

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

"Breite III"

(Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 und 1:1000 Index 3 vom 26.10.2018)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der gewachsenen Ortslage von Rindenmoos. Das Gebiet wird im Westen und Süden durch die Rindenmooser Straße, im Norden durch den Schlierenbach und im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes umfasst neben dem Baugebiet selbst auch Teilbereiche der Rindenmooser Straße. Diese wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil von hier aus das Baugebiet „Breite III“ erschlossen wird.

Durch den Bebauungsplan wird in geringfügigem Maße der Bebauungsplan „Breite II“ (1989) überplant. Die Straßenflächen der Rindenmooser Straße (westlicher Ast) werden durch eine weitere Querungshilfe, einen Parkierungs-/Grünstreifen mit Baumpflanzungen sowie einen Gehweg ergänzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 11,3 ha, hiervon entfallen, nach Abzug der Flächen des Landschaftsschutzgebietes (ca. 1,8 ha) und der vorhandenen Straßenflächen (Rindenmooser Straße / Feldweg ca. 0,86 ha) sowie der vorhandenen Streuobstwiese (ca. 0,3 ha) auf das Baugebiet im eigentlichen Sinne ca. 8,3 ha.

2 Planungsanlass

Mit dem Baugebiet Hochvogelstraße wurde im Jahr 2015 das letzte Wohngebiet Biberachs vermarktet. Das Angebot konnte dabei die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken nicht decken.

Daher wurde auf Basis des Stadtentwicklungskonzeptes 2015/16 die Entwicklung des Baugebietes „Hauderboschen“ an der Birkenharder Straße in 1. Priorität auf den Weg gebracht. Die Grundstücke stehen im Sommer 2018 für eine Bebauung zur Verfügung.

Aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen im Ortsteil Rindenmoos kann das Angebot von Bauflächen im Baugebiet „Breite III“ ergänzt werden. Auch dies entspricht der Zielaussage des Stadtentwicklungskonzeptes 2015/16.

3 Planungsziele

Für das Wohngebiet werden folgende Planungsziele definiert:

- Schaffung von Baugrundstücken für verschiedene Wohnungstypologien mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen überwiegend für Einfamilienhäuser
- Entwicklung eines Baugebietes mit hohen Wohn- und Wohnumfeldqualitäten
- Vernetzung vorhandener und geplanter Grünstrukturen mittels eines durchgängigen Grünzugs in Verbindung mit einer Mulde zur Ableitung von Regenwasser sowie Schaffung einer grünen Ortseinfahrt
- wirtschaftliche Erschließung mit punktuellen Baumpflanzungen
- Ausweisung der Verkehrsflächen flächendeckend als verkehrsberuhigter Bereich
- Anbindung an das ÖPNV-Netz über eine bestehende und eine geplante Bushaltestelle an der Rindenmooser Straße
- Ausbildung von Flutmulden zur Ableitung von Regenwasser bei Starkregeneignissen

4 Planungsvorgaben

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Planung nicht negativ betroffen.

Die Stadt Biberach ist im Landesentwicklungsplan 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an den Landesentwicklungsachsen Ulm/Neu-Ulm – Laupheim - Biberach – Bad Waldsee – Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten sowie Reutlingen/Tübingen – Riedlingen – Biberach an der Riß – Memmingen.

Gemäß Regionalplan Donau Iller soll eine Siedlungstätigkeit, die über eine organische Entwicklung hinausgeht, zur Stärkung der zentralen Orte und der Entwicklungsachsen beitragen. Dabei soll die Siedlungstätigkeit entlang der vom Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm ausgehenden Entwicklungsachsen konzentriert werden.

In der bisher gültigen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes waren noch 4 ha als Wohnfläche dargestellt. In der laufenden 4. Änderung kommen weitere 5,5 ha dazu, hierfür entfallen anteilige Flächen für das Gebiet „Fälchle“ in Rindenmoos. Das Regierungspräsidium Tübingen hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes am 13.06.2018 genehmigt, nach Bekanntmachung in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Biberach wird diese voraussichtlich im Juli/August 2018 rechtswirksam. Im nördlichen Plangebiet ist im Flächennutzungsplan ein Großteil von Flst. 56 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese Flächen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil dort ein Retentionsbecken für die Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Breite III“ vorgesehen ist und die übrigen Flächen ökologisch aufgewertet werden sollen (Ausgleichsmaßnahme). Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

5 Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Flächen sowie vorhandene Straßenflächen. Altlasten sind nicht bekannt. Das Gelände fällt nach Norden hin ab, der maximale Höhenunterschied beträgt auf einer Länge von ca. 450 m ca. 6 m.

6 Städtebauliches Konzept / Städtebaulicher Rahmenplan

In der Entwurfsphase wurden unterschiedliche Erschließungssysteme entwickelt, verglichen und untereinander abgewogen. Das dem Rahmenplan zu Grunde gelegte System erfüllte die gestellten Ansprüche und Zielsetzungen am besten. Das städtebauliche Konzept nimmt Bezug auf die topographischen und geometrischen Gegebenheiten und bildet mit der gewählten Straßenführung einzelne Quartiere aus. Ein Grünzug mit unterschiedlichen Breiten dient als ordnende Zäsur und kann bei der Realisierung von mehreren Bauabschnitten, interimweise, einen Ortsrand ausbilden. Das Plangebiet dient vorwiegend Wohnzwecken. Aufgrund der hohen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern werden bis auf fünf Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, Grundstücke für freistehende und verkettete Einfamilienhäuser entwickelt. Eine Realisierung in drei Bauabschnitten ist grundsätzlich möglich.

6.1 Erschließung

Verkehr:

Das Wohngebiet wird mit einer Zufahrt an den westlichen Ast der Rindenmooser Straße angeschlossen. Ein weiterer Anschluss erfolgt vom südlichen Ast der Rindenmooser Straße. Vier Ringstraßen mit einer Breite von 5,80 m und 5 kurze Stichstraßen mit einer Breite von 4,50 m- 5,80 m gewährleisten eine wirtschaftliche Erschließung. Die Breiten für die Ringstraßen sind so gewählt, dass eine Parkierung auf der Straße möglich ist und dadurch gleichzeitig eine Reduzierung der Geschwindigkeit erreicht werden kann. Die Straßen im Plangebiet sollen als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen werden, um eine Gleichberechtigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer (Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger) zu erreichen; außerdem soll Kinderspiel auf den Verkehrsflächen ermöglicht werden. Im Verkehrsberuhigten Bereich gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h. Der Verkehrsraum wird deshalb so gestaltet, dass der Autofahrer gehalten ist, langsam zu fahren. Dies wird baulich mittels Pflanzbeeten mit Hochbord und der Markierung von öffentlichen Stellplätzen erreicht. Der vorhandene westliche Ast der Rindenmooser Straße (von Nord nach Süd verlaufend) soll um eine zusätzliche Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger, einen Parkierungssteifen mit Baumpflanzungen sowie einen Gehweg ergänzt werden.

Vier Gehwege im Gebiet selbst schaffen die fußläufige Verbindung, z.T. über landwirtschaftliche Wege, zur freien Landschaft bzw. zur Ortsmitte.

Das gewählte Erschließungssystem ist wirtschaftlich und klar ablesbar. Es entstehen überschaubare, kleine Einheiten.

Wasserversorgung:

Das vorhandene Wasserversorgungsnetz wird im Zuge der Erschließungsarbeiten ergänzt. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt zum Großteil über Regenwasserkanäle im Straßenkörper. Das Regenwasser der Grundstücke, die direkt an den Grünzug angrenzen, sind über oberflächennahe Rinnen / Mulden in die Regenwassermulde im „Grünzug mit Entwässerungsfunktion“ abzuleiten, um eine Verbesserung hinsichtlich ökologischer Aspekte (Kleinklima / Artenreichtum), des Landschaftsbildes und der Aufenthaltsfunktion zu erreichen. Die beiden Gehwege im Übergangsbereich zur freien Landschaft, im nördlichen Plangebietsteil, dienen gleichzeitig der Ableitung von Regenwasser bei Starkregenereignissen (Flutmulden). Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwassersammelkanal im Norden (Landschaftsschutzgebiet) angeschlossen. Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird ein Retentionsbecken im Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.

6.2 Bebauung / Gestaltung / Haustypologien

Das Plangebiet ist vorwiegend für die Realisierung von freistehenden 2-geschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Das Angebot wird ergänzt durch Kettenhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Das gewählte Erschließungssystem sowie der von Nord nach Süd verlaufende Grünzug gliedern das Plangebiet und bilden Quartiersteile, die mit unterschiedlichen Haustypologien bebaut werden können und für unterschiedliche Ansprüche genutzt werden können.

Diese werden im Gebiet quartiersbezogen verteilt, um eine städtebauliche Grundordnung sicherzustellen. Im Einzelnen sind dies:

2-geschossige Einfamilienhäuser/Doppelhäuser (untergeordnet) mit steilen Satteldächern (I + ID, DN 35 -38 °),

2-geschossige Einfamilienhäuser/Doppelhäuser (untergeordnet) mit flach geneigten Satteldächern (DN 20-25°),

2-geschossige Einfamilienhäuser mit flach geneigten Zelt-/ Walmdächern (DN 20-25°),

2-geschossige Kettenhäuser mit flach geneigten Satteldächern (DN 20- 25°)

3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit steilen Satteldächern (II+ID, DN 35- 38°.)

Die Gebäude mit steilen Satteldächern werden am nördlichen und östlichen Rand, zur freien Landschaft hin, ausgewiesen. Sie entsprechen dem regionaltypischen Erscheinungsbild.

Es können insgesamt 99 Einfamilienhäuser (90 freistehend, 9 Kettenhäuser) und 5 Mehrfamilienhäuser (MFH) realisiert werden. 4 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser können alternativ mit 8 Doppelhaushälften bebaut werden.

6.3 Freiflächen / Grün

Die bestehenden, straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf der Westseite der Rindenmooser Straße werden erhalten, z. T. durch Neupflanzungen ersetzt. Am östlichen Rand der Rindenmooser Straße sind Baumpflanzungen z. T. in Verbindung mit Längsparkplätzen für die Ausbildung einer „grünen Ortseinfahrt“ vorgesehen.

Zur Ausbildung eines begrünten Ortsrandes wird im Osten, entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges, der als Grasweg hergestellt ist und auch in dieser Qualität bleiben soll, eine Baumreihe auf einer extensiven Wiese ausgewiesen.

Im südlichen Plangebiet soll eine vorhandene, lückenhafte Streuobstwiese zum Teil erhalten und durch die Pflanzung zusätzlicher standortgerechter Obstbäume ergänzt werden.

Auf der Fläche, die im FNP als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, wird ein Versickerungs- und Retentionsbecken für die Einleitung von Niederschlagswasser ausgewiesen. Die übrigen Flächen, derzeit noch landwirtschaftlich intensiv als Wiese genutzt, sollen durch extensive Pflege ökologisch aufgewertet werden. Auch hier soll mit Reihen / Gruppen von Bäumen der Abschluss zur freien Landschaft gebildet werden. Ein von Nord nach Süd verlaufender schmaler Grünzug sowie die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäume im Plangebiet dienen der Vernetzung der vorhandenen und geplanten Grünstrukturen.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Plangebiet werden vorwiegend freistehende Einzelhäuser in angemessener Verdichtung realisiert. Es ist davon auszugehen, dass die un bebauten Flächen als Gärten genutzt werden. Eine Durchgrünung des Gebiets ist mit den oben beschriebenen Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen gewährleistet. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Klimafaktoren ist daher nicht zu erwarten.

8 Immissionen

Verkehrslärm:

Im Westen und Süden begrenzt die Rindenmooser Straße das Plangebiet. Auf der Basis von prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2030 kommt die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Lärmimmissionen in diesem Bereich bis zu einem Lärmpegelbereich III führen.

Das Bebauungskonzept sieht daher ein Abrücken der Gebäude gegenüber der Rindenmooser Straße, die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen und ergänzende Hinweise vor: entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile analoge Schalldämmmaße aufweisen. Um die Freibereiche entlang der Rindenmooser Straße in Abhängigkeit von der Grundstücksnutzung gegen störenden Verkehrslärm zu schützen, können Sicht- und Lärmschutzwände mit einer Höhe von 1,50 m – 1,80 m errichtet werden. Zusätzlich werden unter den Hinweisen ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen aufgeführt, die je nach Gebäudekonzept zum Tragen kommen können. Es lässt sich festhalten, dass nur wenige Grundstücke von Verkehrslärm betroffen sind und insgesamt ein ruhiges Wohngebiet entsteht.

Geruchsimmissionen:

Im Östlichen Plangebietsteil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Baugebiet. Durch Bewirtschaftung der Acker- und Wiesenflächen können temporäre Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) entstehen. Rindenmoos ist ein landwirtschaftlich geprägter Ortsteil, so dass von den künftigen Bewohnern auf der Grundlage des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zeitweilig auftretende Emissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden Flächen hinzunehmen sind.

Seitens des Landwirtschaftsamtes erfolgte in der Frühzeitigen Behördenbeteiligung der Hinweis auf einen möglichen Konflikt mit einem landwirtschaftlichen Betrieb in unmittelbarer Nachbarschaft, der zwar heute nur Feldwirtschaft betreibt, früher aber Bullenmast und Schweinezucht betrieb. Es ging also um den Bestandsschutz bzw. das Wiederaufleben der ehemaligen Nutzung, auf die ein Anspruch erhoben wurde. Mittlerweile konnte mit dem Betreiber ein Konsens gefunden werden. Eine Verzichtserklärung auf die ehemalige Tierhaltung wurde der Verwaltung vorgelegt, unter der Bedingung, dass künftig bis zu 10 Pferde und 50 Hühner auf der Hofstelle gehalten werden können. Mit einer in Auftrag gegebenen Geruchsimmissionsprognose konnte der Nachweis geführt werden, dass sich diese künftige Nutzung mit dem geplanten Wohngebiet verträgt. Der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete von 10% der Jahresstunden wird für das Plangebiet eingehalten.

9 Planungsinhalte

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bedienen zu können. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der mit solchen Nutzungen verbundenen Emissionen und des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Darüber hinaus widersprechen diese Nutzungen auch dem angestrebten Gebietscharakter.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahlen, Anzahl der Vollgeschosse sowie Traufhöhen geregelt. Die Festsetzungen sichern dabei auch die städtebaulich gewünschte Gruppierung gleicher Haustypen ab.

Grundflächenzahl (GRZ): Für die allgemeinen Wohngebiete wird im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden eine GRZ von 0,4 entsprechend der in § 17 Abs.1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach den jeweilig gewünschten Haustypen; die Festsetzungen sichern die angestrebte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich ab.

An den Rändern des Plangebiets, zur freien Landschaft, sollen regionstypische 2-geschossige (I+ID) Gebäude mit steilem Satteldach (DN 35-38°) umgesetzt werden. Im Inneren des Plangebiets werden zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Dächern (DN 15-22°) als Sattel- Walm- oder Zeltdach ermöglicht.

Die Mehrfamilienhäuser mit max. III Vollgeschossen (II + ID) sollen maßstabsverträglich zwischen den zweigeschossigen Einfamilienhäusern eingefügt werden.

Gebäudehöhen: Die Höhenentwicklung wird entsprechend der angestrebten Gebietsentwicklung über die Festsetzung von Traufhöhen begrenzt. Die Festsetzung der Traufhöhen soll den angestrebten Maßstab verbindlich definieren und zur Harmonisierung der unterschiedlichen Architekturen dienen.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der Bauweisen und der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Lage der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück fixiert und die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes auch in Hinblick auf die Haustypen gesichert werden.

Bauweise: Überwiegend wird die offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig – festgesetzt. Eine Ausnahme bilden Kettenhäuser und vereinzelt Doppelhäuser. Hier ist die Festsetzung eines einseitigen Grenzbaus erforderlich um diese Typologie herstellen zu können.

Überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern die städtebauliche gewünschte Grundordnung ab.

9.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist mit Garagen im Regelfall ein Stauraum zur Erschließungsstraße mit einer Tiefe von 5 m einzuhalten. Für die Mehrfamilienhäuser sind oberirdische Stellplätze sowie Garagen in einem Garagenhof geordnet zusammengefasst.

9.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Bereichen für Einfamilienhäuser werden zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich der beabsichtigte Gebietscharakter tatsächlich einstellt und auch langfristig keine erhebliche Nachverdichtung und somit eine Störung der gewünschten Gebietsprägung zu befürchten ist.

9.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen

Das Plangebiet wird mit zwei T-Einmündungen an die Rindenmooser Straße angeschlossen. Die innere Erschließung des Gebietes wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um eine Gleichberechtigung von Autofahrern, Radlern, Fußgängern und spielenden Kindern zu erreichen. Zur Sicherung der geplanten Baumstandorte, Grünflächen und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum werden Einfahrtsbereiche konkret festgesetzt. Ergänzend werden aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

9.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe soll entlang der Rindenmooser Straße das Thema der „grünen Stadteinfahrt“ aufgegriffen werden. Im Osten und Norden soll das Baugebiet mit Baumpflanzungen angemessen in die Landschaft eingebunden werden. Der Grünzug mit Entwässerungsfunktion soll z.T. als extensive Wiese mit Baumpflanzungen hergestellt werden. Weil dort auch eine Aufenthaltsfunktion vorgesehen ist, werden anteilige Flächen auch intensiver zu pflegen sein. Die vorhandene Streuobstwiese soll zum Teil (ca. 2/3) erhalten und die Lücken mit Neupflanzungen ergänzt werden.

Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen sollen aus wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die örtliche Versickerung von Regenwasser zu fördern. Diese Maßnahme hat auch positive Effekte in Hinblick auf Starkregenereignisse.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund des zu befürchtenden Eintrags von Schwermetallen in den Wasserhaushalt unzulässig.

9.8 Zuordnungsfestsetzung / Ausgleich der planbedingten Eingriffe

Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der planbedingte ökologische Eingriff durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 436.959 Ökopunkten.

Dem Bebauungsplan werden daher zusätzlich die folgenden externen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- „Ökologische Verbesserung des Wolfentalbaches“ (vollständig); 336.676 Ökopunkte
- „Anlage eines naturnahen Grabens (sog. Mettenberger Graben)“ mit einem Anteil von 42,5 % (9.416 m²); 100.283 Ökopunkte

Die beiden externen Kompensationsmaßnahmen bewirken eine Aufwertung von insgesamt 436.959 Ökopunkten, so dass der planbedingte Eingriff vollständig ausgeglichen wird. Details zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und den externen Ausgleichsmaßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.

Die Kosten für die Kompensation der planbedingten Eingriffe sollen im Sinne des Verursacherprinzips umgelegt werden. Hierzu werden alle Kompensationsmaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Im Hinblick auf die spätere Kostenabrechnung auf Basis unterschiedlicher Rechtsgrundlagen erfolgt dabei im Bebauungsplan folgende Aufteilung der planbedingten Eingriffe und damit der Zuordnung:

- Die auf die Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 33 KAG BW i.V.m. § 1 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Biberach entfallenden erforderlichen Eingriffe. Dieser Kostenanteil ist Bestandteil der erschließungsbeitragsfähigen Kosten i.S.d. § 35 KAG und nach den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Biberach abzurechnen.
- Die auf alle anderen sonstigen Eingriffsflächen, wie die nicht erschließungsbeitragsfähigen Verkehrsflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Baugebietsflächen, entfallenden erforderlichen Eingriffe. Dieser Kostenanteil ist nach den Vorgaben

der §§ 135 a – c BauGB in Verbindung mit der Kostenerstattungssatzung der Stadt Biberach abzurechnen.

Maßstab für die Zweiteilung ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl bzw. der zulässige Versiegelungsgrad.

Von der Zuordnung grundsätzlich ausgenommen werden die bereits heute bestehenden Verkehrsflächen (keine planbedingten Eingriffe) sowie die öffentlichen (sofern diese nicht Bestandteil von noch herzustellenden beitragsfähigen Erschließungsanlagen i.S.d. § 33 KAG i.V.m. § 1 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Biberach sind) und privaten Grünflächen und die Flächen für die Abwasserbeseitigung (keine relevante Versiegelung).

9.8 Geh- und Leitungsrechte

Die Sicherung von Leitungsrechten dient der ordnungsgemäßen Erschließung des Baugebietes.

9.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Aufgrund der erhöhten Verkehrsimmissionen werden für die Bebauung entlang der Rindenmooser Straße (westlicher Ast) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt / empfohlen. Dies trägt zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei.

9.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden, um eine ökologische und kleinklimatische Verbesserung zu erreichen. Außerdem kann hiermit eine qualitative Aufwertung der Außenräume für die künftigen Bewohner des Gebietes erreicht werden.

9.12 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass im Wohngebiet trotz der verschiedenen Haustypen und Architekturen insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild entstehen kann. Außerdem soll sichergestellt werden, dass in den unterschiedlichen Bereichen der jeweils vorgesehene Haustyp realisiert wird und somit die gewünschte Sortierung, insbesondere im Hinblick auf die Dachgestaltung, stattfindet. Damit dabei auch den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden kann, ohne dass eine städtebauliche Einheit verloren geht, wird ein relativ offener gestalterischer Rahmen vorgegeben, der sich auf wesentliche Regelungsinhalte beschränkt.

Für das gesamte Gebiet werden deshalb Vorschriften zur Ausbildung der Fassaden, privaten Freiflächen und zu Einfriedungen und Stützmauern erlassen. Einfriedigungen sind nur aus Metall und / oder Holz zulässig, Kunststoffe hingegen nicht, weil bei diesem Material bekanntlich Umweltbelange entgegenstehen. Entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes werden für die unterschiedlichen Bereiche differenzierte Vorgaben zu Dachformen

und Dachneigungen gemacht, um die Umsetzung der jeweils vorgesehenen Haustypen sicherzustellen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt sollen aufgrund des hohen Motorisierungsgrades in Biberach und des damit einhergehenden erhöhten Stellplatzbedarfes auch auf den Grundstücken für Einfamilienhäuser mindestens zwei vollwertige Stellplätze nachgewiesen werden.

10 Artenschutz

Zur Planung liegt eine artenschutzrechtliche Einschätzung (vom 22.06.2018) von einem Fachbüro (Seeconcept, Uhdlingen) vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass „in jedem Falle durch die Anbringung von Nistkästen (Vögel und Fledermäuse), durch den Erhalt von Teilbereichen des Streuobstbestandes sowie auch durch Maßnahmen zur (ggf. vorgezogenen) Kompensation (z. B. Pflanzung von Baumgehölzen und Hecken), ein langfristiger Erhalt der ökologischen Funktion des Plangebietes mit der Umgebung für die betroffenen Artengruppen gewährleistet werden soll“. Die Anwesenheit von Feldlerchen auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen machte eine vertiefte Untersuchung erforderlich. Während der Geländeerhebung im Jahr 2017 konnte die Feldlerche allenfalls östlich des Plangebietes nachgewiesen werden. Im Zuge einer weiteren vertiefenden Untersuchung im Frühjahr 2018 wurde die Art dagegen nunmehr südlich der K7500 mit einem Revier festgestellt.

11 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Für eine Verlängerung der üblichen Fristen für die Offenlage liegen keine besonderen Gründe vor, so dass eine Dauer von 30 Tagen ausreichend ist.

12 Strukturdaten

| | | |
|---------------------------------|------------------------|-------|
| Geltungsbereich | 113.166 m ² | 100 % |
| Wasserfläche (Schlierenbach) | 477 m ² | < 1% |
| Private Grünfläche | 2.962 m ² | 3 % |
| Öffentliche Grünfläche | 15.560 m ² | 14 % |
| Verkehrsgrün | 556 m ² | < 1 % |
| Straßenbegleitgrün | 415 m ² | < 1 % |
| Retention | 7.751 m ² | 7 % |
| Versorgungsflächen Elektrizität | 35 m ² | < 1 % |

| | | |
|---------------------------------|-----------------------|------|
| Verkehrsberuhigter Bereich | 10.978 m ² | 10 % |
| Straßenverkehrsfläche (Bestand) | 8.607 m ² | 8 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 65.827 m ² | 58 % |

Städtebauliche Kennwerte:

| | |
|---------------------|--------------|
| Geschosswohnungsbau | ca. 30 WE |
| Einfamilienhausbau* | ca. 129 WE |
| Anzahl Einwohner** | ca. 350 EW |
| Bruttowohndichte*** | ca. 42 EW/ha |

Annahmen: * 1,3 WE je Einfamilienhaus ** 2,2 EW je Wohneinheit

*** bei Abzug anteiliger Grün und- Retentionsflächen im LSG
sowie der besteh. Verkehrsflächen

13 Bodenordnung

Bis auf den Bereich der Rindenmooser Straße befinden sich alle Flächen im Eigentum der Stadt Biberach.

Biberach, 26.10.2018



C. Christ

Fe: 61, 6030 (Original)

