

# Gemeinde Dürbheim



## Stadt Spaichingen



Objektbezeichnung:

### Bebauungsplan "Pfaffensteig III"

Planinhalt:

Planung

Maßstab:

1 / 1000

Gezeichnet:

Bock

Gewerk:

Architekt:

Bauamt

Geprüft:

Bock/Schmidtman

Druckdatum:

20.07.2015

Planbez.:

DÜ-PF3-01

# Legende:

## 1. Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Schema der Nutzungsschablone:

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Art der Bauliche nutzung | max. Zahl der Vollgeschosse |
| max. Grundflächenzahl    | max. Geschossflächenzahl    |
| Dachform                 | Bauweise                    |
| Dachneigung              |                             |

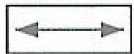
## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise (§ 22 (2) Bau NVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 23 (1 + 3) Bau NVO)

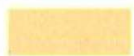


Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB) - Garagen

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenhöhe



öffentliche Gehwegfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4+11 und Abs. 6 BauGB)



Umgerenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB und § 22 StrG): Lärmschutz



Umgerenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 22 StrG): Lärminderungsmaßnahmen



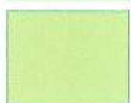
Umgerenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB): Verkehrssichtfelder (70 km/h)



**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)**



öffentliche Grünflächen, Straßenverkehrsgrün

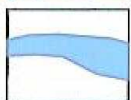


öffentliche Grünflächen entlang offenem Entwässerungsgraben  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**



Hochwasserrückhaltebecken

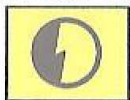


Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) - Entwässerungsgraben



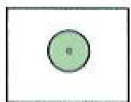
Entwässerungsgrabenverdolung

**7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

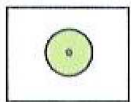


Elektrizitätsversorgung - Umspannstation

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**



Pflanzfestsetzung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) - Anpflanzen von Bäumen



Pflanzfestsetzung auf privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) - Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)



Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen:  
Wasserschutzgebiet Zone III

**8. Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 'Pfaffensteig II'



Umgrenzung von aufzuhebenden Flächen für die Landwirtschaft

EFH 748,50

Max. Erdgeschossfußbodenhöhe, bei versetzten Geschossen gilt die obere Höhe



geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen



geplante Bauabschnitte



Biotopabgrenzung mit Biotopnummer nach LUBW

## Verfahrensvermerke:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat:  | 09.02.2015              |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:                    | 09.04.2015              |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:                   | 20.04.2015 - 27.05.2015 |
| 4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung:   | 20.04.2015 - 22.05.2015 |
| 5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat:                                 | 20.07.2015              |
| 6. Öffentliche Auslegung:   | 01.09.2015 - 02.10.2015 |
| 7. Benachrichtigung der Träger öffentliche Belange:                           | 24.08.2015              |
| 8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat:              | 12.10.2015              |
| 9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat: | 12.10.2015              |
| 10. Öffentliche Bekanntmachung:   |                         |
| 11. Bestätigung der Rechtskraft:  |                         |

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

15. OKT. 2015

Dürbheim, den.....

*Andreas Häse*



.....  
A. Häse

Bürgermeister

Gemeinde Dürbheim

Bebauungsplan „Pfaffensteig III“

## **TEIL 3 – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **§ 74 LBO BW**

### **Inhaltsübersicht:**

- 1.** Dachgestaltung
  - 1.1** Dachformen von Hauptgebäuden
  - 1.2** Dachneigungen von Hauptgebäuden
  - 1.3** Dachformen und Dachneigungen von Nebengebäuden
  - 1.4** Sonstige Festsetzungen
  - 1.5** Firstrichtungen von Hauptgebäuden
  - 1.6** Dachaufbauten
  - 1.7** Dacheindeckungen
- 2.** Gebäudehöhen
  - 2.1** Firsthöhen, Traufhöhen
  - 2.2** Erdgeschossfußbodenhöhe
  - 2.3** Anzahl der Vollgeschosse
- 3.** Einfriedungen
- 4.** Niederspannungs- und/oder Fernmeldefreileitungen
- 5.** Außenantennen, Empfangs- und Sendeanlagen
- 6.** Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas
- 7.** Private Grundstückflächen
  - 7.1** Befestigung von privaten Grundstücksflächen
  - 7.2** Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen
- 8.** Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Flächen
- 9.** Anschluss von Niederschlagswasser
- 10.** Hinweise
  - 10.1** Geotechnik
  - 10.2** Grundwasser

## **1. Dachgestaltung**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachformen von Hauptgebäuden**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigungen gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 1 frei wählbar.

#### **1.2 Dachneigungen von Hauptgebäuden**

##### **Festgesetzt sind:**

Sattel- und Walmdächer und versetzte Satteldächer mit Dachneigungen von 28° bis 45° sowie Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 15°.

#### **1.3 Dachformen und Dachneigungen von Nebengebäuden**

##### **Festgesetzt sind:**

Zulässig sind Satteldächer und versetzte Satteldächer sowie Walmdächer und versetzte Walmdächer. Bei der Ausführung von Dächern der Garagen oder Nebenanlagen, die an Hauptbaukörper angrenzen, ist die Dachform sowie die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

#### **1.4 Sonstige Festsetzungen**

Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zulässig, sofern diese in oder auf Dach- bzw. Wandflächen sowie parallel hierzu angeordnet werden.

#### **1.5 Firstrichtungen von Hauptgebäuden**

Im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes sind mögliche Hauptfirstrichtungen dargestellt und festgesetzt.

#### **1.6 Dachaufbauten**

##### **Festgesetzt ist:**

Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 30°. Dachaufbauten als First- oder Giebelgaupen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 m zulässig. Schleppgaupen dürfen 1/3, die Summe von Einzelgaupen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiben. Dacheinschnitte sind bis max. 3,0 m Breite je Gebäude zulässig.

Alle Gaupen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

#### **1.7 Dacheindeckungen**

Geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Materialien in matter Ausführung in den Farbtönungen rot, rotbraun, braun oder grau auszuführen.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Materialien sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

## **2.2 Gebäudehöhen**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)**

### **2.2.1 Firsthöhen, Traufhöhen**

**Festgesetzt ist:**

Die Traufgesimshöhe (Sparren Unterkante) darf höchstens 6,0 m über der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe liegen. Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 6,40 m über der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe liegen.

Ausnahmen von der Traufgesimshöhe und Gesimsverkleidungshöhe können bis 1/3 der jeweiligen Trauflänge zugelassen werden. Über höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

### **2.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe**

**Festgesetzt ist:**

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhen von Hauptgebäuden werden im „Zeichnerischen Teil“ – Teil 1 des Bebauungsplanes festgesetzt. Überschreitungen bis max. 0,50 m können zugelassen werden. Bei versetzter Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die obere Ebene.

### **2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

**Festgesetzt sind:**

Gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 1.

## **3. Einfriedungen**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von laubtragenden Hecken und Zäunen zulässig.

Freistehende Mauern sind bis max. 0,4 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen zum Außenbereich müssen ein Mindestbodenabstand von 0,1 m einhalten. Für besonders zu sichernde Bereiche können Ausnahmen zugelassen werden.

Max. Höhenausbildung von Einfriedungen siehe auch Ziffer 8 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ – Teil 2.

## **4. Niederspannungs- und/oder Fernmeldefreileitungen**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Neue Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Erdreich zu verlegen.

## **5. Außenantennen, Empfangs- und Sendeanlagen**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig. Zulässig sind parabolische Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragungen bis zu einem Durchmesser von ca. 1,0 m. Anlagen, Einrichtungen und Betrieb von gewerblich genutzten Sende- und/oder Empfangsanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

## **6. Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes nicht zulässig.

## **7. Private Grundstückflächen**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **7.1 Befestigung von privaten Grundstückflächen**

Garagenzufahren, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und/oder private Stellplätze dürfen nicht in asphaltierter und/oder wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Pflaster- und/oder Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel und/oder Beton) zu verlegen.

Die Verpflichtung zur Herstellung nachzuweisender Stellplätze gem. § 37 LBO LV mit der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV-Stellplätze) kann nach § 37 Abs. 3 LBO von der Baurechtsbehörde ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen und/oder Garagen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind.

#### **7.2 Gestaltung von unbebauten Grundstückflächen**

Die nicht überbauten Grundstückflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

## **8. Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Flächen**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Beabsichtigte Abgrabungen und Aufschüttungen sind im jeweiligen Baugesuch darzustellen. Stützbauwerke bis max. 1,5 m Höhe über dem natürlich gewachsenen Gelände sind zulässig.

## **9. Anschluss von Niederschlagswasser**

### **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Niederschlagswässer aus privaten Baugrundstücken sind über die separat verlegten Niederschlagswasseranschlüsse oder die angrenzenden offenen Gräben abzuleiten.



## 10. Hinweise

### 10.1 Geotechnik

Im Plangebiet steht Hangschutt an, der von Gesteinsschichten des Braunen Jura unterlagert wird. Bei Geländeänderungen, insbesondere bei Geländeeinschnitten, besteht Rutschgefahr. Im Hinblick auf die geologische Situation im Geltungsbereich des Plangebietes wird den Bauherren empfohlen, auf eigene Kosten objektbezogene geologische Baugrundgutachten durch privaten Gutachter durchführen zu lassen.

### 10.2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Tiefbrunnen Wurmlingen und Rietheim / Weilheim - 19.08.1992.

## 11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO BW handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO BW ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Dürbheim, den 15. OKT. 2015



*Anreas Häse*

Anreas Häse  
Bürgermeister

Aufgestellt:

Spaichingen, den 09.03.2015

*Anna Sucheta-Bock*

Anna Sucheta-Bock  
Bauamt  
Verwaltungsgemeinschaft  
Stadt Spaichingen

Gemeinde Dürbheim

Bebauungsplan „Pfaffensteig III“

## **TEIL 2 – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **§ 9 BauGB**

In Ergänzung der Zeichnerischen Festsetzungen (Teil 1) des Bebauungsplanes von 09.07.2015 und den örtlichen Bauvorschriften (Teil 3) vom 09.07.2015 werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen festgelegt:

### **Inhaltsübersicht:**

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - 1. Art der baulichen Nutzung**
    - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
    - 1.2 Nebenanlagen**
  - 2. Maß der baulichen Nutzung**
    - 2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Höhen**
    - 2.2 Anzahl der Vollgeschosse**
    - 2.3 Überbaubare Grundstückflächen**
    - 2.4 Anzahl von Wohneinheiten**
  - 3. Bauweise**
  - 4. Gebäudestellungen**
  - 5. Höhenlage der baulichen Anlagen**
  - 6. Garagen und private Stellplätze**
  - 7. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen**
    - 7.1 Verkehrssichtfelder**
    - 7.2 Anbauverbotstreifen – Lärmschutz**
  - 8. Verbot des Zuganges und der Zufahrt**
  - 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - 9.1 Schonender Umgang mit Boden**
    - 9.2 Insektenfreundliche Beleuchtung**
  - 10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
    - 10.1 Pflanzung von Bäumen, privat**
    - 10.2 Pflanzung von Bäumen, öffentlich**
    - 10.3 Flächenhafte Pflanzgebote für Gehölze - öffentlich**
    - 10.4 Flächenhafte Pflanzgebote für Gehölze - privat**
    - 10.5 Dachbegrünung**
  - 11. Nachrichtliche Übernahme**
    - 11.1 Denkmalschutz**
  - 12. Hinweise**
    - 12.1 Lärmschutz**
    - 12.2 Duldung von Randbefestigungen, Anlegen von Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen**
    - 12.3 Wasserschutzgebietzone III "Faulenbachtal"**
    - 12.4 Löschwasserversorgung**
    - 12.5 Beseitigung von Niederschlagswasser**
    - 12.6 Schonende Umgang mit Boden**
    - 12.7 Bodenaushub**

## **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. 06.2013 (BGBl. I S.1548, S.1551f)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.2000 (GBl. S. 518), zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18.04.2013 (BGBl. I S. 734)
7. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)

## **B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

**(§ 4 BauNVO)**

**Zulässig sind:**

- a) Wohngebäude.

**Ausnahmsweise zulässig sind (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO):**

- a) Betriebe des Beherbergungswesens;
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO):**

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- b) Hundezwinger;

- c) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

**Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO):**

- a) Anlagen für Verwaltungen;
- b) Gartenbaubetriebe;
- c) Tankstellen;
- d) nicht der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;

### **1.2 Nebenanlagen**

#### **(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder der örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen. Zulässig sind bei Gerätehütten, Gartenhäusern sowie Gewächshäusern jeweils nur 1 Anlage und nur bis zu einem maximal umbauten Raum von 40 cbm.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden auch soweit für sie im „zeichnerischen Teil“ – Teil 1 – keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Höhen**

**Festgesetzt sind:**

Max. Grundflächenzahl (GRZ) und max. Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 1. Die max. Grundfläche darf für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO um max. 10 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Mindest- / Maximale Trauf- und Firstenhöhen von baulichen Anlagen gem. Einschrieb im „Örtlichen Bauvorschriften“ des Bebauungsplanes, Teil 3, §2.2.1.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

#### **2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

**Festgesetzt sind:**

Gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 1.

### **2.3 Überbaubare Grundstückflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV. mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)**

**Festgesetzt sind:**

Die überbaubare Grundstückflächen sind gem. Einschrieb im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes, Teil 1 dargestellt und durch Baugrenzen bestimmt. Dachüberstände sind bis 0,5 m über die Baugrenze zulässig.

### **2.4 Anzahl von Wohneinheiten**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten (WE) ist im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes auf 2 WE, je Baugrundstück festgesetzt. Die Baugrundstücke sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

## **3. Bauweise**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB LV. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

## **4. Gebäudestellungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Gebäudestellungen sowie Hauptfirstrichtungen sind im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes, Teil 1 dargestellt. Sie sind zwingend festgesetzt.

## **5. Höhenlage der baulichen Anlagen**

**(§§ 16 und 18 Abs. 2 BauNVO)**

Die Obergrenzen der Erdgeschossfußbodenhöhen von Hauptgebäuden sind im "zeichnerischen Teil" festgesetzt. Abweichungen bis 50 cm sind ausnahmsweise zulässig. Bei versetzten Geschossen gilt die obere Erdgeschossfußbodenhöhe.

## **6. Garagen und private Stellplätze**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen können als Einbau im oder als Anbau am jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Bei Gargagenanbauten sind diese mit der Dachneigung des Hauptgebäudes zu versehen. Überschreitungen der im "zeichnerischen Teil" festgesetzten Baugrenzen sind in diesen Fällen zulässig.

Frei stehende Erstgaragen dürfen nur auf den im "zeichnerischen Teil" hierfür dargestellten Flächen errichtet werden. Im gerechtfertigten Fällen könnte eine Ausnahme von dieser Regel erteilt werden. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Garagenzufahrten mit mind. 5,0 m Länge können als Stellplatzflächen angerechnet werden.



## **7. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 21 BauGB in Verbindung mit § 22 StrG)**

### **7.1 Verkehrssichtfelder**

Die im gemeinsamen "zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für **Verkehrssichtfelder** sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung sowie baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen), Einfriedungen und Aufschüttungen über 0,8 m gemessen am jeweiligen Fahrbahnrand, freizuhalten.

### **7.2 Anbauverbotstreifen – Anbaubeschränkungen entlang der L 438 und Lärmschutz**

Die im gemeinsamen "zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Lärmschutz beinhalten 20 m breite Streifen entlang der L 438 und sind von baulichen Hochbauten jeder Art (z. B. Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauNVO), sowie Werbeanlagen freizuhalten. Allen Gebäuden, die sich in der Anbaubeschränkungszone zwischen 20 m und 40 m entlang, der L 438 befinden, werden mit baulichen Lärminderungsmaßnahmen (z. B. Lärmschutzfenster) versehen. In diesen Bereich, zwischen 20 und 40 m, dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

## **8. Verbot des Zuganges und der Zufahrt**

**(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Für Teilbereiche des Plangebietes sind, entsprechend den Festsetzungen im "zeichnerischen Teil", Zufahrten und / oder Zugänge zu Baugrundstücken ausgeschlossen. Einzelzufahrten von den Grundstücken zur L 438 sind nicht zugelassen.

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

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**

### **9.1 Schonender Umgang mit Boden**

Der Oberboden ist bei Erdarbeiten zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zwischenzulagern. Oberboden ist an den vorgesehenen Stellen lagenweise wieder aufzubringen.

### **9.2 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten (z. B. LED-Leuchten mit Warmlichttönen) vorzusehen.

## **10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

### **10.1 Pflanzung von Bäumen, privat**

Als **generelle Pflanzbindung** ist auf den Grundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 mittelgroßkroniger heimischer Laubbaum 2. Ordnung lt. Pflanzenliste B zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück mind. 1 großkroniger

Laubbaum 1. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden. Die Bepflanzung mit Obstbäumen (Pflanzenliste D und E) ist zugelassen.

Auf dem in den Plan dargestellten Standorten sind mittel- oder großkronige Laubbäume der Pflanzenliste A oder B zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes entlang der Grenze zum Außenbereich dargestellten Pflanzstandorte werden entlang dieser Außengrenzen durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer gepflanzt. Allen übrigen Pflanzen Standorte können grundsätzlich frei gewählt werden. Die nachbarrechtlichen Regelungen sind zu beachten.

Die Pflanzung von Bäumen gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes können auf die generelle Pflanzbindung angerechnet werden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind für diese Pflanzbindung nicht zugelassen.

#### **10.2 Pflanzung von Bäumen, öffentlich**

Die im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes "Pfaffensteig III" dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit groß- und mittelgroßkronigen Bäumen und Sträuchern, gem. Grünordnungsplan, zu bepflanzen.

#### **10.3 Flächenhafte Pflanzgebote für Gehölze - öffentlich**

Auf der im Plan dargestellten Grünfläche sind Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten A, B und C zu pflanzen. Die Gehölze sind locker und in Gruppen anzuordnen.

#### **10.4 Flächenhafte Pflanzgebote für Gehölze - privat**

Auf der im Plan dargestellten Grünfläche sind Bäume und Sträucher der Pflanzenlisten A, B, C, D und E zu pflanzen. Bäume werden auf das generelle Pflanzgebot angerechnet. Die privaten Grünflächen sind von baulicher Nutzung ausgeschlossen. Versiegelungen sind nicht zulässig. Die privaten Grünflächen sind als Gehölzflächen oder Wiesenflächen extensiv zu pflegen.

#### **10.5 Dachbegrünung**

Flachgeneigte Dachflächen bis 5° Dachneigung sind mit einer extensiven (Substratstärke min. 8 cm) oder einer intensiven Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt für Garagen, Carports und Nebengebäude sofern sie nicht als Terrassen benutzt werden.

### **11. Nachrichtliche Übernahme**

(§ 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit DSchG)

#### **11.1 Denkmalschutz**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax.: 0761 /208-3599 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **12. Hinweise**

### **12.1 Lärmschutz**

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für Emissionen, die von der Landesstraße L 438 ausgehen, verpflichtet. Erforderliche Schalldämmwerte für Fenster sind in Abhängigkeit nach DIN 4109 von den jeweiligen Eigentümern und auf deren Kosten herzustellen.

### **12.2 Duldung von Randbefestigungen, Anlegen von Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen bleiben unbefestigt und im Eigentum der Angrenzer. In Bereichen ohne separaten Gehweg werden Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken hergestellt. Sie sind von den betroffenen Anliegern zu dulden.

### **12.3 Wasserschutzgebietzone III "Faulenbachtal"**

Die Bestimmungen der geltenden Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 20. September 2000 sind zu beachten.

**12.3.1** Das ATV-Arbeitsblatt A 142 "Abwasserkanäle und -Leitungen in Wassergewinnungsgebieten einschl. ATV-Hinweis H 146" ist zu beachten.

**12.3.2** Der Mutterbodenabtrag muss auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt werden. Der Mutterboden ist frühestmöglichst, wieder anzudecken und zu begrünen.

**12.3.3** Bei den Bauarbeiten muss darauf geachtet werden, dass keine Verunreinigungen des Untergrundes durch wassergefährdende Stoffe und/oder Flüssigkeiten eintreten können. Handlungen sind zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

**12.3.4** Bei der Bauausführung dürfen keine wassergefährdenden Bau- und/oder Bauhilfsstoffe (z. B. Öle, Kaltteer, phenolhaltige Stoffe) zur Anwendung gelangen.

**12.3.5** Baustelleneinrichtungen dürfen nur auf befestigten Flächen erfolgen.

**12.3.6** Die Betankung von Baustellenfahrzeugen sowie sonstiger Gerätschaften darf nur auf undurchlässigen Grundstücksflächen erfolgen, die gegen wassergefährdende Stoffe ausreichend beständig sein müssen.

**12.3.7** Ölbindemittel sind in ausreichender Menge vorzuhalten. Durch Hinweisschilder ist auf den Lagerstandort des Bindemittels sowie auf eine sofortige Aufnahmepflicht von Tropfmengen hinzuweisen. Gebrauchtes Ölbindemittel und evtl. verunreinigter Boden sind unverzüglich ordnungsgemäß zu entsorgen.

**12.3.8** In Anlehnung an § 34 Abs. 2 WHG dürfen Stoffe nur so gelagert werden, dass keine schädlichen Verunreinigungen des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung eintreten kann. Transportable Kraftstoffbehälter sowie sonstige Behältnisse

mit Öl und/oder Schmierstoffen dürfen nur innerhalb von flüssigkeitsdichten Auffangwannen deponiert werden.

**12.3.9** Bei evtl. Lagerung von mineralölbehafteten Fahrzeugteilen oder sonstigen Stoffen, von denen eine Gefahr für den Boden und das Grundwasser ausgehen kann, ist in Anlehnung an die §§ 1a und 34 Abs. 2 WHG dafür Sorge zu tragen, dass diese Gegenstände grundsätzlich auf flüssigkeitsdichtbefestigten Flächen oder Auffangwannen deponiert werden.

**12.3.10** Bei Lagerung im Freien muss gewährleistet sein, dass in ausreichendem Maß Vorkehrungen getroffen werden, damit Schutz vor Niederschlagswasser gegeben ist.

**12.3.11** Auf die Haftungsbestimmungen für Veränderungen oder Verunreinigungen eines Gewässers (auch Grundwasser) wird ausdrücklich hingewiesen (§ 22 WHG).

**12.3.12** Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser freigelegt werden, ist das Landratsamt Tuttlingen – Kreiswasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

**12.3.13** Innerhalb des Geltungsbereiches sind die flächenhafter Drainagen verboten (§ 7, Ziffer 4)

**12.3.14** Allen Maßnahmen die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des nutzbaren Dargebots zur Folge haben sowie Erschließen von Grundwasser sind verboten (§ 8, Ziffer 1).

**12.3.15** Aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes kann der Errichtung von Erdwärmesonden im Planungsbereich nicht zugestimmt werden.

#### **12.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 (1.600 Liter/ Min.) zu dimensionieren. Es sind mindestens 3 – 4 Überflurhydranten nach DIN EN14384 mit Abgängen der Größe A, B, B, an geeigneter Stelle aufzustellen. Jegliche Änderungen dürfen nur in der Absprache mit dem Kreisbrandmeister vorgenommen werden.

#### **12.5 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Für den gesamten Geltungsbereich gelten die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

#### **12.6 Schonende Umgang mit Boden**

Bei der baulichen Umsetzung der zukünftigen Bauvorhaben ist auf folgende Ausführungen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsam und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen.

Diesbezüglich verweisen wir auf die entsprechende Fachliteratur hin:

- Heft 10: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“,
- das Bodenschutzmerkblatt / Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen (das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter „Erdaushub“ einzusehen ist).

### 12.7 Bodenaushub

Die einzelnen Bauträger sind verpflichtet ein konkretes Vermeidungs- und Verwertungskonzept für die zu erwartenden Bodenaushubmengen beizufügen.

Ausgefertigt:

Dürbheim, den 15. OKT. 2015



*Anreas Häse*

Anreas Häse  
Bürgermeister

Aufgestellt:

Spaichingen, den 09.07.2015

*Anna Sucheta-Bock*

Anna Sucheta-Bock  
Bauamt VG Stadt Spaichingen



Gemeinde Dürbheim

Bebauungsplan „Pfaffensteig III“

## **TEIL 4 – BEGRÜNDUNG**

---

Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes, Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO sowie gemeinsamer Zeichnerischer Teil.

### **Inhaltsübersicht:**

- 1. Anlass und Ziele der Planaufstellung**
- 2. Planungsrechtliche Grundlagen**
  - 2.1** Flächennutzungsplan der vereinbarten VG-Spaichingen
  - 2.2** Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“
  - 2.3** Rechtskräftige Bebauungspläne
- 3. Plangebiet, Bestand**
  - 3.1** Lage und städtebauliche Einordnung
  - 3.2** Räumliche Merkmale des Planbereiches
- 4. Planungskonzept**
  - 4.1** Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
  - 4.2** Städtebauliches Konzept, Nutzungsart
  - 4.3** Verkehrserschließung
    - 4.3.1** Fahrverkehr
    - 4.3.2** Ruhender Verkehr
    - 4.3.3** Fußgänger
    - 4.3.4** Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
    - 4.3.5** Landwirtschaftlicher Verkehr
  - 4.4** Flächengliederung
  - 4.5** Technische Infrastrukturen
    - 4.5.1** Abwasser, Niederschlagwasser
    - 4.5.2** Wasserversorgung
    - 4.5.3** Elektrizitätsversorgung
    - 4.5.4** Fernmeldeversorgung
- 5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**
  - 5.1** Art der Baulichen Nutzung
  - 5.2** Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise
    - 5.2.1** Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
    - 5.2.2** Anzahl der Vollgeschosse, max. Höhe baulicher Anlagen, EF-Höhe
  - 5.3** Bauweise, überbaubare Grundstückfläche
    - 5.3.1** Bauweise

**5.3.2 Baugrenzen**

**5.4** Stellung baulicher Anlagen

**5.5** Standorte, Anzahl von Garagen

**5.6** Nebenanlagen

**5.7** Festsetzungen für Maßnahmen zu Minimierung von Eingriffen

5.7.1 Außenleuchten

5.7.2 Dachbegrünungen

5.7.3 Befestigung privater Grundstückflächen

5.7.4 Gestaltung von unbebauten Grundstücken

5.7.5 Maßnahmen zum Bodenschutz

**5.8** Denkmalschutz

**6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

**6.1** Dachgestaltung

**6.2** Gebäudehöhen

**6.3** Werbeanlagen, Niederspannungs- u. Fernmeldefreileitungen

**6.4** Außenantennen, Solar- und Photovoltaikanlagen

**6.5** Einfriedungen

**7. Hinweise**

**7.1** Unterirdische Stützbaukörper

**7.2** Geotechnik

**8. Auswirkungen der Planung**

**8.1** Städtebauliche Auswirkungen

**8.2** Auswirkungen auf die Infrastruktur

**8.3** Auswirkungen auf die Umwelt

## **1. Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürbheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Örtlicher Bauvorschriften für die Fläche „Pfaffensteig III“ beschlossen.

Mit der Überplanung bisherigen Ackerflächen im privaten Besitz soll die lang geplante Entwicklung von Gebiet Pfaffensteig abgeschlossen werden und die langfristige Versorgung der Stadt mit Wohnbauplätzen gesichert werden. In 2007 hat das Planungsbüro „die STEG“, im Auftrag der Gemeinde Dürbheim, ein Entwicklungskonzept für die Aktivierung innerörtlicher Potenziale entwickelt. Die Wohnbauentwicklung im Innenbereich von Gemeinde Dürbheim scheitert leider an Mangel von Konversionsflächen und Baulücken im städtischen Besitz. Aufgrund des privaten Besitzes von potenziellen Entwicklungsflächen, die gegenwärtige Aktivierung der bestehenden Innerentwicklungspotenziale ist nicht realistisch. Angesichts der Preisvorstellungen der privaten Grundstückbesitzer können die Grundstücke selten von den wohnungssuchenden jungen Familien erworben werden. Daneben ist oft keine Bereitschaft zur Veräußerung der Grundstücke vorhanden oder sie werden für die eigene Familie vorgehalten.

Mit der Schaffung von ca. 43 Bauplätzen kann dagegen eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden, die abschnittsweise der aktuellen Nachfrage entsprechend durchgeführt werden kann.

## **2. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **2.1 Flächennutzungsplan der vereinbarten VG-Spaichingen**

In der am 01.02.2007 genehmigten 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksame Flächennutzungsplan), sowie im 6. Fortschreibung (im Verfahren befindlichen) des Flächennutzungsplanes der „Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen“ ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der Plan ist damit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

### **2.2 Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“**

Im Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ ist die Gemeinde Dürbheim als Ort mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Die Gemeinde ist hierbei dem Oberzentrum Villingen – Schwenningen mit Mittelzentrum Tuttlingen und Rottweil und Unterzentrum Spaichingen zugeordnet. Die Gemeinde Dürbheim liegt innerhalb der Entwicklungsachse Rottweil-Tuttlingen.

Der Bebauungsplan respektiert die Rahmenvorgaben des Regionalplanes.

### **2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan „Pfaffensteig III“ greift in Teilen der Bebauungsplan „Pfaffensteig II“. Im Verfahren wird gleichzeitig die 1. Änderung der Bebauungsplan „Pfaffensteig II“ durchgeführt.

## **3. Plangebiet, Bestand**

### **3.1 Lage und städtebauliche Einordnung**

Das Plangebiet am Nordrand Dürbheims liegt auf einem nach Südwesten geneigten Hang unterhalb des Osterberges. Das Gelände steigt von ca. 746,00 m über NN an der Südwestecke bis auf 782,00 m über NN an der Nordostecke an.

Der Geltungsbereich grenzt von Norden und Osten an den landwirtschaftlichen Flächen an. Die Südgrenze ist durch Wohngebiet „Pfaffensteig II“ bestimmt. Der Charakter des Planungsraumes wird durch die bereits bestehende Entwicklung in „Pfaffensteig II“ geprägt.

Die Erschließung erfolgt im Westen von der Landesstraße L 438 und im Süden von der Straße Pfaffensteig über die Hohenbergstraße in das Dürbheimer Zentrum. Die innere Verbindungstrasse besitzt drei hangparallelen Stichstraßen, die tiefe Innenbereiche erschließen. Die Verbindungstraße (Pfaffensteig), sowie Stichstraßen (Keltenstraße im Süden und Am Bierkeller im Norden) besitzen einen Fußweg und gute Verbindungen in die umliegenden Wanderwege.

### **3.2 Räumliche Merkmale des Planbereiches**

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 45.657 m<sup>2</sup>.

Die Baufläche (WA) beträgt ca. 28.728 m<sup>2</sup>, die Verkehrsfläche ca. 8.293 m<sup>2</sup>, die öffentliche Grünfläche ca. 8.636 m<sup>2</sup>.

Die Entwicklungstiefen im Plangebiet betragen in Nord-Süd Richtung ca. 120-165 m und in Ost – West Richtung ca. 278 m.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die landwirtschaftliche Pfad Fl. St. Nr.: 362.
- Im Süden durch die Grundstücke: Fl. St. Nr.: 4989 – 4994 und 4996 – 4999 und 5001.
- Im Westen durch den Landesstrasse L 438.
- Im Osten durch den landwirtschaftlichen Pfad Fl. St. Nr.: 359/1

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Gemeinde eröffnet mit der beabsichtigten Planung eine weitere Chance, die längst geplante städtebauliche Wohnentwicklung zu realisieren und damit die Gemeinde zusätzlich zu verstärken.

Den direkt an das Plangebiet von Norden und Osten angrenzenden, landwirtschaftlich benutzten Grundstücken belässt die Planvorgabe der Gemeinde ausreichend Abstand. Die Planvorgabe integriert die von Süden, zum großen Teil bebauten Grundstücken des Gebietes „Pfaffensteig II“ und respektiert deren Belange.

Insgesamt hat der Gemeinderat den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Pfaffensteig III“ unter Einbeziehung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes so gefasst, dass die gemeindlich angestrebten Ziele mit dem Umfeld eine verträgliche Weiterentwicklung sicherstellen können.

### **4.2 Städtebauliches Konzept, Nutzungsart**

Mit dem Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften soll besonders der damit verbundene zusätzliche Verkehr aus dem Wohngebiet ferngehalten werden.

Mit der einheitlich festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird die Sicherung der unbebauten Flächen erreicht, die für die Wohn- und Aufenthaltsqualität, sowie Landschaftsbild unerlässlich ist und auch in der ökologischen Bilanz berechnet wird.

Wegen der nach Südwesten geneigten Hanglage werden einheitliche maximale Gebäudehöhen (2 Vollgeschosse) festgelegt, um eine geringe Verschattung zu erreichen und die Sichtbeziehungen ins Tal zu ermöglichen. Auch die als Ausnahme mögliche Abweichung von der EFH bei problematischen Entwässerungsverhältnissen muss die maximale Gebäudehöhe beachten.

Die offene Bauweise entlang der Höhenlinien erlaubt durch die Südwestorientierung eine Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach mit Solar-Wärme- oder Photovoltaikanlagen und den aktiven Solargewinn über die Fenster und Wandflächen.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Im Konflikt zwischen der Erschließung eines neuen Baugebietes und dem damit verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft wurde auf ein flächenoptimiertes Erschließungssystem Wert gelegt. Dazu gehört das Reduzieren der Straßenbreite auf ein notwendiges Minimum und nur einseitige angelegte Gehwege.



#### **4.3.1 Fahrverkehr**

Die Erschließung ins überörtliche Straßennetz erfolgt über die angrenzende Landesstraße L 438. Die Verbindung in die Dürbheimer Mitte und damit ins örtliche Straßennetz erfolgt über die Straße Pfaffensteig.

Zur Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches hat der Gemeinderat sich für das Anlegen der drei Stichstraßen mit verkehrsberuhigten Standard entschieden. Die Fahrbahnparameter entsprechen den Anforderungen eines 3-achsigen Müllfahrzeuges.

Die Erschließung hat eine Regelbreite von 5,50 m. Die Straßen werden einseitig von einem 2,00 m breiten Gehweg begleitet.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite bildet ein 0,50 m breiter Randstreifen (Bordstein, Pflaster- und Rabattstein) die Abgrenzung zu den Grundstücken.

Der verkehrsberuhigte Abschnitt von „Am Bierkeller“ hat eine Breite von 4,75 m, ohne separaten Gehweg. Diese Straße wird als „Spielstraße“ nach STVO Zeichen 325 ausgebaut. Die Fußgänger und spielende Kinder sind gleichberechtigt mit dem Fahrverkehr und das Parken ist hier nur auf besonders markierten Flächen erlaubt.

#### **4.3.2 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf der Gebäude muss auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Darüber hinaus stehen Besucherparkplätze im Straßenraum in genügender Anzahl zur Verfügung.

#### **4.3.3 Fußgänger**

Das Gebiet hat sowohl die Gehwegeverbindungen entlang der Straßen, sowie auch die separaten Fußwegverbindungen mit dem südlichen Wohngebiet und mit umliegenden Wanderwegnetzen. Dies soll einerseits das Plangebiet mit dem Bestand verbinden, andererseits den Fußgänger die Möglichkeit schaffen, mit wenigen Straßenüberquerungen durch das Gebiet in die freie Landschaft zu gelangen.

#### **4.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 600 m entfernt. Die Gemeinde Dürbheim ist nicht an das öffentliche Bahnnetz angeschlossen.

#### **4.3.5 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Landwirtschaftlicher Verkehr tangiert das Plangebiet nicht.

#### **4.4 Flächengliederung**

|  |                       |      |
|--|-----------------------|------|
| Bruttobauand (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) | 45.657 m <sup>2</sup> | 100  |
| %  |                       |      |
| Baufläche  | 28.728 m <sup>2</sup> | 63 % |
| Verkehrsfläche                                     | 8.293 m <sup>2</sup>  | 18 % |
| Öffentliche Grünfläche                             | 8.636 m <sup>2</sup>  | 19 % |

#### **4.5 Technische Infrastrukturen**

##### **4.5.1 Abwasser, Niederschlagwasser**

Der Planbereich leitet seine anfallenden Abwässer im Mischsystem ab. Hierbei sind die weiterleitenden Ortskanäle ausreichend bemessen, um die aus dem Plangebiet zusätzlich anfallenden Abwässer aufnehmen und schadlos ableiten zu können.

Für das anfallende Niederschlagswasser gilt die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999.

##### **4.5.2 Wasserversorgung**

Das Plangebiet kann mengen- und druckmäßig ausreichend über die Ortswasserleitung mit Trinkwasser versorgt werden.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1600 l/Minute für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

##### **4.5.3 Elektrizitätsversorgung**

Die Netze BW sichert durch Erweiterung Ihrer örtlich bestehenden Anlagen und Einrichtungen die geforderte Versorgungssicherheit. Eventuell benötigte Grunddienstbarkeiten werden zur Verfügung gestellt.

Erforderlich werdende Kabelverteilerkasten und/oder Kabelverteilerschächte werden in Abstimmung mit der Netze BW aufgestellt.

##### **4.5.4 Fernmeldeversorgung**

Die Deutsche Telecom, T-Com sichert die Fernmeldeversorgung durch ihr bestehendes Fernmeldenetz. Neu herzustellende Fernmeldelinien müssen innerhalb des Planbereiches verkabelt werden.

### **5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **5.1 Art der Baulichen Nutzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfaffensteig III" schafft der Gemeinderat die planungsrechtlichen Voraussetzungen der künftig gewollten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung des dortigen Bereiches.

Mit dem Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften soll der damit verbundene zusätzliche Verkehr aus dem Wohngebiet ferngehalten werden. Hiermit wird die gewollte Umweltqualität gestärkt und gesichert.

## **5.2 Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise**

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Einheitliche Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der daraus resultierenden Geschossflächenzahl (GFZ) liegen darin begründet, dass bei allen Grundstücken ein offener und weiträumiger Charakter erhalten bleibt. Die Baufenster ermöglichen dennoch eine großzügige Bebauung.

Mit der hier festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 wird die Sicherung der unbebauten Flächen erreicht, die für Wohn- und Aufenthaltsqualität unerlässlich ist und auch in der ökologischen Bilanz berechnet wird.

### **5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse, EF-Höhe**

Die Festsetzung von max. 2 zulässigen Vollgeschossen dient zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Nutzungen und Baukörperentwicklungen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Pfaffensteig III“ sind für die künftig möglichen Baukörper EF-Höhen festgesetzt. Mit den hierbei vorgesehenen Werten wird jeweils ein Höhenbezug zum natürlich gewachsenen Gelände und dem Erschließungsstraßenprofil eingehalten.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche**

### **5.3.1 Bauweise**

Für die künftigen Baugrundstücke wird „offene“ Bauweise festgesetzt.

### **5.3.2 Baugrenzen**

Für die geplanten Neubauvorhaben werden die überbaubaren Grundstückflächen durch Baugrenzen festgesetzt und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

## **5.4 Stellung baulicher Anlagen**

Im gesamten Planbereich sind Hauptgebäuerichtungen, entsprechend den im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausformungen frei zu wählen.

## **5.5 Standorte, Anzahl von Garagen**

Je Wohneinheit setzt die Planung 2 Einheiten fest. Der ruhende Verkehr wird sowohl auf privaten Grundstücken als auch entlang der Straße „Pfaffensteig“ und den Stichstraßen zugelassen. Diese Lösung wird zur Verkehrsberuhigung im gesamten Wohnbereich beitragen.

Abstellmöglichkeiten sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen und/oder Vorschriften des Bebauungs-

Stand: 13.07.2015

planes, sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Fahrverkehrs auf den davorliegenden Erschließungsflächen nicht beeinträchtigen.

## **5.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind entsprechend Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil 2) vom Gemeinderat als zulässig beschlossen worden, wobei jedoch umfangreiche Einschränkungen vorgesehen werden.

## **5.7 Festsetzungen für Maßnahmen zu Minimierung von Eingriffen**

### **5.7.1 Außenleuchten**

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes "Pfaffensteig III" werden die Außenleuchten so ausgestattet (z. B. LED mit Warmlichttönen), dass sie keine Lockwirkungen auf Insekten ausüben.

### **5.7.2 Dachbegrünungen**

Mit der Vorschrift zu den begrünten Dächern, der flach geneigten Garagendächer und Nebengebäude soll eine positive Beeinflussung des Dürbheimers Mikroklimas erreicht werden. So wird ein wertvolles Biotop für an extreme Standortverhältnisse spezialisierte Tier- und Pflanzenarten erreicht. Dies wird gerade auch bei der einfachen extensiven Dachbegrünung mit minimalem Substrataufbau erreicht.

Die Nutzung der Photovoltaik auf begrünten Dächern hat bedeutende Synergieeffekte. Dachbegrünungen haben die Eigenschaft, ihre Umgebung durch Feuchtespeicherung und anschließende Verdunstung abzukühlen und die Wärmerückstrahlung zu vermindern. Da die Leistungsfähigkeit der Silizium-Solarzellen mit steigender Temperatur abnimmt, ist auf einem Gründach mit einer Leistungssteigerung der Solaranlage gegenüber einem Kies- oder Ziegeldach zu rechnen.

### **5.7.3 Befestigung privater Grundstücksflächen**

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge sowie Hofbefestigungen und/oder private Stellplätze dürfen nicht in asphaltierter und/oder sonstiger wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu PKW-Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Kiesdecken) herzustellen. Pflaster- und/oder Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau zu verlegen (kein Mörtel und/oder Beton).

#### **5.7.4 Gestaltung von unbebauten Grundstücken**

Die im Bebauungsplan „Pfaffensteig III“ getroffenen Festsetzungen für eine ortstypische und landschaftsgerechte Gestaltung sowie Begrünung und Unterhaltung von Freiflächen trägt wesentlich zur Eingriffsminimierung bei.

#### **5.7.5 Maßnahmen zum Bodenschutz**

Bodenverdichtungen sind zu minimieren. Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Boden in die durchwurzelbare Bodenschicht legen die hierfür getroffenen Festsetzungen der Planung fest, dass die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechend den gesetzlichen Regelungen nachprüfbar eingehalten werden.

#### **5.8 Denkmalschutz**

Entsprechend den Darlegungen des Referates 26 Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege ist hierfür ein Hinweis in die aufzustellenden planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

### **6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

#### **6.1 Dachgestaltung**

Der Gemeinderat hat sich entschlossen hinsichtlich Dachformen und Dachneigungen eine große Bandbreite zuzulassen um neuzeitlichen Gestaltungsvorstellungen entgegen kommen zu können. Dennoch soll mit den überwiegend in „Pfaffensteig II“ realisierten Dachformen ein einheitliches Ortsbild bewahrt bleiben.

Zulässig sind Satteldächer, versetzte Satteldächer, Walmdächer, versetzte Walmdächer mit Dachneigung zwischen 28° und 45° und Pultdächer mit min. 15° Dachneigung.

Flachdächer und Tonnendächer sind nicht zulässig.

#### **6.2 Gebäudehöhen**

Die bisher im bebauten Umfeld ausgebildeten Höhenausformungen von baulichen Anlagen entsprechen insgesamt einer 2-geschossigen Größenordnung. Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen setzen das vorhandene Erscheinungsbild des dortigen Quartieres fort.

Mit der Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und der maximalen Gebäudehöhen (2 Vollgeschosse) sollen auch die Vorteile der Bebauung entlang der Höhenlinien hinsichtlich Beschattung und Aussicht gesichert werden.



### **6.3 Werbeanlagen, Niederspannungs- u. Fernmeldefreileitungen**

Entsprechend dem bisherigen Bestand werden die künftigen Niederspannungs- und Fernmeldelinien verkabelt. Der Ausschluss von oberirdischen Gas- und/oder Öltanks orientiert sich an der bisherigen Situation.

### **6.4 Außenantennen, Solar- und Photovoltaikanlagen**

Im Hinblick auf das angestrebte Gestaltungsbild im Ortsbereich ist beschlossen worden, dass jeweils nur eine Außenantenne je Wohneinheit zulässig ist.

Anlagen, Einrichtungen und Betreiben von gewerblich zu nutzenden Sende- und/oder Empfangsmöglichkeiten sind ausgeschlossen, da hierfür keine Notwendigkeit erkannt werden kann.

Der Gemeinderat erkennt jedoch die Erfordernisse für alternative Energiegewinnung und entscheidet sich für die Zulassung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, sofern diese in oder auf Dach- bzw. Wandflächen sowie parallel hierzu angeordnet werden.

### **6.5 Einfriedungen**

Der Gemeinderat hat sich für die Zulässigkeit von Einfriedungen in Form von Zäunen, laubtragenden Hecken sowie freistehenden Mauern mit kleinmaßstäblichen Höhenentwicklungen ausgesprochen, um das vorhandene, quartiereinheitlich geprägte Ortsbild zu erhalten.

Insgesamt müssen Einzäunungen einen Mindestabstand von 0,5 m zum Fahrbahnrand einhalten.

## **7. Hinweise**

### **7.1 Unterirdische Stützbaukörper**

Zur Herstellung von Straßenkörpern werden unterirdische Stützbauwerke entlang privater Grundstücke erforderlich. Der Gemeinderat weist auf die hierfür von betroffenen Grundstückseigentümern geforderte Duldung hin. Desgleichen sind Fundamente für Straßenbeleuchtungsmasten auf privaten, direkt angrenzenden Flächen zu dulden.

### **7.2 Geotechnik**

Im Hinblick auf die geologische Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen angrenzenden Bereich ist es erforderlich, dass in die örtlichen Bauvorschriften die Empfehlung an künftige Bauherren aufgenommen wird, auf eigene Kosten objektbezogene geologische Baugrundgutachten durch private Gutachter durchführen zu lassen.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Pfaffensteig III" werden der städtebauliche Rahmen und die zukünftige Entwicklung diesen Teil des Gemeindegebietes abgerundet und abgeschlossen. Die getroffenen Festsetzungen sichern die gewollte angemessene, städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung des Planbereiches. Städtebauliche Konflikte sind mit der Bebauungsplanung nicht vorgegeben.

### 8.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Erschließungssystem wird durch die Realisierung der geplanten Infrastruktur bedarfsgerecht ergänzt. Negative Auswirkungen auf die bestehende und künftig vorhandene Gesamterschließung sind nicht erkennbar.

### 8.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Plangebiet wurden der Umweltzustand und die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB untersucht. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 21 BNatSchG wurden die Schutzgüter bewertet und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung getroffen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Auf den Umweltbericht mit Umweltprüfung erstellt durch das Büro Große Scharmann, Waldenbuch wird verwiesen.

Ausgefertigt:  
Dürbheim, den 14.07.2015

für den Gemeinderat



*Andreas Häse*

Andreas Häse  
Bürgermeister

Aufgestellt:  
Spaichingen, den 13.07.2015

*Anna Sucheta-Bock*

Anna Sucheta-Bock  
Bauamt  
Verwaltungsgemeinschaft  
Stadt Spaichingen

Gemeinde Dürbheim  
Landkreis Tuttlingen

## Bebauungsplan „Pfaffensteig III“

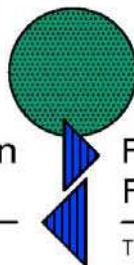
Eingriffs-

# Ausgleichsbilanzierung

nach § 21 NatSchG

Ludger Große Scharmann  
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung  
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

**Plangeber und Auftraggeber:** **Gemeinde Dürbheim**  
Probststraße 2  
78589 Dürbheim

**Bebauungsplan:** **Bauamt Spaichingen**  
Marktplatz 19  
78549 Spaichingen

**Auftragnehmer:** **Büro für Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung**  
**Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ing. Landespflege**  
  
Auf dem Graben 21      Telefon 0 7157 / 8265  
71111 Waldenbuch      Telefax 07157 / 8230

**Auftragnehmer Artenschutz:** **Dipl.-Biol. Mathias Kramer**  
  
Lili-Zapf-Straße 34  
72072 Tübingen

**Stand:** 17.04.2015 – Entwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

## Inhalt

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einführung.....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Anlass zur Planung .....  | 4         |
| 1.2      | Kurzbeschreibung des Bebauungsplans .....                           | 4         |
| 1.3      | Rechtsgrundlagen .....  | 5         |
| 1.4      | Förmliche Abgrenzung der Bestandteile des Untersuchungsraumes ..... | 7         |
| 1.5      | Kurzbeschreibung von Untersuchungsraum und Plangebiet .....         | 7         |
| <b>2</b> | <b>Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....</b>                 | <b>8</b>  |
| 2.1      | Bewertungsmethode .....   | 8         |
| 2.2      | Flächenbilanz .....   | 9         |
| 2.3      | Schutzgut Arten und Biotope.....                                    | 11        |
| 2.4      | Schutzgut Boden .....   | 15        |
| 2.5      | Schutzgut Grundwasser .....   | 20        |
| 2.6      | Schutzgut Oberflächengewässer .....                                 | 22        |
| 2.7      | Schutzgut Klimatisches Regenerationspotential .....                 | 24        |
| 2.8      | Schutzgut Landschaftsbild .....                                     | 26        |
| 2.9      | Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Überblick.....           | 28        |
| 2.10     | Pflanzenlisten.....   | 32        |
| 2.11     | Kostenzuordnung und Kostenschätzung .....                           | 34        |
| <b>3</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>  | <b>35</b> |
| <b>4</b> | <b>Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan.....</b>         | <b>37</b> |
| <b>5</b> | <b>Literaturauswahl und Quellenverzeichnis.....</b>                 | <b>42</b> |
| <b>6</b> | <b>Fotodokumentation.....</b>                                       | <b>43</b> |

## Anlagen

Anl. 1 Bestandsverhältnisse, Plan im M 1:100 vom 17.04.2015

Anl. 2 Flächenbilanzierung Bebauungsplan, Plan im M 1:100 vom 17.04.2015

Anl. 3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 28.02.2015, Dipl.-Biol. Mathias Kramer

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass zur Planung

Der Gemeinderat Dürbheim hat in öffentlicher Sitzung 09.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Pfaffensteig III" beschlossen. Es handelt sich um ein geplantes Wohngebiet im Anschluss an die Baugebiete Pfaffensteig I und Pfaffensteig II.

Gemäß §§ 2 und 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung, Änderung und Erweiterung von Bebauungsplänen eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In einem **Umweltbericht** sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beschreiben und zu bewerten.

Durch die Einführung der Umweltprüfung beinhaltet die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** kein eigenständiges Verfahren mehr. Sie ist Teil der Umweltprüfung und der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung. Sofern bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Zum Bebauungsplan "Pfaffensteig III" wurde ein Umweltbericht mit Umweltprüfung (Teil B) erstellt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist als *Anlage 1 zum Umweltbericht* im Rahmen dieses Gutachtens separat erstellt worden.

Eine naturschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens nach § 1a BauGB ist erforderlich, da der vorgesehene Bebauungsplan "Pfaffensteig III"

- zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen wird und
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden wird.

## 1.2 Kurzbeschreibung des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von 4,565 ha für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es befindet sich am nordöstlichen Ortsrand, im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Pfaffensteig II“. Der Bebauungsplan „Pfaffensteig III“ stellt den Endausbau des Entwicklungskonzeptes „Pfaffensteig dar.

Vorgesehen sind 42 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, an einer Stelle als Doppelhaus. Die Grundstücke sind zwischen 449 m<sup>2</sup> und 835 m<sup>2</sup> groß.

Im Westen verläuft die Landesstraße L 438 in Richtung Böttingen. Sie ist in die Planung zur Herstellung einer Linksabbiegespur ins künftige Baugebiet ein Stück weit in den Geltungsbereich einbezogen worden. Zur inneren Erschließung wird die Straße „Pfaffensteig“ im Bogen zur L 438 geführt. Von der Erschließungsstraße zweigen Stichstraßen mit Wendeplatten ab.

Auf seiner Westseite und im Norden soll das Plangebiet im Bereich von 8 m bis 15 m breite, mit Gehölzen bepflanzte Grünflächen in das Landschaftsbild eingebunden werden. Eine weitere ca. 9 m breite Grünfläche teilt das Plangebiet in einen westlichen und einen östlichen Abschnitt. Alle Grünflächen dienen zugleich der Ableitung von aus dem Außenbereich zulaufenden Oberflächenwassers. Am Ende der Ableitungs- und Retentionsmulden befindet sich jeweils ein Regenrückhaltebecken.

Der Zugang zur freien Landschaft wird über 3 Fußweganschlüsse sichergestellt. Eine bestehende wichtige Fußwegverbindung von den Wanderwegen am Albtrauf, entlang der L 438 Richtung Ort, mit ständigem Blick auf der Kirche, bleibt erhalten.

Im Süden des Geltungsbereiches kommt es zu einer Überschneidung mit dem Bebauungsplan „Pfaffensteig II“, der in diesem Bereich einstweilen, bis zu einer Erschließung im Rahmen des Bebauungsplans „Pfaffensteig III“ eine „Landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt hat. Dieser Teilbereich des Bebauungsplans „Pfaffensteig II“ wird durch den geplanten Bebauungsplan „Pfaffensteig III“ ersetzt.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

In Bebauungsplanverfahren ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

§ 1a BauGB schreibt vor das mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellung und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Fläche oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB.

#### **Vermeidung der zu erwartenden Eingriffe**

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Im Bebauungsplanverfahren muss die Gemeinde gemäß § 1a BauGB versuchen, ihre städtebaulichen Ziele mit möglichst geringen Eingriffen zu erreichen. Das bedeutet, dass die Gemeinde mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen, vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen soll.

#### **Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe**

Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ein Eingriff ist naturschutzrechtlich ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

#### **Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB**

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zum erforderlichen Abwägungsmaterial gehört eine Zusammenstellung, was nach Art und Umfang an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen maximal notwendig ist, um eine vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen zu erreichen. Auf der Basis einer fachgerechten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann die Gemeinde über den Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB entscheiden und dabei einen naturschutzrechtlichen Vollaussgleich oder Teilaussgleich beschließen. Umweltschützende Belange sind dabei als gewichtiger Faktor in die Abwägung einzustellen und gegenüber anderen öffentlichen und privaten Belange gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Einen abstrakten Vorrang der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor den in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden anderen Belangen gibt es nicht. Die Belange des Naturschutzes haben dennoch eine herausragende Bedeutung. In einer Begründung sollte das Ergebnis der Abwägung nachvollziehbar dargelegt werden.

Der gesetzlich geforderte Vollaussgleich, ein biologischer ist ohnehin kaum möglich, kann also nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung nach § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 1a BauGB überwunden werden. Die Rechtsprechung sieht das Abwägungsgebot als verletzt an, wenn

1. eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet,
2. in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss,
3. die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt wird oder deren Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.

### **Zuordnung von Eingriff und Ausgleich**

Eine Verknüpfung von Eingriff und Ausgleich ist unmittelbar gegeben, wenn der Ausgleich auf dem Eingriffsgrundstück erfolgt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Gemäß § 135a Abs. 1 BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich vom Vorhabenträger, im Regelfall vom Bauherrn, durchzuführen.

§ 1a Abs. 3 BauGB eröffnet die Möglichkeit Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf den Baugrundstücken oder an anderer Stelle, sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, als auch in einem anderen Bebauungsplan festzusetzen. § 135a Abs. 2 BauGB stellt klar, dass an anderer Stelle durchgeführte Ausgleichsflächen oder -maßnahmen den Grundstücken, auf den Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden können. Die Gemeinde soll hier an Stelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen. Die Maßnahmen können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden.

### **Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB als "**Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**" festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes können Ausgleichsflächen im Rahmen einer gesetzlichen Bodenordnung nach § 55 BauGB zur Verfügung gestellt werden.

Anstelle von Festsetzungen auf den Baugrundstücken können Ausgleichsmaßnahmen auch durch einen **Städtebaulichen Vertrag** gemäß § 11 BauGB abgesichert werden.

Führt die Gemeinde Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch, wird darüber in der Regel ein **Öffentlich-rechtlicher Vertrag** zwischen der Gemeinde Dürbheim und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch die zuständige Naturschutzbehörde, geschlossen.

### **Kostenerstattung**

Die Kosten der Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich und für die Bereitstellung der für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen kann diese nach § 135a Abs. 3 BauGB geltend machen, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.



## 1.4 Förmliche Abgrenzung der Bestandteile des Untersuchungsraumes

Zum Untersuchungsraum gehören in erster Linie die vom Vorhaben direkt in Anspruch genommenen Flächen (= **Eingriffsraum**). Einbezogen werden außerdem Bereiche, die vom Vorhaben indirekt erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können (= **Wirkraum**). Der Wirkraum umfasst beim Planvorhaben:

- im Norden: die offene Flur bis zum bewaldeten Albtrauf;
- im Osten: die offene Flur bis zum bewaldeten Albtrauf;
- im Süden: die Ortslage Dürbheim mit dem in Bau befindlichen Wohngebiet „Paffensteig II“;
- im Westen: die offene Flur im Bereich Löwberg.

In Bezug auf das Landschaftsbild wurden zudem Fernwirkungen der geplanten Bebauung untersucht. Auswirkungen auf das Fließgewässersystem Faulenbach - Elta - Donau lagen der Beurteilung des Eingriffs beim Schutzgut Wasserhaushalt zu Grunde.

Auch der **Kompensationsraum** ist Teil des Untersuchungsraumes. In ihm liegen alle Flächen, die zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Abgrenzung der verschiedenen Bestandteile des Untersuchungsraumes wurden im Zuge der Ermittlung der Projektwirkungen und der Entwicklung von Ersatzmaßnahmen kontinuierlich überprüft. Darüber hinaus gehende, flächenbezogene, erhebliche und nachhaltige Projektwirkungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht zu erwarten.

## 1.5 Kurzbeschreibung von Untersuchungsraum und Plangebiet

**Das Plangebiet** befindet sich in erhöhter Hanglage des Faulenbachtals, in kurzem Abstand unterhalb des bewaldeten Traufs der *Steighalde* und *Steinerne Tobelhalde*.

Im Plangebiet steigt von Südwesten (746 m ü. NN) nach Nordosten (780 m ü. NN) um 34 m bei zunehmender Steigung an. Noch ca. 50 bis 70 m trennen den nördlichen Rand des Geltungsbereichs vom bewaldeten Albtrauf. Ein talwärts führender Grasweg gliedert die hangparallel verlaufenden Parzellen. Während der westlich des Grasweges gelegene Hangabschnitt ackerbaulich genutzt wird, ist im östlichen Bereich Wirtschaftswiesen verbreitet.

Die nördliche Grenze bildet ein von der L 438 nach Osten verlaufender hangparallel geführter Grasweg. Talseitig wird der Weg im Westen auf kleiner Böschung von einer Altgrasflur begleitet. An zwei Stellen stocken Rosengebüsche, das Größere ca. 18 m lang. Oberhalb des Weges befinden sich extensiv bewirtschaftete Mähwiesen. Mit Erreichen des talwärts führenden Grasweges schwenkt der Grasweg leicht ab und verläuft fortan talseits entlang der Hecke, die vornehmlich aus Roter Hartriegel und Schlehen gebildet wird und auf einer Böschung stockt, weiter nach Osten. Eine mehrtriebige Gemeine Esche prägt diesen Heckenabschnitt in dem sich nach Osten hin noch einige Jungeschen befinden.

An der nordöstlichen Spitze des Geltungsbereichs endet der Grasweg. Hier **im Umfeld des Plangebiets** geht die Hartriegel-Schlehenhecke in einen waldartigen jüngeren Eschenbestand mit vorgelagertem Schlehensaum über. Ein Birnbaum im Bestand zeugt von einer ehemals offenen Landschaft.

Östlich des Plangebiets liegt zwischen bebauter Ortslage und bewaldetem Trauf noch ein Wiesenareal von ca. 6 ha, der südliche Bereich ackerbaulich genutzt. Im Süden grenzt die Wohnbebauung im Bereich „Paffensteig“ und die Ortslage Dürbheim insgesamt an.

Über die westliche Grenze des Plangebietes mit der L 438 hinaus liegt das Gewann *Löwberg*. Der Bereich ist ackerbaulich geprägt, im Norden liegt der Sportplatz von Dürbheim, Gewann *Lützelesch*. Markant ist die Baumreihe mit einigen Nachpflanzungen an der L 438, teilweise innerhalb des Plangebietes gelegen.



*Blick über das Plangebiet nach Westen*

## 2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaftspotentiale wurde im Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß §§ 2 und 2a BauGB dargestellt.

### 2.1 Bewertungsmethode

Eine verbindliche Methode zur Ermittlung der ökologischen Wertigkeit der Schutzgüter, zur Quantifizierung der Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild und zur Bemessung der Kompensationserfordernisse ist in Baden-Württemberg nicht vorgegeben.

Zur sachgerechten Beurteilung der Belange des Naturhaushaltes beim **Schutzgut Arten und Biotope**, zur Nachvollziehbarkeit der Bewertungen und der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und zur besseren Vergleichbarkeit von Entscheidungen hat sich eine **formalisierte Berechnungsmethode** etabliert. Sie basiert auf der von der Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg herausgegebene Anleitung: *“Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung”* - Abgestimmte Fassung von August 2005. Begleitend wird in dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine **verbal-argumentative Bewertung** vorgenommen.

Beim **Schutzgut Boden** erfolgt die Bewertung auf der Grundlage des von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg herausgegebenen Leitfadens: *“Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Bodenschutz 23”*.

Die weiteren **Schutzgüter Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild** werden verbal-argumentativ bewertet.

## 2.2 Flächenbilanz

### Gemeinde Dürbheim - Bebauungsplan "Pfaffensteig III"

#### Festsetzungen innerhalb des Plangebietes

|   | - Planung -   | in %          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Versiegelte Flächen</b>  |               |               |
| Erschließung (Fahrbahn, Gehwege, Schramborde und L 438)                               | 7.660         | 16,8 %        |
| Fußwege   | 730           | 1,6 %         |
| Überbaubare Grundstücksflächen, GRZ 0,4   | 11.488        | 25,2 %        |
| <b>Zwischensumme</b>  | <b>19.878</b> | <b>43,6 %</b> |
| <b>Teilversiegelte und teilweise versiegelte Flächen</b>                              |               |               |
| Zulässige Überschreitung der GRZ um max. 10 % - § 19 Abs. 4 BauNVO                    | 1.149         | 2,5 %         |
| <b>Zwischensumme</b>  | <b>1.149</b>  | <b>2,5 %</b>  |
| <b>Grünflächen</b>  |               |               |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen  | 16.083        | 35,2 %        |
| Grünflächen öffentlich - mit Gehölzbepflanzung, Ab-<br>leitungs- und Retentionsmulden | 6.270         | 13,7 %        |
| Regenrückhaltebecken  | 580           | 1,3 %         |
| Verkehrsbegleitende Grünflächen   | 1.150         | 2,5 %         |

#### Ergebnisse der Bestandsaufnahme

|   | - Bestand -   | in %          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Bebaute und versiegelte Flächen</b>                        |               |               |
| Straßen und Wege ( L 438, Wegverbindung zur Kirch-<br>straße) | 1.685         | 3,7 %         |
| <b>Zwischensumme</b>  | <b>1.685</b>  | <b>3,7 %</b>  |
| <b>Teilversiegelte und teilweise versiegelte Flächen</b>      |               |               |
|   |               |               |
| <b>Zwischensumme</b>  | <b>0</b>      | <b>0,0 %</b>  |
| <b>Landwirtschaftliche Flächen</b>                            |               |               |
| Äcker   | 24.455        | 53,5 %        |
| Wirtschaftsgrünland   | 14.840        | 32,5 %        |
| Extensives Grünland   | 200           | 0,5 %         |
| Grasweg   | 1.960         | 4,3 %         |
| <b>Zwischensumme</b>  | <b>41.455</b> | <b>90,8 %</b> |
| <b>Grünflächen</b>  |               |               |
| Verkehrsbegleitende Grünflächen                               | 1.235         | 2,7 %         |
| Altgrasflur auf Böschung, Abschnitt mit Rosengebü-<br>schen   | 450           | 1,0 %         |
| Brachstreifen mit Baumreihe an L 438                          | 280           | 0,6 %         |

|                      |               |                |
|----------------------|---------------|----------------|
| Hecke (Erhalt)       | 540           | 1,2 %          |
| <b>Zwischensumme</b> | <b>24.623</b> | <b>53,9 %</b>  |
| <b>Summe</b>         | <b>45.650</b> | <b>100,0 %</b> |

|                              |               |                |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Hecke auf Böschung und Berme | 545           | 1,2 %          |
| <b>Zwischensumme</b>         | <b>2.510</b>  | <b>5,5 %</b>   |
| <b>Summe</b>                 | <b>45.650</b> | <b>100,0 %</b> |

## 2.3 Schutzgut Arten und Biotope

### Bilanzierung nach Biotoptypen

| Wertermittlung Bestand                 |   | Bebauungsplan "Pfaffensteig III"  |                                  |                 |                           |                     |
|--|---|---|----------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------|
| Num-<br>mer                            | Biotoptyp / Nutzungstyp                                     | Nutzung   | Fläche<br>in m <sup>2</sup><br>F | Biotopwert<br>W | Zuschlags-<br>faktor<br>Z | Punkte<br>F x W x Z |
| <b>Versiegelte Flächen</b>             |   |   |                                  |                 |                           |                     |
| 60.21                                  | Völlig versiegelte Straße oder Platz                        | Straßen und Wege ( L 438, Wegverbindung zur Kirchstraße)                        | 1.685                            | 1               |                           | 1.685               |
| <b>Landwirtschaftliche Nutzflächen</b> |   |   |                                  |                 |                           |                     |
| 37.11                                  | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation                | Acker   | 24.455                           | 4               |                           | 97.820              |
| 33.41                                  | Fettwiese mittlerer Standorte                               | mäßig artenreiches Grünland   | 14.840                           | 13              |                           | 192.920             |
| 33.43                                  | Magerwiese mittlerer Standorte                              |   | 200                              | 19              |                           | 3.800               |
| 60.25                                  | Grasweg   |   | 1.960                            | 6               |                           | 11.760              |
| <b>Grünflächen - öffentlich</b>        |   |   |                                  |                 |                           |                     |
| 35.11                                  | Nitrophytische Saumvegetation i.V.m                         | Streifen mit Baumreihe an der L 433   | 280                              | 12              |                           |                     |
| 45.40c                                 | Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen             |   |                                  | 6               |                           | 5.040               |
| 35.20                                  | Saumvegetation trockenwarmer Standorte                      | kleine Böschung, kurze Abschnitte mit Rosengebüsch                              | 450                              | 39              |                           | 17.550              |
| 41.20                                  | Feldhecke trockenwarmer Standorte                           | Bestandsbildend Roter Hartriegel und Schlehen, dazu Solitäresche und Jungeschen | 545                              | 26              |                           | 14.170              |
| 60.50                                  | Kleine Grünfläche   | Verkehrsbegleitende Grünflächen   | 555                              | 4               |                           |                     |
| 45.10 -<br>45.30a                      | Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen | Verkehrsbegleitende Grünflächen an der L 438 mit Baumreihe                      |                                  | 6               |                           | 5.550               |
| 60.50                                  | Kleine Grünfläche   | Verkehrsbegleitende Grünflächen   | 680                              | 4               |                           | 2.720               |
| <b>Summen Bestand</b>                  |   |   | <b>45.650</b>                    |                 |                           | <b>353.015</b>      |

| Wertermittlung Planung           |   | Bebauungsplan "Pfaffensteig III"  |                 |            |                      |           |
|----------------------------------|---|---|-----------------|------------|----------------------|-----------|
| Num-<br>mer                      | Biotoptyp / Nutzungstyp   | Nutzung / Festsetzung   | Fläche<br>in m² | Biotopwert | Zuschlags-<br>faktor | Punkte    |
|                                  |   |   | F               | W          | Z                    | F x W x Z |
| Baugrundstück                    |   |   |                 |            |                      |           |
| 60.10                            | von Bauwerken bestandene Fläche   | Überbaubare Grundfl. - GRZ 0,4 aus 28.720 m²)   | 11.488          | 1          |                      | 11.488    |
| 60.10                            | von Bauwerken bestandene Fläche   | Zulässige Überschreitung der GRZ um max. 10 %   | 1149            | 2          |                      | 2.298     |
| 60.60                            | Garten, i.V.m.  | nicht überbaubare Grundstücksflächen  | 16.083          | 6          |                      |           |
| 45.10 -<br>45.30a                | Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen                     | Zuschlag für generelles Pflanzgebot (je angefangene 300 m² ein Baum)                                |                 | 6          |                      | 192.996   |
| Verkehrsflächen, Wege            |   |   |                 |            |                      |           |
| 60.21                            | Völlig versiegelte Straße oder Platz  | Erschließungsstraßen mit Fahrbahn, Gehweg, Schrammbord und L 438                                    | 7.660           | 1          |                      | 7660      |
| 60.21                            | Völlig versiegelte Straße oder Platz  | Fußwege   | 730             | 1          |                      | 730       |
| Retentionsbecken und Grünflächen |   |   |                 |            |                      |           |
| 33.63                            | Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte (11 ÖP), i.V.m.   | Retentionsbecken mit Randflächen, Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern                              | 580             | 15         |                      | 8.700     |
| 42.20                            | Gebüsch mittlerer Standorte (19 ÖP) und   |   |                 |            |                      |           |
| 33.43                            | Magerwiese mittlerer Standorte (19 ÖP) i.V.m.                                   | Öffentliche Grünflächen mit Ableitungs- und Retentionsmulden, Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern | 6.270           | 17         |                      |           |
| 35.62                            | Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (11 ÖP) i.V.m                          |   |                 |            |                      |           |
| 42.20                            | Gebüsch mittlerer Standorte (19 ÖP) und   |   |                 |            |                      |           |
| 45.10 -<br>45.30c                | Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittel- bis hochwertigen Standorten |   |                 | 4          |                      | 131.670   |
| 60.50                            | Kleine Grünfläche   | verkehrs begleitende Grünflächen  | 1150            | 4          |                      | 4600      |
| 41.22                            | Feldhecke trockenwarmer Standorte   | Erhalt Hecke  | 540             | 26         |                      | 14.040    |
| Summen Planung                   |   |   | 45650           |            |                      | 374.182   |
| abzgl. Summe Bestand             |   |   |                 |            |                      | -353.015  |
| Ausgleichsüberschuss             |   |   |                 |            |                      | 21.167    |

## Verbal-argumentative Beurteilung

| Merkmal Schutzgut                       |  |
|---|--|
| Lebensraum wildlebender Flora und Fauna |  |
| Potentielle Projektwirkungen            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Lebens- und Teillebensräumen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten.</li> <li>Verlust von Lebens- und Teillebensräumen repräsentativer Tier- und Pflanzenarten.</li> <li>Minderung der Biotopqualität in benachbarten Lebensräumen durch Störungen.</li> </ul> |
| Vorbelastungen                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>gering</li> <li>Lärmbelastungen und Mortalitätsrisiko durch Landesstraße L 438</li> <li>frequentierte Wohnumfeld</li> <li>Intensive landwirtschaftliche Nutzung.</li> </ul>   |

| Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung |  | Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen |                          |
|---|--|--|--------------------------|
|   |  | ja   | nein                     |
| <b>V1</b>                                   | <b>Erhalt der Hecke an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Die in Teilbereichen als besonders geschütztes Biotop ausgewiesene Hecke soll als Ganzes erhalten und gepflegt werden.                                     | <input checked="" type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> |
| <b>V2</b>                                   | <b>Erhalt des von der L 438 nach Osten führenden Grasweges an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Erhalt des Weges mit nördlichem Übergang in Mähwiesenbereich und südlicher Altgrasböschung mit Rosengebüschen       |  |                          |
| <b>V3</b>                                   | <b>Insektenfreundliche Beleuchtung</b><br>Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchten zu bestücken. Die Leuchten sollen insektendichte Gehäuse aufweisen. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen. |  |                          |

| Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes |   | Eingriff ausgeglichen    |                                     |
|--|---|--------------------------|-------------------------------------|
|  |   | ja                       | nein                                |
| <b>A1</b>                                      | <b>Anlage von naturnahen Grünflächen</b><br>Anlage von öffentlichen Grünflächen gemäß Bebauungsplan mit naturnaher Ausformung von Ableitungs- und Retentionsmulden. Reichhaltige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach gesonderten Pflanzplänen. Extensive Pflege und Unterhaltung der Grünflächen als Magerwiese und Altgras-/Hochstaudenflur (Mulden). | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>A2</b>                                      | <b>Anlage und extensive Pflege der verkehrsbegleitenden Grünflächen an der L 438</b><br>Unter Beachtung der Erfordernisse der Verkehrssicherheit: Einsaat der Fläche mit artenreicher, standortgerechter Saatgutmischung (HK 7) "Magerrasen" (50 % Kräuter, 50 % Gräser). Zweimalige Mahd mit spätem Mähzeitpunkt. Das Mähgut ist abzuräumen.                 |                          |                                     |

**A3 Bindungen für eine Bepflanzung mit mittel- und großkronigen Bäumen auf den privaten Baugrundstücken.**

Als **generelle Pflanzbindung** ist auf den Grundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßkroniger heimischer Baum 2. Ordnung lt. Pflanzenliste B oder ein Obsthochstamm lt. Pflanzenlisten D und E zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück mindestens ein großkroniger Baum 1. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

**A4 Naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens an der Straße Pfaffensteig**

Geschwungene Profilierung des **Regenrückhaltebeckens** (OK Böschung und UK Böschung) mit wechselnden Böschungsneigungen. Bepflanzung des Beckens im Randbereich mit mindestens 5 Bäumen.

**Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

| Nr. | Art                 |
|-----|---------------------|
|     | Nicht erforderlich. |

**Erläuterungen**

Die Bewertung der im Plangebiet vorkommenden und geplanten Nutzungs- und Biotoptypen ergibt ein Ausgleichsüberschuss von 21.167 Ökopunkten. Der Überschuss wird zum schutzgutübergreifenden Ausgleich im Schutzgut Boden verwendet (s. Ziffer 2.4 Schutzgut Boden).

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde eine Vorprüfung oder Relevanzprüfung durch Dipl.-Biol. Matthias Kramer vorgelegt. Zur Avifauna werden aktuell vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die sich aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung ergeben, werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens noch in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgenommen.



## 2.4 Schutzgut Boden

### Bilanzierung Schutzgut Boden

Grundlage: LUBW: *Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Bodenschutz 23.* Stand 02/2010.

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

|  | Bestand<br>in m <sup>2</sup> | Bestand<br>Ansatz in % | Bestand<br>Ansatz in m <sup>2</sup> | Planung<br>in m <sup>2</sup> | Planung<br>Ansatz in % | Planung<br>Ansatz in m <sup>2</sup> | Differenz<br>Ansatz in m <sup>2</sup> |
|--|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Versiegelte Böden</b>   |                              |                        |                                     |                              |                        |                                     |                                       |
| Landesstraße, bestehende und geplante Straßen und Wege             | 1.685                        | 100 %                  | 1.685                               | 8.390                        | 100 %                  | 8.390                               |                                       |
| Überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,4                              |                              |                        |                                     | 28.720                       | 40 %                   | 11.488                              |                                       |
| <b>Summe versiegelter Böden</b>                                    |                              |                        | <b>1.685</b>                        |                              |                        | <b>19.878</b>                       | <b>18.193</b>                         |
| <b>Teilversiegelte und teilweise versiegelte Böden</b>             |                              |                        |                                     |                              |                        |                                     |                                       |
| Zulässige Überschreitung der GRZ um max. 10 % (§ 19 Abs. 4 BauNVO) |                              |                        |                                     | 28.720                       | 4 %                    | 1.149                               |                                       |
| <b>Summe teilversiegelte und teilweise versiegelte Böden</b>       |                              |                        | <b>0</b>                            |                              |                        | <b>1.149</b>                        | <b>1.149</b>                          |
| <b>Nicht versiegelte Böden</b>                                     |                              |                        |                                     |                              |                        |                                     |                                       |
| Acker und Grünland   | 39.495                       | 100 %                  | 39.495                              |                              |                        |                                     |                                       |
| Grasweg  | 1.960                        | 100 %                  | 1.960                               |                              |                        |                                     |                                       |
| Hecke (Bestand und Erhalt)   | 545                          | 100 %                  | 545                                 | 540                          | 100 %                  | 540                                 |                                       |
| Altgras / Brachstreifen  | 730                          | 100 %                  | 730                                 |                              |                        |                                     |                                       |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Hausgärten)                  |                              |                        |                                     | 28.720                       | 56 %                   | 16.083                              |                                       |
| Grünflächen - öffentlich   |                              |                        |                                     | 6.270                        | 100 %                  | 6.270                               |                                       |
| Grünflächen - verkehrsbegleitend                                   | 1.235                        | 100 %                  | 1.235                               | 1.150                        | 100 %                  | 1.150                               |                                       |
| Retentionsbecken   |                              |                        |                                     | 580                          | 100 %                  | 580                                 |                                       |
| <b>Summe nicht versiegelter Böden</b>                              |                              |                        | <b>43.965</b>                       |                              |                        | <b>24.623</b>                       | <b>-19.342</b>                        |
| <b>Gesamtsumme</b>   |                              |                        | <b>45.650</b>                       |                              |                        | <b>45.650</b>                       |                                       |

**Tabelle 2: Bodenbewertung Bestand (gemäß RIPS)**

| Bewertungsklassen<br>für Bodenfunktionen                                  | Natürliche<br>Bodenfrucht-<br>barkeit  | Ausgleichskörper<br>im Wasser-<br>kreislauf | Filter und Puf-<br>fer für Schad-<br>stoffe | Sonderstandort<br>für natürliche<br>Vegetation            | Wertstufe<br>Gesamt-<br>bewertung | Ökopunkte<br>je m² | Flächenanteil<br>im Plangebiet<br>in m² | Ökopunkte<br>)¹ |
|---|--|---|---|---|-----------------------------------|--------------------|---|-----------------|
|   | Funktionserfüllung: 0 = keine, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch / n.b. = nicht bewertet |   |   |   |                                   |                    |   |                 |
| 1   | 2  | 3   | 4   | 5   | 6                                 | 7                  | 8                                       | 9               |
| Bewertete Flächen   |  |   |   |   |                                   |                    |   |                 |
| Landwirt. Flächen und Grünflächen   | 2,0  | 1,0   | 1,0   | keine Berück-<br>sichtigung,<br>da maximal<br>Wertstufe 3 | 1,33                              | 5,33               | 3.430                                   | 18.293          |
| Landwirt. Flächen und Grünflächen   | 2,0  | 1,0   | 2,0   |   | 1,67                              | 6,67               | 21.140                                  | 140.933         |
| Landwirt. Flächen und Grünflächen   | 2,0  | 2,0   | 1,0   |   | 1,67                              | 6,67               | 185                                     | 1.233           |
| Landwirt. Flächen und Grünflächen   | 2,0  | 2,0   | 2,0   |   | 2,00                              | 8,00               | 15.015                                  | 120.120         |
| Sonstige nicht bewertete Flächen  |  |   |   |   |                                   |                    |   |                 |
| Nicht bewertete Flächen   | 0,0  | 0,0   | 0,0   |   | 0,00                              | 0,00               | 5.880                                   |                 |
| Summen  |  |   |   |   |                                   |                    | 45.650                                  | 280.580         |
| )¹ Geringe Summenabweichungen durch Berechnung mit Dezimalstellen möglich |  |   |   |   |                                   |                    |   |                 |

**Tabelle 3: Bodenbewertung Planung (Bebauungsplan)**

| Bewertungsklassen für Bodenfunktionen   | Natürliche Bodenfruchtbarkeit  | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | Filter und Puffer für Schadstoffe | Sonderstandort für natürliche Vegetation | Wertstufe Gesamtbewertung | Ökopunkte je m² | Flächenanteil im Plangebiet in m²                         | Ökopunkte )¹ |
|---|--|-------------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|-----------------|---|--------------|
|   | Funktionserfüllung: 0 = keine, 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch |                                     |                                   |  |                           |                 |   |              |
| 1   | 2  | 3                                   | 4                                 | 5  | 6                         | 7               | 8   | 9            |
| <b>Baugrundstücke</b>   |  |                                     |                                   |  |                           |                 |   |              |
| Überbaubare Grundstücksfläche GRZ 04  | 0,0  | 0,0                                 | 0,0                               |  | 0,00                      | 0,00            | 11.488  | 0            |
| Zul. Überschreitung der GRZ um max. 10 %  | 0,0  | 0,5                                 | 1,0                               |  | 0,50                      | 2,00            | 1.149   | 2.298        |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen  | 2,0  | 1,5                                 | 2,00                              |  | 1,83                      | 7,33            | 16.083  | 117.943      |
| <b>Straßen, Wege, Parkplätze</b>  |  |                                     |                                   |  |                           |                 |   |              |
| Verkehrsflächen, versiegelt   | 0,0  | 0,0                                 | 0,0                               |  | 0,00                      | 0,00            | 8.390   | 0            |
| <b>Retentionsbecken</b>   |  |                                     |                                   |  |                           |                 |   |              |
| Retentionsbecken  | 0,0  | 1,5                                 | 0,5                               |  | 0,67                      | 2,67            | 580   | 1.547        |
| <b>Grünflächen - öffentlich )²</b>  |  |                                     |                                   |  |                           |                 |   |              |
| Grünflächen   | 2,0  | 1,5                                 | 2,0                               |  | 1,83                      | 7,33            | 6.270   | 45.980       |
| Verkehrsbegleitende Grünflächen   | 2,0  | 1,5                                 | 2,0                               |  | 1,83                      | 7,33            | 1.150   | 8.433        |
| Hecke, extensives Grünland (Erhalt)   | 2,0  | 1,5                                 | 2,0                               |  | 1,83                      | 7,33            | 540   | 3.960        |
| <b>Summen</b>   |  |                                     |                                   |  |                           |                 | 45.650  |              |
|   |  |                                     |                                   |  |                           |                 | <b>Ökopunkte Planung</b>                                  | 180.161      |
|   |  |                                     |                                   |  |                           |                 | <b>abzgl. Ökopunkte Bestand</b>                           | -280.580     |
|   |  |                                     |                                   |  |                           |                 | <b>Ausgleichsdefizit (-)</b>                              | -100.419     |
| <b>abzgl. Ausgleichsüberschuss beim Schutzgut Arten und Biotope</b>   |  |                                     |                                   |  |                           |                 |   | 21.167       |
|   |  |                                     |                                   |  |                           |                 | <b>verbleibendes Ausgleichsdefizit im Schutzgut Boden</b> | -79.252      |
| Toleranz +/- 10 % des Bestandwertes, entspricht +/- 28.000 Ökopunkte<br>)¹ Summenabweichungen durch Berechnung mit Dezimalstellen; )² arithmetisch gerundete Mittelwerte für das Plangebiet |  |                                     |                                   |  |                           |                 |   |              |

**Tabelle 4: Monetärer Ausgleich**

| Berechnung gemäß Antragsverfahren Ökokonto, Benutzerleitfaden für Maßnahmenträger der LUBW, Stand März 2011   |              |                            |                    |
|---|--------------|----------------------------|--------------------|
| Ausgleichsbedarf  | Ökopunkte    | Bewertungsansatz           | monetärer Wert     |
| Ausgleichsdefizit beim Schutzgut Boden  | minus 79.252 | 1 € entspricht 4 Ökopunkte | <b>19.813,00 €</b> |
| <b>Hinweis:</b> Geeignete Bodenmaßnahmen zeichnen sich derzeit nicht ab, daher ist ein monetärer Ausgleich bilanziert worden. Die Gemeinde Dürbheim strebt aber im weiteren Verfahren einen Realausgleich durch schutzgutübergreifende Maßnahme an. |              |                            |                    |

## Verbal-argumentative Bewertung

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Merkmal Schutzgut</b>            | <b>Naturboden mit gewachsenem Bodenprofil und seinen physikalischen Bodeneigenschaften</b>   |
| <b>Potentielle Projektwirkungen</b> | <p>Potentielle Projektwirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anlagen- und baubedingte Beseitigung des Naturkörpers Boden; damit vollständiger Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen und Veränderung des Bodenwasserhaushalts.</li> <li>▪ Baubedingter Verlust oder Beeinträchtigung der physikalischen Bodeneigenschaften durch Vermischungen von Bodenschichten beim Ausbau.</li> <li>▪ Baubedingte Veränderung der Bodenstruktur und des Bodengefüges angrenzender Naturböden im Bereich der Baugrundstücke durch Bodenverdichtungen bei Baustellenbetrieb und -abwicklung.</li> </ul> |
| <b>Vorbelastungen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gering</li> <li>▪ bestehende versiegelte Flächen 1.685 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>   |

| <b>Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung</b> |  | <b>Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen</b> |                          |
|--|--|---|--------------------------|
| <b>Nr.</b>   | <b>Art</b>   | <b>ja</b>   | <b>nein</b>              |
| <b>V4</b>  | <b>Sachgerechter Umgang mit Boden</b><br>Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.   | <input checked="" type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |
| <b>V5</b>  | <b>Schutz benachbarter Bodenflächen</b><br>Zum Schutz von Bodenflächen in künftigen privaten Gartenflächen und in öffentlichen Grünflächen, außerhalb der versiegelbaren und überbaubaren Flächen, sind während der Bauabwicklung geeignete Vorkehrungen zu ergreifen. Die Flächen dürfen nicht überfahren und nicht zur Ablagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Maschinen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden. |   |                          |
| <b>V6</b>  | <b>Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen</b><br>Erhöhung bzw. Sicherung des Grünflächenanteils auf den geplanten Wohnbaugrundstücken durch eine Beschränkung der nach § 19 BauNVO für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überschreitbaren überbaubaren Grundfläche auf 10 %.  |   |                          |

| <b>Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet</b> |                | <b>Eingriff ausgeglichen</b> |                                     |
|--|----------------|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Nr.</b>                               | <b>Art</b>     | <b>ja</b>                    | <b>nein</b>                         |
|  | Nicht gegeben. | <input type="checkbox"/>     | <input checked="" type="checkbox"/> |

| <b>Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes</b> |                |
|---|----------------|
| <b>Nr.</b>  | <b>Art</b>     |
|   | Nicht gegeben. |

### Erläuterungen

Ein Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut BODEN ist im Plangebiet, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung und von getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, nicht möglich. Weitere Ersatzmaßnahmen zum unmittelbaren Ausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen bieten sich auf Markung Dürbheim derzeit nicht an. Es verbleibt ein Defizit von 100.419 Ökopunkten auf den der Ausgleichsüberschuss beim Schutzgut Arten und Biotope angerechnet werden kann. Soweit im Planverfahren keine geeigneten Bodenmaßnahmen gefunden werden und auch kein schutzgutübergreifender Ausgleich möglich wird, ist ein monetärer Ausgleich in Höhe von 19.813,-- € ermittelt worden.

Dem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB grundsätzlich Rechnung zu tragen. Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes BODEN und anderer Schutzgüter können durch die Deponierung von Bauaushub an anderer Stelle entstehen.

## 2.5 Schutzgut Grundwasser

| Merkmal Schutzgut            | Bodenwasserhaushalt im Plangebiet  |
|------------------------------|--|
|                              | Potentielle Projektwirkungen   |
| Potentielle Projektwirkungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Anlagenbedingte Verminderung der Neubildung von Grundwasser im Bereich überbaubarer und versiegelter Flächen.</li> <li>B. Einschränkung der Abflussregulationsfunktion des Landschaftsteils durch hochgradige Flächenversiegelung.</li> <li>C. Gefährdung des Grundwassers durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe.</li> </ul> |
| Vorbelastungen               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Vorbelastungen durch versiegelte Flächen - ca. 1.685 m<sup>2</sup>.</li> <li>Stoffeinträge aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung</li> </ul>   |

| Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung |   | Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen |                          |
|---|---|--|--------------------------|
| Nr.   | Art   | ja   | nein                     |
|   | <b><u>zu A u. B: Erhalt von Flächen zur Neubildung von Grundwasser und zum Erhalt der Abflussregulationsfunktion</u></b>  |  |                          |
| V1  | <b>Erhalt der Hecke an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Die in Teilbereichen als besonders geschütztes Biotop ausgewiesene Hecke soll als Ganzes erhalten und gepflegt werden.  | <input checked="" type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> |
| V2  | <b>Erhalt der Magerrasenstrukturen an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Übergang in den nördlichen Mähwiesenbereich und der südlichen Altgrasböschung mit Rosengebüschen   |  |                          |
| V7  | <b>Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen</b><br>Private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.  |  |                          |
| V6  | <b>Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen</b><br>Erhöhung bzw. Sicherung des Grünflächenanteils auf den geplanten Wohnbaugrundstücken durch eine Beschränkung der nach § 19 BauNVO für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überschreitbaren überbaubaren Grundfläche auf 10 %. |  |                          |
|   | <b><u>zu C Gefährdung des Grundwassers</u></b>  | geringes Risiko in Wohngebieten            |                          |

| Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes |   | Eingriff ausgeglichen               |                          |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------|
| Nr.  | Art   | ja                                  | nein                     |
|  | <b><u>zu A u. B: Neuanlage von Flächen die einen Beitrag zur Neubildung von Grundwasser und zur Abflussregulation leisten können</u></b>  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>A1</b>                                      | <b>Anlage von naturnahen Grünflächen</b><br>Anlage von öffentlichen Grünflächen gemäß Bebauungsplan mit <b>naturnaher Ausformung von Ableitungs- und Retentionsmulden</b> . Reichhaltige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach gesonderten Pflanzplänen. Extensive Pflege und Unterhaltung der Grünflächen als Magerwiese und Altgras-/Hochstaudenflur (Mulden). |                                     |                          |
| <b>A2</b>                                      | <b>Anlage und extensive Pflege der verkehrsbegleitenden Grünflächen an der L 438</b><br>Unter Beachtung der Erfordernisse der Verkehrssicherheit: Einsaat der Fläche mit artenreicher, standortgerechter Saatgutmischung (HK 7) " <i>Magerrasen</i> " (50 % Kräuter, 50 % Gräser). Zweimalige Mahd mit spätem Mähzeitpunkt. Das Mähgut ist abzuräumen.                |                                     |                          |
| <b>A4</b>                                      | <b>Naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens an der Straße Pfaffensteig</b><br>Geschwungene Profilierung des <b>Regenrückhaltebeckens</b> (OK Böschung und UK Böschung) mit wechselnden Böschungsneigungen. Bepflanzung des Beckens im Randbereich mit mindestens 5 Bäumen.  |                                     |                          |
| <b>A6</b>                                      | <b>Anlage von Hausgärten</b><br>Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.  |                                     |                          |

| Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes |                     |
|--|---------------------|
| Nr.  | Art                 |
|  | Nicht erforderlich. |

| Erläuterungen  |
|--|
| <p>Mit der Realisierung der Verkehrserschließung und wohnbaulichen Entwicklung kann das Plangebiet, entsprechend dem Grad der Überbauung und Flächenversiegelung, nur noch einen eingeschränkten Beitrag zur Neubildung von Grundwasser und zur Regulation des Abflusses von Niederschlagswasser erfüllen. Die Gemeinde leistet im Rahmen der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen erheblichen Beitrag zur Minderung und Kompensation der Eingriffsfolgen für das Grundwasser. Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch im Hinblick auf eine Neubildung von Grundwasser nicht möglich. Aufgrund des großflächigen Einzugsgebietes für Grundwasser ist die Bedeutung der Beeinträchtigung vergleichsweise gering zu beurteilen.</p> <p>Die Möglichkeiten zur Retention und teilweisen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser werden im Rahmen der vorgesehenen Retentionsmaßnahmen weitgehend ausgeschöpft. Dies kompensiert die Beeinträchtigungen der Abflussregulationsfunktion in erheblichem Maße.</p> <p>Eine besondere Gefährdung des Grundwassers durch das geplante Wohngebiet ist nicht zu erwarten.</p> |

## 2.6 Schutzgut Oberflächengewässer

| Merkmal Schutzgut            | Oberflächengewässer im Plangebiet  |
|------------------------------|--|
| Potentielle Projektwirkungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zunahme der biologischen und hydraulischen Belastungen im Fließgewässersystem von <i>Faulenbach - Elta - Donau</i> als Folge von Einleitungen des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers (Kummulationseffekt mit anderen Einleitungen).</li> <li>▪ Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe in das Fließgewässersystem.</li> </ul> |
| Vorbelastungen               | ▪ gering   |

| Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung                                |   | Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen |                                     |
|--|---|--|-------------------------------------|
| Nr.  | Art   | ja   | nein                                |
|  | <b><u>Erhalt von Grünflächen im Plangebiet zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser</u></b>  | <input type="checkbox"/>                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| V1   | <b>Erhalt der Hecke an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Die in Teilbereichen als besonders geschütztes Biotop ausgewiesene Hecke soll als Ganzes erhalten und gepflegt werden.  |  |                                     |
| V2   | <b>Erhalt der Magerrasenstrukturen an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Übergang in den nördlichen Mähwiesenbereich und der südlichen Altgrasböschung mit Rosengebüschen   |  |                                     |
| V7   | <b>Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen</b><br>Private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.  |  |                                     |
| V6   | <b>Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen</b><br>Erhöhung bzw. Sicherung des Grünflächenanteils auf den geplanten Wohnbaugrundstücken durch eine Beschränkung der nach § 19 BauNVO für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überschreitbaren überbaubaren Grundfläche auf 10 %. |  |                                     |
| <b><u>Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Fließgewässersystem</u></b> |   | geringes Risiko in Wohngebieten            |                                     |

| Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes |   | Eingriff ausgeglichen |      |
|--|---|-----------------------|------|
| Nr.  | Art   | ja                    | nein |
|  | <b><u>Neuanlage von Grünflächen die zur Rückhaltung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassermenge beitragen</u></b>  |                       |      |
| A1   | <b>Anlage von naturnahen Grünflächen</b><br>Anlage von öffentlichen Grünflächen gemäß Bebauungsplan mit <b>naturnaher Ausformung von Ableitungs- und Retentionsmulden</b> . Reichhaltige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach gesonderten Pflanzplänen. Extensive Pflege und Unterhaltung der Grünflächen als Magerwiese und Altgras-/Hochstaudenflur (Mulden). |                       |      |
| A2   | <b>Anlage und extensive Pflege der verkehrsbegleitenden Grünflächen an der L 438</b><br>Unter Beachtung der Erfordernisse der Verkehrssicherheit: Einsaat der Fläche mit artenreicher, standortgerechter Saatgutmischung (HK 7) " <i>Magerrasen</i> " (50 % Kräuter, 50 % Gräser). Zweimalige Mahd mit spätem Mähzeitpunkt. Das Mähgut ist abzuräumen.                |                       |      |



- |           |  |
|-----------|--|
| <b>A4</b> | <b>Naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens an der Straße Pfaffensteig</b><br>Geschwungene Profilierung des <b>Regenrückhaltebeckens</b> (OK Böschung und UK Böschung) mit wechselnden Böschungsneigungen. Bepflanzung des Beckens im Randbereich mit mindestens 5 Bäumen. |
| <b>A5</b> | <b>Anlage von Hausgärten</b><br>Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Beachtung von A3.   |

| Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes |                     |
|--|---------------------|
| Nr.  | Art                 |
|  | Nicht erforderlich. |

| Erläuterungen  |
|--|
| <p>Mit den erhaltenen und geplanten Grünflächen können die Eingriffe in das betroffene Fließgewässersystem weitgehend minimiert werden.</p> <p>Die Verringerung der Abflussregulationsfunktion im Plangebiet wird durch die geplanten Retentionseinrichtungen weiter minimiert. Die Einleitung erfolgt in das Feuchtgebiet "Egelsee" aus dem sich der Faulenbach entwickelt. Innerhalb des Feuchtgebietes wirkt sich die eingeleitete Wassermenge wirkt eher positiv auf das Wasserregime aus.</p> |

## 2.7 Schutzgut Klimatisches Regenerationspotential

| Merkmal Schutzgut            | Kalt- und Frischluftentstehungsflächen mit siedlungsklimatischer Funktion  |
|------------------------------|--|
| Potentielle Projektwirkungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust siedlungsklimatisch relevanter Kaltluftentstehungsflächen durch Überbauung und Versiegelung.</li> </ul> |
| Vorbelastungen               | <ul style="list-style-type: none"> <li>gering</li> </ul>   |

| Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung |   | Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen |                          |
|---|---|--|--------------------------|
| Nr.   | Art   | ja   | nein                     |
|   | <b><u>Erhalt von Grünflächen zum kleinklimatischen Ausgleich und zur Kalt- und Frischluftproduktion in siedlungsklimatisch relevanter Lage</u></b>  | <input checked="" type="checkbox"/>        | <input type="checkbox"/> |
| V1  | <b>Erhalt der Hecke an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Die in Teilbereichen als besonders geschütztes Biotop ausgewiesene Hecke soll als Ganzes erhalten und gepflegt werden.  |  |                          |
| V2  | <b>Erhalt der Magerrasenstrukturen an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Übergang in den nördlichen Mähwiesenbereich und der südlichen Altgrasböschung mit Rosengebüschen   |  |                          |
| V6  | <b>Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen</b><br>Erhöhung bzw. Sicherung des Grünflächenanteils auf den geplanten Wohnbaugrundstücken durch eine Beschränkung der nach § 19 BauNVO für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überschreitbaren überbaubaren Grundfläche auf 10 %. |  |                          |

| Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes |   | Eingriff ausgeglichen               |                          |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------|
| Nr.  | Art   | ja                                  | nein                     |
|  | <b><u>Neuanlage von Grünflächen zum kleinklimatischen Ausgleich und zur Kalt- und Frischluftproduktion in siedlungsklimatisch relevanter Lage</u></b>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| A1   | <b>Anlage von naturnahen Grünflächen</b><br>Anlage von öffentlichen Grünflächen gemäß Bebauungsplan mit <b>naturnaher Ausformung von Ableitungs- und Retentionsmulden</b> . Reichhaltige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach gesonderten Pflanzplänen. Extensive Pflege und Unterhaltung der Grünflächen als Magerwiese und Altgras-/Hochstaudenflur (Mulden). |                                     |                          |
| A2   | <b>Anlage und extensive Pflege der verkehrsbegleitenden Grünflächen an der L 438</b><br>Unter Beachtung der Erfordernisse der Verkehrssicherheit: Einsaat der Fläche mit artenreicher, standortgerechter Saatgutmischung (HK 7) "Magerrasen" (50 % Kräuter, 50 % Gräser). Zweimalige Mahd mit spätem Mähzeitpunkt. Das Mähgut ist abzuräumen.                         |                                     |                          |

|           |   |
|-----------|---|
| <b>A3</b> | <b>Bindungen für eine Bepflanzung mit mittel- und großkronigen Bäumen auf den privaten Baugrundstücken.</b><br>Als <b>generelle Pflanzbindung</b> ist auf den Grundstücken je angefangene 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßkroniger heimischer Baum 2. Ordnung lt. Pflanzenliste B oder ein Obsthochstamm lt. Pflanzenlisten D und E zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück mindestens ein großkroniger Baum 1. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. |
| <b>A4</b> | <b>Naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens an der Straße Pfaffensteig</b><br>Geschwungene Profilierung des <b>Regenrückhaltebeckens</b> (OK Böschung und UK Böschung) mit wechselnden Böschungsneigungen. Bepflanzung des Beckens im Randbereich mit mindestens 5 Bäumen.  |
| <b>A5</b> | <b>Anlage von Hausgärten</b><br>Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Beachtung von A3.  |

| <b>Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes</b> |                     |
|---|---------------------|
| <b>Nr.</b>  | <b>Art</b>          |
|   | Nicht erforderlich. |

| <b>Erläuterungen</b>   |
|--|
| <p>Das Plangebiet liegt in siedlungsklimatisch bedeutsamer Lage oberhalb der Ortslage. Eine leichte Senke im Plangebiet führt in windschwachen Nächten Kaltluft ins Ortsgebiet. Durch das Planvorhaben werden siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsflächen Dürbheim überbaut. Je mehr Grünflächen erhalten bleiben oder neu geschaffen werden können, desto geringer fallen die klimatischen Veränderungen für die Ortslage aus. Künftig tragen im Plangebiet vorgesehene Grünflächen zu einem kleinklimatischen Ausgleich bei.</p> <p>Aufgrund des privaten und öffentlichen Grünflächenanteils im geplanten Baugebiet und im bestehenden Dorfgebiet sowie der geringen Siedlungsausdehnung von Dürbheim ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima auszugehen. Detailliertere Aussagen zur siedlungsklimatischen Situation, zu Kumulationseffekten, insbesondere bei einer künftigen weiteren Ortsentwicklung, können im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht getroffen werden. Hier sind ggf. Fachgutachten einzuholen.</p> |

## 2.8 Schutzgut Landschaftsbild

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Merkmal Schutzgut</b>            | <b>Gesamtwirkung des Stadt- und Landschaftsbildes</b><br><b>Vielfalt, Naturnähe und Eigenart der Landschaft</b><br><b>Potentielle Projektwirkungen</b>   |
| <b>Potentielle Projektwirkungen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verschlechterung der Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbildes.</li> <li>▪ Entstehen eines harten Übergangs zwischen Siedlung und freier Landschaft.<br/>Einschränkung landschaftlicher Vielfalt und Naturnähe im Wirkraum.</li> <li>▪ Verluste der natürlichen Eigenart der Landschaft.</li> </ul> |
| <b>Vorbelastungen</b>               | ▪ Vorhandene Siedlungsentwicklung im Gebiet „Pfaffensteig“   |

| <b>Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung</b>                          |  | <b>Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen</b> |                          |
|---|--|---|--------------------------|
| <b>Nr.</b>  | <b>Art</b>   | <b>ja</b>   | <b>nein</b>              |
| <b><u>Erhalt von Grünflächen und Landschaftselementen im Plangebiet</u></b> |  |   |                          |
| <b>V1</b>   | <b>Erhalt der Hecke an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Die in Teilbereichen als besonders geschütztes Biotop ausgewiesene Hecke soll als Ganzes erhalten und gepflegt werden.   | <input checked="" type="checkbox"/>               | <input type="checkbox"/> |
| <b>V2</b>   | <b>Erhalt der Magerrasenstrukturen an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Übergang in den nördlichen Mähwiesenbereich und der südlichen Altgrasböschung mit Rosengebüschen  |   |                          |
| <b>V6</b>   | <b>Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen</b><br>Erhöhung bzw. Sicherung des Grünflächenanteils auf den geplanten Wohnbaugrundstücken durch eine Beschränkung der nach § 19 BauNVO für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überschreitbaren überbaubaren Grundfläche auf 10 %.  |   |                          |
| <b>V8</b>   | <b>Landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung von Fassaden und Dächern.</b><br>Bei der Fassadengestaltung sollen keine grellen, leuchtenden Farben sowie reflektierende Materialien zur Anwendung kommen. Fassaden aus Glas sind nur landschaftsverträglich, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.<br>Dacheindeckungen mit reflektierenden oder spiegelnden Oberflächen sowie mit schwarzen sowie grellbunten Farbgebung sind nicht landschaftsverträglich. |   |                          |

| Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes |   | Eingriff ausgeglichen               |                          |
|--|---|-------------------------------------|--------------------------|
| Nr.  | Art   | ja                                  | nein                     |
| <b>A1</b>                                      | <b>Anlage von naturnahen Grünflächen</b><br>Anlage von öffentlichen Grünflächen gemäß Bebauungsplan mit naturnaher Ausformung von Ableitungs- und Retentionsmulden. Reichhaltige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach gesonderten Pflanzplänen. Extensive Pflege und Unterhaltung der Grünflächen als Magerwiese und Altgras-/Hochstaudenflur (Mulden).   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>A2</b>                                      | <b>Anlage und extensive Pflege der verkehrsbegleitenden Grünflächen an der L 438</b><br>Unter Beachtung der Erfordernisse der Verkehrssicherheit: Einsaat der Fläche mit artenreicher, standortgerechter Saatgutmischung (HK 7) "Magerrasen" (50 % Kräuter, 50 % Gräser). Zweimalige Mahd mit spätem Mähzeitpunkt. Das Mähgut ist abzuräumen.   |                                     |                          |
| <b>A3</b>                                      | <b>Bindungen für eine Bepflanzung mit mittel- und großkronigen Bäumen auf den privaten Baugrundstücken.</b><br>Als <b>generelle Pflanzbindung</b> ist auf den Grundstücken je angefangene 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßkroniger heimischer Baum 2. Ordnung lt. Pflanzenliste B oder ein Obsthochstamm lt. Pflanzenlisten D und E zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück mindestens ein großkroniger Baum 1. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. |                                     |                          |
| <b>A4</b>                                      | <b>Naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens an der Straße Pfaffensteig</b><br>Geschwungene Profilierung des <b>Regenrückhaltebeckens</b> (OK Böschung und UK Böschung) mit wechselnden Böschungsneigungen. Bepflanzung des Beckens im Randbereich mit mindestens 5 Bäumen.  |                                     |                          |

| Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes |                     |
|--|---------------------|
| Nr.  | Art                 |
|  | Nicht erforderlich. |

| Erläuterungen   |
|---|
| <p>Das Plangebiet bildet den dauerhaften Ortsabschluss im Gebiet „Pfaffensteig“. Auf eine gute Einbindung des geplanten Baugebietes, unter Berücksichtigung artenschutzfachlicher Ziele, ist deshalb besonderer Wert zu legen, zumal es sich auch um wichtige Flächen für die Naherholung handelt. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Grünstruktur kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.</p> <p>Eine Ersatzmaßnahme ist nicht erforderlich.</p> |

## 2.9 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Überblick

| Vermeidungsmaßnahmen |  |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |
|----------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Nr.                  | Maßnahme   | Zielsetzungen für die Schutzgüter   |                                     |                                     |                                     |                                     | Zeitpunkt der Maßnahme              | Absicherung der Maßnahme            |
|                      |  | Arten und Biotope                   | Boden                               | Grundwasserhaushalt                 | Oberflächen-gewässer                | Klima                               | Land-schafts-bild                   |                                     |
| V1                   | <b>Erhalt der Hecke an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Die in Teilbereichen als besonders geschütztes Biotop ausgewiesene Hecke soll als Ganzes erhalten und gepflegt werden.   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | dauerhaft<br>Festsetzungen im BPlan |
| V2                   | <b>Erhalt der Magerrasenstrukturen an der Nordgrenze des Plangebietes</b><br>Übergang in den nördlichen Mähwiesenbereich und der südlichen Altgrasböschung mit Rosengebüschen  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | dauerhaft<br>Festsetzungen im BPlan |
| V3                   | <b>Insektenfreundliche Beleuchtung</b><br>Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchten zu bestücken. Die Leuchten sollen insektendichte Gehäuse aufweisen. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen.   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | dauerhaft<br>Festsetzungen im BPlan |
| V4                   | <b>Sachgerechter Umgang mit Boden</b><br>Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     | dauerhaft<br>Festsetzungen im BPlan |

| Nr. | Maßnahme   | Zielsetzungen für die Schutzgüter   |                                     |                                     |                                     |                                     | Zeitpunkt der Maßnahme              | Absicherung der Maßnahme              |                        |
|-----|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
|     |  | Arten und Biotope                   | Boden                               | Grundwasserhaushalt                 | Oberflächen-gewässer                | Klima                               |                                     |                                       | Land-schafts-bild      |
| V5  | <b>Schutz benachbarter Bodenflächen</b><br>Zum Schutz von Bodenflächen in künftigen privaten Gartenflächen und in öffentlichen Grünflächen, außerhalb der versiegelbaren und überbaubaren Flächen, sind während der Bauabwicklung geeignete Vorkehrungen zu ergreifen. Die Flächen dürfen nicht überfahren und nicht zur Ablagerung von Baustoffen oder zum Abstellen von Maschinen genutzt werden. Die Grundstücksflächen sind durch Absperrungen und andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz von Vegetationsflächen anzuwenden. |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     | während der Bauarbeiten und dauerhaft | Festsetzungen im BPlan |
| V6  | <b>Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen</b><br>Erhöhung bzw. Sicherung des Grünflächenanteils auf den geplanten Wohnbaugrundstücken durch eine Beschränkung der nach § 19 BauNVO für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überschreitbaren überbaubaren Grundfläche auf 10 %.  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | dauerhaft                             | Festsetzungen im BPlan |
| V7  | <b>Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen</b><br>Private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.   |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     | dauerhaft                             | Festsetzungen im BPlan |
| V8  | <b>Landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung von Fassaden und Dächern.</b><br>Bei der Fassadengestaltung sollen keine grellen, leuchtenden Farben sowie reflektierende Materialien zur Anwendung kommen. Fassaden aus Glas sind nur landschaftsverträglich, wenn ausreichende Vorkehrungen gegen Blendwirkungen getroffen werden.<br>Dacheindeckungen mit reflektierenden oder spiegelnden Oberflächen sowie mit schwarzen sowie grellbunten Farbgebung sind nicht landschaftsverträglich.   |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | dauerhaft                             | Festsetzungen im BPlan |

| Ausgleichsmaßnahmen |  |                                   |       |                     |                      |       |                        |                          |
|---------------------|--|-----------------------------------|-------|---------------------|----------------------|-------|------------------------|--------------------------|
| Nr.                 | Maßnahme   | Zielsetzungen für die Schutzgüter |       |                     |                      |       | Zeitpunkt der Maßnahme | Absicherung der Maßnahme |
|                     |  | Arten und Biotope                 | Boden | Grundwasserhaushalt | Oberflächen-gewässer | Klima |                        |                          |
| A1                  | <b>Anlage von naturnahen Grünflächen</b><br>Anlage von öffentlichen Grünflächen gemäß Bebauungsplan mit naturnaher Ausformung von Ableitungs- und Retentionsmulden. Reichhaltige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach gesonderten Pflanzplänen. Extensive Pflege und Unterhaltung der Grünflächen als Magerwiese und Altgras-/Hochstaudenflur (Mulden).  | ☒                                 | ☒     | ☒                   | ☒                    | ☒     | dauerhaft              | Festsetzungen im BPlan   |
| A2                  | <b>Anlage und extensive Pflege der verkehrsbegleitenden Grünflächen an der L 438</b><br>Unter Beachtung der Erfordernisse der Verkehrssicherheit: Einsaat der Fläche mit artenreicher, standortgerechter Saatgutmischung (HK 7) "Magerrasen" (50 % Kräuter, 50 % Gräser). Zweimalige Mahd mit spätem Mähzeitpunkt. Das Mähgut ist abzuräumen.  | ☒                                 | ☒     | ☒                   | ☒                    | ☒     | dauerhaft              | Festsetzungen im BPlan   |
| A3                  | <b>Bindungen für eine Bepflanzung mit mittel- und großkronigen Bäumen auf den privaten Baugrundstücken.</b><br>Als generelle Pflanzbindung ist auf den Grundstücken je angefangene 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßkroniger heimischer Baum 2. Ordnung lt. Pflanzenliste B oder ein Obsthochstamm lt. Pflanzenlisten D und E zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück mindestens ein großkroniger Baum 1. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.<br><br>Beim Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind für diese Pflanzbindung nicht zugelassen. | ☒                                 | ☒     | ☒                   | ☒                    | ☒     | dauerhaft              | Festsetzungen im BPlan   |



|           |  |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |                                     |           |                        |
|-----------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|------------------------|
| <b>A4</b> | <b>Naturnahe Gestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens an der Straße Pfaffensteig</b><br>Geschwungene Profilierung des <b>Regenrückhaltebeckens</b> (OK Böschung und UK Böschung) mit wechselnden Böschungsneigungen. Bepflanzung des Beckens im Randbereich mit mindestens 5 Bäumen. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | dauerhaft | Festsetzungen im BPlan |
| <b>A5</b> | <b>Anlage von Hausgärten</b><br>Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Beachtung von A3.   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | dauerhaft | Festsetzungen im BPlan |

| Ersatzmaßnahmen |  |
|-----------------|--|
| Nr.             | Maßnahme   |
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die <b>vollständige Kompensation des Eingriffs</b> in die Schutzgüter ist vorstehend dargestellt und unter Berücksichtigung einer monetären Bewertung des Ausgleichsdefizits beim Schutzgut Boden gegeben.</li> <li>Sofern möglich, sollen im Laufe des weiteren Planverfahrens <b>Maßnahmen zum Realausgleich</b> konzipiert werden.</li> <li>Zur <b>artenschutzrechtlichen Beurteilung</b> wurde eine Vorprüfung oder Relevanzprüfung durch Dipl.-Biol. Mathias Kramer vorgelegt. Zur Avifauna werden aktuell vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die sich aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung ergeben, werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens noch in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgenommen.</li> </ul> |

## 2.10 Pflanzenlisten

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden. Im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann, soweit von den Standortbedingungen erforderlich, auf besser geeignete Sortenzüchtungen zurückgegriffen werden.

Großkronige Bäume in Straßenraum sind mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, im Bereich der sonstigen Grünflächen mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, mittelgroßkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Qualität von 60 - 100 anzupflanzen.

Nicht geeignet zur Eingrünung sind Züchtungsformen mit pyramidalen oder säulenartigen Habitus. Sie sind ausdrücklich ausgeschlossen.

| Pflanzenliste A                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Großkronige Bäume<br>1. Ordnung |                     |
| Acer platanoides                | - Spitz-Ahorn       |
| Acer pseudoplatanus             | - Berg-Ahorn        |
| Fagus sylvatica                 | - Rotbuche          |
| Fraxinus excelsior              | - Gewöhnliche Esche |
| Quercus petraea                 | - Trauben-Eiche     |
| Tilia cordata                   | - Winter-Linde      |
| Tilia platyphyllos              | - Sommer-Linde      |
| Ulmus glabra                    | - Berg-Ulme         |

| Pflanzenliste B                              |                |
|--|----------------|
| Mittel- bis kleinkronige Bäume<br>2. Ordnung |                |
| Acer campestre                               | - Feldahorn    |
| Sorbus aria                                  | - Mehlbeerbaum |
| Taxus baccata                                | - Eibe         |

| Pflanzenliste C<br>Sträucher |                           |                     |                       |
|------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea             | - Roter Hartriegel        | Prunus spinosa      | - Schlehe             |
| Corylus avellana             | - Hasel                   | Rhamnus catharticus | - Echter Kreuzdorn    |
| Crataegus laevigata          | - Zweigriffliger Weißdorn | Ribes alpinum       | - Berg-Johannisbeere  |
| Crataegus monogyna           | - Eingriffliger Weißdorn  | Rosa pendulina      | - Alpen-Hecken-Rose   |
| Euonymus europaeus           | - Gewönl. Pfaffenhütchen  | Rosa rubiginosa     | - Wein-Rose           |
| Juniperus communis           | - Gewöhnlicher Wacholder  | Rosa vosaica        | - Blaugrüne Rose      |
| Ligustrum vulgare            | - Rainweide (Liguster)    | Salix caprea        | - Sal-Weide           |
| Lonicera alpigena            | - Alpen-Heckenkirsche     | Sambucus racemosa   | - Trauben-Holunder    |
| Lonicera xylosteum           | - Rote Heckenkirsche      | Viburnum lantana    | - Wolliger Schneeball |

| Pflanzenliste D                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Obsthochstämme                        |                       |
| - Äpfel -                             |                       |
| <b><u>Tafelobstsorten (Apfel)</u></b> |                       |
| Biestenfelder Renette                 | Prima                 |
| Brettacher                            | Rebella               |
| Danziger Kantapfel                    | Rewena                |
| Gelber Berlepsch                      | Roter Berlepsch       |
| Herrenhut                             | Roter Boskoop         |
| Jakob Fischer                         | Topaz                 |
| Jonagold                              | Tumanga               |
| Melrose                               | Zabergäu Renette      |
| <b><u>Mostobstsorten (Apfel)</u></b>  |                       |
| Börtlinger Weinapfel                  | Maunzenapfel          |
| Hauxapfel                             | Rheinischer Bohnapfel |

| Pflanzenliste E                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Obsthochstämme                        |                       |
| - Birnen -                            |                       |
| <b><u>Tafelobstsorten (Birne)</u></b> |                       |
| Bayerische Weinbirne                  | Gute Graue            |
| Conférence                            | Herzogin Elsa         |
| Condo                                 | Kirchens Mostbirne    |
| Doppelte Phillipsbirne                | Köstliche aus Carneau |
| Frühe aus Trèvoux                     | Metzer Bratbiren      |
| <b><u>Mostobstsorten (Birne)</u></b>  |                       |
| Schweizer Wasserbirne                 | Wilde Eierbirne       |

## 2.11 Kostenzuordnung und Kostenschätzung

| <b>Bebauungsplan „Pfaffensteig III“</b><br><b>Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b><br><b>zur Ermittlung des Kostenbeitrages</b><br><b>Basis: Maximale Nutzungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans</b> |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | <b>Flächen mit Ansatz</b><br><b>für Kostenerstattung</b>         |  | <b>Flächen ohne Ansatz</b><br><b>für Kostenerstattung</b> |
|  | <b>öffentliche</b><br><b>Flächen</b><br><b>ca. m<sup>2</sup></b> | <b>private</b><br><b>Flächen</b><br><b>ca. m<sup>2</sup></b> | <b>ca. m<sup>2</sup></b>                                  |
| <b>A. Festsetzungen des Bebauungsplans</b>   |  |  |   |
| <b>Grünflächen</b>   |  |  |   |
| gepl. öffentliche Grünflächen  |  |  | 6.270   |
| gepl. öffentliche Grünflächen, verkehrsbegleitend  |  |  | 1.150   |
| best. Grünflächen (Erhalt)   |  |  | 540   |
| Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Grünflächen   |  |  | 16.083  |
| Retentionsbecken   |  |  | 580   |
| <b>Verkehrsflächen</b>   |  |  |   |
| Fahrbahnen, Gehwege, Schramborde, Fußwege  | 8.390  |  |   |
| <b>Zulässige überbaubare Grundflächen</b>  |  |  |   |
| Überbaubare Grundfläche GRZ 0,4  |  | 11.488   |   |
| zulässige Überschreitung der GRZ um max. 10 %  |  | 1.149  |   |
| <b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup> (45.650 m<sup>2</sup>)</b>  | <b>8.390</b>   | <b>12.637</b>  | <b>24.623</b>   |
| <b>B. Abziehende Flächen aus den Bestandsverhältnissen</b>   |  |  |   |
| <b>Verkehrsflächen</b>   |  |  |   |
| Verkehrsflächen asphaltiert  | -1.685   |  |   |
| <b>Verbleibende Flächen für Kostenteilung in m<sup>2</sup></b>   | <b>6.705</b>   | <b>12.637</b>  |   |
| <b>Anteil für Kostenteilung in %</b>   | <b>34,7 %</b>  | <b>65,3 %</b>  |   |

### 3 Zusammenfassung

| Kernaussagen des Gutachtens<br>zur gesetzlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung - § 21 NatSchG |   |   |
|--|---|---|
| Arbeitsschritte  | Ergebnisse  |   |
| <b>Eingriffs-<br/>erheblichkeit</b>  | Das in Dürbheim geplante Wohngebiet "Pfaffensteig III" wird zu erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen. Die Eingriffsregelung nach § 21 Naturschutzgesetz ist somit anzuwenden.   |   |
| <b>Plangebiet,<br/>Wirkraum, Aus-<br/>gleichsraum</b>  | Der Wirkraum wurde entsprechend der vom Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen festgelegt. Im Laufe der Erstellung des Gutachtens wurde die Abgrenzung überprüft.   |   |
| <b>Bestandsanalyse</b>   | Eignung und Empfindlichkeit der biotischen und abiotischen Schutzgüter ARTEN UND BIOTOPE, BODEN, WASSERHAUSHALT, KLIMA und LANDSCHAFTSBILD wurden ermittelt und unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen dargestellt.  |   |
| <b>Generelle<br/>Vermeidbarkeit<br/>des Vorhabens</b>  | Das Planvorhaben bildet den baulichen Abschluss eines Entwicklungs- und Erschließungskonzeptes „Pfaffensteig“. Aus kommunalpolitischer Sicht ist das Vorhaben nicht zu vermeiden. Die Gemeinde Dürbheim benötigt, nachdem das Baugebiet „Pfaffensteig II“ nahezu bebaut ist, ein neues Baugebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken. Eine grundsätzliche Standortentscheidung fand bereits im Rahmen der Dritten Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen statt. In der Vierten Fortschreibung und in aktuell im Parallelverfahren befindlichen Sechsten Fortschreibung des FNP wurde das Plangebiet jeweils übernommen. |   |
| <b>Eingriffs-<br/>minimierung<br/>durch technische<br/>Optimierung des<br/>Vorhabens</b>         | Vorgesehen ist ein attraktives Wohngebietes mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Pflanzfestsetzungen am Rande des Baugebietes bilden einen Übergang zur freien Landschaft und gestalten das Landschaftsbild im Sinne des NatSchG neu.<br><b>Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V8 verbleiben</b>   |   |
|  | keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen beim:  | <input checked="" type="checkbox"/> Schutzgut Klimatisches Regenerationspotential |
|  | erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen beim:  | <input checked="" type="checkbox"/> Schutzgut Arten und Biotope                   |
|  |   | <input checked="" type="checkbox"/> Schutzgut Boden                               |
|  |   | <input checked="" type="checkbox"/> Schutzgut Bodenwasserhaushalt                 |
|  |   | <input checked="" type="checkbox"/> Schutzgut Oberflächengewässer                 |
|  |   | <input checked="" type="checkbox"/> Schutzgut Landschaftsbild                     |

| Kernaussagen des Gutachtens<br>zur gesetzlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung - § 21 NatSchG |  |                                     |   |
|--|--|-------------------------------------|---|
| Arbeitsschritte  | Ergebnisse   |                                     |   |
| Ausgleich von Eingriffen   | Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A5 ist:  |                                     |   |
|  | der Eingriff ausgeglichen beim:  | <input checked="" type="checkbox"/> | Schutzgut Arten und Biotope                   |
|  |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Schutzgut Bodenwasserhaushalt                 |
|  |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Schutzgut Oberflächengewässer                 |
|  |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Schutzgut Klimatisches Regenerationspotential |
|  |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Schutzgut Landschaftsbild                     |
| Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes   | der Eingriff nicht ausgleichbar beim:  | <input checked="" type="checkbox"/> | Schutzgut Boden                               |
|  | <p>Beim Schutzgut Boden ist eine Kompensation der Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Bodenfördernde Maßnahmen außerhalb des Plangebietes bieten sich auf Markung Dürbheim nicht an.</p> <p>Bis zum Satzungsbeschluss werden geeignete Bodenmaßnahmen oder schutzgutübergreifende Maßnahmen im Schutzgut Arten und Biotope zur Kompensation gesucht, andernfalls ist ein monetärer Ausgleich vorgesehen. Das aktuelle Ausgleichsdefizit im Schutzgut Boden beträgt 79.252 Ökopunkte oder monetär bewertet 19.813,-- €.</p> |                                     |   |

## 4 Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan

### Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

#### zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 bei Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken nur um max. 10 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind nicht zulässig.

| <b>Beispielrechnung</b><br><b>Freistehendes Einfamilienhaus</b><br><b>auf einem ca. 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück, zwei Wohneinheiten</b>   |                    |                          |
|---|--------------------|--------------------------|
| <b><u>1. überbaubare Grundfläche</u></b>  |                    |                          |
| angenommene Dachfläche 10 x 14 m  |                    | 140 m <sup>2</sup>       |
| Nebenanlagen:   |                    | 80 m <sup>2</sup>        |
| a) eine Garage mit Fahrradraum 8 x 3 m  | 24 m <sup>2</sup>  |                          |
| b) ein Garagenvorplatz 5 x 3 m  | 15 m <sup>2</sup>  |                          |
| c) ein Stellplatz 2,5 x 5 m   | 13 m <sup>2</sup>  |                          |
| d) ein Hauszugang 8 x 1,5 m   | 12 m <sup>2</sup>  |                          |
| e) Terrasse   | 16 m <sup>2</sup>  |                          |
| <b>Summe der überbauten Grundstücksfläche mit Nebenanlagen</b>  |                    | <b>220 m<sup>2</sup></b> |
| <b><u>2. Zulässige Grundfläche</u></b>  |                    |                          |
| zulässig nach GRZ 0,4   |                    | 220 m <sup>2</sup>       |
| nach § 19 BauNVO max. zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %  | 110 m <sup>2</sup> |                          |
| Einschränkung der max. zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO - Beschränkung auf 10 %  |                    | 22 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe zulässige Grundfläche</b>  |                    | <b>242 m<sup>2</sup></b> |
| <b>FAZIT:</b>   |                    |                          |
| <b>Für zusätzliche! Nebenanlagen (z.B. Gewächshäuser) und für Nachverdichtungen (z.B. Anbauten) stehen als Spielraum zur Verfügung:</b>   |                    | <b>22 m<sup>2</sup></b>  |
| Es wird deshalb empfohlen, aus ökologischen und städtebaulichen Gründen die mögliche Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO <b>auf maximal <u>10 %</u> der zulässigen Grundfläche zu beschränken.</b>  |                    |                          |
| Dies räumt den Bauherrinnen und Bauherren einerseits in ausreichendem Maße bauliche Entwicklungsspielräume ein. Es wird andererseits den gesetzgeberischen Vorschriften, wonach mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (§ 1a Abs. 2 BauGB + BBodSchG), gerecht. Schließlich sichert die Beschränkung eine geordnete städtebauliche Entwicklung, weil unerwünschte Nachverdichtungen vermieden werden können und eine hohe Wohnqualität im Wohngebiet gewährleistet bleibt. |                    |                          |

## **Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Das generelle Pflanzgebot für Bäume ist zu beachten (siehe unten).

## **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 37 LBO**

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2. BauNVO sind bis maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern andere planungsrechtliche Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen.

### **Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Carports**

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten von mind. 5 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden.

Die Verpflichtung zur Herstellung nachzuweisender Stellplätze nach § 37 LBO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) kann nach § 37 Abs. 3 LBO von der Baurechtsbehörde ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht und die für die Herstellung erforderlichen Flächen für diesen Zweck durch Baulast gesichert sind.

PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu PKW-Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Kiesdecken) herzustellen. Das darauf anfallende Niederschlagswasser ist im begrünten Seitenbereich zu versickern.  
Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 ° Neigung von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind mit einer extensiven (Substratstärke sollte mindestens 8 cm betragen) oder einer intensiven Dachbegrünung dauerhaft zu versehen.

### **Terrassen und Hauszuwegungen**

Terrassen und Hauszuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das darauf anfallende Niederschlagswasser ist im begrünten Seitenbereich zu versickern.

## **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### **Fuß- und Radwege**

Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausgenommen sind Gehwege, die unmittelbar an Erschließungsstraßen angrenzen.

## **Flächen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

### **Regenwasserableitung und Retentionseinrichtungen - öffentlich**

Ableitungsgräben und -mulden sind im Bebauungsplanes - zeichnerischer Teil - dargestellt. Sie dienen der Aufnahme und Ableitung von aus den Außenbereichen zufließendem Niederschlagswasser.

Weiterhin soll darin das auf den Baugrundstücken anfallende nicht belastete bzw. zuvor bereits zurückgehaltene und über Bodenfilter gereinigte Niederschlagswasser in offener Bauweise eingeleitet werden.



## **Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### **Öffentliche Grünflächen**

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) dargestellten Grünflächen sind auf der Grundlage von Pflanzplänen entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen und mit groß- und mittelgroßkronigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Flächen sind mit einer standortgerechten, autochthonen Saatgutmischung „Magerrasen“ einzusäen. Eine ein bis zweimalige Mahd mit spätem ersten Mähzeitpunkt, frühestens Mitte Juni, ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Eine mineralische Düngung ist grundsätzlich nicht zulässig. Sollte sich die gewünschte Artenzusammenstellung nachteilig verändern, kann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Düngung vereinbart werden. In 2-jährigem Turnus kommt eine mineralische Düngung mit bis zu 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha und 120 kg K<sub>2</sub>O/ha in Betracht. Mineralische Stickstoffgaben sind nicht zulässig.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 10 Abs. 1 LBO

#### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich**

**Hinweis:** Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen am nördlichen Ortsrand sollen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden und in ihrer Gestaltung und Pflege vorrangig Naturschutzzielen dienen.

Die Flächen für Maßnahmen .... Natur und Landschaft sind gegenüber schädlichen Eingriffen zu schützen. Eine ein bis zweimalige Mahd mit spätem ersten Mähzeitpunkt, frühestens Mitte Juni, ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Eine mineralische Düngung ist grundsätzlich nicht zulässig. Sollte sich die gewünschte Artenzusammenstellung nachteilig verändern, kann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Düngung vereinbart werden. In 2-jährigem Turnus kommt eine mineralische Düngung mit bis zu 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha und 120 kg K<sub>2</sub>O/ha in Betracht. Mineralische Stickstoffgaben sind nicht zulässig.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 10 Abs. 1 LBO

#### **Schonender Umgang mit Boden**

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligen Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

#### **Schutz von privaten Vegetationsflächen**

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die im Plan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen und zwingend notwendiger Zufahrten sowie Baugruben hinaus, keine künftige Gartenflächen von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

## **Schutz von öffentlicher Vegetationsflächen**

Grünflächen dürfen nur zur Erstellung von Retentionsanlagen und bei Pflegearbeiten befahren werden. Dabei entstehende Eingriffe sind flächenbezogen auf ein absolutes Minimum zu beschränken.

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass die Flächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Diese Grundstücksflächen sind durch Absperrungen oder andere geeignete Maßnahmen zu schützen. DIN 18920 ist zum Schutz der Vegetationsflächen anzuwenden.

## **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchten zu bestücken. Die Leuchten sollen insektendichte Gehäuse aufweisen. Optimal sind LED-Leuchten mit Warmlichttönen.

## **Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 ° Neigung von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind mit einer extensiven (Substratstärke sollte mindestens 8 cm betragen) oder einer intensiven Dachbegrünung dauerhaft zu versehen.

## **Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

#### **PFG 1 - Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - privat**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

#### **PFG 2 - Generelles Pflanzgebot für Bäume - privat**

Als generelle Pflanzbindung ist auf den Grundstücken je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßkroniger heimischer Baum 2. Ordnung lt. Pflanzenliste B oder ein Obsthochstamm lt. Pflanzenlisten D und E zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück mindestens ein großkroniger Baum 1. Ordnung lt. Pflanzenliste A gesetzt werden. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Die empfohlenen Straucharten sind der Pflanzenliste C zu entnehmen.

Beim Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind für diese Pflanzbindung nicht zugelassen.

#### **PFG - Bepflanzungen im Bereich von Grünflächen - öffentlich**

Die im Plan als „Grünflächen“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Flächen sind auf der Grundlage separat zu erstellender Pflanzpläne zu bepflanzen und zu unterhalten.

## **Gebäude- und Grundstücksgestaltung**

### **§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

#### **Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung**

Nicht zulässig sind Dacheindeckung mit reflektierenden oder spiegelnden Oberflächen sowie schwarze (Ausnahme Solaranlagen) oder grellbunte Farbtöne.

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden.

### **Einfriedungen**

Vorgärten sollen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden. Sofern sonstige Einfriedungen errichtet werden sollen, sind sie als Gehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen, als transparente Holzzäune oder Drahtgeflechtzäune, jeweils mit Hinterpflanzung durch laubtragende Hecken / Sträucher, auszuführen. Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm einhalten.

### **Regenerative Energien**

Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist zulässig.

### **Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas**

Oberirdische Behälter zur Lagerung von Öl und/oder Gas sind nicht zulässig.

### **Private PKW-Stellplätze**

Private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## 5 Literaturauswahl und Quellenverzeichnis

BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG L. GROSSE SCHARMANN: Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen.

KRAMER, Mathias (Dipl. Biologe): Artenschutzrechtliche Beurteilung - Vorprüfung. 28.02.2015.

LANDRATSAMT TUTTLINGEN - BODENSCHUTZ: Bewertung der Bodenfunktionen. Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW.

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. August 2005.

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten. Untersuchungen zur Landschaftsplanung; Band 21

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Topographische Karte 1 : 25 000, Blatt 7918 Spaichingen.

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Geologische Karte 1 : 25 000, Blatt 7918 Spaichingen.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR: Ökokonto-Verordnung - ÖKVO vom 19.12.2010.

STADTBAUAMT SPAICHINGEN: Bebauungsplanentwurf "Pfaffensteig III".

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Heft 23, Stand 2010.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Das Schutzgut Böden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. Juni 2006.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen. Heft 10, Luft, Boden, Abfall. 5/91

## 6 Fotodokumentation



*Blick über das Plangebiet nach Osten in die Gewanne „Vierfelder“ und „Unter der Schleifersteig“*



*Blick über das Plangebiet nach Westen*







*Blick nach Nordosten, im Vordergrund die nördliche Grenze des Plangebietes (Hecke)*







*Wegeverbindung in den Ort*



*Nördliche Grenze des Plangebietes mit zu erhaltenden Strukturen*



















**Bebauungsplan Pfaffensteig III, Gemeinde Dürbheim,  
Landkreis Tuttlingen**

**Artenschutzrechtliche Beurteilung - Vorprüfung**

**28. Februar 2015**

---

***Auftraggeber***

Ludger Große Scharmann  
Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung  
Auf dem Graben 21  
71111 Waldenbuch

---

***Bearbeitung***

Dipl.-Biol. Mathias Kramer  
Lilli-Zapf-Straße 34  
72072 Tübingen

## Einführung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Pfaffensteig III der Gemeinde Dürbheim ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hierzu wurde im Februar 2015 eine Vorprüfung durchgeführt, bei der geklärt wurde, welche Arten/Artengruppen vom Eingriff betroffen sein können und ob weiterführende Untersuchungen erforderlich sind. Das Bebauungsplangebiet wurde dazu Ende Februar besichtigt.

## Kurzbeschreibung der Fläche

Das geplante Baugebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Dürbheim auf einer Höhenstufe von 750 m üNN. Es handelt sich um einen südexponierten Hang des Osterbergs und grenzt unmittelbar an das bestehende Baugebiet Pfaffensteig II an. Der Geltungsbereich wird überwiegend ackerbaulich genutzt, im Osten finden sich innerhalb bzw. am Rande des Baugebiets auch Grünlandflächen. Im Westen bildet die L 438 die Grenze des geplanten Baugebiets. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gehölze, lediglich entlang der L 438 befindet sich auf der Ostseite ein alleinartiger Baumbestand.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs weisen keinen Schutzstatus auf. Nördlich des geplanten Baugebiets verläuft entlang des Waldrands die Grenze des Vogelschutzgebiets "Südwestalb und Oberes Donautal", für das 16 Arten nach Anhang I sowie acht bedrohte Zugvogelarten gemäß Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie gemeldet sind (vgl. Tab. 1). Zwischen dem Vogelschutzgebiet und der Nordgrenze des geplanten Baugebiets befinden sich dem Waldrand vorgelagerte Feldgehölze und Feldhecken.

Tabelle 1: Liste der in der Gebietsinformation für das Vogelschutzgebiet "Südwestalb und oberes Donautal" gemeldeten Arten nach der Vogelschutzrichtlinie

| Arten nach Anhang I EG-Vogelschutzrichtlinie |                            |                              |
|--|----------------------------|------------------------------|
| Eisvogel                                     | <i>Alcedo atthis</i>       | Resident, nicht ziehend      |
| Grauspecht                                   | <i>Picus canus</i>         | Resident, nicht ziehend      |
| Halsbandschnäpper                            | <i>Ficedula albicollis</i> | Brutvogel, ziehend           |
| Haselhuhn                                    | <i>Tetrastes bonasia</i>   | Resident, nicht ziehend      |
| Heidelerche                                  | <i>Lullula arborea</i>     | Brutvogel, ziehend           |
| Kornweihe                                    | <i>Circus cyaneus</i>      | Wintergast                   |
| Mittelspecht                                 | <i>Dendrocopus medius</i>  | Resident, nicht ziehend      |
| Neuntöter                                    | <i>Lanius collurio</i>     | Brutvogel ziehend            |
| Rauhfußkauz                                  | <i>Aegolius funereus</i>   | Resident, nicht ziehend      |
| Rotmilan                                     | <i>Milvus milvus</i>       | Brutvogel ziehend, Rastvogel |
| Schwarzmilan                                 | <i>Milvus migrans</i>      | Brutvogel ziehend, Rastvogel |
| Schwarzspecht                                | <i>Dryocopus martius</i>   | Resident, nicht ziehend      |



|  |                             |                         |
|--|-----------------------------|-------------------------|
| Uhu  | <i>Bubo bubo</i>            | Resident, nicht ziehend |
| Wachtelkönig   | <i>Crex crex</i>            | Brutvogel ziehend       |
| Wanderfalke  | <i>Falco peregrinus</i>     | Resident, nicht ziehend |
| Wespenbussard  | <i>Pernis apivorus</i>      | Brutvogel ziehend       |
| <b>Arten nach Art. 4 (2) EG-Vogelschutzrichtlinie (Bedrohte Zugvogelarten)</b> |                             |                         |
| Baumfalke  | <i>Falco subbuteo</i>       | Brutvogel ziehend       |
| Berglaubsänger   | <i>Phylloscopus bonelli</i> | Brutvogel ziehend       |
| Braunkehlchen  | <i>Saxicola rubetra</i>     | Brutvogel ziehend       |
| Hohltaube  | <i>Columba oenas</i>        | Brutvogel ziehend       |
| Raubwürger   | <i>Lanius excubitor</i>     | Wintergast              |
| Steinschmätzer   | <i>Oenanthe oenanthe</i>    | Brutvogel, ziehend      |
| Wachtel  | <i>Coturnix coturnix</i>    | Brutvogel ziehend       |
| Wendehals  | <i>Jynx torquilla</i>       | Brutvogel ziehend       |

## Ergebnis der Vorprüfung

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebiets wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Vergleichbare Flächen in benachbarten Gemeinden werden von der Feldlerche besiedelt, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung daher zu betrachten ist. Die Flächen weisen zwar eine starke Hangneigung auf und sind durch den Ortsrand im Süden und den Waldrand im Norden optisch eingeeengt, ein Vorkommen der Art kann dennoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

In den Feldhecken und Feldgehölzen zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Waldrand ist mit Vorkommen weiterer Vogelarten zu rechnen. Neben der Goldammer kann hier auch ein Vorkommen des Neuntöters erwartet werden, der im Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie steht und in der Gebietsmeldung des Vogelschutzgebiets "Südwestalb und Oberes Donautal" geführt wird. Die Gehölze sind durch das geplante Baugebiet zwar nicht direkt betroffen, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es zu kulissenbedingten Beeinträchtigungen kommt.

Ansonsten bestehen nach den Ergebnissen der Übersichtsbegehung weder innerhalb noch in der direkten Umgebung des Geltungsbereichs Fortpflanzungsstätten europarechtlich geschützter Arten. Für die Gruppe der Fledermäuse ist im Geltungsbereich kein Quartierangebot vorhanden, eine besondere Bedeutung der Ackerflächen als Jagdgebiet für Fledermäuse kann ausgeschlossen werden. Auch bestehen im Gebiet keine Lebensstätten europarechtlich streng geschützter Reptilien- und Amphibienarten. Sonstige streng geschützten Arten verschiedener Wirbellosen-Gruppen (z.B. Schmetterlinge, Käfer) können ebenfalls ausgeschlossen werden.

## **Fazit**

Als Ergebnis der Vorprüfung bleibt festzuhalten, dass innerhalb des Geltungsbereichs ein Vorkommen der landesweit gefährdeten Feldlerche, die im Naturraum vergleichbare Lebensräume besiedelt, nicht ausgeschlossen werden kann. In den nördlich angrenzenden Gehölzen ist mit Brutvorkommen verschiedener Heckenbrüter zu rechnen, wobei insbesondere ein potentiell Vorkommen des Neuntöters zu beachten ist. Eine Betroffenheit anderer europarechtlich geschützter Arten kann hingegen ausgeschlossen werden.

Für die abschließende artenschutzrechtliche Prüfung ist somit eine Bestandsaufnahme der Vögel erforderlich. Die im Gebiet zu erwartenden Arten können dabei im Rahmen von drei Begehungen zwischen Ende April und Mitte Juni erfasst werden.