

GEMEINDE EIGELTINGEN

BEBAUUNGSPLAN
ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHESFLÄCHEN
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 B BAUGB

KLEIN ÖSCHLE V

GEMARKUNG HONSTETTEN

BEGRÜNDUNG

INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	4
C.	VERFAHREN	17
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	19
E.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	22
F.	STÄDTEBAULICHE DATEN	26

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Honstetten, Gewann Klein Öschle. Das Plangebiet grenzt nördlich an das Baugebiet „Klein Öschle IV“ und südlich an das Baugebiet „Klein Öschle II“ und „Klein Öschle III“, als auch südöstlich an einen Gewerbebetrieb an.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn.:

3643 Teil

Die Fläche des Plangebiets beträgt 0,6896 ha.

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Die von der Gemeinde Eigeltingen erworbene, erschlossene Flächen und das zur Wohnbebauung angebotene Plangebiet „Klein Öschle IV“ im Ortsteil Honstetten ist bereits größtenteilsollständig verkauft und wird derzeit bebaut und es besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser oder Doppelhaushälften.

Die im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung. Diese Faktoren bedingen nun eine Arrondierung des Ortsrandes. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung dar.

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Entwicklung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Die Gemeinde Eigeltingen hat daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen. Der Verkauf der Bauplätze soll bevorzugt an einheimische Bewerber erfolgen.

3. ENTWICKLUNGSBEDARF

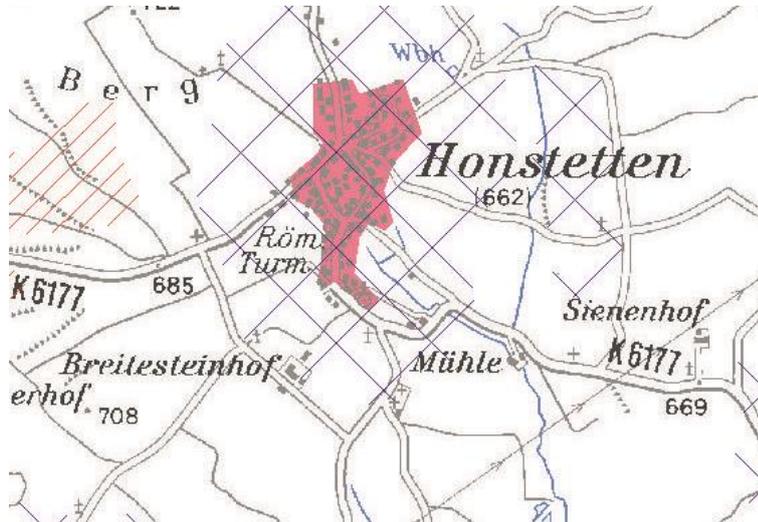
Entsprechend der Einstufung der Gemeinde im Landesentwicklungsplan ist lediglich die Flächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen. Die Größenordnung richtet sich nach der ortsansässigen Bevölkerung und der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Landwirtschaft.

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehen und der Bedarf wurde bei dessen Aufstellung 2001 bereits nachgewiesen. Seither wurden von den geplanten Bauflächen nur das Plangebiet Klein Öschle IV mit 1,4547 ha entwickelt. Die Entwicklung der restlichen Fläche liegt damit im Rahmen der Eigenentwicklung.

4. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

§ 1 Abs. 4 BauGB

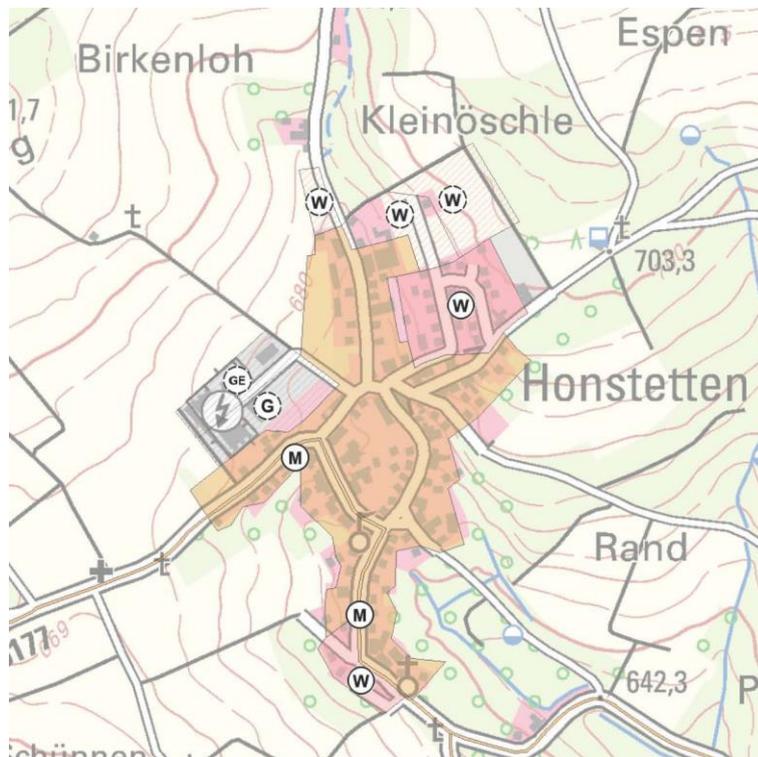
Die Gemeinde Eigeltingen liegt außerhalb der Entwicklungsachsen und ist entsprechend dem Regionalplan als Kleinzentrum im Mittelbereich Stockach auszubauen. Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee, verbindlich seit 10.04.1998 als Aussenbereich dargestellt.



Aus den Teilregionalpläne ergeben sich keine Belange, die das Plangebiet betreffen.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Die Fläche des Plangebiets ist in der 6. Änderung des Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Stockach rechtmäßig seit 22.03.2018 als Entwicklungsfläche für Wohnbau dargestellt.

6. ABSTIMMUNGSGEBOT

§ 2 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Begrenzung der Plangebietsgröße auf die prognostizierte Eigenentwicklung sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Aach, Orsingen-Nenzingen Stockach, Mühlingen, Neuhausen ob Eck, Emmingen-Liptingen und Engen erkennbar. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob der Bebauungsplan das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde Eigeltingen hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch die Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3- dies im Sinne des Erhalts sowie sinnvollen Weiterentwicklung der typischen Bau- und Siedlungsstruktur der Gemeinde Eigeltingen. Ziel des Bebauungsplans ist es attraktive Wohngebäude zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern. Durch Maßnahmen, wie die Energieeinsparung durch Gebäudeanordnung unter Vermeidung gegenseitiger Verschattung oder die Schaffung von Grünflächen, Kaltluftabflussflächen und die Reduktion der Hitzebelastung durch Baumpflanzung und Verschattung von Verkehrsflächen wird der Klimaschutz gefördert.

3. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Bei der Planung werden die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt. Mit der Möglichkeit privater Eigentumsbildung wird der Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur gestärkt. Dabei wurde die Bevölkerungsentwicklung bei der Bedarfsermittlung entsprechend berücksichtigt.

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten Straßenteile und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit. Zusätzlich wird ein öffentlicher Spielplatz im Plangebiet vorgesehen.

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

In der Gemeinde Eigeltingen sind für die Ausweisung weiterer Wohnflächen ausreichende Angebote des Bildungswesens wie Kindergärten, Grund- und Hauptschule vorhanden. Weiterführende Schulen finden sich in der Kreisstadt Stockach. Außerdem sind kulturelle und kirchliche Einrichtungen im Ort vorhanden. Ferner steht ein entsprechendes Angebot an Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung. Im Kernort sind Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel vorhanden. Weitergehende Versorgungseinrichtungen finden sich in der Kreisstädten Stockach und Singen.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbeitrag vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Der Plan wird nach § 13b BauGB (als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren) und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt. Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss auch den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

4.1. Auswirkungen auf Tiere

Die Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Umweltbeitrags von Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen hat das Plangebiet untersucht und nachfolgenden Bestand festgestellt:

Insekten

Erfassung von besonders geschützten Arten:

- Kleines Wiesenvögelchen
- Hauhechelbläuling
- Erdhummel
- Honigbiene

- Wildbienen Art
- Rote Mauerbiene
- Gemeiner Rosenkäfer
- Große Wiesenameise
- Zottiger Bienenkäfer

Weichtiere

Mit besonders oder streng geschützten Schnecken – und Muschelarten ist hier nicht zu rechnen.

Insekten

Nachrichtlich gibt es keine Information über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Insektenarten (Quelle LUBW Landeskartierung).

Amphibien

Streng geschützte Arten wurden im Untersuchungsbereich nicht festgestellt.

Reptilien

Ein Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse wird aufgrund fehlender Habitatstruktur ausgeschlossen, für Schlingnatter und Zauneidechse sind die Voraussetzungen im Gebiet mäßig bis schlecht, fehlt es an lockerem Substrat zur Eiablage.

Streng geschützte Arten wurden im Untersuchungsbereich nicht festgestellt.

Vögel

In den angrenzenden Feldflächen sind Feldlerchen vorhanden.

Säugetiere

Streng geschützte Säugetierarten sind auf Grund der landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht zu erwarten. Besonders geschützte Säugetierarten wie Fuchs, Feldhase und andere Kleinsäuger, sind möglich.

Fledermäuse

Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen kann die Fläche von Fledermäusen allenfalls in den Sommermonaten zur Nahrungssuche überflogen werden. Gehölzbestände in räumlicher Nähe haben ein deutliches höheres Potential.

Streng geschützte Arten wurden im Untersuchungsbereich nicht festgestellt.

4.2. Maßnahmen zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen

Aufgrund des Verlusts von Teillebensräumen im Bereich artenreiches Grünland werden zwei Maßnahmen zum Erhalt von öffentlichem Grünland vorgesehen und durch Herstellung einer Abgrabungswand aufgewertet. Die offenen Bodenflächen werden mit einer autochthonen Wiesenmischung Typ Magerwiese angesät. Außerdem wird die extensiver Pflege mit maximal zweimaliger Mahd, Abfuhr des Mähgutes und Belassung von Altgrasbeständen auf ca. 15 % der Fläche, über die Wintermonate, zur Sicherung der Entwicklung u.a. von Schmetterlingsraupen beibehalten.

Außerdem wird eine Bauzeitenregelung für die Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen die Erdarbeiten für die Erschließungsarbeiten auf einen Zeitraum Mitte bis Ende Mai unter Abstimmung mit Mähtermin vorsieht. Die beiden öffentlichen Grünflächen werden während der Bauphase vor Ablagerung, Nährstoffeintrag und Überfahung durch Bauzaun, mit regelmäßigen Kontrollen auf Einhaltung gesichert. Gegebenenfalls ist eine ökologische Baubegleitung bei der Umsetzung der Maßnahmen notwendig.

Vor dem Hintergrund, dass keine streng geschützten Arten in ihrem lokalen Bestand gefährdet sind, die Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden sich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird und die Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der besonders geschützten Insektenarten wirkungsvoll umgesetzt werden, geht die Bewertung von keinen voraussichtlich erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus, die zu einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG führen könnten.

Es wird unter den Hinweise auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verwiesen und insbesondere Maßnahmen zum Vogelschlag, zur Beleuchtung, zu Insekten und zu Fledermäusen empfohlen.

4.3. Auswirkungen auf Pflanzen

Bäume / Gebüsch / Dickicht
Im Plangebiet keine Gehölze vorhanden.

Grünland
Recht einheitliche, mäßig artenreiche, regelmäßig gemähte typische Glatthafer-Wiesen auf südostexponiertem Hang. Die Wiesen sind sehr wüchsig, von der Struktur her schon im Übergang zur Fettwiese, besitzen aber mehrere magerkeitszeigende Arten, vor allem Wiesen-Flockenblume und Hornklee, in hoher Stetigkeit und Dichte. Die Wiesen sind durch Nutzungsintensivierung verbunden mit Düngung stark beeinträchtigt, was durch das starke Auftreten von Nährstoffzeigern wie Wiesen-Löwenzahn, Weißklee und Rotklee erkennbar wird.

4.4. Auswirkungen auf Boden

Das Plangebiets liegt an einem nach Nordwesten mit etwa 15 % geneigten Hang.

Der geologische Aufbau und das darauf entstandene Relief weist Honstetten in der naturräumlichen Gliederung der Großlandschaft „Schwäbische Alb“ (9) und dem Naturraum „Hegaualb“ (91) zu. Als Bodentyp steht Parabraunerde, mäßig tief bis tief entwickelt, häufig pseudovergleyt, unter landwirtschaftlicher Nutzung teilweise schwach erodiert an. Ausgangsmaterial bildet lösslehmhaltige Fließerde über risszeitlichen Moränenablagerungen.

Die Böden haben eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit (2,5) und eine mittlere Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (1,5), ihre Filter- und Puffereigenschaften für Schadstoffe sind hoch bis sehr hoch (Bewertungsklasse 3,5). Die Erodierbarkeit ist mittel bis hoch, die Wasserdurchlässigkeit gering und die Gründigkeit tief, die Durchwurzelbarkeit nicht eingeschränkt

Durch die Überbauung Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan, berücksichtigt.

Mit der Schaffung des § 13b BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Außenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung tangiert.

4.5. Auswirkungen auf Wasser

Als Hydrogeologische Einheit steht übrige Molasse an. Diese ist als Grundwassergeringleiter einzustufen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht in der Hochwassergefahrenkarte enthalten. Das Wasserschutzgebiet Paradiesquelle, Hilternquelle und Hundackerquelle beginnt östlich in einem Abstand von ca. 170 m vom Plangebiet.

Abwasser und Regenwasser werden über das Mischsystem dem Ortskanal zugeführt. Zur Vermeidung von Hochwasser in gewässerabwärts gelegenen Bereichen, ist wichtig überschüssiges Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Einbau eines Regenkleinspeichers planerisch festgesetzt, mit zeitlich verzögerter Ableitung des Retentionsvolumens vom 5 cbm. Mit einem Speichervolumen von mind. 3 cbm, eignet er sich darüber hinaus zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung. Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser wird im Gebiet aufgrund der Steilheit des Hangs nicht zwingend vorgesehen, ist aber nach Möglichkeit umzusetzen.

4.6. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Anpflanzung von Bäumen sollen die Temperaturspitzen werden gesenkt, die Luftfeuchtigkeit gesteigert und Stäube gebunden werden. Dabei ist auf die Anpflanzung von Bäumen auch im Verkehrsraum unbedingt zu achten. Der am Boden entstehende Vegetationsverlust und die daraus resultierenden klimatischen Auswirkungen können im Kronenraum durch das Blattvolumen voll entwickelter Bäume kompensiert werden. Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund moderner Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard sind aus dem Baugebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.7. Auswirkungen auf Landschaft

Es ist Ziel zum einen das Landschaftsbild, das in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten ist. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung. Das Baugebiet tritt aufgrund des dahinter weiter ansteigenden Geländes im Landschaftsbild nicht erheblich negativ in Erscheinung. Um die Riegelwirkung der Gebäude zu reduzieren, müssen Teilbereiche freigehalten und die Firsthöhen begrenzt werden. Zur horizontalen Strukturierung sollten Baumpflanzungen die Silhouette der Dachlandschaft strukturieren.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist mittel. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlicher Fläche entlang des Wirtschaftswegs, erfolgt eine landschaftsgerechte Eingrünung der Gebäude zum Außenbereich. Eine Durchgrünung des Gebietes ist durch weitere Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen und in den privaten Hausgärten gegeben.

4.8. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

4.9. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG).

Im Umfeld des Plangebiets sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden.

4.10. Auswirkungen auf den Menschen

Die Auswirkungen auf das Wohnumfeld der im Plangebiet wohnenden Personen sind beeinflusst durch mögliche Immissionen:

- Gewerbe- / Verkehrs- / Sport- und Freizeitlärm
Südwestlich grenzt ein Gewerbebetrieb an, dessen Lärmimmissionen in der Lärmimmissionsprognose des Büros Bauphysik 5 prognostiziert wurden. Entsprechend der Grenzwerten der TA-Lärm wurden die notwendigen Abstände der Wohnbebauung eingehalten. Der Grenzwert von 55 dB(a) tags und 45 dB(a) nachts wurde als Fläche mit Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) abgegrenzt. Innerhalb dieser Fläche sind Aufenthaltsräume im Rahmen einer Wohnnutzung nicht zulässig. Die Baugrenzen sind auf diese Flächen abgestimmt.
- Geruch, Staub, Schadstoffe
Bei den nordöstlich angrenzenden Grundstücken handelt es sich vorwiegend um Grünland die teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die

Bewirtschaftung sind entsprechende Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

- Licht / Strahlung
Die entstehende Emission durch Straßenbeleuchtung entspricht den umliegenden Wohngebieten. Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung für die Straßenlampen vorzusehen. Mobilfunkantennen und Mobilfunksendeanlagen sind nicht vorhanden, noch sind diese zulässig.
- Trennungsgrundsatz nach § 50 BimSCHG
Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen sind nicht im wirksamen Umfeld des Plangebiets vorhanden.

4.11. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet grenzt nördlich an das Baugebiet „Klein Öschle IV“ und südlich an das Baugebiet „Klein Öschle II“, als auch südöstlich an einen Gewerbebetrieb . Im Zuge der Planung sollten deshalb auch die Belange der Baukultur und im weiteren Sinne der Übergang zum erhaltenswerten Teil des Ortsbild berücksichtigt werden. Auf mögliche archäologische Funde wird hingewiesen.

4.12. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen

Es sind keine erheblichen Einflüsse, die durch das Plangebiet auf die Umgebungsbebauung einwirken, erkennbar. Moderne Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard werden im Plangebiet zugrunde gelegt.

Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll), sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Die Abwässer werden über den Sammler der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

4.13. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Aufgrund der schnellen technischen Fortschreibung der Energieeinsparverordnung und der technischen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan keine expliziten Regelungen getroffen. Lediglich die Nutzung von Solaranlagen wird empfohlen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Südausrichtung der Dachflächen.

4.14. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionschutz

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	ja	nein
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Naturschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Naturdenkmal	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Bannwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Schonwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Wasserschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	

Naturschutzgebiete

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiet

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

FFH-Gebiet

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Entsprechend der Kartierung des Biotopverbunds mittlerer Standorte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW liegt der nördliche Teil des Plangebiets im 500 m Suchraum. Honstetten ist aufgrund seiner Streuobstwiesen im Biotopverbund des Landes bis an die Siedlungsgrenzen mit Kernflächen, Kernräume und Suchräumen für mittlere Standorte erfasst.

Innerhalb der Suchräume sind, in einer übergeordneten Raumkulisse, Verbindungsflächen und -elemente zu sichern, optimieren und ggf. neu zu entwickeln, um die Verbundraumfunktionen zu stärken.

Zur Stärkung und Entwicklung dieser Struktur, sind diverse Pflanzgebote geeignet, die zudem Funktionen für den Artenschutz erfüllen,

Biotope nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

FFH-Mähwiesen

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Generalwildwegeplan (GWP)

Im Bereich des Plangebiets sind keine Wildkorridore internationaler, nationaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Wasserschutzgebiet

Östlich des Plangebiets befindet sich in etwa 170m Entfernung das Wasserschutzgebiet WSG Paradiesquelle, Hilternquelle und Hundackerquelle, Eigeltingen Honstetten (WSG-Nr-Amt 335071). Auswirkungen auf das Schutzziel des Wasserschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiets liegt nicht im Hochwassergefahrenbereich.

Altlastenkataster

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.15. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

4.16. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

5. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Reduzierung der geplanten Bebauung möglichst auf weniger empfindliche Bereiche
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen mit geringerem zusätzlichem Ausbau
-

5.2. Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und in die Festsetzungen zu übernehmen.

Darüber hinaus bewirken folgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse sind folgende Strukturen zu sichern:

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Reduzierung der versiegelten Flächen (Wege, Garagen, Stellplätze und Terrassen), durch Festsetzung einer GRZ
- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei Belagsflächen
- Vermeidung von Grundwasserabsenkung jeglicher Art
- Einbau von Regenwasserspeicher auf den privaten Grundstücksflächen mit einem Speichervermögen von mind. 3 m³ und einem Puffervolumen von 5 m³ mit automatischen Entleerung
- Keine wesentliche Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf max. 1,00 m, bei einer max. möglichen Geländeveränderung von 1,50 m. Ausnahmen bei Hauptzugängen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten auf 2,00 m.
- Herstellen von Mauern zur Hangabstützung in Form von Trockenmauern mit hohem Fugenteil.
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugetern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer
- Verzicht auf Hecken aus Nadelgehölzen, Zypressen, Kirschlorbeer, Stechpalme und Bambus, mit Ausnahme von Eibe
- Verzicht auf glänzende Metalloberflächen

Gesetzliche Verbote:

- Verbot von geschotterte Gartenflächen gem. LBO und NatSchG BW
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG), unter Berücksichtigung von Ziff. 3.1
- Anlegen von insektenfreundlichen Gartenflächen, Verbot von geschotterten Gartenanlagen (§ 21a NatSchG und § 9 Abs. 1 Satz 1)
- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungsanlagen sind zu vermeiden (§ 21 Abs. 1 bis 3 NatSchG), Verbot der ganztägigen Beleuchtung

Empfehlungen:

- Dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers über belebte Bodenschicht
- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche während der Bauabwicklung
- Verzicht auf die Verwendung von nicht abbaubaren Kunststoffen und Kunststoff-Mix Produkten (Vermeidung von Plastikmüll, Verwendung wiederverwertbarer Materialien)
- Berücksichtigung des Reports 30 der CERICS Gebäudebegrünung und Klimawandel
- Broschüre Insekten schützen leicht gemacht! Anleitung für Kommunen und Wildnisliebhaber – BUND Berlin wird verwiesen
- Einbau von Fledermausquartieren in der Gebäudefassade
- Anbringen von Nisthilfen / Nistkästen in den Bäumen für Vögel
- Berücksichtigung des Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Vogelwarte CH-Sempach und

6. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Aufgrund des Verfahrens nach § 13b gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

§ 1 Abs. 1 UVPVG i.V. m. § 13a Abs. 1 BauGB

Um zu klären, ob der als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt werden kann, gilt es zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht im Sinne Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) grundsätzlich zu prüfen, ob dieser zum Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen - einzuordnen.
- Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG. Die Grundfläche ermittelt aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl liegt unter diesem Schwellenwert. Eine Kumulation mehrerer Bebauungsplanverfahren ist bei räumlicher Trennung im Baugesetzbuch für die Anwendung des § 13b BauGB nicht vorgesehen.

Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

8. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB)

8.1. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzern ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch einzelne Räume nach § 13 BauNVO hierfür zu nutzen.

8.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die nordöstlich angrenzenden Außenbereichsflächen werden landwirtschaftlich zumindest als Grünland genutzt. Als Pufferzone wird deshalb entlang der Plangebietsgrenze ein Grünstreifen vorgesehen.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

8.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnfläche ist neben der Qualität der infrastrukturellen Angebote, wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitgestaltung eine wichtige Voraussetzung für die Mitarbeiterakquisition, insbesondere von qualifizierten Fachpersonal.

8.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind nicht betroffen.

8.5. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Eigeltingen und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist gesichert.

Nutzung regenerativer Energien

Privaten Maßnahmen zur Einsparung von Energie, zur Produktion und Speicherung sollen gebietsverträglich ermöglicht werden.

8.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen. Südlich des Plangebiets ist die ehemalige Kiesabbaufäche im Regionalplan als regional nicht bedeutsame Abbaustätte für Kies dargestellt. Dabei wurden die nördlichen Bereiche bereits aufgefüllt und renaturiert.

8.7. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Buslinien 102 von Heudorf nach Eigeltingen fährt im Stundentakt zwischen 5:00 Uhr und 21:00 Uhr. Die Bushaltestelle Engener/Litpinger-Straße liegt in etwa 360 m füssläufiger Entfernung

8.8. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind nicht betroffen.

8.9. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Entsprechende Konzepte sind nicht bekannt.

8.10. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet außerhalb jeglicher Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahren.

Durch die Hanglage können wild abfließende Oberflächenwässer auftreten. Alle baulichen Anlagen sind mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) zu sichern.

Am Nordostrand des Plangebiets wird zur Ableitung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aus den angrenzenden Flächen ein Graben angelegt, der über den vorhandenen Graben im Plangebiet „Klein Öschle IV“ anfallendes Regenwasser dem Feldweg Flst. Nr. 322 zur schadlosen Ableitung zuführt.

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

8.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind nicht betroffen.

Die Gemeinde Eigeltingen bringt Flüchtlinge und Asylbegehrende dezentral in gemeindeeigenen oder angemieteten Immobilien unter, so dass Flächen zu Errichtung von größeren Unterbringungsangeboten nicht notwendig sind.

9. ABWÄGUNGSBLOT

Die Gemeinde Eigeltingen hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

C. VERFAHREN

§ 13 b BauGB

Die Gemeinde hat nachfolgend die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren geprüft. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

1. ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNG FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

§ 13 b BauGB

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 b erfordert die Erfüllung der in Satz 1+2 definierten Voraussetzungen:

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13b BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10'000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet

wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

- Die Bruttobaulandfläche des Plangebiets beträgt 0,6896 ha bei einem Nettobauland von ca. 0,5390 ha. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich eine zu erwartende Grundfläche von ca. 2'156 m² die unter dem Schwellenwert von 10'000 m² liegt.
- Das Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 der BauNVO mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gegeben ist.
- Das Plangebiet grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB) erkennbar.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

2. VERFAHRENERLEICHTERUNGEN

§ 13 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan kann entsprechend der voranstehenden Überprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Eigeltingen mit Aufstellungsbeschluss beschlossen hat:

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

3. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom 25.11.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2019 veröffentlicht.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 05.08.2021 bis 03.09.2021 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 31.08.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 15.11.2021 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Ein B-Plan konkretisiert die städtebauliche Planung zur baulichen und sonstigen Nutzung der erfassten Grundstücke in rechtsverbindlicher Form. Er bildet damit die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und ist damit das zentrale städtebauliche Rechtsinstrument.

Bei der Wahl der Festsetzungen hat die Gemeinde den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu beachten und nur die der jeweiligen Situation angemessenen Festsetzungen zu treffen. Insofern gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Bebauungsplans.

Eine Bauleitplanung, die nur darauf gerichtet wäre, einzelne Nutzungen zu verhindern, ohne dabei zugleich positive Zulässigkeitsvoraussetzungen zu nennen, wäre nicht „erforderlich“ i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Ausweisung des Bebauungsplans sollen legitime, positive städtebauliche Ziele und Planungen formuliert und deren Umsetzungen gesichert werden.

1. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Das Baugebiet soll in der Anlage als Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bauweise angelegt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Gebäuden. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur. Die harmonische Integration in die Topographie stellen besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

Durch die Festlegung von Baufenstern, der Art und des Maßes der Nutzungen, der Bauweise, der Form und Stellung der Gebäude wird die Gemeinde auf die Gestaltung entsprechend des Ortsbildes einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem größtmöglichen Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem Bedarf an Wohnhäusern wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des geplanten Wohngebiets, sowie der bestehenden Baugebiete nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus vorgesehen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen als unzulässig auszuschließen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Zahl der Wohneinheiten.
-

Grundflächenzahl

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und angesichts der verhältnismäßig großen Grundstücksflächen wird die Grundflächenzahl auf 0,35 festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse

In den Reihen der Interessenten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern besteht vermehrt die Tendenz das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss zu nutzen und die Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer in einem darüber liegenden zweiten vollen Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche unterzubringen. Diesem Ansinnen soll nachgekommen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Vollgeschossmaßstab im Rahmen der Anschlussbeiträge nach den Vorschriften des kommunalen Abgabengesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeitrag und Wasserversorgungsbeitrag) benötigt.

Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Für jedes Gebäude wird ein eigenes Baufenster ausgewiesen. Dies stellt sicher, dass keine größeren zusammenhängenden Riegel entstehen und Bereiche als Durchblick von größeren Gebäuden verlässlich freigehalten werden. Die Flächen der Baufensters wurden groß genug dimensioniert, damit die Grundflächenzahl für Hauptanlagen voll ausgenutzt werden kann.

Stellung der baulichen Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen wie z.B. der Staffelung der Gebäudefluchten entlang der Straßen, sowie der Schaffung von Durchblicken wurden die Baufenster für jedes entsprechend dem Grundstückszuschnitt und dem Hangverlauf platziert. Die Gebäude sollen die geplante Stellung der baulichen Anlagen passend zu den Baufenstern einhalten.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit von einer Mindestgröße des Baugrundstücks steuert damit insgesamt die Wohnungsanzahl im Gebiet.

Gebäudehöhe:

Die Gebäude sollen entweder als klassisches Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss unter einem „Steildach“ mit Kniestock errichtet werden. Das Dachgeschoss kann dabei ein Vollgeschoss werden. Alternativ kann das Gebäude zweigeschossig, dann aber ohne ausbaubares Dachgeschoss mit geringer Dachneigung errichtet werden. Dabei kann aber das Kellergeschoss talseits voll in Erscheinung treten und die Fassade dreigeschossig wirken.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll nachvollziehbar mit einer maximale Obergrenze für die First- und Traufhöhe mit klarem Bezugsmaß auf eine für jedes Grundstück individuell festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt werden. Diese Festsetzung soll sich am bestehenden Gelände und den geplanten Straßen orientieren. So kann die Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzung sichergestellt werden.

Das Erdgeschoss wird bei Gebäuden talseitig der Straße auf Straßenniveau festgesetzt, bei allen anderen oberhalb des höchsten Geländepunkt der bergseitigen Baugrenze. Damit durch Abweichung des Rohufussbodens nicht zu den beiden Vollgeschossen eine ausbaubares Dachgeschoss geschaffen werden kann, wird festgesetzt, dass sich bei Abweichungen nach unten die Wand- und Firsthöhe auf die ausgeführte Rohbodenhöhe bezieht.

4. NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Bereich der Flächen mit Freihaltung, Leitungsrechten, Pflanzgeboten und Erhaltungsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Carports nicht zulässig. In den vorgenannten Bereichen sind jedoch Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlage zur Erschließung zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet sollte ursprünglich den Ringschluss der Straße Öschleweg bilden. Da der Hang ein Gefälle von 15 % hat und die Straße maximale um 12% geneigt sein sollte, war zunächst das Einschneiden der Straße in den Hang vorgesehen. Die Böschungshöhe betrug an der Station 100 etwa 3,35 m. Da dieses Mass höher als ein Kellergeschoss ist und die Gebäude am Nordostrand des Plangebeits errichtet werden und somit noch höher liegen wurde entschieden eine andere Lösung zu wählen.

Für eine Variante mit Serpentin ist das Plangebiet zu klein. Deshalb wurde vorgeschlagen keinen Ringschluss zu schaffen, sondern die Straße jeweils mit einem Wendehammer als Sackgasse enden zu lassen. Die bergseitige Verlängerung der Straße wird deshalb bereits ab Flst. Nr. 3658 weiter den Hang hinauf ansteigen, statt wie ursprünglich geplant bereits wieder abzufallen. Sie endet in einem Wendehammer, der für eine Müllfahzeug ausgelegt ist.

Der Ansatzstummel der den Hang ortogonal hochführenden Straße schneidet bereits etwa 1m in das Gelände ein und soll mit 12% bis zu einem Wendehammer, der für eine Müllfahzeug ausgelegt ist, weitergeführt werden. Die Garagen und Stauräume sollen auf Niveau der Straße und damit auf Kellerniveau der Gebäude liegen. Zu notwendigen Abgrabungen werden entsprechende Regelungen getroffen.

Die Straßen werden mit einer Breite von 5,50 m und einseitigem Gehweg mit 1,50 m Breite ausgebaut. Auf eine Fusswegverbindung der beiden Wendehammer wird verzichtet.

Die festgesetzten Abstände von Grenzbauten und Einfriedungen auf Baugrundstücken entlang der Straßenkanten sollen Beschädigungen durch z.B. Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte, sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen usw. als auch Unfälle z.B. mit Radfahrern bei Begegnungsverkehr verhindern.

E. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Klein Öschle V“.

1. DACHFORMEN

Die Dachlandschaft in Honstetten ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden auch Gebäude mit Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten, wird die Pultdachfirshöhe auf ein Maß zwischen Trauf- und Firshöhe des Satteldachs begrenzt. Damit das Landschaftsbild in seinem Charakter keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt, darf der Pultdachfirst nur hangseitig erstellt werden.

Da der Bau von Flachdächern sich wieder wachsender Beliebtheit erfreut sollen auch diese zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA soll die Gebäudehöhe dabei auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden.

Die Regelungen zu höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern sollen die mehrgeschossigen Fassadenhöhen im Firstbereich auf ein verträgliches Maß begrenzen.

2. DACHNEIGUNG

Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

3. GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Aus ökologischen Gründen sind geschottete Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen oder ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern, nicht zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Mit Aussagen zur Materialverwendung soll ein zu massives „Abschotten“ der einzelnen Grundstücke vermieden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar gemacht werden. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. So dürfen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Oberkante - nicht höher als 0,80 m sein. Dies dient auch der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen.

Die Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-Wirkung abzumildern.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Mit der Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Außerdem soll dadurch ein harmonischer Übergang des Baugebiets zur offenen Landschaft erreicht werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen

von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Damit nicht sogenannte „Erdhügel“ für Terrassen und die Gründung von nicht unterkellertem Gebäude extrem aufgeschüttet werden, wird die maximale Veränderung von Aufschüttungen auf 1,5 m begrenzt. Um das vollständige Freigraben ganzer Geschosse auszuschließen und insbesondere Hangseitig nicht geschosshohe Geländeeinschnitte ohne statische Sicherung des Hangs zu schaffen, werden Abgrabungen ebenfalls auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe auf statischen Gründen begrenzt waren, werden alle Stützmauern auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

6. REGENWASSERBEHANDLUNG

Zur Reduktion des Niederschlagabflusses und der damit verbundenen Gefahren von Überschwemmungen soll der Wasserhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Oberflächenwasserabflusses soll der Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschränkt werden und das Wasser durch geeignete Belagsarten dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Mit der dezentralen Versickerung des Dachwassers soll die Grundwasserbildung gefördert werden. Da aufgrund des Hanges und der kleinen Grundstücke die Versickerung problematisch und Vernässung der darunterliegenden Grundstücke unzulässig ist, soll durch Speicherung des anfallenden Regenwassers und zeitverzögerten Abgabe der Abfluss in den Vorfluter reduziert werden.

Zur Rückhaltung von Regenwasser muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 3 m³ Inhalt, und einem zusätzlichem Puffervolumen mit 5 m³ und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb von sieben Stunden ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Der Überlauf kann direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

7. SCHUTZMASSNAHMEN VOR HANGWASSER

M Nordostrand des Plangebiets wird entlang des Feldwegs ein Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser nach Norden vorgesehen. Dieser kann ausserhalb der Bebauung das Wasser über den Feldweg Fls.t Nr. 322 ableiten

Durch die Hanglage können Schichtenwässer auftreten. Deren freie Ableitung muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

8. RUHENDER VERKEHR, PARK- UND STELLPLÄTZE

Die dörfliche Struktur der Gemeinde Eigeltingen und die verhältnismäßig große Entfernung zu den Versorgungszentren in Stockach, Singen und Tuttlingen führen zu einem hohen Motorisierungsgrad. In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden. Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung wird die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt. Für Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

9. BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN UND NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild soll möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

Ebenso stören Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen das Landschaftsbild und treten im Bereich der Hanglage am augenfälligsten in Erscheinung. Aus diesem Grund wird festgelegt, daß Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig sind.

F. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	0,6896 ha	100,00 %
Netto-Bauland	0,5390 ha	78,17 %
Straßen	0,0724 ha	10,50 %
Gehweg	0,0215 ha	3,12 %
Grünflächen	0,0449 ha	6,51 %
Entwässerungsgraben	0,0117 ha	1,70 %

2. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN UND EINWOHNER

	Anzahl	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	10	3	30
Einliegerwohnungen	5	2	10
Summen:			40

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 15 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 40 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,6896 ha sind dies ca. 58 Einwohner je Hektar.

Eigeltingen, 15.11.2021

Bürgermeister:

Planer:
