (Normenkontrolle VG Sigmaringen v. 18.04.2002 Geschäfts-Nr. 2K 1320/00). Hieraus resultieren Konflikte und Rechtsunsicherheiten die planungsrechtlich zu regeln sind. Das Plangebiet liegt danach derzeit im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, dessen Regelungsmöglichkeiten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht ausreichen.

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 1 (6) BauGB besonders berücksichtigt werden ‚die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung ... vorhandener Ortsteile‘ sowie die ‚Belange der Baukultur ... die erhaltenswerten Ortsteile ... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Der Bebauungsplan dient damit auch der Umsetzung der wesentlichen Ziele der Dorfentwicklungsplanung aus dem Jahr 1993 und berücksichtigt den besonderen Umgebungsbereich der Marienkapelle (Kulturdenkmal) und die ortsbildprägenden Gebäude.

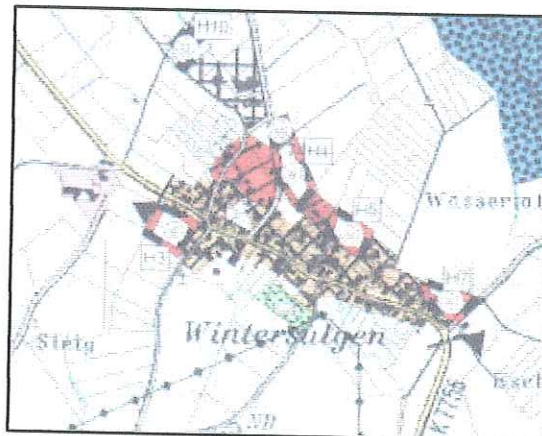
Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung der im FNP dargestellten geplanten Wohnbauflächen (H4 und H5) ‚Boshasler Ösch‘ und ergänzender Wohnbebauung einschließlich der inneren Erschließung sowie die planungsrechtliche Abzusicherung der Ausgleichsmaßnahmen. Der Geltungsbereich wurde entsprechend der erkennbaren städtebaulichen Struktur größer definiert als der ehemalige Bebauungsplan ‚Baumgarten‘. Durch die Bereitstellung von Baugrundstücken möchte die Gemeinde in erster Linie bauwilligen Ortsansässigen die Möglichkeit bieten, am Ort zu bleiben.

Alternativ zum geplanten Baugebiet sind in Wintersulgen zwei weitere Entwicklungsflächen im FNP vorgesehen. Diese sollen jedoch der längerfristigen Entwicklung dienen.

3. EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplan-Fortschreibung des Gemeindeverwaltungsverbandes Frickingen, Heiligenberg, Salem (genehmigt am 6.4.2004) weitgehend als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Die nördlich des Kastanienweges gelegenen Teilflurstücke 190, 190/1, 192 sowie 193 sind als geplante Wohnbauflächen (H4 und H5) bzw. geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit im Grundsatz aus dem FNP entwickelt.

Der Bebauungsplan ‚Baumgarten‘ aus dem Jahre 1974 sah für die damals vorhandenen Gebäude nördlich der Hauptstraße und westlich der Straße ‚Zum Kronberg‘ ein Dorfgebiet vor. Die Bebauung am Kastanienweg (Flst.Nr. 191) und westlich der Straße ‚Im Baumgarten‘ (Flst.Nr. 189) waren als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan ist jedoch lt. einem Urteil des Verwaltungsgereichts Sigmaringen aus dem Jahre 2002 nichtig. Die Aufhebung wird zeitgleich mit der Inkrafttretung dieses Bebauungsplans erfolgen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN PLANFESTSETZUNGEN

In Wintersulgen ist eine deutliche Unterscheidung der Baugestalt zwischen der alte Ortslage und den neuentstandenen Wohngebäuden wahrnehmbar. Das städtebauliche Konzept versucht, den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu belassen und mit der Neubebauung einen gestalterischen Bezug zu den dörflichen Siedlungsstrukturen herzustellen.

4.1 Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt den nördlich der Ortsdurchfahrt gelegenen Teilbereich von Wintersulgen einschließlich der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen westlich der Straße ‚Im Baumgarten‘ bzw. in der Fortschreibung behandelten beiden Wohnbauflächen nördlich des Kastanienweges. Die neu ausgewiesenen Bauflächen tangieren vorhandene Straßen und nutzen die vorhandene Infrastruktur aus. Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem absehbaren Bedarf an Wohnbauflächen und der Aufgabenstellung zur Abgrenzung der Ortslage nach Norden.

4.2 Erschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über die Hauptstraße sowie die Straße ‚Im Baumgarten‘ gegeben. Im Bereich der Einmündungen in die K 7755 sind unter Berücksichtigung des Bestandes Sichtfelder eingetragen.

Die innere Fahrerschließung erfolgt über die vorhandenen Wohnstraßen. Der Kastanienweg soll in seinem dörflichen Charakter als Mischfläche erhalten bleiben. Desweiteren werden zwei bestehende Fußwegeverbindungen zwischen Kornberg und Baumgarten festgeschrieben und zur Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ein landwirtschaftlicher Fahrweg und ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Die Ortslage Wintersulgen entwässert weitgehend im Mischsystem. Die geplanten Gebäude entwässern im modifizierten Trennsystem. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen der neu geplanten Gebäude soll in private Retentionsanlagen (Mulde oder sog. abwirtschaftbare Zisterne) eingeleitet werden mit Notüberlauf bzw. gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal. Das von Norden heranfließende Regenwasser soll in einem offenen Graben abgefangen werden und in die vorhandene Bodenmulde eingeleitet werden. Es wird auf das Entwässerungskonzept des Ing. Büros Reckmann vom 08.11.2005 (Variante 2) verwiesen.

4.3 Bebauung

Leitbild des städtebaulichen Konzepts ist die Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur. Den bestehenden Wohn-, und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie auch dem dörflichen Gewerbe sollen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Eine deutliche Verdichtung des dörflichen Innenbereichs ist jedoch nicht vorgesehen. Die Siedlungsflächen werden im Nordosten durch eine dörfliche Bebauung ergänzt, die strukturell an den Bestand anknüpfen will, um die dörfliche Identität zu erhalten.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Bedarf und den Anforderungen an ein verträgliches Nebeneinander in dörflicher Nachbarschaft definiert. Entsprechend dem faktischen Gebietscharakter des gesamten Dorfgefüges werden gegliederte Festsetzungen innerhalb der Gebietskategorie ‚Dorfgebiet‘ (MD) getroffen. Die charakteristischen Merkmale eines Dorfgebietes bleiben in der Summe betrachtet erhalten, auch wenn in Teilgebieten wesentliche Nutzungen, die in der BauNVO als allgemein zulässig genannt sind. Im Gebietstyp MD 1 dient die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben den Bedürfnissen der bestehenden landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetrieben und sichert deren Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Gebietstyp MD 2 (eingeschränktes Dorfgebiet) ist die Neuansiedlung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie von Verarbeitungsbetrieben ausgeschlossen. Ein Flächenbedarf wird vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft im Planbereich nicht gesehen. Bei neuen Standorten oder Verlagerung von Standorten wird vielmehr eine Aussiedlung aus dem dörflichen Gefüge als angebracht angesehen, um entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Für Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird in diesem Gebietstyp kein Bedarf gesehen. Der städtebaulich beabsichtigte Nutzungsschwerpunkt liegt auf dem Wohnen im landwirtschaftlich geprägten Umfeld.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im wesentlichen der bestehenden dörflichen Baustruktur. Damit wird der regionaltypischen Struktur, Bauweise und Nutzungsdichte entsprochen. Zur ortsräumlichen Ausformung der Bebauung, zur Einfügung in die landschaftliche Situation sowie zur Planungssicherheit aller zukünftigen Bauherren zeigt sich die Ausweisung von Baufenstern erforderlich. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung steht in Korrespondenz mit der Ausrichtung der Baufenster und trägt zur Sicherung des angestrebten räumlichen Erscheinungsbildes bei. Die Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH-Rohfußboden) dient dazu, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Einbindung der Gebäude in das Gelände zu gewährleisten. Durch die Festsetzung max. Außenwandhöhe (z.T. auch der min. WH) und soll im Plangebiet ein verträglicher Spielraum für die Höhenentwicklung der Baukörper angeboten werden in Abstimmung mit der Nachbarschaft. Als Gebäudetypen sind im Teilgebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung zweigeschossige Gebäude vorgesehen (WH 5,5-6m) in Anlehnung an den Bestand. Im Bereich der ergänzenden Bebauung (MD 2) sind eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Durch eine Begrenzung Wandhöhe auf 4,5 m und wechselnde Firstrichtungen soll ein regelartiger Ortsrand in dieser exponierten Lage vermieden werden.

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde begrenzt, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu vermeiden und familiengerechtes Wohnen anzustreben. Die Festsetzung entspricht der nachbarlichen Nutzungsstruktur sowie den begrenzten verkehrlichen Erschließungsgegebenheiten.

Die Standort- und Größenbegrenzung von Garagen und Nebenanlagen wird mit Hinblick auf ein ansprechendes Siedlungsbild sowie eine erforderliche Durchgrünung und Reduzierung der Versiegelung begründet.

4.4 Freiflächen

Das Freiflächenkonzept verfolgt als wesentliche Ziele:

Die geplanten Bauflächen sollen insbesondere nach Norden im Übergang zur agrarisch genutzten Landschaft eine dorftypische Ortsrandeingrünung erhalten, wie sie im Bestand bereits teilweise vorhanden ist (siehe auch Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft). Neupflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf den Privatgrundstücken sollen das Baugebiet gliedern und ein attraktives dörfliches Umfeld schaffen. Im Innenbereich sind zum Erhalt des dörflichen Charakters einige Flächen als nicht überbaubare Grünflächen festgesetzt worden.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Eingriffsbewertung sowie die Ausgleichskonzeption (Büro Fakler-Binder) wurden direkt in den Bebauungsplan übernommen. Diese basieren auf kartierten Biotop- und Nutzungstypen und anderen bedeutsamen Landschaftsstrukturen.

Ziel des BP ist die planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung eines Teilbereichs von Wintersulgen. Die dörfliche Prägung des Landschaftsbildes sowie der Bau- und Freiflächenstruktur soll erhalten werden. Die landwirtschaftliche Prägung soll erhalten bleiben und eine verträgliche Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgen. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung werden Einzelbaufenster in gegliederten Dorfgebieten ausgewiesen.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BauGB § 2a und des UVP § 3 mit Anlage 1 (Nr. 18.7) ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird ebenfalls nicht erforderlich. Die Schwellenwerte der zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO werden nicht erreicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000) sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan werden seitens der Umweltplanung keine wesentlichen Bedenken bezüglich der betreffenden Siedlungserweiterungen geäußert.

Plangebiet

Das Plangebiet ist durch dörfliche Siedlungsstrukturen und landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Die nördlichen Erweiterungsflächen besitzen als mehrschürige Futterwiesen eine geringe Bedeutung für den Artenschutz und eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt. Bei den Flächen handelt es sich um überwiegend gute landbauliche Standorte. Bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht bekannt, Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Wegen der klimatischen und lufthygienischen Regenerationsfunktion in Siedlungsnähe besitzt das Plangebiet allgemeine Bedeutung für das Klima. Die Grünlandflächen dienen zwar der Kaltluftproduktion, besitzen aber keine Siedlungsrelevanz (siehe Landschaftsplan). Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung. Die Erweiterungsflächen besitzen derzeit einen niedrigen Erholungswert. Aufgrund der Kuppenlage ergeben sich jedoch erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des neu entstehenden Ortsrandes.

Wesentliche landschaftliche Qualitäten und Empfindlichkeiten bestehen in:

- dem teilweise alten Baumbestand im Bereich der (z.T. ehemals) landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und der Streuobstbestand am nordöstlichen Ortsrand (ca. 1300 qm)
- der Einsehbarkeit des Gebietes von Norden

Defizite und Entwicklungsbedarf liegen in:

- der Einbindung des neuen Siedlungsrandes in die Landschaft
- der Ortsrandgestaltung

Daraus ergeben sich folgende Anforderungen für die Grünordnungsplanung:

- Erhalt von Streuobstwiesenteilen und Einzelbäumen nach Möglichkeit
- Gestaltung des Ortsrandes, Einbindung in die Landschaft
- Entwicklung extensiv genutzter, artenreicher Wiesen.

Eingriff

Bei der Betrachtung der ausgleichspflichtigen Eingriffe müssen 3 Teilbereiche unterschieden werden:

1. Im Geltungsbereich des ehem. BP Baumgarten (ca. 4,1 ha):

Im MD (ca. 1,5 ha) waren bei 40%-iger Überbauung ca. 6000 qm Hauptnutzung zulässig.

Im WA lagen 10 Gebäude (bei 250 qm pro Grundstück) mit ca. 2500 qm Hauptnutzung.

Im Gebiet ergab sich eine zulässige Hauptnutzung von ca. 8500 qm.

Dazu kommen zulässige Nebenanlagen im Bereich der überbaubaren Flächen, die nach damaligem Recht nicht zur Berechnung der zulässigen Überbauung herangezogen wurden und zulässige Nebenanlagen im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Nutzgarten‘. Für diese Grünflächen war keine beabsichtigten ökologischen Wertigkeit genannt und verschiedenste bauliche Nebenanlagen waren zulässig (Anlagen i.S. des § 89 (1) 9, 12b, 13,

19 LBO (1972) und Schwimmbecken bis ca. 30 qm). Laut Urteil des Verwaltungsgerichts Sigmaringen waren innerhalb dieser festgesetzten Grünflächen sogar die beantragten landwirtschaftlichen Gebäude sowie Fahr- und Foliensilos zulässig, da im Dorfgebiet auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Im Vergleich dazu werden im BP Wintersulgen Nord I in dieser Teilfläche (Baumgarten) 24 Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung von ca. 4500 qm ausgewiesen. Die zulässigen Nebenanlagen bemessen sich nach der geltenden Baunutzungsverordnung.

Damit liegt die geplante zulässige Überbauung deutlich unterhalb derjenigen, die im Geltungsbereich 'Baumgarten' bisher zulässig waren. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht dadurch nicht. Die Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplans folgt zeitgleich mit der Aufhebung des Bebauungsplans Baumgarten. Aus der (theoretischen) rechtlichen Zwischenphase resultiert kein Ausgleichserfordernis.

2. Im Bereich der **nördlichen Siedlungserweiterung** (ca. 0,9 ha)

Etwa 12 Gebäude im Bereich der nördlichen Erweiterung wären bisher nicht nach § 34 genehmigungsfähig gewesen. Bei einer angenommenen Überbauung von durchschnittlich 280 qm für Gebäude und Nebenanlagen werden ca. 0,35 ha Intensivgrünland zumindest teilversiegelt und damit dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Hierfür entsteht ein Ausgleichserfordernis. Überbaute und versiegelte Bereiche können nicht mehr als Frisch- und Kaltluft-Produktionsflächen bzw. Leitbahnen dienen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Als Kompensation dieses Eingriffs erfolgt die Anlage einer extensiven Streuobstwiese am nördlichen Siedlungsrand (Maßnahmenfläche M1) (ca. 0,5 ha). Die Maßnahme erhöht den Biotopwert der Fläche, bindet den Siedlungsrand in die Landschaft ein und verbessert durch Extensivierung vormals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen die Bodenfunktionen.

3. Im ehemaligen **Innenbereich** (gem. §34 BauGB, etwa Restfläche außer Ziff. 1 u. 2, ca. 5 ha) kann davon ausgegangen werden, daß die im BP Wintersulgen Nord I zulässigen Vorhaben auch vorher bereits zulässig waren. Die bisher im Plangebiet bereits zulässigen Bauvorhaben sind keine Eingriffe im Sinne des Gesetzes und nicht ausgleichspflichtig.

Vermeidung und Minderung des Eingriffs

Die Siedlungserweiterungsfläche und die bauliche Dichte beschränkt sich auf den mittelfristig absehbaren Bedarf. Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung kann in geeigneten Bereichen (Stellflächen, Zufahrten etc.) durch Herstellung von wasserdurchlässigen Belägen minimiert werden. Zum anderen dient die Begrenzung des Versiegelungsgrades und die gärtnerische Nutzung auf den Privatgrundstücken diesem Ziel. Zur Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Arten- und Biotope dient der Erhalt von hochstämmigen Obstbäumen und Wiesenflächen innerhalb des Plangebietes. Eingriffe in das Lokalklima werden durch die neue starke Durchgrünung des Baugebietes sowie durch Festsetzungen von Pflanzgeboten gemindert.

Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes bietet die Versickerung von Oberflächenwasser am Ort der Entstehung. Durch die Versickerung bleiben die Grundwasserspende und das Retentionsvermögen des Gebietes erhalten.

Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes

1. Festsetzungen naturnaher Gehölzpflanzungen gemäß Artenlisten (s. Anhang).
 - Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen zur gestalterischen Einbindung der Erschließungsstraße
 - Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke
 - Öffentliche Grünfläche mit naturnaher Gehölzpflanzung
2. Planungen, Nutzungsregelungen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft.
 - Anlage einer extensiven Streuobstwiese am nördlichen Siedlungsrand (Maßnahmenfläche M1) (ca. 0,6 ha). Die Maßnahme erhöht den Biotopwert der Fläche und verbessert durch Extensivierung vormals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen die Bodenfunktionen. Sie dient auch der Gestaltung eines dörflichen Ortsrandes.

Fazit

Mit den genannten grünordnerischen Festsetzungen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Den Eingriffen auf ca. 0,35 ha stehen Ausgleichsmaßnahmen auf ca. 0,6 ha gegenüber.

Mit Hilfe von Grünflächen und Baumpflanzungen innerhalb der Bauflächen und entlang des neuen Ortsrandes wird das Baugebiet im Inneren strukturiert und in seiner Fernwirkung nach außen landschaftlich eingebunden. Ein Eingriff gilt im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen, da nach Beendigung des Eingriffs und unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen keine oder keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr führt zu einer geringen Mehrbelastung des vorhandenen Straßennetzes im unmittelbaren Einzugsbereich der Siedlungserweiterungsflächen. Der Ausbaugrad des Kastanienweges wird geringfügig erhöht, so daß er den Anforderungen an eine Wohnstraße und der gelegentlichen Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr genügt. Zusätzlich vorgesehene Aufweitungen ermöglichen den Begegnungsverkehr. Der vorhandene Typus der 'Mischfläche' für alle Verkehrsteilnehmer und ohne gesonderten Gehweg wird jedoch beibehalten.

5.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Feuerlöschsicherheit sind über das bestehende örtliche Netz gewährleistet. Das Wasserdargebot ist ausreichend vorhanden. Die Erweiterungsfläche ist bezüglich seiner künftig anfallenden Schmutzwassermenge in die Gesamtplanung der Gemeinde aufgenommen. Durch die Rückhaltung des unbelasteten Regenwassers im Plangebiet werden die Vorfluter nicht zusätzlich belastet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird seitens der EnBW Regional AG sichergestellt. Es ist nicht vorgesehen, eine neue Umspannstation im Plangebiet zu erstellen.

5.4 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung / Immissionen

Das Plangebiet ist entsprechend seiner derzeitigen Prägung durch die Landwirtschaft und aufgrund der vorhandenen genehmigten gewerblichen Nutzungen in Bezug auf Lärm- und Geruchsimmissionen vorbelastet. Die Vorbelastung entspricht dem in Dorfgebieten üblichen Maß. Die künftige Nutzung wird auch weiterhin geprägt sein von der dörflichen Landwirtschaft den zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die geplanten Gebäude rücken nicht näher an die landwirtschaftlichen Nutzungen als bisher im Bestand.

5.5 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Der Bebauungsplan erfordert nicht die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens.

6. PLANUNGSSTATISTIK

Flächenbilanz

Nettobauland (incl. priv. Grünflächen)	9,29 ha	92 %
- MD 1	5,6 ha	
- MD 2	3,7 ha	
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	0,80 ha	8 %
Öffentliche Grünflächen	0,01 ha	<1 %
Summe Fläche Geltungsbereich	10,1 ha	100 %

Das Plangebiet weist 26 neue Gebäude auf, Doppelhäuser sind zulässig. Insgesamt ist mit ca. 40-50 zusätzlichen Wohneinheiten bzw. ca. 100 neuen Einwohnern zu rechnen.

Aufgestellt vom Planfertiger

Kressbronn, den 23.05.06



Dipl.-Ing. Binder
Freie Architekten Fakler-Binder

Gebilligt vom Gemeinderat

Heiligenberg, den 23.05.06



Bürgermeister Amann
Gemeinde Heiligenberg

