

Begründung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Wiesenbreite III“

(Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 23.09.2021, Index 3 i. M. 1:500)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,9 ha, liegt am nordöstlichen Rand Stafflangens. Im Westen wird es durch die Baugebiete Wiesenbreite I und II, im Süden durch die Trattengasse und im Osten und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die vorgesehene Abgrenzung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften umfasst neben dem Baugebiet selbst auch den erforderlichen neuen Straßenanschluss an die Trattengasse.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der anhaltend hohe Bedarf an Wohnbauflächen erfordert die Ausweisung neuer Wohngebiete. Östlich der bestehenden Wohngebiete „Wiesenbreite“ und „Wiesenbreite II“ konnten Flächen erworben werden, die eine städtebauliche Weiterentwicklung ermöglichen. Nachfolgende Ziele liegen der Planung zugrunde:

- wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes, Verzicht auf Bauabschnitte
- Schaffung eines Angebotes vorwiegend für freistehende Einfamilienhäuser sowie ergänzend für Kettenhäuser
- Vernetzung mit dem angrenzenden Wohngebiet und der freien Landschaft
- Eingrünung zur freien Landschaft
- Berücksichtigung eines ökologischen Ausgleichs

3. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13b i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Außenbereichsflächen können danach in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die geplante überbaubare Grundstücksfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Die Flächen werden einer Wohnnutzung zugeführt.

- Das Plangebiet schließt an bebaute Ortsteile an.
- Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung angemessen berücksichtigt.

4. Gegenwärtige Situation

Die zu überplanenden Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5. Planungsvorgaben

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind von der Planung nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan (4. Änderung) der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung folgt damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Städtebaulicher Entwurf

In der Entwurfsphase wurden 2 unterschiedliche Erschließungssysteme entwickelt, verglichen und untereinander abgewogen. Das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte System erfüllt die gestellten Ansprüche und Zielsetzungen am besten. Das städtebauliche Konzept nimmt Bezug auf die topographischen und geometrischen Gegebenheiten und zoniert mit der gewählten Straßenführung das Baugebiet. Das Plangebiet dient vorwiegend Wohnzwecken. Aufgrund der hohen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern werden vorzugsweise Grundstücke für solche ausgewiesen. Ergänzt wird das Angebot mit Grundstücken für Kettenhäuser.

Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Trattengasse.

Von dort erfolgt ein Anschluss an die ringförmige Erschließung des neuen Wohngebiets.

Im nördlichen Teil des Baugebiets wird ein zusätzlicher Anschluss an den vorhandenen Feldweg, Flst. 993 vorgesehen, um eine künftige Erweiterung des Wohngebiets zu ermöglichen. Diese Trasse soll mittelfristig als Notzufahrt dienen.

Die Straße mit einer Breite von 5,5 m, wird als Wohnstraße mit gestalterisch-technischen Einbauten zur Geschwindigkeitsreduzierung ausgewiesen. Im Einzelnen sind dies: mehrfach verschwenkter Straßenverlauf, Schaffung von Engstellen mit Pflanzinseln für Straßenbäume sowie öffentliche Stellplätze auf der Verkehrsfläche. Langfristig soll so das Ziel der Gleichberechtigung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer (Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger) angestrebt werden. Mit einem Fußweg nördlich des Retentionsbeckens wird das neue Baugebiet „Wiesenbreite III“ mit dem Bestandsgebiet „Wiesenbreite“ (I) verbunden, so dass der dort vorhandene Kinderspielplatz erreicht werden kann.

Bebauungskonzept und Haustypen

Das Konzept sieht eine Mischung aus freistehenden Einzelhäusern und verdichteten Einfamilienhäusern in Form von Kettenhäusern vor.

- 19 Einzelhäuser 2 geschossig, TH ca. 6,30 m Satteldach DN 18-25°

- 4 Einzelhäuser 2 geschossig, TH ca. 6,30 m Zelt-/ Walmdach DN 18-25°
- 11 Kettenhäuser 2-geschossig, TH ca. 6,30 m Satteldach DN 18-25°

Die verschiedenen Haustypen werden in Gruppen zusammengefasst, um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen.

Freiflächen/Grün

Der städtebauliche Entwurf sieht im südwestlichen Plangebietsteil eine Retentionsfläche vor, die zur räumlichen Fassung eine Eingrünung mit Bäumen erhält. In Verlängerung der Trattengasse wird die Baumreihe bis zum östlichen Rand des Baugebiets fortgesetzt. Im Straßenraum werden zur Bildung von Engstellen (Temporeduzierung) Pflanzbeete für Bäume ausgewiesen. Auf die Ausweisung von weiteren Grünflächen im Plangebiet kann aufgrund der Nähe zur freien Landschaft, die neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch der Naherholung dienen können, verzichtet werden. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft werden auf den privaten Baugrundstücken Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Kinderspielplatz

Im Baugebiet Wiesenbreite (Teil 1) wurde ein Kinderspielplatz realisiert. Aufgrund der Größe des Baugebiets „Wiesenbreite III“ kann auf einen zusätzlichen Spielplatz verzichtet werden.

Entwässerung

Das Wassergesetz sieht eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vor. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher in das im südwestlichen Plangebietsteil ausgewiesene Retentionsbecken zur Verdunstung, Versickerung und Pufferung abgeleitet werden. Über einen gedrosselten Überlauf soll es dann dem Mühlbach zugeführt werden.

Wasserversorgung:

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

7. Planungsinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Weil das Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird - mit der Zielsetzung, ausschließlich Wohnraum zu schaffen - werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet allgemein zulässig, weil sie der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Ein Ausschluss stünde einer möglichen künftigen Entwicklung entgegen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand von Festsetzungen zur Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (Oberkante, Traufhöhe +

Dachneigung) begrenzt. Die Festsetzungen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ab.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung und ermöglicht damit eine optimierte Ausnutzung der Grundstücke. Die zulässige Grundfläche darf regelmäßig bis 0,6 überschritten werden mit Anlagen von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist die Festsetzung unterschiedlicher Bauweisen erforderlich:

- für Einzelhäuser ist eine offene Bauweise mit der Einschränkung - nur Einzelhäuser zulässig -
- für Kettenhäuser eine abweichende Bauweise - innerhalb der überbaubaren Fläche ist an die Grundstücksgrenze anzubauen - festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen festgesetzt, um die Lage der Gebäude im Grundstück definieren.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Lage der Gebäude und ihrer Stellung (Hauptausrichtung) wird der städtebauliche Straßenraum und der Ortsrand entsprechend des städtebaulichen Entwurfs definiert.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Es ist die Stellplatzsatzung der Stadt Biberach anzuwenden. Um einen gestalterisch geordneten, harmonischen Gebietscharakter zu erreichen, sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den jeweils besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Mit den Begrenzungen 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.

7.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen

Die Verkehrsflächen im Baugebiet werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfs – als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wohnstraße mit gestalterisch-technischen Einbauten zur Geschwindigkeitsreduzierung – festgesetzt. Nach Realisierung soll mit einer verkehrsrechtlichen Anordnung die abschließende Klassifizierung (Tempo 30-Zone oder verkehrsberuhigter Bereich) erfolgen. Die Verlängerung der Trattengasse wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die gestalterische Ausdifferenzierung innerhalb der Flächen kann im Sinne der Flexibilität auch abweichend von der dargestellten Aufteilung erfolgen.

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

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.

7.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Areals sicherstellen und positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sowie das Landschaftsbild erzeugen. Aus dem gleichen Grund erfolgt eine Festsetzung der Begrünung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke. Mit diesen Maßnahmen kann außerdem eine qualitative Aufwertung der Außenräume für die künftigen Bewohner des Gebiets erreicht werden.

7.6 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. 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.

8 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Gemäß § 13b BauGB gelten ökologische Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes beim planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

8.1 Mensch und Gesundheit

Immissionen:

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Baugebiet. Durch Bewirtschaftung der Acker- und Wiesenflächen können temporäre Im-

missionen (Lärm, Staub, Gerüche) entstehen. Stafflangen 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.

8.2 Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Mit einer artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros „Seekonzept“ (Überlingen) vom September 2019 wurde dem Gebiet eine „allenfalls durchschnittliche Bedeutung“ aus naturschutzfachlicher Sicht zugewiesen. Dennoch konnte die Feldlerche während der Geländeerhebungen im Jahr 2019 randlich des Plangebietes nachgewiesen werden. So wird ein Brutrevier rd. 50 m nordöstlich des Plangebietes vermutet. Weitere Reviere der Art wurden darüber hinaus weiter östlich festgestellt. Zur Erhaltung der ökologischen Funktion hinsichtlich des im Nahbereich vorhandenen Reviers der Feldlerche, werden eine Buntbrache und drei Lerchenfenster auf den Flst. 950 und 964 Gemarkung Stafflangen hergestellt. Weitere Details können dem Gutachten entnommen werden.

8.3 Fläche

Mit der Planung wird dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

8.4 Boden und Wasser

Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Zum Schutz der Grundstücke vor Überflutung bei Starkregenereignissen wird entlang des nördlichen Feldwegs an der Grundstücksgrenze zu den privaten Grundstücken eine Rabattenzeile hergestellt. Das auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anfallende Regenwasser wird so den Verkehrsflächen im Gebiet zugeführt und mit dem dort anfallenden Regenwasser in die Retentionsfläche eingeleitet. Eine geordnete Ableitung des Regenwassers wird hiermit angestrebt. Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei Starkregenereignissen, die über ein 30-jähriges Regenereignis hinausgehen, die privaten Grundstücke überflutet werden. Es erfolgt daher die Empfehlung, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen und die Höhenlage der Gebäude (Garage und Hauptgebäude) so zu wählen, dass deren Erdgeschossfußbodenhöhe min. 20 cm über dem höchsten Punkt der angrenzenden Straße liegt.

Mit der Bebauung werden zusätzliche versiegelte Flächen geschaffen. Anfallender Aushub von Boden soll im Sinne des Abfallrechts möglichst im Plangebiet wiederverwendet werden; um dies grundsätzlich zu ermöglichen, wird die geplante Straße im Baugebiet gegenüber dem Urgelände um ca. 30-50 cm höher geplant.

Altlastverdachtsflächen liegen nicht vor.

8.5 Luft und Klima

Für den Verwaltungsraum Biberach liegt eine aktuelle Stadtklimaanalyse der Fa. GEO-NET vor. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum, außerhalb des städtischen Verdichtungsraumes, ist das Gebiet von geringer bioklimatischer Relevanz. Im Plangebiet

werden vorwiegend freistehende Einzelhäuser in angemessener Verdichtung realisiert. Es ist davon auszugehen, dass die unbebauten 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.

8.6 Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand kann von einer mittleren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen werden.

8.7 Kultur

Kulturgüter im näheren Umfeld des Plangebietes sind nicht bekannt.

8.8 Fazit

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

9. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13 b BauGB durchgeführt. Obwohl bei diesem Verfahren nicht erforderlich, wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Wegen der Urlaubszeit wurde die gesetzliche Mindestfrist der Offenlage von 30 Tagen um 1 Woche verlängert.

10. Strukturdaten

Flächenbilanz (gerundet)		
Geltungsbereich		27.645 m²
Externe Erschließung Trattengasse und Wirtschaftswege		2.922 m ²
Wohngebiet	100,0 %	24.723 m²
Wohnbaufläche	76,8 %	18.983 m ²
Verkehrsflächen	11,8 %	2.926 m ²
Öffentliche Grünflächen	2,5 %	629 m ²
Retentionsfläche	8,7 %	2.155 m ²
Versorgungsflächen Elektrizität	< 1 %	30 m ²
Städtebauliche Kennwerte		
Einfamilienhaus freistehend (je 1,5 Wohneinheiten)	23 x	35 WE
Kettenhäuser (je 1 Wohneinheit)	11 x	11 WE
Anzahl Einwohner (2,2 Einwohner/Wohneinheit)	ca. 101 EW	46 WE
Bruttowohndichte	ca. 41 EW/ha	

11. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

gez. R. Adler
Amtsleiter