

Gemeinde Dautmergen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung“

8 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 15. Dezember 2021

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433 930363 Telefax 07433 930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept 21
1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung 21
1.2 Bedarfsbegründung 22
1.3 Ausgangssituation 25
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets 26
2 Erschließung 28
2.1 Verkehrliche Erschließung 28
2.2 Energieversorgung 28
2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 28
3 Übergeordnete Planungen 29
3.1 Regionalplan Neckar Alb 2013 29
3.2 Bauleitplanung 29
4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 30
5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 32
6 Bebauungsplanverfahren 33
7 Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung 34
8 Flächenbilanz 34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorschlag für den städtebaulichen Entwurf. Stand: 04.06.2021 21
Abbildung 2: Bauplatzverfügbarkeit 23
Abbildung 3: Innenentwicklungspotenziale 24
Abbildung 4: Bestandsaufnahme Plangebiet 26
Abbildung 5: Übersichtslageplan 26
Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans 27
Abbildung 7: Sachdarstellung zum Sulzgraben 27
Abbildung 8: Querschnitt Verkehrsfläche 28
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013 29
Abbildung 10: Ausschnitt des FNP 30

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Dautmergen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die 2. Erweiterung des Wohngebiets „Ob den Gärten“ zu ermöglichen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet soll überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Als Bebauungsplanverfahren kommt das Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB zur Anwendung. Das geplante Baugebiet soll in der Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung weitergeführt werden, sodass sich dieses direkt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließt. Entsprechend § 13b Satz 1 BauGB soll die zur Bebauung zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² betragen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

In Dautmergen stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung, sodass die Gemeinde Dautmergen ihrer Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnbauflächen auf verfügbaren landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB nachkommen muss.

Alternative Standorte bestehen nicht. Die geplante Siedlungserweiterung nahe dem Dorfkern stellt durch den direkten Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsfläche dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Geländes geschaffen werden.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf. Stand: 04.06.2021, unmaßstäblich

1.2 Bedarfsbegründung

Nach Plansatz 2.4.2 – Ziel – des Regionalplans Neckar-Alb ist die Gemeinde Dautmergen auf Eigenentwicklung beschränkt. Demnach soll keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung stattfinden. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist aus diesem Grund ein Nachweis für die geplante Ausweisung des ca. 0,85 ha großen Wohngebiets vorzulegen. Der Bedarf für diese Siedlungserweiterung soll unter Heranziehung von Innenentwicklungspotenzialen, einer Bevölkerungsprognose und unter Beachtung der Beschränkung der Gemeinde auf Eigenentwicklung im Regionalplan (Plansatz 2.4.2 Z (1)) erfolgen.

Bevölkerungsentwicklung ab 2012 und Prognose

Die Gemeinde Dautmergen verzeichnet in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs. So hatte die Gemeinde im Jahr 2012 394 Einwohner und im Jahr 2019 bereits 465 Einwohner. Der Einwohnerzuwachs für die dazwischen liegenden 5 Jahre liegt bei etwa 15,5 %. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die Anzahl der Einwohner in Dautmergen steigen wird.

Der Regionalplan Neckar-Alb sieht für Dautmergen eine Mindestdichte von 45 Einwohnern/ha vor. Sollte die Bevölkerung von Dautmergen wie in den letzten Jahren um weitere 71 Einwohner wachsen, wären ca. 1,57 ha erforderlich um den Bedarf an Wohnraum in den nächsten Jahren zu decken. Die Ausweisung des geplanten Gebiets „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung" mit 0,85 ha liegt deutlich darunter und wird somit für die nächsten Jahre als dringend benötigte Fläche für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets erachtet.

Berücksichtigung der regionalplanerischen Ausweisung der Gemeinde als Ort mit Eigenentwicklung

Nach Bestätigung des Bürgermeisters der Gemeinde Dautmergen wurden die bisher für die Wohnbebauung verfügbaren gemeindeeigenen Bauplätze überwiegend an die Bevölkerung von Dautmergen verkauft (Insbesondere an junge Paare, wo beide Partner aus der Gemeinde Dautmergen kommen oder zumindest ein Partner). Insofern ist die Verfügbarkeit von neuen Bauplätzen für die Gemeinde von enormer Bedeutung. Aufgrund des bestehenden Wunsches von jungen Menschen sich in ihrem Heimatort ein Eigenheim zu errichten, ist die Gemeinde Dautmergen gefordert auf die Nachfrage nach neuem Wohnraum zu reagieren und entsprechend dem Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung neue Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Es wird garantiert, dass in der Gemeinde Dautmergen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfindet.

Verfügbarkeit der Bauplätze

Die Gemeinde Dautmergen verfügt aktuell über nur noch drei Bauplätze, die zeitnah an die Bauwilligen verkauft werden können. Die noch verfügbaren Bauplätze befinden sich innerhalb des an das Plangebiet angrenzenden Baugebiets „Ob den Gärten, 4. Änderung". Die in diesem Gebiet bereits verkauften 6 Bauplätze werden in absehbarer Zeit bebaut.

Die Bauwilligen haben in den letzten Jahren pro Jahr mindestens 3 Bauplätze bebaut. Die in den letzten Jahren verkauften und zum Teil bebauten Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebiets „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung". Lediglich das Baugrundstück Flst. Nr. 227/5 liegt in der Blumenstraße, dem nördlichen Teilbereich von Dautmergen. Dieses Grundstück befindet sich derzeit in der Bauphase.

Bei einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von etwa 600 m² und 3 Bauplätzen pro Jahr sind dies bei einem Planungshorizont eines Flächennutzungsplans von 15 Jahren etwa 2,7 ha Fläche, die

für die Wohnbebauung benötigt wird. Dabei ist zu beachten, dass nur die reinen privaten Bauplätze zu berücksichtigen sind. Die notwendigen funktionalen und gestalterischen Einrichtungen eines Baugebiets wie Verkehrs-, Parkierungs-, Retentions- und Grünflächen sind bei der Entwicklung eines neuen Wohngebiets extra zu bilanzieren. Umso mehr ein Grund für die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für 11 neue Bauplätze im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung".

Die nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht zu der Lage der einzelnen verkauften und noch verfügbaren Bauplätzen in unmittelbarer Nähe von „Ob den Gärten".



Abbildung 2: Bauplatzverfügbarkeit

Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Dautmergen kommt durch intensive Gespräche und eine vorausschauende qualitative Planung Ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach, um die vorhandenen innerörtlichen unbebauten Flächen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen. Eine Bebauung auf gemeindeeigenen Grundstücken im Innenbereich kann derzeit aus folgenden Gründen nicht umgesetzt werden:

Die Gemeinde Dautmergen verfügt über das Grundstück Nr. 78, Schlichemstraße und das Grundstück Nr. 85, Schömbergerstraße. Die Grundstücke haben eine Größe von etwa 1.010 m² und 682 m² und sind somit für die Errichtung von 1-2 Wohngebäuden geeignet. Allerdings ist für eine optimale Entwicklung dieser innerörtlichen Flächen die Einbeziehung der angrenzenden privaten Grundstücke erforderlich.

Beim Grundstück Nr. 78 versucht die Gemeinde die nördlich angrenzenden Privatflächen Nr. 75/1 und 76 zu erwerben, um das rückliegende Grundstück Nr. 78 überhaupt erschließen zu können. Mit Arrondierung der genannten Grundstücke soll künftig ein etwa 0,27 ha großes innerörtliches Wohnquartier entstehen.

Beim Grundstück Nr. 85 wäre die Gewinnung der östlich angrenzenden etwa genauso großen Fläche von Vorteil, um das Innenentwicklungspotenzial optimal umzusetzen. Durch die zentrale Lage an der Schömbergestraße erfährt das Baugebiet eine besondere Bedeutung bei der Ortskernentwicklung. Mit Abriss der alten Gebäude soll ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen vor allem für junge Leute errichtet werden. Es gibt Einwohner, die in ihrem Heimatort weiterhin wohnen bleiben wollen, sich aber noch kein Wohnhaus mit Grundstück leisten können.

Zwischen der Gemeinde und den Grundstücksbesitzern werden immer wieder Gespräche in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit geführt, um die Verkaufsbereitschaft zu fördern. Aus heutiger Sicht können die genannten privaten Grundstücke voraussichtlich erst in mehreren Jahren erworben werden, da die Grundstückseigentümer noch unschlüssig sind.

Die nachfolgende Abbildung stellt den Sachverhalt zu den gemeindeeigenen Grundstücken Nr. 78 und 85 dar.

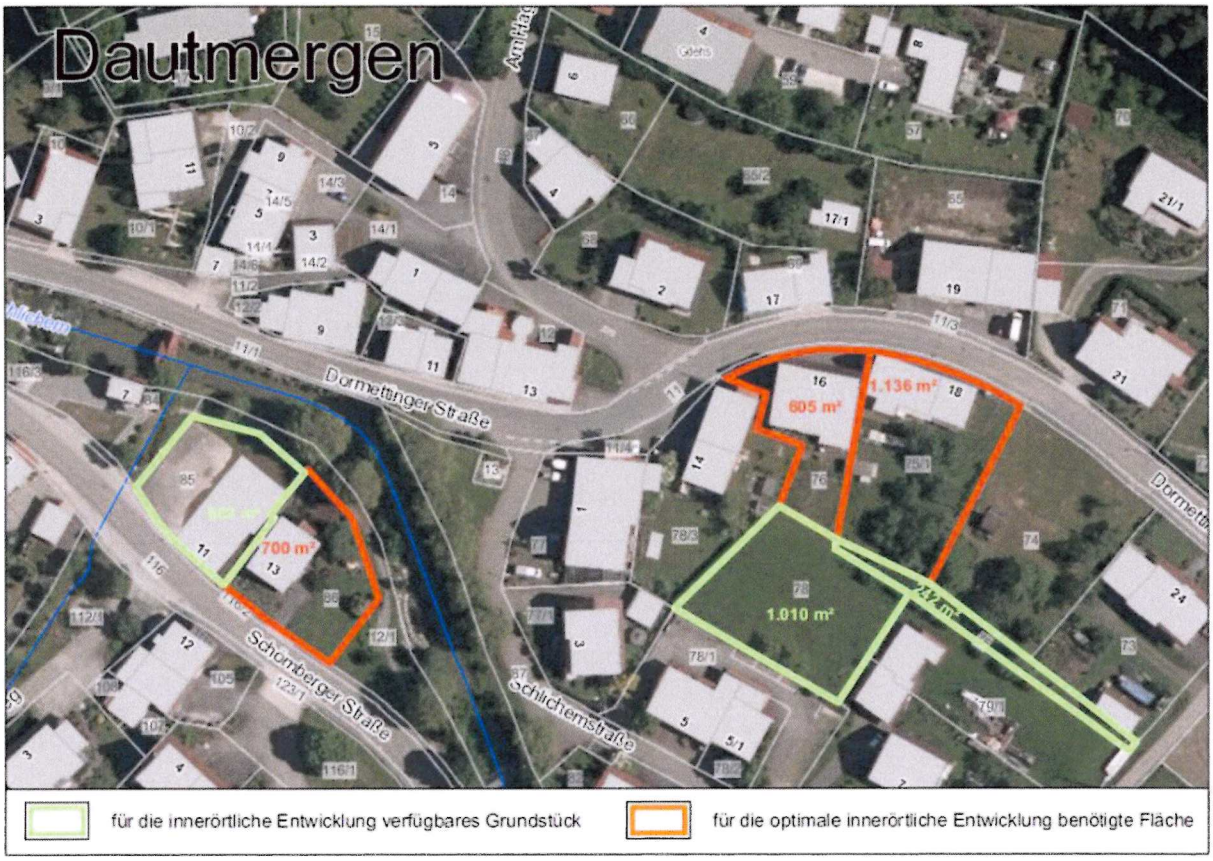


Abbildung 3: Innenentwicklungspotenziale

Städtebauliche Gründe für die 2. Erweiterung des Baugebiets „Ob den Gärten"

In Anbetracht der derzeitigen Situation im Hinblick auf die sehr beschränkten Möglichkeiten zur innerörtlichen Wohnbauentwicklung, sieht die Gemeinde Dautmergen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung" die einzige sinnvolle Lösung, um dem Bedarf nach Wohnraum zu decken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke des Plangebiets sich vollständig im Eigentum der Gemeinde befinden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass mit der Realisierung des Wohngebiets die Siedlungsfläche am Ortsrand sinnvoll abgerundet werden kann.

Außerdem wird durch das Planvorhaben die verkehrliche Erschließung dahingehend optimiert, dass die bestehenden Stichstraßen fortgeführt werden und insgesamt eine sinnvolle Ringerschließung entsteht.

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan „Ob den Gärten, 2 Erweiterung und 3. Änderung" sowie dem angrenzenden Wohngebiet nahe dem Ortskern die Entwicklung eines städtebaulich qualitatives, familienfreundlichen Wohnquartiers ermöglicht.

1.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dautmergen. Es handelt sich hierbei um ein nach Osten hin leicht abfallendes Gelände, welches im derzeitigen Bestand überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Sulzgraben. Dieser wird im Zuge der Planung teilweise verlegt, um ein geordnetes städtebaulich attraktives Wohngebiet zu ermöglichen. Der Sulzgraben wird im Bebauungsplan über einen ca. 12 m breiten Gewässerrandstreifen geschützt. Das für die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers erforderliche Retentionsbecken ist im angrenzenden Bebauungsplan "Ob den Gärten, 4. Änderung" vorgesehen.



Blick nach Nordosten



Blick nach Nordwesten



Blick auf den Sulzgraben von der nordöstlichen Seite des Geltungsbereichs



Blick auf den Sulzgraben von der nordwestlichen Seite des Geltungsbereichs



Blick nach Südwesten
1831/5



Bereich zwischen Sulzgraben und Flst.

Abbildung 4: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das ca. 0,85 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dautmergen auf einer Höhe von ungefähr 617 m ü. NN.

Es umfasst teilweise die Flurstücke 1826, 1820, 1821, 1821/1, 1837, und stellt eine Siedlungserweiterung auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche dar. Zudem wird der Bereich des vorhandenen Sulzgrabens teilweise überplant.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen (Flst. 1821/1, 1826), bestehende Wohnbebauung (Flst. 1831/5) und die Amselstraße (Flst, 1821/1) begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bauplätze des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ob den Gärten, 4. Änderung“ (Flst. 1821/2, 1821/10, 1823/4) an und umfasst teilweise eine innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche (Flst. 1821). Im Süden wird das Plangebiet durch die teilweise im Geltungsbereich liegende Gartenstraße (Flst. 1820) und die Ackerfläche (Flst. 1839) begrenzt. Westlich des Plangebiets befinden sich eine teilweise innerhalb des Plangebiets liegende landwirtschaftliche Fläche (Flst. 1837/1) und der Sulzgraben (Flst. 1837). Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.



Abbildung 5: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie die Darstellung des bestehenden Verlaufs des Sulzgrabens und dessen geplante Verlegung kann den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

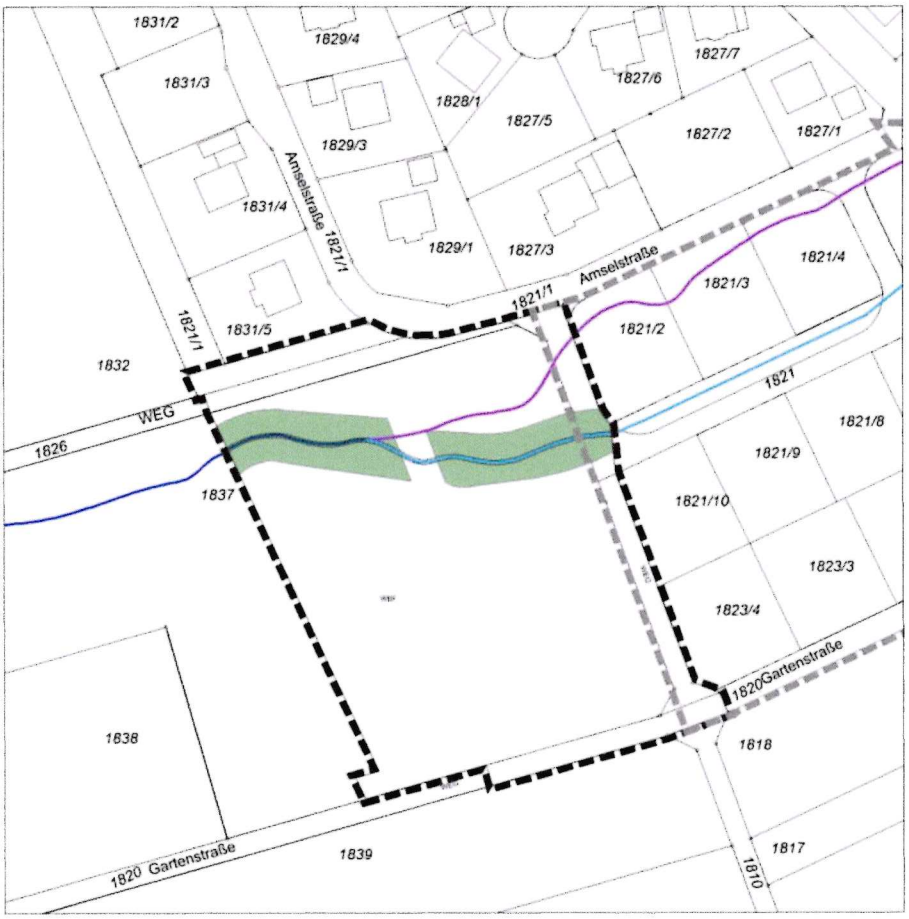


Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich (Plangebiet = schwarz-weiße Balkenlinien), unmaßstäblich

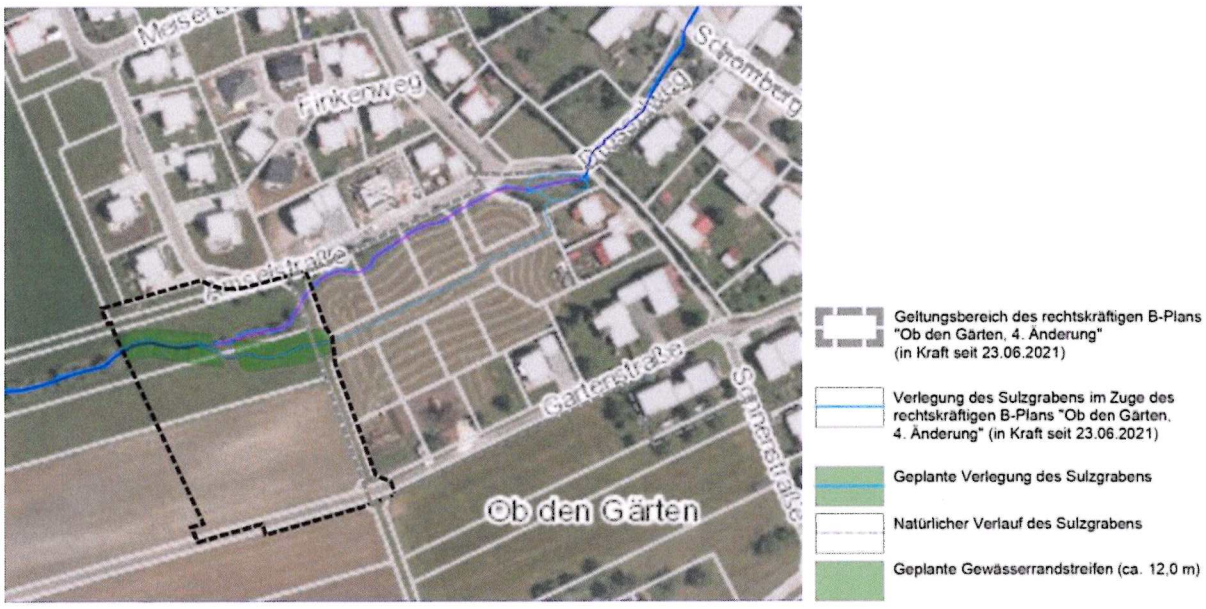


Abbildung 7: Sachdarstellung zum Sulzgraben, unmaßstäblich (Plangebiet = schwarz-weiße Balkenlinie)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann zum einen von Norden über die Amselstraße und zum anderen von Süden über die Gartenstraße erfolgen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist durch die Anlage einer Ringstraße vorgesehen.

Die Dimensionierung der inneren Verkehrswege sieht eine Fahrbahnbereite von 5,70 m sowie einen Gehweg mit 1,50 m Breite vor. Dadurch ist innerhalb des Plangebietes eine Erschließung mit Begegnungsverkehr sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der Einfassungen der Verkehrsfläche (Schrammbord, Bordstein) ist im gesamten Plangebiet eine Fahrbahnbreite von 7,20 m ausgewiesen.

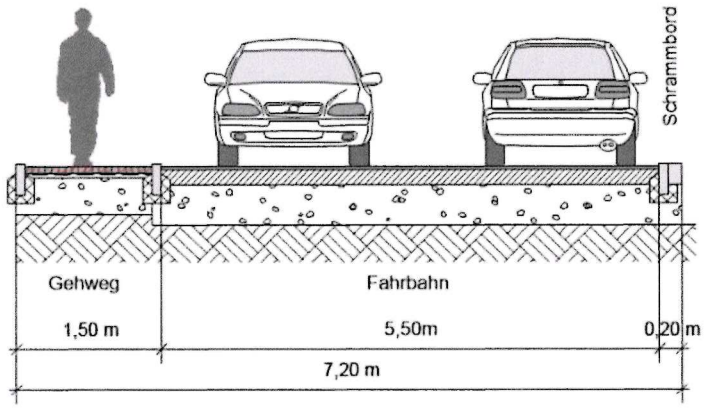


Abbildung 8: Querschnitt Verkehrsfläche

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung und die Nahwärmeversorgung werden an das bestehende Netz angeschlossen.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz abgeführt werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen ist auf dem Grundstück in einer (Retentions-) Zisterne oder Versickerungsmulde zurückzuhalten. Sonstige Möglichkeiten zur Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück sind zulässig. Das Übereich ist abzuleiten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Bodenerhaltung sowie eines Vorbehaltsgebiets Regionaler Grünzug und grenzt im Norden an die Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet an.

Für das Plangebiet bestehen somit keine entgegenstehenden Ausweisungen im derzeit rechtsverbindlichen Regionalplan Neckar-Alb 2013.

Der Bebauungsplan steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

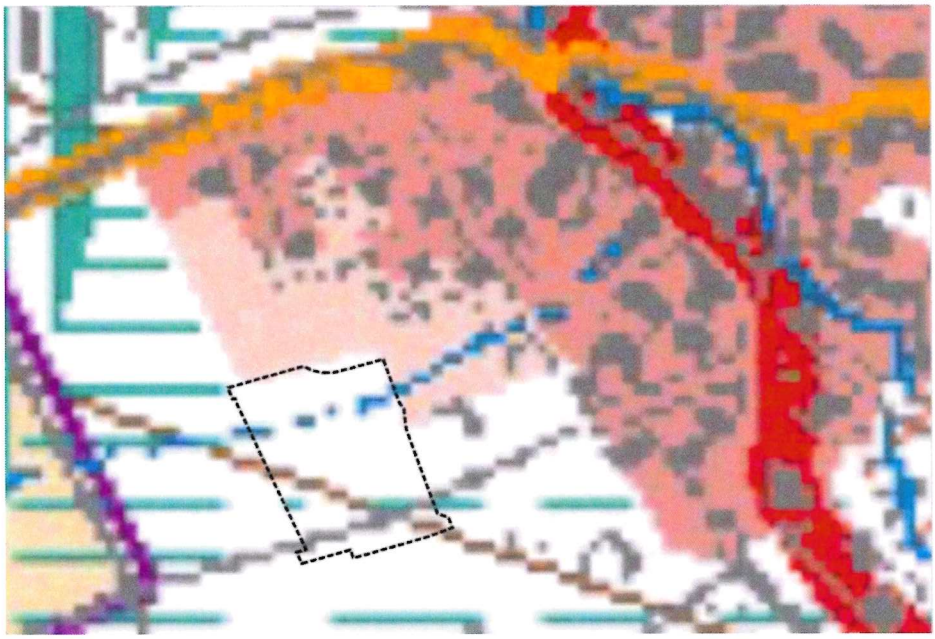


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Schlichemtal weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Des Weiteren ist im wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebiets ein geschütztes Biotop dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Planung anzupassen. Das Plangebiet soll im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt werden. Zudem soll eine Anpassung der Lage des geschützten Biotops erfolgen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wasserleitung ist im Bestand nicht vorhanden.

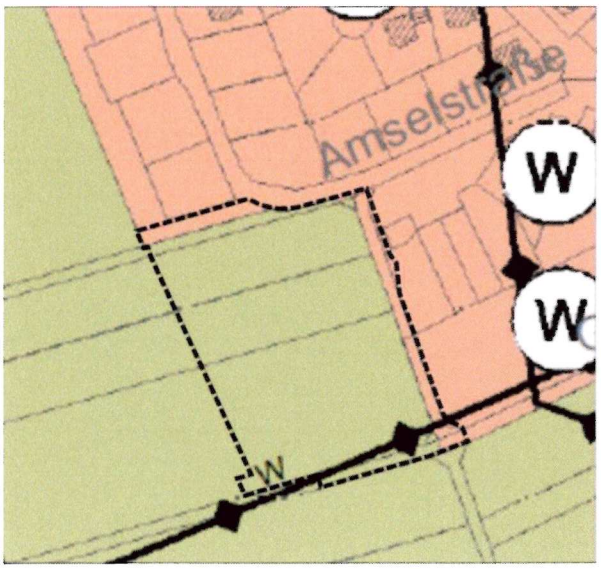


Abbildung 10: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = schwarz-weiße Balkenlinie)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der GFZ mit 0,8 den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, das unmittelbar an die bestehende Wohnsiedlung angrenzt und dessen Erweiterung darstellt.

Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt und die Gebäudehöhe entsprechend der zulässigen Dachform jeweils auf ein Maximum begrenzt. Dadurch kann einerseits eine großflächige Verschattung der benachbarten Grundstücke vermieden werden. Andererseits wird dadurch ein städtebaulich verträgliches Ortsbild geschaffen, dessen Baukörper sich möglichst in die Umgebung einfügen und die Umgebung durch z.B. zu hohe Wandseiten nicht beeinträchtigen.

Um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

Die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der einzelnen Bauplätze. Die bestehenden offenen Gräben werden aus technischen Gründen durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert und einer sinnvollen Nutzung zugeordnet.

Aus Verkehrssicherheitsgründen und um ausreichende Sichtverhältnisse im öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu schaffen, sind die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder an Straßeneinmündungsbereichen entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Der Verlauf des Geländeanschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche hat große Auswirkungen auf die Proportion und das Erscheinungsbild des Baukörpers. Um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten sollten Aufschüttungen und Abgrabungen maximal auf das erforderliche Maß beschränkt und dem bestehenden Gelände angepasst werden.

Die Duldungspflicht von konstruktiven Maßnahmen bis ca. 0,50 m Tiefe im Privatgrundstück dient der Befestigung der öffentlichen Straßenfläche und somit dem verkehrssicheren Übergang zum privaten Grundstück.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Leitungen sollten gemäß Wasserschutzgesetz außerhalb des Gewässerrandstreifens verlegt werden.

Die Duldungspflicht hinsichtlich der an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet. Aufgrund der direkten Angrenzung an den Bebauungsplan „Ob den Gärten, 4. Änderung“ werden die bestehenden Anschlussmöglichkeiten zur Beseitigung des Schmutzwassers und Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers für das geplante Wohngebiet sinnvoll genutzt.

Die regelmäßige Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Mit der Ausweisung eines Gewässerrandstreifens gemäß § 29 Wassergesetz wird die Maßgabe festgesetzt, jegliche Bebauung und Ablagerung in diesem Streifen zu verbieten.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und anderseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen.

Mit der Festsetzung von PFG 2 sowie PFG3 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten privaten Flächen sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen (Regionaler Grünzug) gewährleistet werden.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Dautmergen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Es werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° zugelassen. Durch die Zulassung aller Dachformen können den Bauherren Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden.

Aus Gründen der Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes werden bei Hauptgebäuden ausschließlich rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zugelassen.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulichverträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen bis zu 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb bei der Errichtung von Solaranlagen in dachparalleler Ausführung auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

Aus städtebaulichen Gründen werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden. Um eine familiengerechte Wohnsiedlung in ruhiger Lage zu schaffen und störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Darüber hinaus sollen vegetationsarme Gärten ausgeschlossen werden, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrten, Hofflächen und Hauszugänge aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße, zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Baugebiet und um den Parkplatzbedarf im öffentlichen Verkehrsraum zu reduzieren, wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6. Bebauungsplanverfahren

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB müssen

1. eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern aufweisen und
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Bei den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten handelt es sich um das etwa 650 m nordwestlich gelegene FFH-Gebiet „Neckartal zwischen Rottweil und Sulz“ (Schutzgebiets-Nr. 7717-341) und das etwa 600 m nordöstlich gelegene FFH-Gebiet „Kleiner Heuberg und Alb-

vorland bei Balingen" (Schutzgebiets-Nr. 7718-341). Aufgrund der räumlichen Distanz zum Planungsgebiet kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Innerhalb der geplanten Erweiterung des Baugebiets befindet sich ein nach § 30 BNatSchG unter Schutz gestelltes Offenlandbiotop. Für dieses wird ein Ausnahmeantrag zur Überplanung des Biotops beantragt und dieses wird an anderer Stelle gemäß den naturschutzfachlichen Anforderungen ausgeglichen.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben sind, wird auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Eine Beteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Verfahren nach § 13 BauGB kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² erheblich unterschreitet, ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig. Zudem wird auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung durch Erweiterung des Bebauungsplanes „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3.Änderung" wird im Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits an eine Wohnbebauung angrenzt.

7. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Ein Umweltbeitrag wurde erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Dem Umweltbeitrag liegt ein Pflanzplan bei. Zusätzlich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt. Darüber hinaus liegt dem Bebauungsplan ein Antrag auf Ausnahme nach §30 BNatSchG bei.

8. Flächenbilanz

		Fläche in m²
Größe des Geltungsbereichs		**8.547,70**
Wohngebietsfläche		6.087,50
	überbaubare Fläche (0,6)	3.652,50
	Fläche für PFG 2	711,90
	Fläche für PFG 3	246,80
Verkehrsfläche		1.321,60
	Straßen	1.179,40
	Gehwege	142,20
Öffentliche Grünfläche		1.138,60
	öffentliche Grünfläche	129,40
	Fläche für Maßnahme 2	1.009,20

Aufgestellt:
Balingen, den 15.12.2021

Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Dautmergen, den 22. Dez. 2021

Hans Joachim Lippus
Bürgermeister

GEMEINDE DAUTMERGEN
1
ZOLLERNALBKREIS