Begründung

Inhalt:

1.0 DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.0 ANLASS DER PLANUNG

2.1 VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

3.0 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / EINORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALPLAN

4.0 BESTAND / NUTZUNG

4.1 SCHUTZGEBIETE / SCHUTZKATEGORIEN

4.2 GEWÄSSERNETZ/ ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN

4.3 BAUGRUND

4.3.1 ALTLASTEN

5.0 ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

6.0 ERSCHLIESSUNG, STRASSENVERKEHR

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

8.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / GESCHÜTZTE ARTEN

9.0 FLÄCHENBILANZ

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

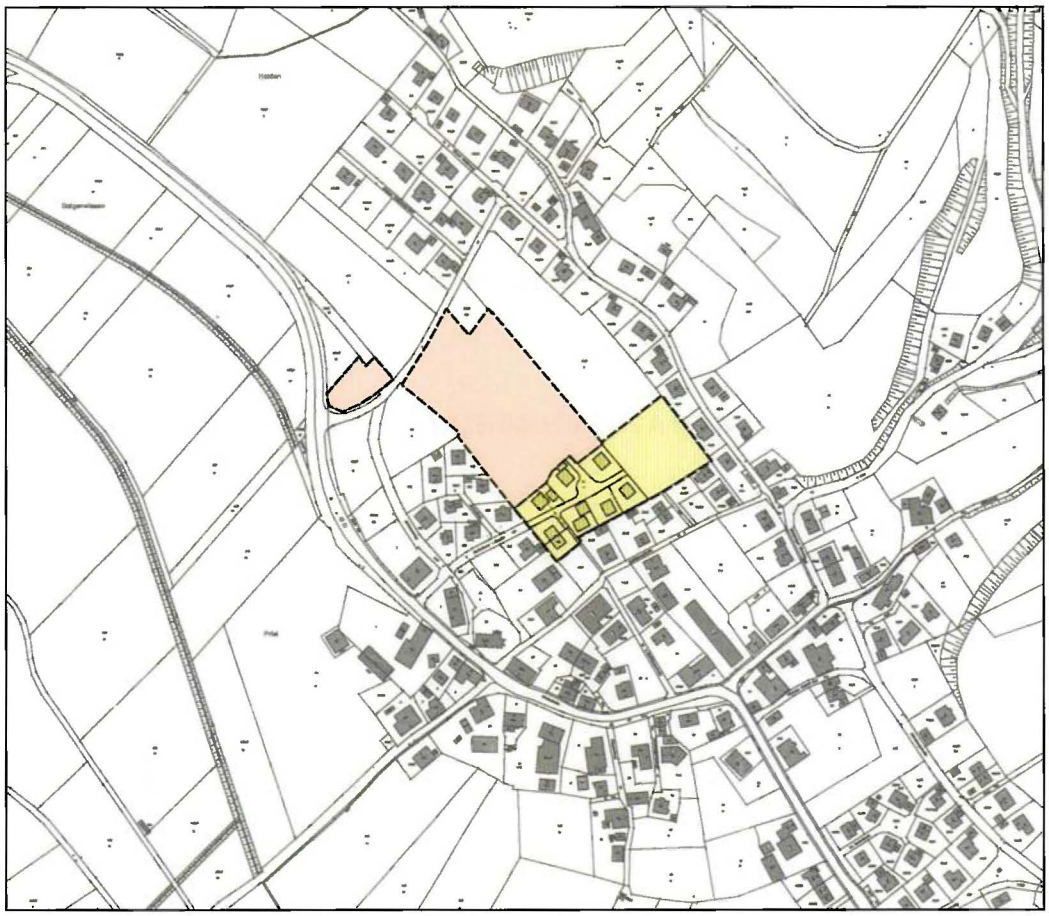
Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Billafingen der Gemeinde Owingen und umfasst die Grundstücke

Fl. St. Nr. 37 (Teilfläche)	-	landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünland,
Fl. St. Nr. 38 (Teilfläche)	-	landwirtschaftliche Nutzfläche / Grünland
Fl. St. Nr. 328/2	-	Grünfläche / Wiese,
Fl. St. Nr. 329/2	-	Grünfläche / Wiese.

Der ca. 1,29 ha große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen / Nordwesten vom Haldenweg,
- Norden / Nordosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker),
- im Südosten vom mittlerweile bebauten Bauabschnitt A des Wohnquartiers `Hasenbühl Süd,
- im Südwesten von der Wohnbebauung am Altehofweg und einer landwirtschaftlich als Grünland genutzten Fläche.

Das Gelände weist eine südwestexponierte Hanglage auf und steigt von ca. 527,00 m ü. NN im Südwesten auf bis zu 530,0 0 m ü. NN im Nordosten.



Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab), gelb schraffiert Bauabschnitt A

2.0 Anlass der Planung

Für die Entwicklung des Wohngebietes `Hasenbühl Süd ´im Owinger Teilort Billafingen liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept vor, das die Bildung von bis zu drei Bauabschnitten vorsieht. Der Bebauungsplan für den Bauabschnitt A ist seit 2017 rechtskräftig, das Plangebiet ist mittlerweile bebaut. In Billfingen, wie auch in der Gesamtgemeinde Owingen besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Mit der vorliegenden Planung sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bauabschnitte B + C geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst bis zu 12 Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 4 Doppelhaushälften und 2 Mehrfamilienhäuser.

Luftbild (ohne Maßstab), Quelle LUBW

2.1 Verfahren nach § 13b BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in

ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m²

2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

In § 13b BauGB heißt es:

"*Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 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 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen".*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage von Billafingen an.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrsflächen ca. 1,16 ha, die Grundflächenzahl ist mit 0,40 festgesetzt. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich unter 10.000 m².

Auch mit der Einbeziehung des südöstlich angrenzenden Plangebietes `Hasenbühl Süd – Bauabschnitt A) wird die gem. § 13b zulässige Obergrenze unterschritten:

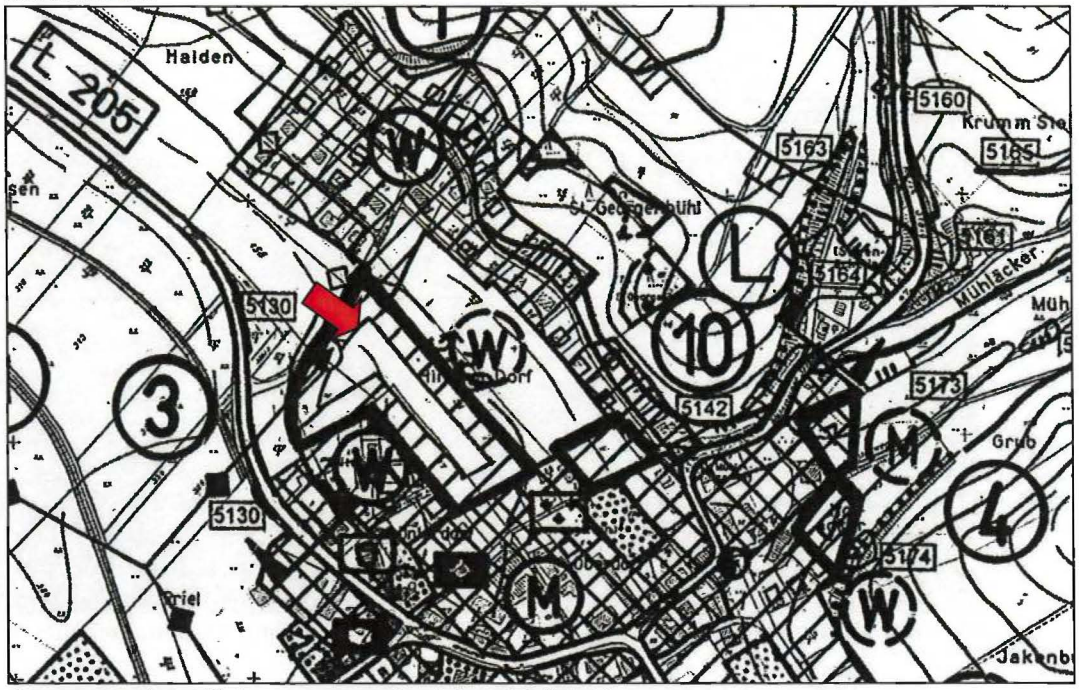
BA A = Gesamtfläche 8.157 m², davon 3.526 m² Flächen für die Landwirtschaft = 4.631 m² x GRZ 0,30 = 1.389 m².

Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust von Wiesenflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13b BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3.0 Vorbereitende Bauleitplanung / Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

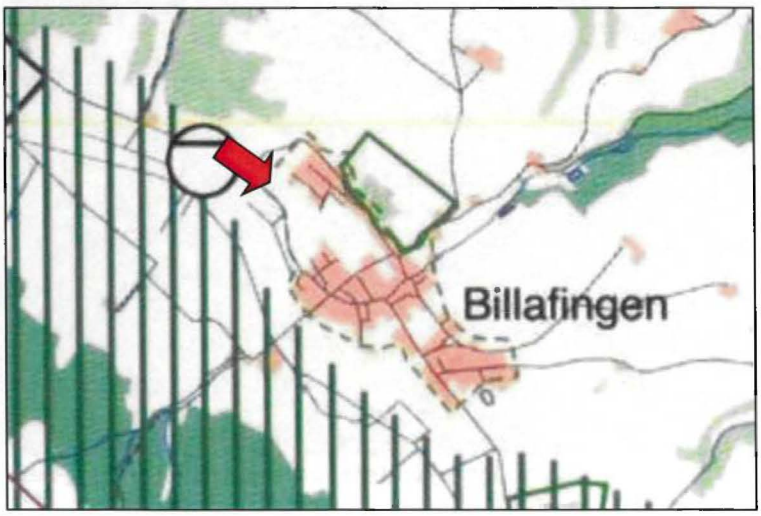
Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen als Wohnbauflächen und zu einem kleinen Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Planung ist weitgehend aus dem FNP entwickelt, für eine kleine Teilfläche wird die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben enthält für das Plangebiet und sein direktes Umfeld keine Festsetzungen.



Auszug aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

4. Bestand / Nutzung

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland / Wiese genutzt.

Blick von Westen auf das Plangebiet, im Hintergrund die Bebauung des Bauabschnitts A

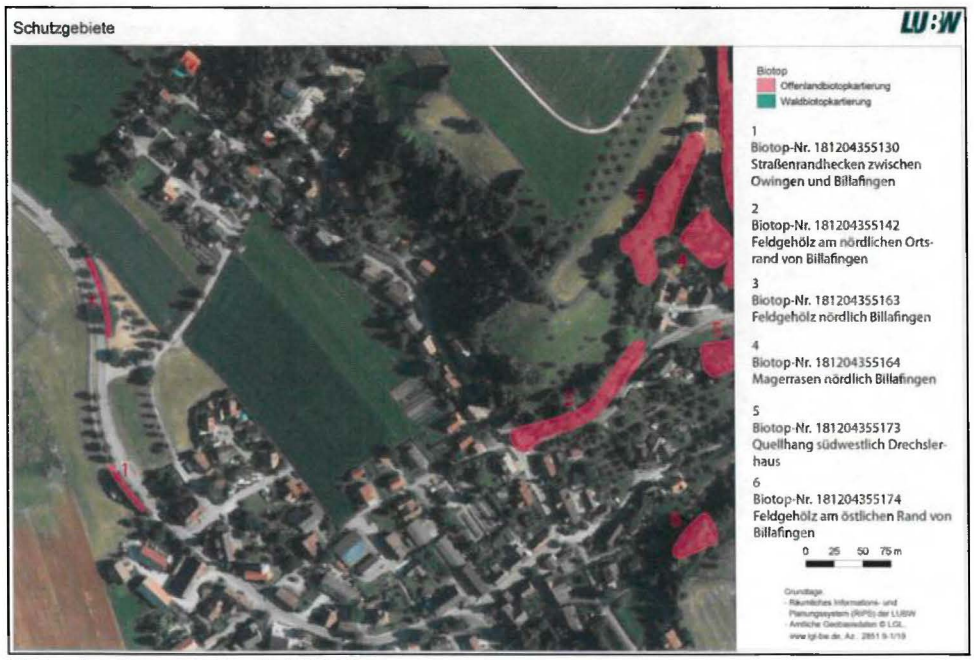
Blick von Südosten auf das Plangebiet, im Hintergrund die Wohnbebauung entlang des Hasenbühlweges

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Nördlich der Wohnbebauung am Hasenbühlweg erstreckt sich das ca. 18 ha große Landschaftsschutzgebiet Drumlin "Im Hasenbühl" und "Gegez" (Schutzverordnung vom 18.07.1938). Schutzzweck ist der Erhalt der durch die Eiszeit geschaffenen eindrucksvollen Hügellandschaft in der jüngeren kuppigen Schmelzwasserlandschaft. Das LSG ist von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Landschaftsschutzgebiet Drumlin "Im Hasenbühl" und "Gegez", Quelle LUBW

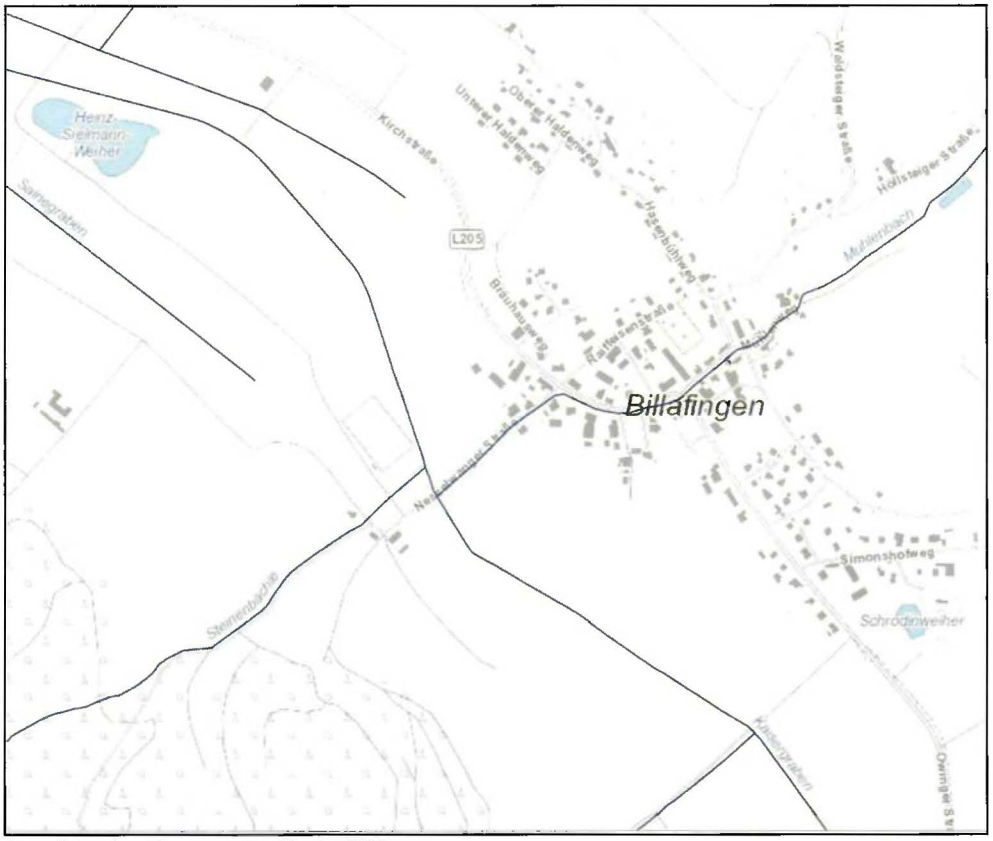
Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine geschützten Biotope ausgewiesen.



Biotopkartierung, Quelle LUBW

4.2 Gewässernetz/ Überflutungsflächen

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, sie verlaufen in deutlichem Abstand zum Plangebiet.



Gewässerkartierung, Quelle LUBW

Die auf der Gemarkung Billafingen ausgewiesenen Überflutungsflächen beschränken sich auf die Talsohle des Billafinger Tals.

Überflutungsflächen, Quelle LUBW

4.3 Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine von der Firma Zim INGEO Consult, Friedrichshafen, erarbeitete Baugrunduntersuchung vor, die auf der Grundlage von 5 Rammkern-Bohrungen und von 3 schweren Rammsondierungen erarbeitet wurde. Die Untersuchung ist den Bebauungsplan-Unterlagen als Anlage beigefügt.

Die angetroffene Schichtenabfolge stellt sich wie folgt dar:

S 1.1 – Mutterboden

Auf dem größten Teil der untersuchten Fläche liegt dem Baugelände sandiger Mutterboden in einer Stärke von 0,3 m auf. Im Bereich der RKS 1 (W-Ecke Erschließungsfläche) wurden zuoberst künstlich aufgefüllter Mutterboden bis 0,3 m u. GOK und darunter bis 0,6 m aufgefüllte Schlufffe vorgefunden.

S 2– Tallehme

Unter dem Mutterboden/den Auffüllungen folgen bis in Teufen zwischen 4,4 m und 5,6 m u. GOK (524,3 m bzw. 522,0 m NN) sandige Schluffe und schlufffige Tone in unregelmäßiger Wechsellagerung. Teilweise führen die Tone geringe Anteile humoser Stoffe. Die humosen Schichten können eine Stärke von 0,5 (RKS3) bis 1,4 m (RKS1) aufweisen. In diese Wechsellagerung sind untergeordnet Linsen aus schluffigen Fein- bis Mittelsanden eingeschaltet. Diese Böden wurden als Tallehme gebildet.

Die Konsistenz der bindigen Anteile liegt bei weich bis steif.

Die schweren Rammsondierungen zeigen Schlagzahlen N10 ≤ 4 und damit eine sehr lockere Lagerung.

S 3 – Talsande

Die Tallehme werden bis zur Endteufe der Rammkernsondierungen (6,0 m u. GOK bzw. 521,0 mNN) von enggestuften, schluffigen bzw. weitgestuften Sanden unterlagert. Es sind zumeist grobsandige Fein- bis Mittelsande mit wechselnder schluffiger Nebenkomponente. Diese wurden als Bach- bzw. Flusssedimente der Talaue abgelagert.

Die Auelehme (Schicht S 2) sind als gering bis sehr gering durchlässig zu beurteilen (kf-Wert ca. $1{,}0 \times 10^{-8}$ m/s - $5{,}0 \times 10^{-6}$ m/s). Die Talsande (Schicht S 3) sind als durchlässig zu beurteilen (kf-Wert ca. $1{,}0 \times 10^{-5}$ m/s – $1{,}0 \times 10^{-4}$ m/s).Ein Versickerungsversuch auf dem westlichen Nachbargrundstück ergab einen vorläufigen Kf-Wert = $5{,}3 * 10^{-5}$ m/s [3].

Für den Kanalbau gibt es hinsichtlich der Tragfähigkeit der einzelnen Baugrundschichten keine bedenken. Je nach Baugrundsituation werden jedoch verschiedene Stabilisierungsmaßnahmen empfohlen.

Bei Gebäuden ohne Keller wird der Einbau einer stabilisierenden Polsterschicht erforderlich. Zur Abdichtung der Bodenplatten wird darauf hingewiesen, dass die unterste Abdichtungsebene deutlich über dem Bemessungswasserstand liegt und die Gebäude deshalb gegen von außen drückendes Wasser abgedichtet werden müssen. Für unterkellerte Gebäude wird angenommen, dass diese über eine bewehrte, biegesteife Bodenplatte (Flächengründung) gegründet werden. Die unterhalb der Kellersohlen (ca. 2,5 m bis 3,0 m u. GOK) anstehenden weichen und steifen Böden besitzen keine ausreichende Tragfähigkeit. Es wird somit auch hier e eine zusätzliche Stabilisierung des Baugrundes über Polsterschichten erforderlich.

Die Kellergeschosse schneiden in den Bemessungswasserstand ein. Sie müssen deshalb gegen von außen drückendes Wasser abgedichtet werden.

Die Tallehme (Schicht S 2) sind als gering bis sehr gering durchlässig zu charakterisieren. Außerdem liegt der maßgebende, mittlere höchste Grundwasserstand wenige bis mehrere Dezimeter unter Gelände. Eine Versickerung wird nach derzeitiger Beurteilung als schwierig beurteilt. Sie ist möglicherweise in oberflächlichen Versickerungsmulden im Mutterboden möglich. Dies bedarf jedoch der Einzelfallprüfung.

Auszugsweise zitiert und zusammengefasst aus: Baugebiet `Hasenbühl B + C´, 88696 Owingen-Billafingen - Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, abfalltechnische Untersuchungen (Zim INGEO Consult, 88048 Friedrichshafen, 09.09.2019)

4.3.1 Altlasten

Ebenfalls von der Fa. Zim INGEO Consult wurde eine Bodenuntersuchung auf nutzungsbedingte Schadstoffe durchgeführt.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

„Oberboden

Vorsorgewerte gem äß BBodSchV:

Für den untersuchten Oberboden liegen keine Überschreitungen der Vorsorgewerte vor.

Prüf werte gem äß BBodSchV - W irkungspfad Boden-Mensch:

Für den untersuchten Oberboden liegen keine Überschreitungen der Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen gemäß BBodSchV vor. Es besteht somit kein Verdacht, dass von dem untersuchten Oberboden eine Gefahr für den Menschen durch direkten Kontakt mit Bodenmaterial ausgeht.

Grenzwerte für Rekultivierungsschicht gem äß DepV

Es liegen keine Überschreitungen der Grenzwerte gemäß Anforderungen an die Rekultivierungsschicht (DepV) vor.

Der Oberboden ist somit frei verwertbar. Mögliche Verwertungswege für Oberboden sind das Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Dabei sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Gemäß §1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 und §202 des Baugesetzbuches (BauGB, Fassung 23.09.2004) ist der Oberboden (Mutterboden) in seiner Funktion und Eignung vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bis zum Wiedereinbau ist das zwischengelagerte Bodenmaterial vor Verdichtung und Vernässung zu schützen. Das Haufwerk ist so zu gestalten, dass die Oberflächen eine Neigung von mindestens 4 % aufweisen, damit das Niederschlagswasser abfließen kann. Ideal ist eine steile Trapezform. Gegebenenfalls sind Entwässerungsgräben anzulegen. Die Schütthöhe für das Oberbodendepot sollte entsprechend DIN 19731 maximal 2 Meter betragen, um eine Verdichtung zu vermeiden. Das Haufwerk sollte generell nicht befahren werden.

Unterboden

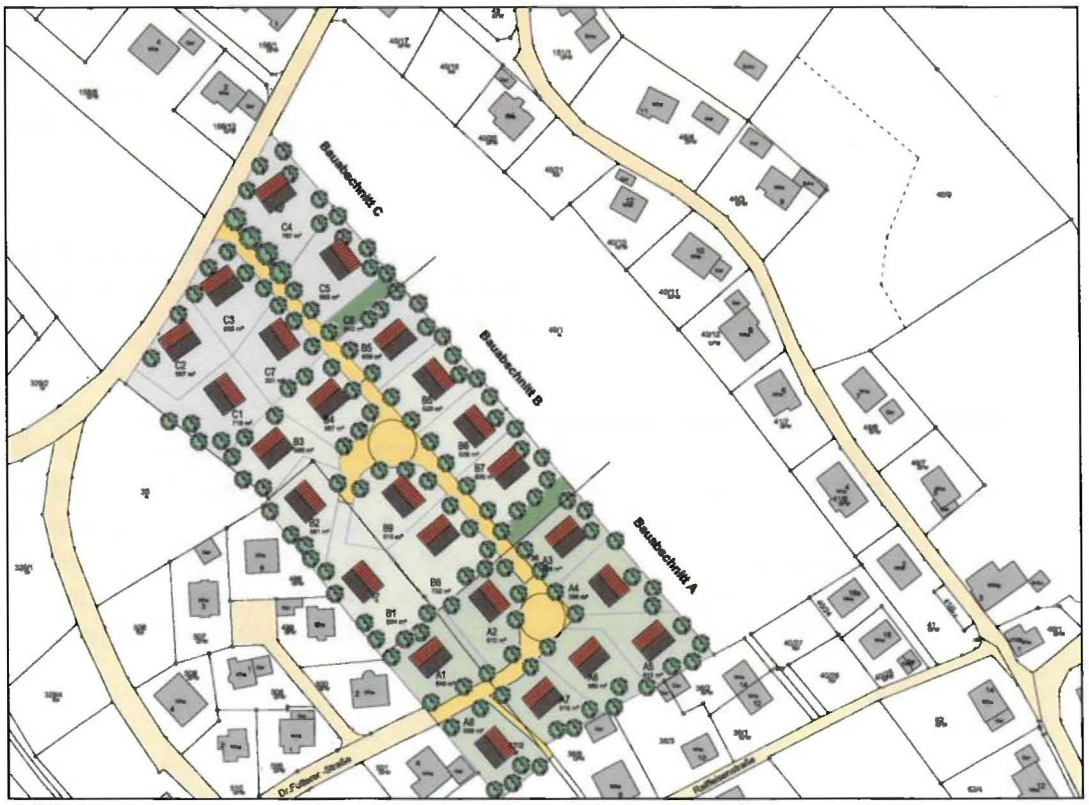
Der Unterboden weist keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. **Gemäß VwV** wird das Material **ebenfalls als Z0 – Material** eingestuft. Der gewachsene Boden ist nach dem Aushub frei verwertbar. Bei einer Verwertung zur Verfüllung von Kies- oder Tongruben ist darauf zu achten, dass das Material fremdstofffrei ist.“

Auszug aus: Baugebiet `Hasenbühl B + C´, 88696 Owingen-Billafingen - Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, abfalltechnische Untersuchungen (Zim INGEO Consult, 88048 Friedrichshafen, 09.09.2019)

5.0 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines familiengerechten Wohnquartiers mit Baugrundstücken für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Der städtebauliche Entwurf für das Gesamtgebiet zeigt eine dreizeilige Baustruktur, die sich von der Dr.-Futterer-Straße bis zum Haldenweg erstreckt und unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an der Raiffeisenstraße und am Altehofweg anschließt.



Städtebaulicher Vorentwurf für das Gesamtgebiet (ohne Maßstab)

Die Bauflächen im Plangebiet werden ausgewiesen als:

- **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO
  Die künftige Wohnbebauung ist – entsprechend der angestrebten Nutzung – als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des Planzieles der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen und der Vorgaben des § 13b BauGB sind die weiteren, gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2. – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe – und die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, zumal sich diese teilweise nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen würden (z. B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Im Bebauungsplan werden zudem ausgewiesen:

- **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

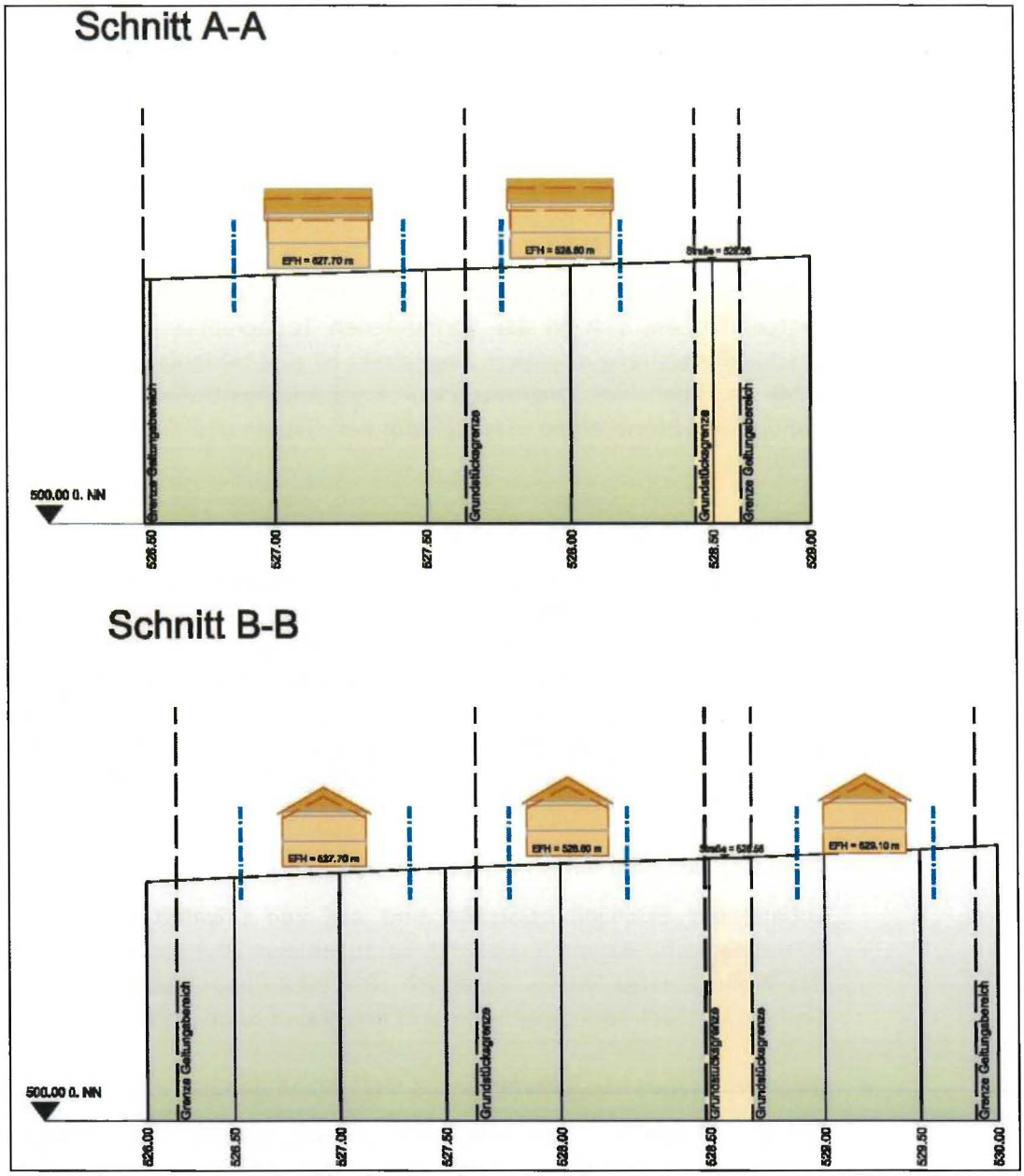
  Die Grundflächenzahl 0,40 entspricht der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO und soll zu einer flächensparenden und wirtschaftlichen Nutzung der Baugrundstücke beitragen. In früheren Baugebieten wurde dieser Wert in der Regel zugunsten einer aufgelockerten Bebauung und großzügig bemessener Freiflächen unterschritten. Angesichts des anhaltenden Drucks auf den Grundstücks- und Wohnungsmarkt möchte die Gemeinde Owingen Rahmenbedingungen für die Realisierung kompakterer und flächensparender Bauweisen schaffen. Neben der zwingend festgesetzten Zweigeschossigkeit gehören hierzu entsprechende Grundflächen- und Geschossflächenzahlen.

- **Zahl der Vollgeschosse**

  Zugunsten flächenschonender Bauweisen ist die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Sie findet sich sowohl im Bauabschnitt A wie auch teilweise bei der Bebauung entlang des Hasenbühlweges.

- **Wand- und Firsthöhen**

  Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen orientieren sich an der zweigeschossigen Bauweise. Mit den Mindestwerten sollen städtebaulich unverträgliche `Sprünge´ innerhalb des Baugebietes vermieden werden. Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet WA2 enthält zwei Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau. Daher liegen die Werte über denen im WA 1, in dem Ein-und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften zulässig sind.



Höhenschnitte (ohne Maßstab) mit Darstellung der zulässigen maximalen Firsthöhe und der Mindest-Firsthöhe (rot gestrichelt)

- **Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

  gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO
  Es sind Einzelhäuser und – beschränkt auf 4 Baugrundstücke – Doppelhaushälften zulässig.

- **Zahl der Wohneinheiten** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

  Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden im WA 1 je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Damit werden Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen möglich, ohne jedoch die Gebietsstruktur mit einer Vielzahl kleiner Wohneinheiten zu belasten. Für die beiden Mehrfamilienhaus-grundstücke sind jeweils maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

- **Stellung der baulichen Anlagen**

  Die Gebäude weisen eine Südwest- oder Südost-Orientierung auf. Dadurch ergibt sich eine städtebaulich erwünschte Gruppierung, in der die Häuser Bezug zueinander nehmen. Diese Ausrichtung ermöglicht gleichzeitig die Passiv-Bauweise mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand.

- **Höhenlage der Gebäude**

  Für jedes Baugrundstück ist eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden) festgesetzt, die sich an der vorhandenen Topographie und der geplanten Erschließungsstraße orientiert. Angestrebt ist eine Höhenlage von ca. 0,30 m - 0,50 m über der angrenzenden Erschließungsstraße, weil damit die weitgehend barrierefreie Erschließung der Häuser und Grundstücke möglich wird.

- **Stellplätze, Garagen und Carports**

  Für das WA 2 sind entsprechende Flächen festgesetzt, weil die erforderlichen Stellplätze ab der vierten Wohneinheit in einer erdüberdeckten Tiefgarage nachgewiesen werden müssen. Eine Vielzahl oberirdischer Stellplätze würde das Siedlungsbilde empfindlich beeinträchtigen. Im weiteren Plangebiet sind sie innerhalb der Baufenster und in der Erschließungsstraße zugewandten Bereichen des Baugrundstücks zulässig. Damit ist gewährleistet, dass die rückwärtigen Grundstücksflächen frei von diesen Einrichtungen bleiben.

- **Pflanzung von Bäumen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

  Entlang der Erschließungsstraße sind auf den privaten Baugrundstücken Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Sie sollen einen Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebietes leisten. Zusätzlich zu diesen Pflanzgeboten ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen.

- **Regenwasserbewirtschaftung** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

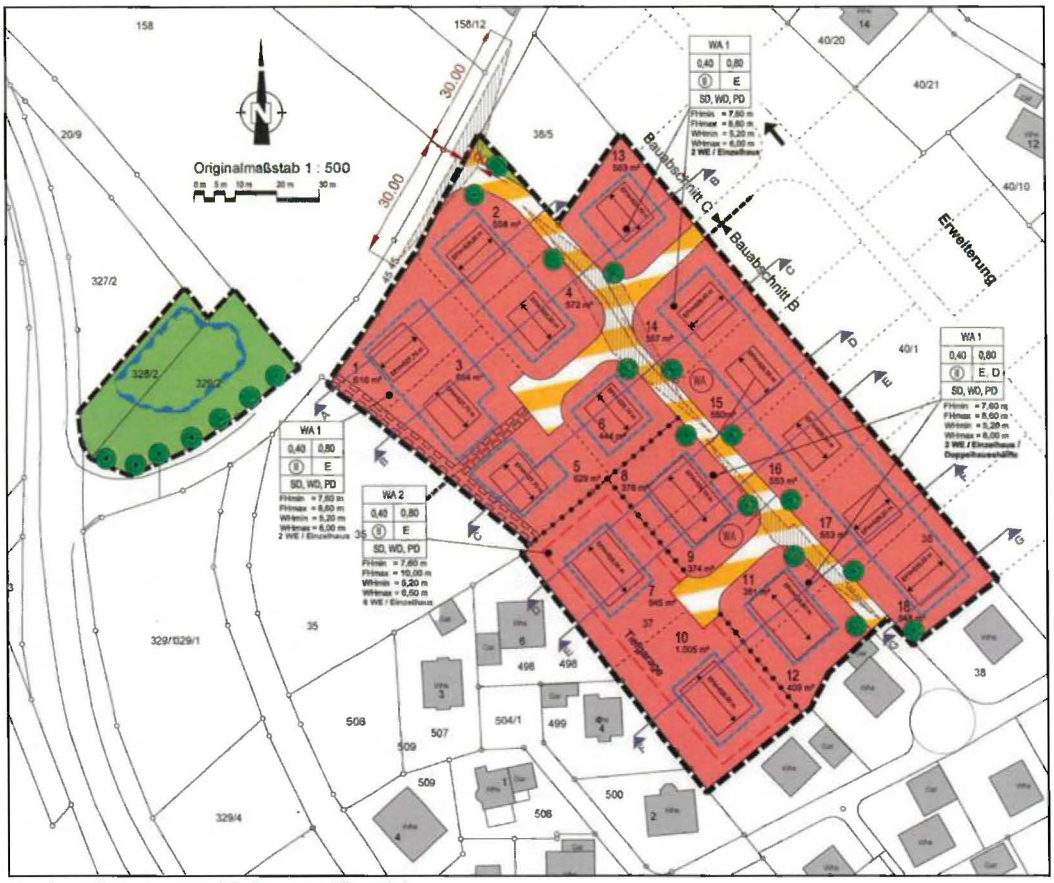
  Für das Plangebiet liegt eine Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Reckmann, Owingen vor. Sie sieht die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in einen zu verlegenden Regenwasserkanal vor, der in eine zentrale drainierte Retentions- und Versickerungsmulde führt. Sie ist am südlichen Rand des Geltungsbereichs angeordnet. Der Notüberlauf kann über einen Drosselschacht an den westlich verlaufenden Maisenriedgraben angeschlossen werden.

- **Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

  Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Owingen festgesetzt, die der Anlage eines Regenwasserkanals dienen, mit dem das anfallende Niederschlagswasser in die zentrale Retentions- und Versickerungsmulde eingeleitet wird.

- **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

  Zugunsten der heimischen InsektenWelt muss die Außenbeleuchtung ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).



Rechtsplan Entwurf (ohne Maßstab)

- **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Verwendung der Fassaden- und Dachmaterialien sowie die Dachform und Dachaufbauten. Hier sind grelle, glänzende und reflektierende Farben und Materialien zugunsten eines harmonischen Ortsbildes nicht zulässig.

Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf symmetrische Sattel-, Walm-, und symmetrisch gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchlaufenden First beschränkt. Einseitige Pult- und Flachdächer würden sich nicht in die vorhandene Struktur einfügen. Diese Bauvorschrift trägt insbesondere zur `Außenwirkung´ des Bauquartiers bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird. Deshalb sind auch die zulässigen Dachaufbauten auf Schleppgauben, Flachdach- / Kastengauben und Giebel-, / giebelständige Gauben sowie Wiederkehre und Zwerchgiebel begrenzt, mit der Maßgabe, dass je Gebäude nur eine Gaubenart aufweisen darf und diese einen Mindestabstand zum seitlichen Ortgang und zum First aufweisen müssen.

Um ein unverträgliches `Nebeneinander´ unterschiedlicher Materialien, Farben und Formen zu vermeiden, müssen Doppelhäuser eine einheitliche Dacheindeckung sowie einen durchlaufenden First und eine durchlaufende Traufe aufweisen.

Begrünte / bepflanzte Freiflächen sin ein wesentliches Gestaltungsmerkmal im ländlichen Raum und wesentlicher Bestandteil eines qualitätvollen Wohnumfeldes. Daher sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteranschüttungen sind unzulässig, weil derartige Bereiche ökologische Funktionen nicht mehr erfüllen können. Hierzu zählen neben dem Erhalt von Lebens- und Rückzugsräumen für Tiere und Pflanzen auch Biotopvernetzungsfunktionen und Auswirkungen auf das Klein- und Lokalklima (Reduzierung der Abstrahlungshitze, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit). Darüber hinaus tragen Vegetationsflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zum verzögerten Wasserabfluss und zur Grundwasser-Neubildung bei.

Zur Begrenzung des Anteils versiegelter Flächen sind für die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.

Einfriedungen im Bereich der neuen Anliegerstraße dürfen jeweils links und rechts der Zufahrten zu den privaten Baugrundstücken auf einer Länge von jeweils 4 m eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Damit sollen beim Ausfahren ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.

Die Vorgartenbereiche prägen das Straß0en- und Siedlungsbereich maßgeblich. Daher sind entlang der Straße keine festen Einbauten (Betonkübel o. ä.) zulässig. Zäune müssen mit einer vorgelagerten Staudenrabatte einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Fahrbahnrand einhalten

Beschränkungen gelten auch für Werbeanlagen und Freileitungen, um Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu verhindern.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit zur Größe der Wohneinheiten. Für Wohnungen mit einer Brutto-Grundfläche von mehr als 60 m² müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Wohnungen dieser Größe werden in der Regel von Familien bewohnt. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht so ausgebaut, dass Fahrzeuge ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können. Andere Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht.

6.0 Erschließung, Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung der Dr. Futterer-Straße, die in einer Wendeanlage mündet. Non dort führt eine weitere Stichstraße nach Nordwesten und schließt an den Haldenweg an. ach Nordwesten und dient der Realisierung künftiger Bauabschnitte. Die südliche Bauzeile wird über zwei Wohnwege an die Erschließungsstraße angebunden.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Erweiterung des bereits vorhandenen Kanal- und Leitungsnetzes.

8.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

- **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

- **Fläche**

Die Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage von Billafingen vor. Für die privaten Baugrundstücke und die Anlage der erforderlichen Verkehrsflächen werden ca. 1,16 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche in Anspruch genommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ermöglicht eine angemessene Freiraumstruktur.

- **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche, die spornartig in das Siedlungsgefüge von Billafingen ragt und an drei Seiten von Wohnquartieren umgeben ist.

Die Fläche ist von der Wohnbebauung am Altehofweg, der Raiffeisenstraße und dem Hasenbühlweg sowie von der markanten, nördlich gelegenen Anhöhe (Drumlin) im Gewann `Hasenbühl´ gut einsehbar.

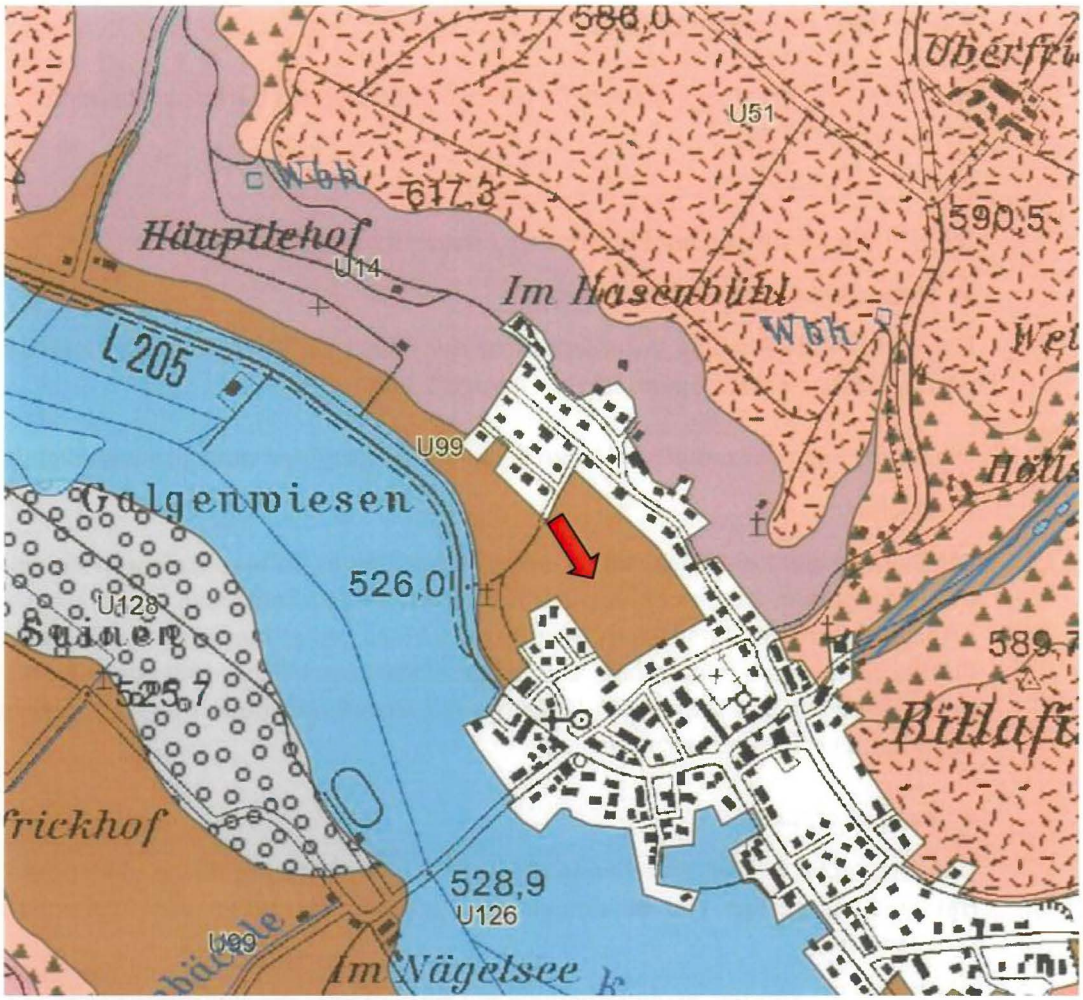
Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Wohngebiete und die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es weist mit Ausnahme einer kleinteiligen genutzten Ackerfläche keine gliedernden bzw. das Landschaftsbild bereichernden Strukturen auf.

Mit der Planung verschiebt sich der Ortsrand nach Norden / Nordwesten und reduziert sich die Freiraumzäsur zwischen den Wohnquartieren an der Dr. Futterer-Straße und dem Hasenbühlweg.

- **Boden**

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden landwirtschaftlich als Grünland / Wiese genutzt (Nutzung gem. Bodenschätzung = Acker). Bodenart ist sandiger Lehm der Zustandsstufe 4, mit einer Bodenzahl 57, Ackerzahl 55.

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich im Norden des Plangebietes um Braunen Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden und im Süden um Auengley aus tonreichen Auensedimenten. Der anstehende Oberboden ist stark bis mittel humos.



Kartierung der bodenkundlichen Einheiten, im Plangebiet Parabraunerde und Braunerde – Parabraunerde aus meist sandiger Gesteinsverwitterung, südwestlich die Auengleyböden des Urstromtals (Quelle Geoportal Bad.-Württ.).

Die Funktionen der anstehenden Böden sind wie folgt zu bewerten:

Natürliche Bodenfruchtbarkeit = mittel
Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt = mittel.
Filter und Puffer für Schadstoffe = hoch.

Die zulässige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 führt zu Bodenversiegelungen, die innerhalb der Baugrundstücke maximal 60 % der Fläche ausmachen kann. Hinzu kommen Versiegelungen durch die Anlage von Verkehrsflächen.

In diesen Bereichen verliert der Boden seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Die Vegetation im Plangebiet beschränkt sich auf die die vorhandenen Grünlandflächen im Plangebiet. Aufgrund der extensiven Nutzung und der hohen Artenvielfalt sind diese allerdings als Wiese einzustufen

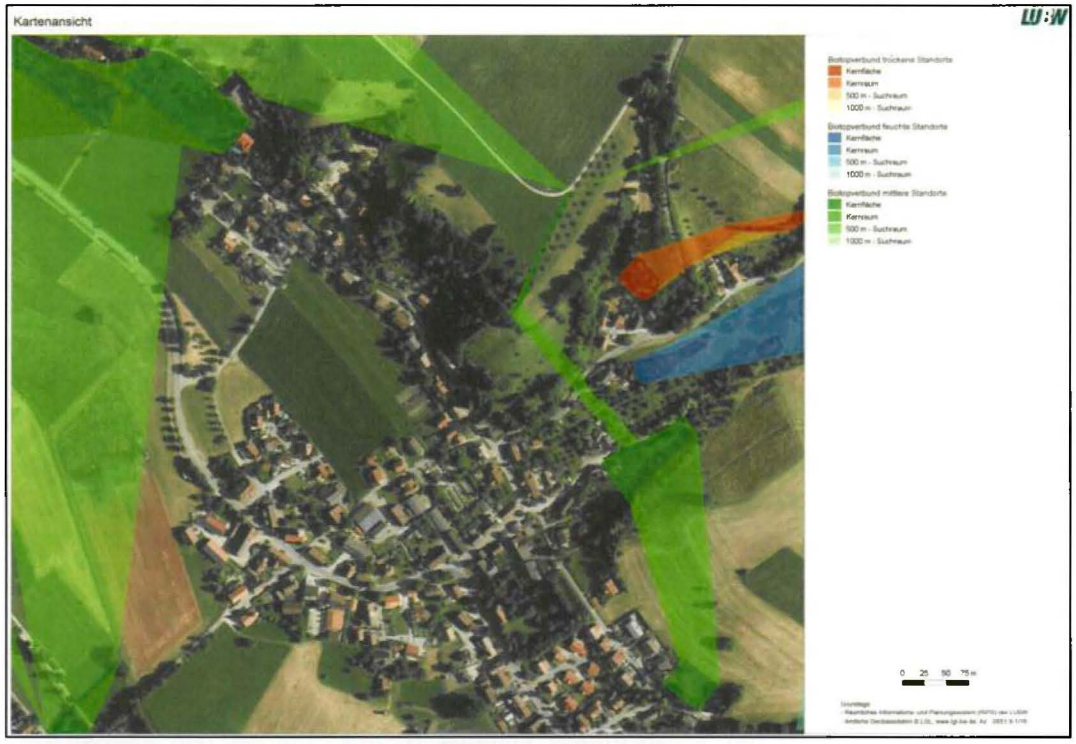
Die Planung ist mit einem erhöhten Überbauungs- / Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet und damit dem Verlust von Wiesenflächen verbunden. Die kleinteilige Ackernutzung bleibt erhalten und wird daher nicht die Bilanzierung einbezogen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Die überbauten / versiegelten Flächen gehen als potentielle Nahrungshabitate verloren. Das angestrebte kleinteilige Mosaik aus Hausgärten erhöht wiederum potentiell die Artenvielfalt und führt zu neuen Lebensräumen.

Tiere / Geschützte Arten

Das Plangebiet wird derzeit eher extensiv als Grünland / Wiese genutzt und ist als Nahrungshabitat für Insekten, Vogelarten und Kleinsäuger einzustufen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist allerding nur ein kleiner Teil einer großen zusammenhängenden Offenlandstruktur, an die sich intensiv begrünte Hausgärten und im Nordosten angrenzend das Landschaftsschutzgebiet Drumlin "Im Hasenbühl" und "Gegez" anschließen. Weitere vielfältige Strukturen, u. a. Streuobstwiesen östlich des Ortskerns finden sich im Umfeld des neuen Wohnquartiers und stellen hochwertige Brut- und Nahrungshabitate dar.

Vögel =	Aufgrund der reduzierten Biotopausstattung ist das Plangebiet allenfalls als Bruthabitat für Bodenbrüter geeignet. Belege dafür fanden sich nicht. Als Nahrungshabitat ist es von mittlerer Bedeutung.
Fledermäuse =	Das Plangebiet ist für diese Tierartengruppe keine Bedeutung.
Amphibien / Reptilien =	Das Plangebiet ist ohne Bedeutung, dort verlaufende Wanderungskorridore sind nicht bekannt.
Vernetzung =	Potentielle Vernetzungskorridore finden sich westlich und östlich des Plangebietes, in die mit der Planung nicht eingegriffen wird. Im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ sind in einiger Entfernung vom Plangebiet 500-m-Suchräume für den Biotopverbund mittlerer Standorte dargestellt.



LUBW Kartenausschnitt landesweiter Biotopverbund

- **Klima / Luft**

Die nicht bebauten und begrünten Flächen im Plangebiet vermindern die Abstrahlungshitze. Sie tragen zur Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und haben damit grundsätzlich eine Bedeutung für das Lokal- / Kleinklima in den angrenzenden Wohngebieten. Das Plangebiet weist eine geringe Oberflächenrauigkeit auf. Luftströmungen und Luftaustausch werden nicht behindert, so dass von einer Frischluftzufuhr hangabwärts in Richtung der Wohnbebauung an der Dr. Futterer-Straße ausgegangen werden kann.

Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit. Potentiell ist auch mit erhöhten Emissionen zu rechnen. Die bislang ungehinderte Frischluftzufuhr in den Bereich der Wohnbebauung an der Dr. Futterer-Straße wird gestört. Die entstehenden Hausgärten nehmen als Grünflächen weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe war.

- **Wasser**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt. Gräben und Bäche verlaufen deutlich außerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb ausgewiesener Wasser- bzw. Quellschutzgebiete.

Das Plangebiet ist von Ausweisungen der Hochwassergefahrenkarte nicht betroffen.

Die mit der Bebauung und der Anlage von Verkehrsflächen verbundene Flächenversiegelung führt zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Diese Auswirkungen werden mit dem erarbeiteten Regenwasserbewirtschaftungskonzept minimiert.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Flächen zu werten. Deren Verlust ist nicht ausgleichbar, die relativ kleine Fläche stellt jedoch keine Existenzbedrohung für landwirtschaftliche Betriebe dar.

- **Mensch / Naherholung**

Der Geltungsbereich ist Teil des unmittelbaren Wohnumfeldes benachbarten Wohnquartiere. Für die Naherholung ist nur von geringer Bedeutung, ein wesentlich vielfältiger strukturierter und erlebnisreicher Landschaftsraum findet sich im Gewann `Hasenbühl´ nordöstlich des Plangebietes.

Der Ortsrand verschiebt sich nach Westen / Nordwesten, auf bisher unbebauten Flächen entsteht ein Wohngebiet. Das Plangebiet und damit das Wohnumfeld benachbarter Wohnquartiere werden künftig von Gebäuden und den zugehörigen Freianlagen geprägt. Potentiell erhöht sich die Schadstoffbelastung durch den zunehmenden Individualverkehr. Die südwestlich gelegene Landesstraße 205 / Kirchstraße führt zu Lärmimmissionen in das Plangebiet. Aufgrund der Entfernung und der Verkehrszahlen sind jedoch Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 nicht zu erwarten.

Es werden familiengerechte Baugrundstücke in attraktiver Lage ausgewiesen.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- Die Sicherung einer der örtlichen Situation angemessenen Freiraumstruktur ,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- Die Installation sog. `insektenfreundlicher´ Beleuchtungseinrichtungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

9.0 Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung werden ausgewiesen:

• Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.307 m²	79,9 %
• Verkehrsflächen:	1.311 m²	10,1 %
• Öffentliche Grünflächen	1.280 m²	10,0 %
Plangebiet gesamt:	12.898 m²	100 %

Owingen, den 24.11.2020

.....
H. Wengert, Bürgermeister