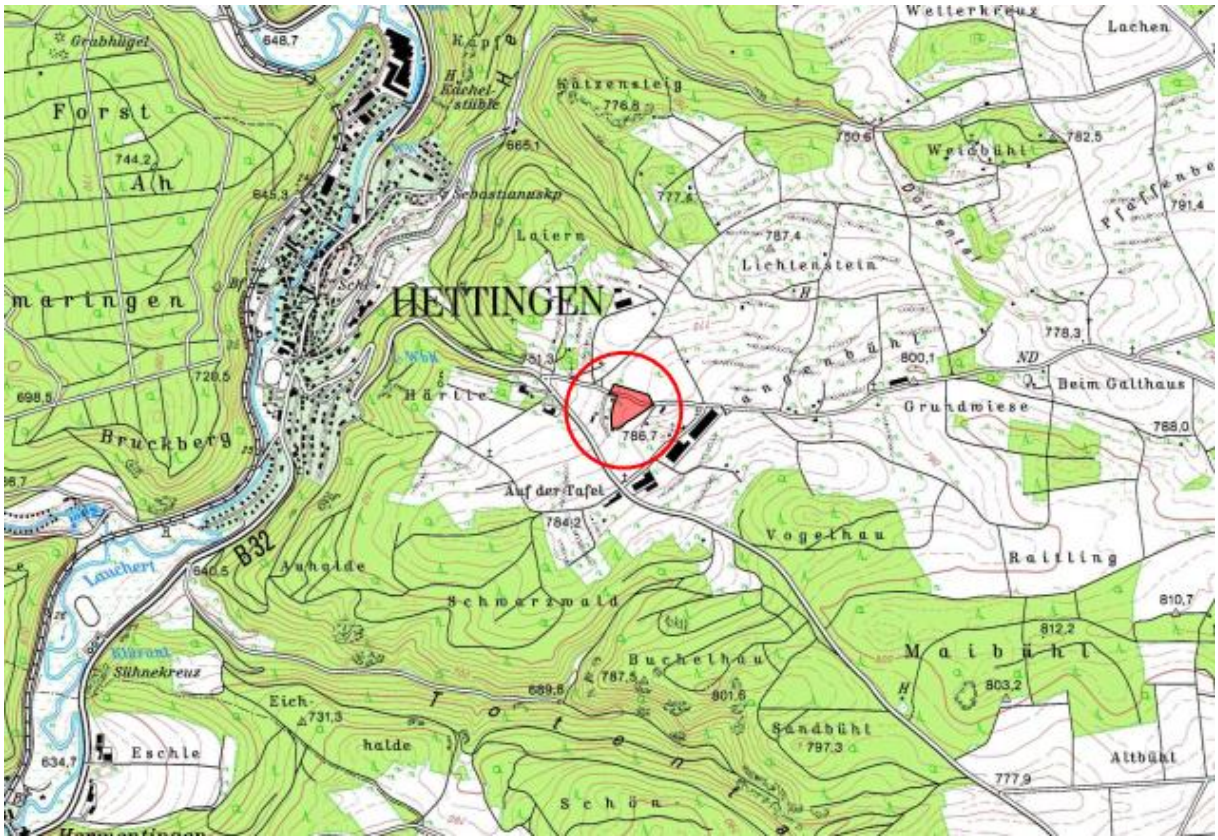
Stadt Hettingen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Langensteig V Wohnen"

Satzung und Begründung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
C. Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Langensteig V Wohnen"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Stadt Hettingen
Schloss
72513 Hettingen

Telefon: 07574 / 93100
Telefax: 07574 / 931050

E-Mail: info@hettingen.de
Web: www.hettingen.de

Vertreten durch: Bürgermeisterin Dagmar Kuster

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Katharina Munz - M.Sc. Raumplanung
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den 17.05.2022

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB) 6

1 Präambel 6

2 Planungsrechtliche Festsetzungen 8
2.1 Art der Baulichen Nutzung 8
2.2 Maß der Baulichen Nutzung 8
2.3 Bauweise und Baugrenzen 10
2.4 Verkehrsflächen 10
2.5 Grünordnung 10
2.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft 12
2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen 12

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 13
3.1 Planzeichen 13
3.2 Weitere Hinweise durch Text 14

B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO) 20

1 Präambel 20

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO 22
2.1 Dachgestaltung 22
2.2 Sonstige Festsetzungen 24

C Begründung 26

1 Gebietsbeschreibung und Planungsanlass 26

2 Planungsrechtliche Vorgaben 27
2.1 Raumordnungspolitische Vorgaben: Landesentwicklungsplan 27
2.2 Raumordnungspolitische Vorgaben: Regionalplan 28
2.3 Flächennutzungsplan 29

3 Das Baugebiet 30
3.1 Lage, Größe und Nutzung 30
3.2 Geologie und Baugrund 31
3.3 Erschließung 31

3.4 Lärmemissionen 32
3.5 Bau- und Bodendenkmäler 33

4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung 33
4.1 Städtebauliches Konzept 33
4.2 Grünordnerisches Konzept 34

5 Festsetzungskonzept 35
5.1 Art der Baulichen Nutzung 35
5.2 Maß der Baulichen Nutzung 36
5.3 Höhenlage der Gebäude 38
5.4 Bauweise und Baugrenzen 38
5.5 Anzahl der Wohneinheiten 39
5.6 Erschließung 39
5.7 Grünordnung 40

6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO 41
6.1 Dachgestaltung 41
6.2 Sonstige örtliche Festsetzungen 42

7 Infrastruktur 44
7.1 Wasserinfrastruktur 44
7.2 Strom- und Niederstromversorgung 44
7.3 Abfallentsorgung 44

8 Umweltprüfung und Umweltbericht 44
8.1 Schutzgutbetrachtung 45
8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 45

9 Eingriffsregelung und Ausgleich 51
9.1 Natur- und Landschaft (Ökokontoverordnung) 51
9.2 Ausgleich Habitate und Avifauna 53
9.3 Ausgleich für geschützte Heckenbiotope und FFH-Mähwiesen 53

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Baugebietes "Langensteig V Wohnen“ im Gemeindegebiet 26
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 29
Abbildung 3: Plangebiet „Langensteig V Wohnen" 30
Abbildung 4: Pegelverteilung durch Lärmkontingentierung im Gebiet „Langensteig III“ Heine+Jud 2019 33
Abbildung 5: Bubenhofenstraße - Blick von Osten nach Westen 34
Abbildung 6: Bubenhofenstraße - Blick von Westen nach Osten 34
Abbildung 7: Bezugspunkte der Wand- und Firsthöhen 37
Abbildung 8: Grundraster für Heckenpflanzung 55
Abbildung 9: Plangebietsexterne Ausgleichsfläche - Bestand 56
Abbildung 10: Plangebietsexterne Ausgleichsfläche - Planung 56

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Orientierungswerte für die Mindest- Bruttowohndichte nach Regionalplan 28
Tabelle 2: Bau- und Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß UVPG 45
Tabelle 3: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 45
Tabelle 4: Gesamtbilanz Ökopunkte 52

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Hettingen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen " in öffentlicher Sitzung am 17.05.2022 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 17.05.2022 und umfasst die Flurstücks-Nummern 3040, 3040/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 3118, 3117, 3115, 3116 und 3113/1 der Gemarkung Hettingen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha und ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ besteht aus der Satzung vom 17.05.2022 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil vom 17.05.2022. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 17.05.2022 beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 56) mit Satzung, Begründung und Zeichnung in der Fassung vom 17.05.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 17.05.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Hettingen, den 18.05.2022

Bürgermeisterin Dagmar Kuster

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ der Stadt Hettingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 15.12.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hettingen, den 15.12.2022

Bürgermeisterin Dagmar Kuster

Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der Baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Die sonstigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.2 Maß der Baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.

WH = min. 3,80m

Mindestens zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH_{min}), hier: 3,80m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

WH = max. 6,20m

Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude (WH_{max}), hier: 6,20 m

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

Bei Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich dem zulässigen höchsten Punkt der Attika.

Bei Pultdächern gilt die max. zulässige Wandhöhe von 6,2m auch für die höhere Gebäudeseite.

Durch Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite ebenfalls 6,20 m nicht übersteigen (2 sichtbare Vollgeschosse).

FH = max. 9,0m

Maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude (FH), hier: 9,00m

Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m gilt nur für Gebäude mit Sattel-, Zelt-, versetzten Pult- und Walmdächern.

Gemessen ab dem unteren Bezugspunkt (ROK) bis zur Oberkante Dachhaut am First.

ROK = 776 m üNHN

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 776m üNHN

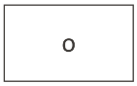
Die ROK wird für jede Bauparzelle einzeln festgesetzt und stellt die Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle dar.

II

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: II

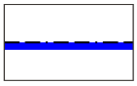
Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.

Abgrenzung für Garage/Carports

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb dieser Umgrenzungen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Einzel- und Doppelhäuser (ED)

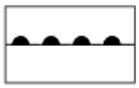
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.) Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.

Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Gehweg
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.)

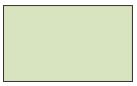


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

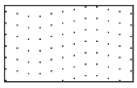
Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.5 Grünordnung

Private Grünfläche

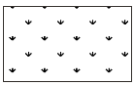


Öffentliche Grünfläche



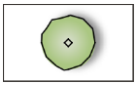
Straßenbegleitende Grünfläche, Verkehrsgrün

Ausführung je Standort als extensive Grünfläche, Schotterrasen o.ä.



Hochstaudensaum/Blühwiese

Entwicklung eines durchgängigen mindestens 1,50 m breiten Blühstreifens / Hochstaudensaum mit gebietseigenem Saatgut; 70 % Kräuteranteil, abschnittsweise Mahd im Herbst

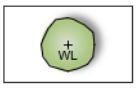


Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Je (angefangene) 500 m² Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme (s. Pflanzempfehlungen gem. Ziff. 3.2) anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

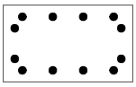
Mindestens ein Baum ist pro Grundstück ist straßenbegleitend zu pflanzen.



Zu pflanzender Baum – Lage festgelegt

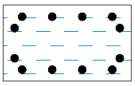
WL= Winterlinde

Gehölzpflanzung/ Hecke, zu erhalten



Fläche mit Zweckbestimmung: Fußweg und Zufahrt

Die Zuwegung für das Biotop ist in unversiegelter Form, als Gras oder Schotterrasen auszuführen.



Fläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung; Geländemodellierung, Wasserabfluss

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Ortsrandbereiche sind als durchgängige Vegetationsfläche auszuführen. Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 3.2) auf mindestens 60% der Fläche soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden.
Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.

Die Gemeinde behält sich in dem gekennzeichneten Bereich das Recht, Geländemodellierungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers vorzunehmen.

Gartengestaltung

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind im Sinne von § 21a NatSchG Baden-Württemberg nicht zulässig.

2.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen

- Fl.-Nr. 3043, Gemarkung Hettingen: flächengleicher Ausgleich der geschützten Heckenbiotope, Ausgleich 1:2 der FFH-Mähwiese, Anlage von Strukturen für Gebüschbrüter
- Fl.-Nr. 2831/1, Gemarkung Inneringen: Anlage von Blüh- und Brachstreifen auf bestehendem Acker als Ausgleich für die Feldlerche
- Zuweisung Ökokontomaßnahmen Offenland: Fl.-Nr. 3407, 3387, 3377, 6253, 6238, Gemarkung Hettingen; unterschiedliche Entwicklungsziele (Entwicklung bzw. Wiederherstellung einer Magerwiese, Feldheckenpflege und Extensivierung des Straßenbegleitgrüns)
- Zuweisung Ökokontomaßnahmen Waldrefugium: Fläche „Katzensteig“ (Aktenzeichen 437.02.015.05), die Fläche ist Teil des A-u-T-Konzeptes BW im Stadtwald Hettingen (Aktenzeichen 437.02.015).

CEF Maßnahmen

Bei den Ausgleichsflächen Fl.-Nr. 3043, Gemarkung Hettingen und Fl.-Nr. 2831/1, Gemarkung Inneringen handelt es sich um CEF Maßnahmen.

2.7 Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen

Maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten

Je freistehendes Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) und Gebäude, welche ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind (nach § 6 LBO), sind im Geltungsbereich als Ausnahme zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen nach §§ 5 und 6 LBO

Insektenschutz

Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 3000 Kelvin, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

Außenbeleuchtungen sind im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

Wasserdurchlässige Flächen, Versiegelung

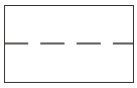
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

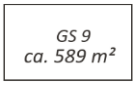
Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zu lässig. Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

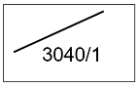
3.1 Planzeichen



Grundstücksgrenze, Planung

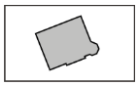


Parzellennummer mit Flächengröße

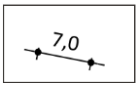


Flurgrenze mit Flurnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)

Höhenlinien

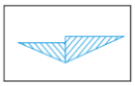


Bestandsgebäude



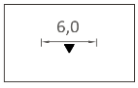
Vermessung

(in Meter)

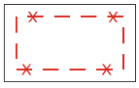


Sichtdreieck

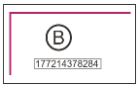
In den Überstreichflächen sind Sichthindernisse, höher 80 cm ab Straßenoberkante unzulässig



Geplante Zufahrt, Lage variabel



Gehölzrodung



Biotop

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume II. Ordnung:

Blumen Esche	*Fraxinus ornus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Grau-Erle	*Alnus incana*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Kugel-Steppen-Kirsche	*Prunus x eminens*
Lederblättriger Weißdorn	*Crataegus x lavallei*
Pflaumenblättriger Weißdorn	*Crataegus x persimilis*
Echte Mehlbeere	*Sorbus aria*
Trauben-Kirsche	*Prunus padus*
Schnee-Felsenbirne	*Amelanchier arborea*
Zierapfel-Sorten	*Malus-Hybriden*
Zweigriffliger Rotdorn	*Crataegus laevigata*

Obstbaumhochstämme:
Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten
Zulässig sind nur Obstbaumsorten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in

Bezug auf die Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2113) geändert worden ist).

Sommergrüne Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Alpen Rose	*Rosa pendulina*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

Immergrüne Großsträucher und Sträucher:

Gewöhnlicher Wacholder	*Juniperus communis*
Gewöhnliche Eibe	*Taxus baccata*

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

Immissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden.

Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die

artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Größere Glasflächen sollten demnach vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas).

Bei Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten.

Um baubedingte Beschädigungen an den vorhandenen Gehölzen zu vermeiden, deren Vitalität und Lebensraumfunktion über die Zeit des Abbruchs, der Baufeldfreimachung und des Neubaus zu erhalten, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen.

Direkte und indirekte künstliche Beleuchtung von Gehölzen und Grünlandflächen ist zu vermeiden, eine direkte Beleuchtung des Biotops im Süden des Geltungsbereiches ist unzulässig. Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 3000 Kelvin, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

Die durch das Vorhaben verloren gehenden bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigten Lebensräume von Brutvögeln, Tagfaltern und Heuschrecken sind durch Heckenpflanzungen, die Anlage bzw. Aufwertung von Grünland und Saumstrukturen, die Umlagerung der Steinriegel und der gerodeten Gehölze und produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen vorgezogen auszugleichen (CEF).

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.

Baugrund

Der Gemeinde liegt eine Baugrunduntersuchung und Erschließungsgutachten aus dem Jahr 2021 vor. Es sind keine Vorbelastungen bekannt und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen („Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie

Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist zudem das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, gilt zudem das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ des Landkreises Sigmaringen.

Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Hangwasser

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite, Rückstauvorrichtungen usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Niederschlagswasser/ Versickerung/ Grundwasser

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Sickerfähigkeit im Vorab zu prüfen und nachzuweisen. Gemäß Baugrundgutachten zur Erschließungsplanung ist die Sickerfähigkeit innerhalb des Baugebietes unterschiedlich ausgeprägt. Dort wo die Sickereignung nicht gegeben ist, kann

überschüssiges privates Niederschlagswasser in die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hettingen eingeleitet werden.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen sind grundsätzlich zudem § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten im kalkhaltigen Untergrund ist hierbei bei Versickerungseinrichtungen auf einen ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Hettingen und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Sonstige ergänzende Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Brunnenhalde (WSG. Nr.: 437.057) in der Wasserschutzgebietszone III. Es ist zu beachten, dass die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht zulässig ist.

Die Verordnung des Umweltministeriums über Schutzbestimmungen und die Gewährung von Ausgleichsleistungen in Wasser- und Quellenschutzgebieten (Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung - SchALVO) vom 20.02.2001 regelt in Baden-Württemberg den Schutz von Rohwässern in Wasserschutzgebieten und ist im Geltungsbereich entsprechend zu berücksichtigen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans

widersprechen nicht den in o.g. Verordnung getroffenen Schutzbestimmungen.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Hettingen am 17.05.2022 die zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom 17.05.2022 und umfasst die Flurstücks-Nummer 3040, 3040/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 3118, 3117, 3115, 3116 und 3113/1 der Gemarkung Hettingen und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom 17.05.2022.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73, 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

dass die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“, bestehend aus Text und Planzeichnung mit Begründung (S. 20 bis 56), jeweils in der Fassung vom 17.05.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 17.05.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht

Hettingen, den 18.05.2022

D. Kuster

Bürgermeisterin Dagmar Kuster

In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2022 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Örtlichen Bauvorschriften sind damit in Kraft getreten. Die Örtlichen Bauvorschriften werden zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Mengen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Hettingen, den 15.12.2022

D. Kuster

Bürgermeisterin Dagmar Kuster

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD/PD/vPD/
ZD/WD/FD

Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes

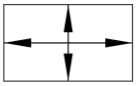
Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig:
SD (Satteldach), PD (Pultdach), vPD (versetztes Pultdach), ZD (Zeltdach), WD (Walmdach) und FD (Flachdach)

DN=
0-38°

Zulässige Dachneigung: 0 bis 38°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.

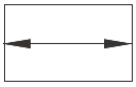


Firstrichtung für das Hauptgebäude, wahlweise

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Die Firstrichtung von Nebenanlagen und Garagen muss entweder parallel oder quer (90°-Winkel) zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes verlaufen.

Bei Dachformen ohne First (z.B. FD, PD) ist die längere Dachseite als Bezugsmaß anzusetzen.



Firstrichtung für das Hauptgebäude, zwingend

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Bei Dachformen ohne First (z.B. FD, PD) ist die längere Dachseite als Bezugsmaß anzusetzen.

Dachdeckung und -farbe

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachsteine in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Garagen, Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder bekiestes Dach, Metalleindeckungen oder Glas.

Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.
- Mindestabstand zur Gebäudeaußenkante der jeweiligen Giebelseite und Mindestabstand untereinander (Außenkante der Außenwände): 1,50 m

Die maximal zulässige Wandhöhe darf bei Wiederkehren überschritten werden.

Dachaufbauten

Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als Giebelgaube („stehende Gaube“) oder als durchgängige Schleppgaube
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Gaube: 5,00 m. Insgesamt darf die Gesamtbreite der Summe aller Dachgauben und Wiederkehre je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand) betragen.
- Mindestabstand von Dachgauben untereinander (Außenkanten der Außenwände): 1,5 m.
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,5m.
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 1,5 m
- Mindestabstand zwischen Dachaufbauten und zur nächstgelegenen Wiederkehr: 1,5 m

Pro Gebäude ist nur die Ausführung einer Gaubenart zulässig.

Ausnahmen nach § 56 LBO

Hinsichtlich der Gestaltung von Dächern (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, solartechnische Anlagen etc.) sind Ausnahmen von den entsprechenden örtlichen Bauvorschriften in begründeten Einzelfall zulässig, sofern dies städtebaulich vertretbar ist.

Solartechnische Anlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen bei Gebäuden ohne Flachdach nur in gleicher Neigung wie das darunter liegende Dach

ausgeführt werden. Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Aufständerungen zulässig, wobei Solar- Photovoltaikanlagen die Attika nur max. 0,5 m überragen dürfen. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

2.2 Sonstige Festsetzungen

Geländemodellierung in den Grundstücken

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind unzulässig.

Geländeveränderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.
Geländeveränderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeveränderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

Stützmauern

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Abböschung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie unverzichtbar sind (z.B. zum Straßenraum). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m. Zur Auffüllung des Geländes sind Stützmauern nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage, begrenzt auf eine maximale Größe von 1,0 m², zulässig.

Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von max. 1,20 m straßenbegleitend zulässig. Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig. Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante mindestens 0,5 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Wuchshöhe von Bepflanzung in den Sichtdreiecken von Grundstückszufahrten darf eine Höhe von max. 0,8m nicht überschreiten.

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.

Stellplätze

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, die nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW - Stellplatzfläche. Pro Wohneinheit sind 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen. Pro Einliegerwohnung bis 40m² Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

C BEGRÜNDUNG

1 Gebietsbeschreibung und Planungsanlass

Die Stadt Hettingen liegt im Nordosten des Landkreises Sigmaringen und zählt mit den beiden Ortsteilen Hettingen und Inneringen insgesamt rund 1.780 Einwohner. Der Ort liegt zwischen den beiden Mittelzentren Albstadt (29 km Entfernung) und Riedlingen (ca. 18 km Entfernung).

Im Jahr 2017 hat die Stadt Hettingen das Stadtentwicklungskonzept „Unser Hettingen“ beschlossen, welches für das Gemeindegebiet im Themenfeld Wohnen zwei Ziele formuliert: Zum einen die Schaffung bzw. den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern, damit Familien und junge Menschen am Ort gehalten oder eventuell sogar zugewonnen werden können. Zum anderen der Neubau von zeitgemäßen und altersgerechten Wohnungsangeboten. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen und der Tatsache, dass in den letzten Jahren in zunehmender Anzahl Bauanträge für Wohnbebauung vorliegen, welche im Rahmen aktuell bestehender Baugebiete nicht weitverfolgt werden können, beabsichtigt die Stadt Hettingen in den nächsten Jahren die Entwicklung unterschiedlicher Wohnraumgebiete für die Deckung des vorhandenen Wohnbedarfs zu generieren.

Zur Deckung des kurz- bis mittelfristig anstehenden gemeindlichen Wohnraumbedarfes plant die Gemeinde deshalb im Rahmen eines Regelverfahrens die Ausweisung einer Wohnbauflächen im Areal Langensteig, für welches der Flächennutzungsplan bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung eine Wohnnutzung vorsieht. Das Baugebiet befindet sich auf einer Hochfläche zwischen den Stadtteilen Hettingen und Inneringen. Grund für die Entwicklung eines weiteren Baugebiets im Langensteig Areal sind die begrenzten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mit Hauptort Hettingen selbst. Denn durch die Lage der Stadt im Fußboden des Laucherttals sind der Stadt aufgrund ihrer topographischen Lage natürliche Entwicklungsgrenzen gesetzt.

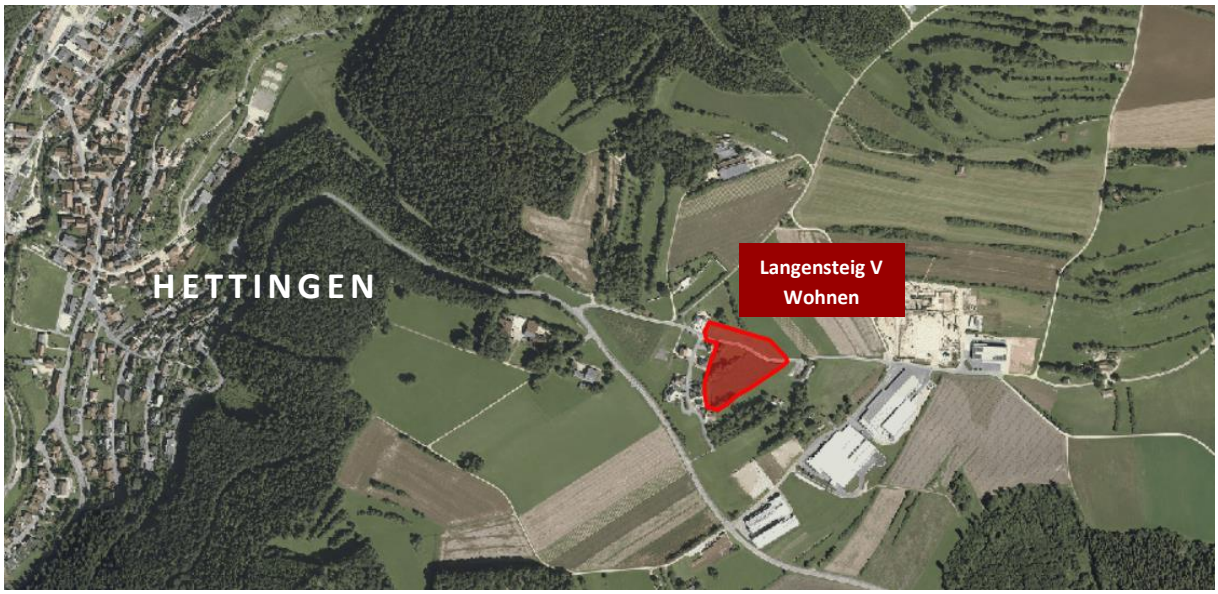


Abbildung 1: Lage des Baugebietes "Langensteig V Wohnen“ im Gemeindegebiet

Grundsätzlich wäre aufgrund der Lage und der vorbereitenden Bauleitplanung durch den Flächennutzungsplan eine Behandlung des Gebietes im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuches möglich. Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes in einem ökologisch und artenschutzfachlich durchaus sensiblen Naturraum (Biotopschutz, FFH-Mähwiesen im näheren Umfeld) hat sich die Gemeinde Hettingen jedoch bewusst entschlossen, den Bebauungsplan baurechtlich im Regelverfahren zu behandeln. Dies wurde mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Sigmaringen bereits abgestimmt. Somit werden im Rahmen der Umweltprüfung eine Schutzgutuntersuchung durchgeführt, der geplante umweltrelevante Eingriff bewertet und entsprechend ausgeglichen.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Raumordnungspolitische Vorgaben: Landesentwicklungsplan

Die typologische Einteilung von Gebieten in verschiedene „Gebietskategorien“ als Grundlage für die Formulierung regionaler Entwicklungsstrategien findet in Deutschland auf verschiedenen Ebenen statt. Das BBSR (Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung) beschreibt den Landkreis Sigmaringen siedlungsstrukturell generell als „Ländlichen Kreis mit Verdichtungsansätzen“[1]. Der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002[2], welcher die Raumordnung auf Länderebene vorgibt, ordnet die Stadt Hettingen der Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zu.

Laut Landesentwicklungsplan gilt für den ländlichen Raum allgemein, dass dieser „[so] zu stärken und so weiterzuentwickeln [ist], dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben“. Hierbei ist der „Ländliche Raum im engeren Sinne“ so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (G.2.4.3).

Ein besonderes Augenmerk bei der Siedlungsentwicklung kommt im LEP 2002 der Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu. „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ (Z. 3.1.9)

Die Bebauung im Bereich Langensteig ist – aufgrund der spezifischen topographischen Gegebenheiten - isoliert vom Hauptort. Trotzdem hat sich hier im vergangenen Jahrzehnt auf der Hochfläche eine Siedlungseinheit (Gewerbe/Wohnen) entwickelt. Die gegenständliche Planung liegt zwischen den beiden bereits vorhandenen Siedlungsansätzen und erfüllt somit das Kriterium der Arrondierung.

[1] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html?nn=2544954
[2] https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/service/publikation/did/landesentwicklungsplan/

Im gesamten Altortbereich der Siedlungsfläche Hettingens sind weder zusammenhängende Entwicklungsflächen noch Baulücken vorhanden, sodass rein über die Innenentwicklung der Bedarf an Wohnraum (für Familien) nicht gedeckt werden kann.

2.2 Raumordnungspolitische Vorgaben: Regionalplan

Auf regionaler Ebene unterliegt die Gemeinde Hettingen den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. Auch hier wird das Gemeindegebiet Hettingen als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ beschrieben, wobei der Hauptort Hettingen entlang der regionalen Entwicklungsachse zwischen Sigmaringen und Gammertingen liegt.

Für den ländlichen Raum im engeren Sinne setzt der Regionalplan allgemein folgende Vorgabe für die Raumplanung voraus: „Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (G 2.1.3).
Die relative Nähe zum Mittelzentrum Sigmaringen und die Lage entlang der regionalen Entwicklungsachse sind wichtige Faktoren für die Gemeindeentwicklung Hettingens. Denn der Regionalplan definiert Hettingen als engeren Verflechtungsbereich bzw. Mittelbereich zum Mittelzentrum Sigmaringen und gibt vor, dass „in den Mittelbereichen [..] auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden [soll] (G 2.2.2). Zudem greift der Regionalplan die Forderung des LEP auf, sich bei der Siedlungsentwicklung am Bestand zu orientieren, Baulücken zu schließen und Möglichkeiten zur Verdichtung und Arrondierung zu nutzten (N 2.4.0).

Ein weiteres Thema, welches auf landesplanerischer aber auch regionalplanerischer Ebene zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist die Forderung des Flächensparens bei der Planung neuer Bauvorhaben. Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen für alle Neubebauungen legt der Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben folgende Orientierungswerte für die Mindest-Bruttowohndichte fest:

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)			
	Verdichtungsraum u. Randzone		Ländlicher Raum i.e.S.	
	innerhalb	außerhalb	innerhalb	außerhalb
	Wohnungsbauschwerpunkt		Wohnungsbauschwerpunkt	
Oberzentrum (Kernstadt[2])	90	85	-	-
Mittelzentrum (Kernstadt[3])	80	75	70	65
Unterzentrum	70	65	60	55
Kleinzentrum	-	60	-	50
Sonstige[4]	-	55	-	45

Tabelle 1: Orientierungswerte für die Mindest- Bruttowohndichte nach Regionalplan

Für die Gemeinde Hettingen gilt durch die Zuordnung zur Gebietskategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“, dass in neu geplanten Wohngebieten 45 Einwohner pro Hektar nachgewiesen werden

müssen. Da das Plangebiet „Langesteig V Wohnen“ eine Fläche von rund 1,4 ha umfasst, ist daher mit einer Wohnnutzung von rund 59 Einwohnern im Plangebiet auszugehen. Um vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels ein Mehr-Generationen gerechtes Wohnen auf einem Grundstück sicherzustellen, werden im Geltungsbereich pro Wohngebäude 2 Wohneinheiten zugelassen. Die durchschnittliche Belegungsdichte beträgt in Hettingen im Jahr 2020 rund 2 Einwohner pro Wohnung[3]. Bei 16 Grundstücken im „Langensteig V Wohnen“ ist daher mit einer Belegung von rund 64 Einwohnern im Plangebiet zu rechnen, wobei somit die im Regionalplan geforderte Bruttowohndichte eingehalten wird.

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Laucherttal (Gemeinden Gammertingen, Hettingen, Veringenstadt, Neufra) trat im Januar 2017 in der 3. Fortschreitung in Kraft. Er stellt im Geltungsbereich „Langensteig V Wohnen“ südlich der Bubenhofenstraße“ eine Wohnbaufläche dar. Im Westen wird das Plangebiet durch Wohnbebauung abgegrenzt.

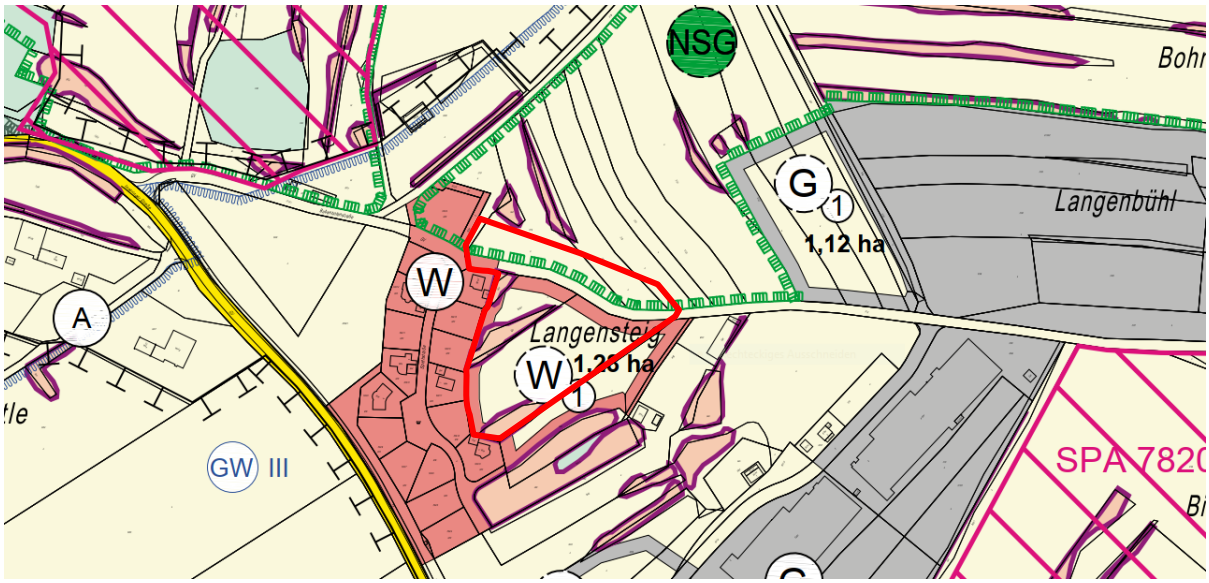


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Nördlich der Bubenhofenstraße wird das Plangebiet parallel zur Straße ergänzt. In der Verlängerung der bestehenden westlichen Einzelbebauung erscheint die bauliche Ergänzung sinnvoll, obwohl eine vorbereitende Bauleitplanung im Flächennutzungsplan hier zuvor nicht stattgefunden hat. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan selbst nicht parzellenscharf ist, und eine Behandlung des Teilabschnittes prinzipiell auch nach § 13b BauGB möglich wäre (mit später stattfindender redaktioneller Anpassung des Flächennutzungsplanes), soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes nach Planfeststellung des Bebauungsplanes aufgrund der geringfügigen Größe der betroffenen Teilfläche nicht erfolgen, sondern die Darstellung im Zuge der nächsten FNP-Änderung berichtigt werden.

[3] Statistisches Landesamt Baden- Württemberg (2021): Gebäude, Wohnungen, Belegungsdichte. URL: https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS437047

3 Das Baugebiet

3.1 Lage, Größe und Nutzung

Das geplante Wohngebiet ist nicht Teil der Siedlungsfläche Hettingens im engen Talraum der Lauter sondern liegt rund 2 km vom Hauptort entfernt auf der Hochebene der Schwäbischen Alb. Es hat eine Größe von rund 1,4 ha und ist durch die Inneringer Straße, die Bubenhofenstraße und die Spethstraße gut an die benachbarten Orte angebunden.

Abbildung 3: Plangebiet „Langensteig V Wohnen"

Das geplante Wohngebiet wird derzeit als Grünland bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst die Fl.Nrn. 3040/1, 3040, 3118 (Teilbereich), 3117 (Teilbereich), 3116 (Teilbereich), 3115 (Teilbereich) und 3113/1 (Teilbereich). Das Plangebiet befindet sich in topografisch bewegtem Gelände und weist von Nordwesten nach Südosten eine Höhendifferenz von ca. 10 m auf. Im Süden und Westen schließt das Plangebiet direkt an bestehende Bestandsbebauung (Bebauungsplan „Langensteig I“) an, im Osten sowie Norden jedoch an landwirtschaftlich genutzte Flächen. In östlicher Richtung liegen zudem in unmittelbarer Nähe (mind. 150 m Entfernung) die Gewerbegebiete Langensteig II und III.

3.2 Geologie und Baugrund

Das Vorhabengebiet liegt in der Bodenregion Schwäbische Alb auf einer Albhochfläche mit oberflächennahem Karbonatgestein, welches sich durch Rendzinen und Terra fuscen aus Kalksteinersatz und -verwitterungslehm auszeichnet. Die Böden im Plangebiet sind dem Bodentypen q14 „Braune Rendzina, Rendzina und Braunerde-Rendzina, daneben Terra fusca-Rendzina, Terra fusca und Braunerde-Terra fusca“ zuzuordnen. Das Relief zeichnet sich in der Umgebung durch sehr schwach bis stark geneigte Hänge und rundliche Scheitelbereiche von Kuppen sowie Verebnungen aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit Oberjura (Schwäbische Fazies). Der Jura-Kalkstein bildet einen großflächigen Karstgrundwasserleiter mit hoher Grundwasserergiebigkeit. Durch Korrosion ist der anstehende Kalk stark zerklüftet und damit ausgesprochen wasserdurchlässig. Aus diesem Grund ist von einem komplizierten Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Hohlräumen auszugehen, wobei sehr hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten vorliegen können. Desweiteren kann in Kombination mit den überwiegend geringmächtigen Bodenauflagen und den hohen Skelettanteilen aufgrund der hohen Durchlässigkeit dieser Deckschichten von relativ hohen Grundwasserneubildungsraten ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und §§ 45 und 95 des Wassergesetzes (WG) des Landes Baden-Württemberg festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Brunnenhalde“. Das Schutzgebiet befindet sich innerhalb der Zonen III. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen nicht den getroffenen Schutzfestlegungen für das Wasserschutzgebiet. Im Geltungsbereich generell zu berücksichtigen ist allerdings trotzdem die Verordnung des Umweltministeriums über Schutzbestimmungen und die Gewährung von Ausgleichsleistungen in Wasser- und Quellenschutzgebieten (Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung - SchAL-VO) vom 20.02.2001, welche den Schutz von Rohwässern in Wasserschutzgebieten in Baden-Württemberg regelt.

Der Gemeinde liegt eine Baugrunduntersuchung und ein Erschließungsgutachten aus dem Jahr 2021 vor, welches eingesehen werden kann. Generell sollte jedoch beachtet werden, dass mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen ist.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer. Des Weiteren liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen oder werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen.

3.3 Erschließung

Die äußere Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt im Plangebiet über die Bubenhofenstraße, welche in westlicher Richtung an die Inneringer Straße und das übergeordnete Verkehrsnetz anbindet. Diese führt in westlicher Richtung direkt in den Hauptort Hettingen und in östlicher

Richtung nach Inneringen. Die drei nächst gelegenen Mittelzentren Sigmaringen, Gammertingen und Riedlingen sind über die in den beiden Orten gelegene L415 und B 32 straßenverkehrstechnisch gut an das Plangebiet angeschlossen.

3.4 Lärmemissionen

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde im Jahr 2019 wurde für den Bebauungsplan „Langensteig III“ und die westlich geplanten Gewerbeflächen ein Lärmgutachten beauftragt, welches die geplanten und bestehenden Wohnnutzungen im näheren Umfeld mitberücksichtigen sollte. Das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes „Langensteig V Wohnen“ war ebenfalls Teil der Untersuchung, welche geprüft hat, inwiefern die festgesetzten Geräuschkontingente (und Zusatzkontingente) des Gewerbegebietes „Langensteig III“ weiterhin zur Konfliktvermeidung mit der geplanten Wohnnutzung ausreichen. Hierbei wurde bei der Ermittlung der zulässigen Lärmkontingente für „Langensteig III“ in Hinblick auf potentielle Wohnnutzung im näheren Umfeld auch von einer Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete / -betriebe (Vorbelastung im Sinne der TA Lärm) ausgegangen. Denn für das geplante Wohngebiet muss von Lärmemissionen durch Gewerbenutzung im Bereich der Bebauungspläne Langensteig II, III und IV ausgegangen werden.

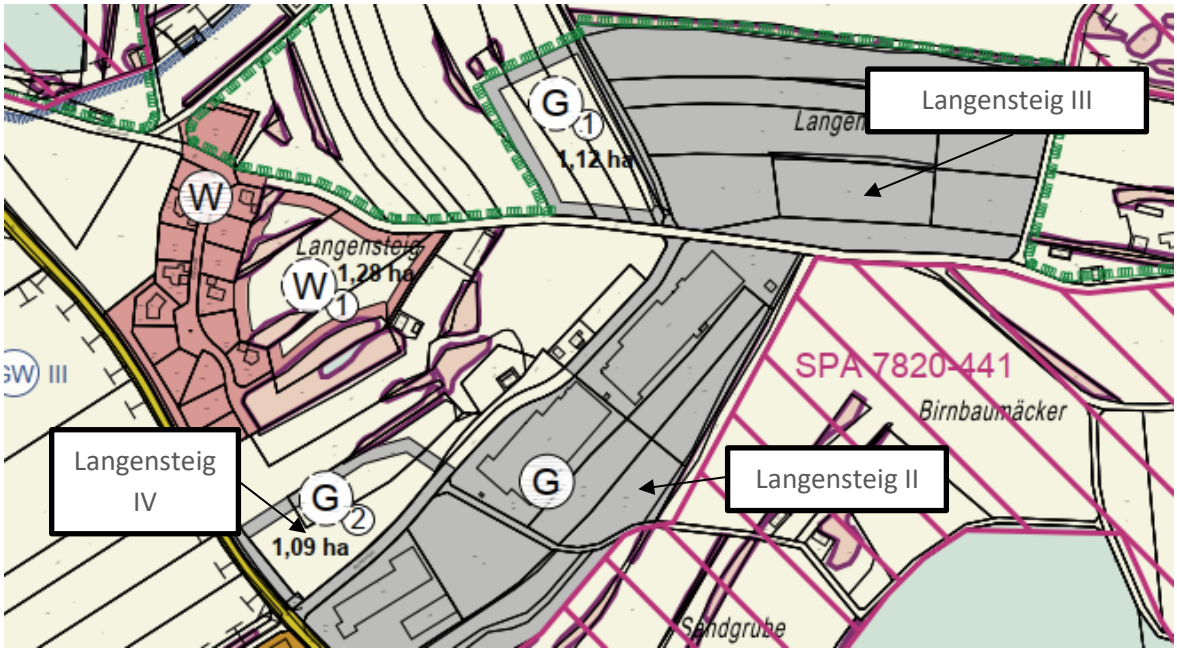


Abbildung 4: Gewerbenutzung im näheren Umkreis

Die Untersuchung des Ingenieurbüros Heine+Jud konnte dabei bestätigen, dass die Orientierungswerte von 55 db(A) tags und 40 db (A) nachts in einem Wohngebiet (WA) im Rahmen der festgesetzten Emissionskontingente im Gewerbegebiet „Langensteig III“ an allen untersuchten Immissionsorten im Areal Langensteig eingehalten werden. Auch im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes für die Erweiterung „Langensteig IV“ im Osten des gegenständlichen Baugebietes wurde im Zuge der Kontingentierung bereits die im FNP vorgesehene Wohnbaunutzung entsprechend berücksichtigt und als Bestand angenommen.

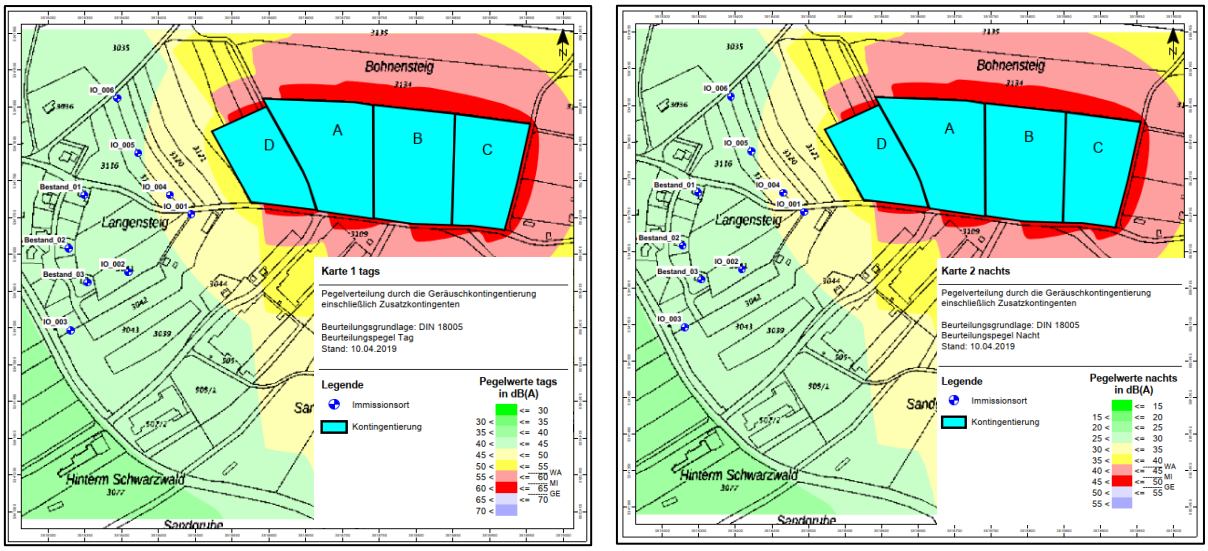


Abbildung 5: Pegelverteilung durch Lärmkontingentierung im Gebiet „Langensteig III“ Heine+Jud 2019

Die hellroten und rot eingezeichneten Bereiche in obenstehender Grafik zeigen Bereiche im Umfeld des Gewerbegebietes „Langensteig III“, in welchem die vorgesehenen Orientierungswerte überschritten werden. Somit sind für den Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes Langensteig V „Wohnen“ keine weiteren passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

3.5 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. Im Bebauungsplangebiet „Langensteig V Wohnen“ befindet sich jedoch ein Fundplatz, der im Jahr 2001 vorgeschichtliche Lesefunde erbrachte. Es besteht daher der begründete Verdacht, dass es sich bei diesen Relikten um Teile einer vorgeschichtlichen Siedlung oder eines Bestattungsplatzes handelt. Mit weiteren Funden und auch Befunden, bei welchen es sich um Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG handeln kann, ist im überplanten Bereich bei Bauarbeiten also zu rechnen. In der Satzung wird unter dem Punkt 3.2 „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“ auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das gegenständliche Baugebiet befindet sich auf der Alb-Hochfläche zwischen den Stadtteilen Hettingen und Inneringen. Grund für die Entwicklung eines weiteren Baugebiets im Langensteig Areal ist der durch die topografischen Verhältnisse begründete Mangel an baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Hauptort Hettingen selbst. Aufgrund der Lage des Gebietes außerhalb der beiden Ortsteile Hettingen und Inneringen ergeben sich für die Ausarbeitung eines harmonischen städtebauliches Konzepts für das neue Plangebiet und sein Umfeld etwas besondere Rahmenbedingungen. Denn als „Splittersiedlung“ jenseits der beiden Ortsteile stellt sich für das neue Baugebiet nicht die Frage einer

homogenen Einordnung in die städtebaulichen Kernstrukturen eines Altortes, sondern die Integration in die neuzeitliche Bestandsbebauung (Gewerbe und Wohnen) im Bereich Langensteig.

Abbildung 6: Bubenhofenstraße - Blick von Osten nach Westen

Abbildung 7: Bubenhofenstraße - Blick von Westen nach Osten

Maßgeblich prägend ist die vorhandene neuzeitliche Wohnbebauung im Westen. Der westlich anschließende Bebauungsplan „Langensteig I“ wurde 2001 rechtskräftig, die entsprechenden Grundstücke bis zum Jahr 2021 mit Einzelhäusern mit einer zulässigen Firsthöhe von bis zu 10,5m bebaut. Aus dem Baubestand mit seinen verschiedenen Dachformen ergeben sich daher keine größeren Einschränkungen in Rahmen einer verträglichen Einbindung des gegenständlichen Bebauungsplanes zum westlich angrenzenden Siedlungskörper.

Bedingt durch die Lage auf der Alb- Hochfläche zwischen Hettingen und Inneringen ist das Plangebiet durch seine Lage in Hangbereich von Osten (Bubenhofenstraße) und Süden (Inneringer Straße) gut einsehbar. Von weit größerer Bedeutung ist für das Festsetzungskonzept im Plangebiet aus diesem Grund nicht nur die Frage einer städtebaulich verträglichen Einbindung in den bestehenden Siedlungskörper, sondern die Sicherstellung einer landschaftsplanerisch verträglichen Bauweise in das natürliche, sehr bewegte Umfeld. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es vor diesem Hintergrund, geeignete Flächen bereitzustellen, die eine in sich stimmige, bedarfsgerechte und landschaftsbildverträgliche Wohnbebauung zulassen.
Zusammenfassend berücksichtigt das städtebauliche Gesamtkonzept im Wesentlichen folgende Ziele:

- Förderung regionaltypischer Bauweisen
- Aufgreifen der bewegten Topographie
- Sensible und landschaftsverträgliche Gestaltung
- Fließender Übergang von Bebauung (Planung & Bestand) zur freien Landschaft
- Störungsfreie Verknüpfung Bestandsbebauung und Neubaugebiet

4.2 Grünordnerisches Konzept

Das Grünordnerische Konzept im Plangebiet „Langensteig V Wohnen“ muss aufgrund der besonderen Lage des Geltungsbereiches auf der Albhochfläche als „Splittersiedlung“ zwei wichtige Aufgaben erfüllen. Zum einen soll eine ökologisch verträgliche Bauweise in das natürliche, sehr bewegte und

ökologische hochwertige Umfeld (Bioptope, FFH-Mähwiesen, Feldgehölze) sichergestellt werden. Bepflanzung bzw. Rand- und Freiflächen sollen hierbei so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweisen und ausreichend Puffer zu den umgebenden hochwertigen Strukturen gewährleistet wird. Darüber hinaus sollen grünordnerische Festsetzungen und Empfehlungen zum anderen zugleich eine ökologische Wertigkeit des Wohngebietes für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) sicherstellen. Durch Festsetzungen und Hinweise zur Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen vor diesem Hintergrund etwa die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf das notwendige Minimum reduziert werden. Denn die Lage auf der Albhochfläche bedeutet, dass das neue Wohngebiet in naturschutzfachlich hochwertigen Freiflächen entsteht, weshalb der Gemeinde ein sorgfältiger Umgang mit eventuell anfallenden naturschutzfachlichen Konflikten sehr wichtig ist.

Zusammenfassend werden vor diesem Hintergrund mit dem grünordnerischen Festsetzungskonzept in erster Linie folgende Ziele verfolgt:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Kulturlandschaft
- Puffer zu den umgebenden hochwertigen ökologischen Strukturen
- Durchgängige und aufgelockerte Durchgrünung des Baugebietes
- Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzen
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets
- Einbindung und Erhalt des südlich liegenden Heckenbiotops
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Verkehrsräume durch straßenbegleitende Begrünung in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von Einfriedungen
- Gewährleistung von Wasserrückhalt
- Schutz vor Hangwasser

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Das Wohngebiet soll der Errichtung von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern dienen und zur Schaffung von Wohnraum für insbesondere junge Hettinger bzw. Inneringer Familien beitragen. Die Grundstücksgrößen sollen dabei bewusst den Ansprüchen junger Familien an qualitativ hochwertiges

Wohnen im ländlichen Raum und der schwierigen topografischen Lage dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 2 pro Einzel- oder Doppelhaus) wird zudem vermieden, dass ungesteuert große Wohnanlagen errichtet werden.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der Überbauung ist voranzustellen, dass das Areal topographisch sehr bewegt ist, was insgesamt dazu führt, dass die empfohlenen Grundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von >550 m² aufweisen. Die etwas großzügigeren Bauplätze ermöglichen, dass die Gebäude ausreichend „Platz“ zur Verfügung haben, um sich sinnvoll in das Gelände integrieren zu können und Grundstückeigentümer zugleich genügend Fläche für eine sanfte Ausführung der erforderlichen Geländemodellierungen erhalten. Zudem bedingen die Erfordernisse der Erschließung (Verkehrsführung/Anschluss Kanal/Wasser) dieses hängigen Geländes etwas größere Grundstücke.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche sowie der zulässigen Gebäudehöhen.

Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Errichtung von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern beträgt einen Wert von 0,4. Die GRZ für das vorliegende Baugebiet liegt damit aufgrund der relativ großen Grundstücksgrößen etwas unter der zulässigen Obergrenze nach §17 BauNVO. Damit wird einerseits die Forderung der Landes- und Regionalplanung nach Reduzierung des Flächenversiegelung Rechnung getragen, andererseits reflektiert eine etwas lockerere Bebauung pro Grundstück auch die siedlungscharakteristisch besondere Eigenart des Wohnens auf dem Land. Der Wasserrückhalt auf dem Grundstück (Versickerung über belebten Oberboden) soll dadurch ermöglicht/optimiert werden.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 0,5 der max. Grundflächenzahl überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig, um den Erhalt grundstücksübergreifender Lebens- und Unterschlupfräume zu gewährleisten und der zunehmenden Zersiedelung in Grünflächen außerhalb der Baugrenzen entgegenzuwirken.

Gebäude- und Wandhöhe

Grundsätzlich ergeben sich die zulässigen Gebäudehöhen aus den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen in Metern ü. NN als oberen Bezugspunkt und der zulässigen Rohfußbodenunterkante (ROK) als unteren Bezugspunkt. Diese Festsetzungen in Kombination mit Baugrenzen sowie der Dachform bzw. -neigung bestimmen im Wesentlichen die möglichen Haustypen. Ziel der gewählten Festsetzung zur Kubatur der Wohngebäude soll die Realisierung zeitgemäßer (maximal) zweigeschossiger Gebäude sein, wobei zugleich ein Anreiz für regionaltypische Bauformen mit Satteldächern mit relativ hohen Firsthöhen gesetzt werden soll. Um die gewünschte, maximal zweigeschossige Bebauung zu erreichen, wird von einer maximalen Wandhöhe von 6,20 m sowie von einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m ausgegangen (s. Abbildung). Beim Bau von Gebäuden mit Flachdächern gilt die maximal

zulässige Wandhöhe von 6,2 m auch als maximal zulässige Firsthöhe. Die Bebauung schließt damit gut an das westlich liegende, recht hoch bebaute Siedlungsgebiet „Langensteig I“ an und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise (z.B. zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach) zu. Die maximale Firsthöhe von 9,0 m setzt hierbei zudem einen Anreiz für den Bau regionaltypischer Satteldächer mit relativ hohen Dachneigungen.

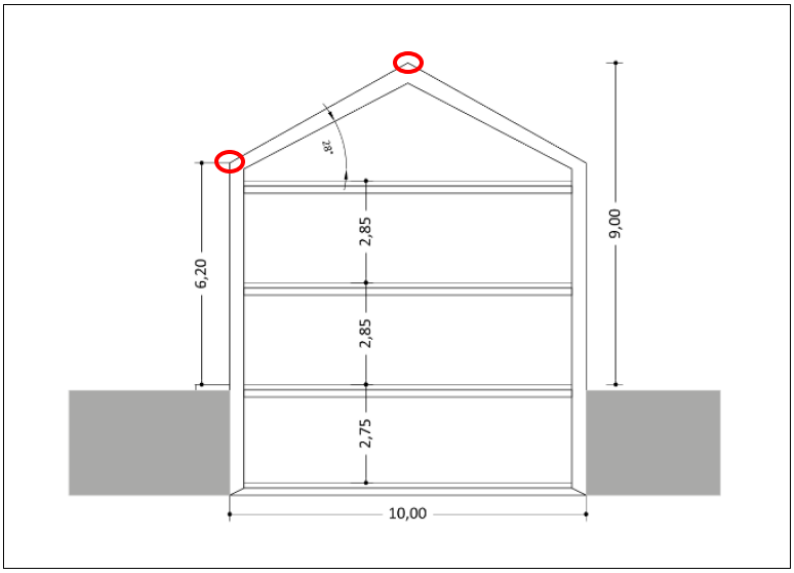


Abbildung 8: Bezugspunkte der Wand- und Firsthöhen

Um ein möglichst abgestimmtes und ruhiges Erscheinungsbild zu erwirken, wurden im Plangebiet neben einer maximal zulässigen Firsthöhe auch eine minimal zulässige Wandhöhe (3,8 m) festgesetzt. Die Festsetzungskonzept soll hierbei verhindern, dass extreme Höhendifferenzen zwischen benachbarten Gebäuden auftreten und zugleich gewährleisten, dass im Rahmen der allgemeinen Forderung nach flächensparendem Wohnraum dieser verstärkt in der Höhe und nicht in der Fläche geschaffen wird. Das Mindestmaß der Wandhöhe von 3,80 m gewährleistet, dass die Gebäudetypen möglichst einheitlich sind (1,5- bis 2-geschossig). Geländesprünge zwischen benachbarten Gebäuden werden somit bestmöglich begrenzt. Ferner wird gewährleistet, dass der Wohnraum in die Höhe statt in die Fläche gebaut und die Versiegelung somit minimiert wird.

Bei einer Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe der Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite ebenfalls 6,2 m nicht übersteigen (2 sichtbare Vollgeschosse). Diese Festsetzung wurde bewusst getroffen, um insbesondere in den Hanglagen zu hohe, hangabwärts gerichtete Wandflächen zu vermeiden und somit das Erscheinungsbild möglichst städtebaulich harmonisch und landschaftsverträglich zu gestalten.

Da hohe Wandhöhen bei Pult- und Flachdächern in besonderer Weise straßenraumprägend wirken, wird bei Pultdächern ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Wandhöhe von 6,2m zugleich die maximal zulässige Firsthöhe darstellt. Bei Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe vom 6,2m zugleich dem zulässig höchsten Punkt der Attika.

5.3 Höhenlage der Gebäude

Aufgrund des topografisch bewegten Geländes wird für jedes Grundstück eine maximale Höhe für die Rohfußbodenoberkante (ROK) als unterer Bezugspunkt für die zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Durch die Festsetzung eines unteren Bezugspunktes für die Wohngebäude soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert, zu starke Geländemodellierungen oder -auffüllungen und daraus resultierende gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere der Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden. Den Bauherren soll dabei jedoch ein gewisser Spielraum zur Höhenfestsetzung ihres Vorhabens und eine an die topografischen Verhältnisse angepasste Bauweise in jeder Parzelle ermöglicht werden. Des Weiteren sollen die Straßenräume optisch nicht von Stützmauern oder Böschungen beeinträchtigt und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximal zulässige Böschungshöhe auf 1,0 m festgesetzt.

Die Ermittlung der ROK basiert auf der Lage des geplanten Gebäudes im natürlichen Geländeniveau. Die ROK orientiert sich zudem an der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße und wird in Bezug zur Straßenhöhe der Erschließungsstraße für jede Bauparzelle einzeln ermittelt. Anhand der Verschneidung von Geländeschnitten mit der Lage der geplanten Gebäude, können die Bezugspunkte der Erschließungsstraße ermittelt werden. Diese bilden die Ausgangswerte zur Ermittlung der ROK. Grundsätzlich wurde für nahezu alle Baugrundstücke von einer ROK über der Höhe der Erschließungsstraße ausgegangen. Das in der Regel höhere Geländeniveau (ca. 0,3 m) stellt sicher, dass von der Verkehrsfläche kein Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke fließt. Da das Gelände von Osten nach Westen recht stark abfällt, werden jedoch die ROKs bei GS7 und 8 ausnahmsweise niedriger als die Höhe der Erschließungsstraße festsetzt. Dadurch sollen zu starke Geländemodellierungen oder -auffüllungen und daraus resultierende gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere der Sichtbezüge) zu den Nachbargrundstücken bestmöglich vermieden dennoch weitestgehend ebene Zufahrten vom Straßenraum ermöglicht werden.

Die ROK wird nur für das Hauptgebäude festgesetzt. Auf eine Regelung für Garagen / Carports und Nebengebäude wurde bewusst verzichtet, um so die Situierung auf unterschiedlichen Geländeniveaus zu ermöglichen und die Erschließung/Grundstückszufahrten funktional zu optimieren (aufgrund der topographischen Gegebenheiten). Zugleich wird dadurch eine gewisse Abwechslung ohne größere Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes ermöglicht.

5.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand (ausgenommen Doppelhäuser) festgesetzt. Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung. Garagen und Nebengebäude im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Nur notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Da es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude im Planungsumgriff vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und

konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung der Abstandsflächen nach § 5 LBO Baden-Württemberg bei offener Bauweise das jeweils vorhandene Geländeniveau als Bezugshöhe gilt. Dies ist insbesondere für die Errichtung von Grenzgaragen relevant/entsprechend zu berücksichtigen.

Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen sowie die Umsetzung eines gefälligen Gesamtkonzepts von Hauptgebäude-Garage-Garten in der der bewegten Topographie zu ermöglichen. Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige, zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen.

5.5 Anzahl der Wohneinheiten

Das neue Wohngebiet soll der Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Hettinger und Inneringer Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 Einheiten pro Wohngebäude soll das Entstehen von Mehrfamilienhäusern und unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden werden.

5.6 Erschließung

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt über die mittig im Plangebiet gelegene Erschließungsstraße und die nördlich davon liegende Bubenhofenstraße. Der Regelquerschnitt der zentralen Erschließungsstraße von 5,5 m und der Bubenhofenstraße von 5,8 m gewährleistet den Begegnungsverkehr. Um Nutzungskonflikte bei der zentralen Sticherschließung (Kanalführung, Straßenlaternen etc.) zu vermeiden, werden baurechtlich 6m öffentliche Erschließung gesichert. Zu beiden Seiten der Erschließungsstraßen ist ein Freiraum von je 0,5 m auf den privaten Grundstücken für etwaige temporäre Schneeablagerungen im Rahmen des kommunalen Winterdienstes zu gewährleisten (keine baulichen Anlagen, Einfriedungen etc.)

Entlang der Bubenhofenstraße ist vor dem Hintergrund der Sicherstellung bestmöglichster Verkehrssicherheit für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer im Südwesten ein Gehweg vorgesehen, welcher sich durch einen 1,65m breiten Grünstreifen von der Bubenhofenstraße absetzt und an den westlich bereits bestehenden Gehweg anschließt. Es ist zu beachten, dass im Grünstreifen Zufahrten für das GS 10 im Geltungsbereich und das Grundstück mit der Flurnummer 509/14 mit einer Breite von 6,0m zulässig sind. Um insbesondere auch für Schulkinder im östlichen Abschnitt für die Grundstücke 2 und 15 fußläufig Verkehrssicherheit sicherzustellen, ist ein 1,5m breiter Streifen entlang der Bubenhofenstraße als straßenbegleitender Gehweg vorgesehen.

Am Wendekreis schließt ein kurzer Erschließungsstich für das hier gelegene Grundstück 6 an, welcher in seiner Verlängerung als Grasweg (Schotterrasen, wasserdurchlässig) angelegt werden und als Zufahrt für das Biotop im Süden des Geltungsbereichs dienen soll.

Generell ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich der Bubenhofenstraße nicht maßgeblich durch Einfriedungen oder hohe Heckenpflanzungen beeinträchtigt wird. Die

Bepflanzung im Bereich der Grundstückszufahrten und Kreuzungsbereiche sollten deshalb innerhalb der Sichtdreiecke maximal eine Höhe von 0,80 m betragen bzw. diese nicht überschreiten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig andere Verkehrsteilnehmer, wie beispielsweise Kinder, erkannt werden können. Um ein ausreichendes Sichtfeld im Kreuzungsbereich zwischen der Bubenhofenstraße und der zentralen Erschließungsstraße zu ermöglichen, darf aus Sicherheitsgründen auf dem Grundstück 9 keine private Erschließung von der Bubenhofenstraße aus erfolgen.

5.7 Grünordnung

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden. Privatgärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen und sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind ferner gemäß §21a NatSchG BW nicht zulässig.

Zur Integration der privaten Gärten in die Grünordnung ist auf den privaten Bauflächen je angefangener 500 m² Bauplatzfläche mindestens ein gebietseigener Laubbaum (II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung (s. planungsrechtliche Festsetzungen 3.2) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, jedoch ist mindestens einer der Bäume straßenbegleitend zu pflanzen. Damit soll auf den Privatflächen eine wahrnehmbare Gliederung und gleichzeitige Durchgrünung des Straßenraums erwirkt werden, was wiederum zu einer Attraktivitätssteigerung des Wohngebiets führt. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Festsetzung einer Höhenbegrenzung für straßenbegleitende Einfriedungen auf maximal 1,2m. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen trägt maßgeblich dazu bei, dass begrünte Vorgartenbereiche auch öffentlichkeitswirksam Bedeutung für den Straßenraum haben.

Neben der Begrünung der Straßenräume durch Pflanzungen auf privaten Grundstücken soll außerdem eine Begrünung der öffentlichen Straßenräume erfolgen. Zum einen erfolgt dies durch die Pflanzung einer Winterlinde im Zentrum des Kreisverkehrs. Diese liegt am Ende der Erschließungsstraße in direkten Sichtfeld zum Kreuzungsbereich und stellt damit einen attraktiven Blickfang des neuen Zentrums des kleinen Wohngebietes dar. Zum anderen soll außerdem entlang der Bubenhofenstraße ein 1,65 m breiter Grünstreifen zur Abgrenzung des Gehweges vom PKW- Straßenverkehr beitragen und den Straßenraum somit grünordnerisch aufwerten. Als optischer Blickfang wird hier die Anlegung eines mehrjährigen, mageren Blühstreifens vorgeschlagen, welcher als Nahrung für blütensuchende Insekten dient und zugleich maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung des Straßenraumes beiträgt. Als Puffer zum Biotop im Süden soll zwischen den privaten Grundstücken und der geschützten Gehölzgruppe eine gebietseigene Blühwiese bzw. ein Hochstaudensaum entwickelt werden.

Um Konflikte beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden, wird im Norden des Geltungsbereiches ein 2,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Dieser soll als extensiver Grünstreifen ausgeführt werden, wobei der Erhalt des FFH-Mähwiesenstreifens im westlichen Abschnitt der Flurnummer 3116 gesichert werden soll. Zur Pflege des öffentlichen Grünstreifens ist eine 2-malige Mahd im Jahr erforderlich.

6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

6.1 Dachgestaltung

Um bedarfsgerechte Wohnbebauung zu ermöglichen, wurden im Geltungsbereich Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer, Walmdächer und Flachdächer zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung von 0 bis 38 Grad ermöglicht ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen. In der Umgebung sind im westlich angrenzenden Baugebiet bereits unterschiedliche Dachformen vorhanden.

Im nördlichen Teilabschnitt wird eine zwingende einheitliche Ausrichtung der Gebäude mit der Längsseite parallel zur Bubenhofenstraße festgesetzt. Diese Nord- Süd Ausrichtung schafft optimale Voraussetzungen für eine Nutzung der Dachflächen durch Solaranlagen und unterstützt die Ausgestaltung eines ansprechenden, homogenen Straßenraumes in der Bubenhofenstraße. Von einer zwingenden Firstrichtung wird im südlichen Teilabschnitt abgesehen, da die Ausrichtung der Gebäude im Kontext der restlichen Festsetzungen für die städtebauliche Qualität, die Außenwirkung und den Ortsrand keine negative Auswirkung hat. Zudem stört eine unterschiedliche Ausrichtung der Häuser kaum das Ortsbild in Verbindung mit dem umliegenden Siedlungsbereich von „Langensteig I“. Es ist demnach frei wählbar, ob die Gebäude zum Straßenraum hin trauf- oder firstständig errichtet werden. Den Bauherren soll Spielraum gegeben werden, durch die wählbare Ausrichtung des Baukörpers individuell seine Wohnsituation, Grundstückseinteilung und -erschließung zu optimieren. Abweichungen von jeweils bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung (orthogonale Ausrichtung zur Erschließungsstraße) sind möglich. Des Weiteren bleibt die Möglichkeit des individuellen Einsatzes nachhaltiger Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen gewährleistet. Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5°) aufweisen und beispielsweise als Flachdach ausgeführt werden.
Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachsteine in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlich ziegelroten / rotbraunen oder grauen / anthrazitfarbenen / schwarzen Tönen und nichtglänzend zugelassen. Die Begründung liegt hier in der im Umfeld liegende Dachgestaltung der Bestandsbebauung, in die sich Dachziegel in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen städtebaulich gut einpassen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachgauben sind gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet und fügen sich gestalterisch in die Dachlandschaft ein. Pro Gebäude ist nur die Ausführung einer Gaubenart zulässig.
- Die maximal zulässige Wandhöhe darf bei Wiederkehren überschritten werden.
- Max. Breite (Außenkante Außenwand) je Dachgaube: 5,0 m.
- Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen, darf die Summe aller Dachgauben und Wiederkehre je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Dachlänge (Außenkanten der Dachlänge mit Dachüberstand) betragen.

- Wiederkehre, Zwerchgiebel und Dachgauben müssen einen Mindestabstand von mindestens 0,5 m zum nächstgelegenen First des Hauptdaches einhalten.
- Zwischen Wiederkehren, Zwerchgiebel und Dachgauben muss ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden.
- Wiederkehre und Zwerchgiebel und Dachaufbauten müssen einen Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite von 1,5 m einhalten.

Solartechnische Anlagen sind ferner, außer bei Flachdächern, nur in gleicher Dachneigung des darunter liegenden Daches erlaubt. Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Aufständerungen zulässig, wobei Solar-Photovoltaikanlagen die Attika nur max. 0,5 m überragen dürfen. Generell ist zudem darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. konstruktionsbedingt, sind Abweichungen möglich.

6.2 Sonstige örtliche Festsetzungen

PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. zwei oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei den Einliegerwohnungen bis 40m² Wohnfläche vor. Hier ist nur ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass bei kleineren Wohnungen weniger PKW-Stellplätze benötigt werden.

Vor den Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m freizuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Geländemodellierung

Die Topographie und das bewegte Gelände stellt eine besondere Charakteristik dieses Baugebietes dar. Diese natürliche Bestandssituation soll auch im Zuge der Bebauung aufgegriffen und bestmöglich gewahrt werden. Durch ergänzende Regulierungen zur Bodenmodellierung auf privaten Grundstücken soll deshalb gewährleistet werden, dass das natürliche Geländeniveau/Topographie weitgehend erhalten wird, der Oberboden Vor-Ort wiederverwertet und seitliche Geländesprünge zwischen den Grundstücken vermieden werden

Starke Zäsuren/Modellierungen/Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht erwünscht und daher unzulässig.

Da die Bebauung grundsätzlich gewisse Modellierungen/statische Stützfunktionen erfordert, werden zusätzlich Festsetzungen getroffen, die das Abstützen funktional gewährleisten sollen und die Eingriffe zugleich so ausgeführt werden müssen, dass sie möglichst wenig störend wirken. So wurde, um die Geländemodellierung zu minimieren, etwa eine maximal zulässige Geländeveränderung von 1,0m festgesetzt. Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass sowohl die Straßenräume als auch die seitlichen Grundstücksgrenzen optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde die Mindestbreite

eines Rücksprunges von mind. 1,5 m festgesetzt. Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind aus genanntem Grund ebenfalls unzulässig.

Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet, die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert und durch eine sichtdurchlässige Gestaltung das soziale Zusammenleben im Wohngebiet gefördert werden.

Vor diesem Hintergrund sind entlang der öffentlichen Straßenräume nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bei dieser Höhe wird den Bewohnern ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum durch hohe vertikale Elemente nicht als eingeengt. Zwischen Gebäuden und Straßen können so Blickbezüge ermöglicht werden, wobei zugleich zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis gezielt vereinzelt Strauch- und Heckenpflanzungen als Sichtschutz eingesetzt werden können. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Einfriedungen und Bepflanzungen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen dürfen. Der Straßenraum soll dadurch freundlich, offen erschienen und die Kommunikation fördern. Dadurch wird eine möglichst hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität des Wohngebietes angestrebt.

Die Errichtung von Mauern bzw. Sichtschutzmatten ist untersagt. Zur Gewährleistung einer ökologischen Durchlässigkeit, insbesondere für die Passage von Kleinsäugern, sind Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen zudem unzulässig.

Versickerung und Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in das Sickerbecken auf der Flurnummer 3038/1 abgeleitet. Angestrebtes Ziel ist es allerdings darüber hinaus, das anfallende Oberflächenwasser weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern und Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, Drain-Pflaster bzw. als wassergebundene Decke).

Generell ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (vgl. § 37 WHG). Anfallendes Niederschlagswasser soll vorrangig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Aufgrund der Hanglage sind gesonderte Vorkehrungen zum Abfluss von wild abfließendem Hangwasser zu treffen. Eine Überschwemmungsgefahr ist aufgrund der räumlich-topographischen Lage und der Erfahrungswerte nicht zu erwarten. Dennoch ist zu beachten, dass im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes Flächen für die Versickerung des aus östlicher Richtung anfallenden Hangwassers vorgesehen sind. In diesem Bereich behält sich die Gemeinde das Recht, gegebenenfalls auf den privaten Grundstücken eine Geländemodellierung zur Abführung des anfallenden Hangwassers ausführen zu dürfen.

7 Infrastruktur

7.1 Wasserinfrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt im Gemeindegebiet über den Zweckverband „Mittlere-Lauchert“.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende städtische Kanalisation, die in der Bubenhofenstraße verläuft. Das Abwasser wird der Verbandskläranlage Scher-Lauchert in Veringendorf zugeführt, welche vom Abwasserverband Scher-Lauchert in Bitz betrieben wird.
Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden. Überschüssiges privates Niederschlagswasser kann in die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hettingen eingeleitet werden. Hierzu ist die Errichtung eines Trennsystems mit Retentionsbecken im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen.

7.2 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung in Hettingen erfolgt über den Stromnetzbetreiber (Konzessionär) Netze BW GmbH.

Bezüglich sonstiger Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet behält sich die Stadt das Recht, die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen vorzunehmen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich zu treffen.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Sigmaringen.

8 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund dessen werden die Umweltbelange im Rahmen einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, sowie der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt und nachgewiesen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei. Darüber hinaus sind detaillierte Betrachtungen von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen in einem weiteren beigelegten Gutachten mit dem Titel „Naturschutzfachliches Gutachten und artenschutzrechtliche Beurteilung“ (LARS consult, 2021) entnehmen. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

8.1 Schutzgutbetrachtung

Tabelle 2: Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß UVPG

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering bis mittel Insb. Lärmbelastungen, Beeinträchtigung der Erholungsfunktion	mittel Insb. Lärmbelastungen, Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	mittel bis hoch → es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig	hoch → es werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen notwendig → Reduzierung der Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß
Fläche	gering	mittel bis hoch
Boden	mittel	mittel Insb. Bodenversiegelung, Verlust der Bodenfunktionen → Minimierungsmaßnahmen werden getroffen
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering bei Erhalt der Grundwasserdeckschicht
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering bis mittel	mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering bis mittel	gering

8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 3: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Luft/ Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		(Festsetzung von 31 Bäumen) als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden / Fläche	Abtrag und Bodenversiegelung	Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.
	Bodenschutz	Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist zudem das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, gilt zudem das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ des Landkreises Sigmaringen. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.
	fachgerechte Umsetzung	Die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Dies kann im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung oder durch die Erstellung eines Bodenmanagementkonzeptes umgesetzt werden.
	Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.
Wasser	Grundwasserschutz	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.
		Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Die Sickerfähigkeit im Vorab zu prüfen und nachzuweisen. Gemäß Baugrundgutachten zur Erschließungsplanung ist die Sickerfähigkeit innerhalb des Baugebietes unterschiedlich ausgeprägt. Dort wo die Sickereignung nicht gegeben ist,

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		kann überschüssiges privates Niederschlagswasser in die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Hettingen eingeleitet werden.
		Die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken ist nicht zulässig.
	Retention	Anlage einer Retentionsmulde für Hangwasser im südöstlichen Geltungsbereich.
		Bei Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	Einhaltung eines Pufferrandstreifens von Gärten und Zäunen zur Feldhecke und zur benachbarten Wiese am südlichen Rand von mindestens zwei Metern.
		Anreicherung der Landschaft durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (siehe Bebauungsplan, insgesamt werden 31 Neupflanzungen im Geltungsbereich festgesetzt).
		Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna und Fledermäuse durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen. Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Privatgrundstücken ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 3000 Kelvin, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig. Außenbeleuchtungen sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Alle Lichtquellen sind so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		Bei Gehölzentfernungen im Zuge der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.). Bauarbeiten sind schon vor der Vogel-Brutzeit zu beginnen und sukzessive während der Vegetationsperiode fortzuführen, um zu vermeiden, dass Bruten durch das plötzliche Auftreten von Störungen aufgegeben werden.
		Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.
	Maßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterscheiben	Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag an Fensterscheiben, insbesondere bei größeren Fensterfronten, sind dringend zu empfehlen. Hierfür kann entspiegeltes Glas verwendet werden (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %). Zudem können getestete, vogelschlagsichere Muster (Folien sowie bedrucktes Glas) bei der Wiener Umweltanwaltschaft eingesehen werden (vogelglas.info). Bei Vogelschutzglas ist zu beachten, dass dieses als hoch wirksam eingestuft ist. Bei verglasten Eckbereichen sollte entweder eine vogelschlagsichere Markierung angebracht werden oder gänzlich auf eine Umsetzung verzichtet werden. Weitere Informationen können zudem der Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten entnommen werden.
	Monitoring	Durch den Ausgleich der Heckenbiotope (Verhältnis 1:1), das Anlegen von Magerwiesenflächen (Verhältnis 2:1) und Krautsäumen sowie die Pflanzung von Einzelgehölzen auf dem Flurstück 3043 werden im räumlichen Zusammenhang Nistplätze und Nahrungsflächen neu geschaffen bzw. aufgewertet. Die Funktionsfähigkeit und der Erfolg des Ausgleichs für die betroffenen Gehölzbrüter ist in Abstimmung mit der UNB durch eine naturschutz- bzw. artenschutzfachlich Begleitung der Konzeption und Umsetzung der Maßnahmen sowie ein Monitoring sicherzustellen und zu

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		überprüfen. Im Rahmen dessen sind auch die betroffenen Rote-Liste Tagfalterarten mitzuberücksichtigen. Durch die Aufwertung des Grünlandes und die Strukturanreicherung durch die Gehölze und Säume sind außerdem populationsstützende Effekte durch die Verbesserung des Nahrungsangebotes auch für Brutpaare der betroffenen Arten außerhalb der Ausgleichsfläche zu erwarten. Im Rahmen der Baubegleitung unter Hinzunahme eines durch Fachpersonal ausgearbeiteten Pflanzplanes, welches die höchstmögliche Prognosesicherheit der Ausgleichsmaßnahmen sicherstellt, ist ein Funktionsmonitoring der Flächen vorgesehen. Auf dem Flurstück 2831/1 auf der Gemarkung Inneringen wird als vorgezogener Ausgleich für die Feldlerche eine Ackerbrache mit Blühstreifen auf rd. 0,46 ha gestaltet. Die Funktionsfähigkeit des Ausgleichs ist in Abstimmung mit der UNB durch eine artenschutzfachliche Begleitung der Konzeption und Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen und im Rahmen eines Funktionsmonitorings zu überprüfen. Die geplanten Maßnahmen weisen eine hohe Wirksamkeitsprognose auf. Um eine maximale Funktionalität zu erreichen, wird die Ausführung artenschutzfachlich begleitet. Gemäß Lana (2009) „Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes“ gilt eine vorgezogene Ausgleichmaßnahme nicht nur dann als wirksam, wenn die betroffene Art eine in räumlichem Zusammenhang neu geschaffene Lebensstätte nachweislich angenommen hat, sondern auch, wenn ihre zeitnahe Besiedlung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.
Landschaft	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen). Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,2 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Die maximal sichtbare Wandhöhe wird begrenzt,

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		um zu vermeiden, dass auf den einsehbaren und hangabgeneigten Gebäudeseiten überdimensionierte Fassadenansichten entstehen.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Hinweis auf unverzügliche Benachrichtigung des Landesamtes für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8: Ansprechpartnerin Frau Doris Schmid, doris.schmid@rps.bwl.de), sollten im Rahmen der Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen, Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) erfolgen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass Fund und Fundstelle bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden belassen werden müssen und die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung einzuräumen ist.
Abfall	Wiederverwertung	Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

9 Eingriffsregelung und Ausgleich

9.1 Natur- und Landschaft (Ökokontoverordnung)

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Dabei wurde das modifizierte Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen angewandt, welches u. a. auch die Bewertung des Landschaftsbildes vorsieht. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der

innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung).

Tabelle 4: Gesamtbilanz Ökopunkte

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung)	**- 28.628**	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung)	**- 130.395**	Ökopunkte
BILANZ (Landschaftsbildbewertung)	**- 5.416**	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Defizit)	**- 164.439**	Ökopunkte

Die Zusammenführung der drei Teilsysteme Biotopbilanz, Bodenbilanz und Landschaftsbildbilanz (siehe Tab. 4) ergibt einen Gesamtbedarf an Ökopunkten von **164.439.**

Hierbei wurden die externen Ausgleichmaßnahmen auf den Fl.-Nr. 3043, Gemarkung Hettingen und Fl.-Nr. 2831/1, Gemarkung Inneringen bereits innerhalb der Biotoptypenbewertung berücksichtigt. Der verbleibende Ausgleich in Höhe von 164.439 Ökopunkten wird über das Ökokonto angerechnet. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen im Offenland mit einem Umfang von 84.225 Ökopunkten und um Maßnahmen im Wald in einem Umfang von 88.347 Ökopunkten. Die Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto belaufen sich damit auf 172.572 Ökopunkte, wodurch das Defizit von 164.439 Ökopunkten (siehe Tab. 4) vollständig ausgeglichen werden kann.

Fl.-Nr.	**Beschreibung Maßnahme**	**Fläche (m²)**	**Datum Umsetzung**	**generierte Ökopunkte**	**Generierte Ökopunkte mit jährlich 3 % Zinsen über 10 Jahre**
3407	Entwicklung einer Magerwiese, Feldheckenpflege	2.310	2007	11.460	11.460*
3387	Entwicklung einer Magerwiese, Feldheckenpflege	9.250	2007	27.750	27.750*
3377	Wiederherstellung einer Magerwiese, Feldheckenpflege	4.390	2007	23.970	23.970*
6253, 6238	Extensivierung des Straßenbegleitgrüns	5.220	Nach 1998	15.660	21.045
Gesamt					**84.225**

Dem gegenständlichen Bauvorhaben wird die Fläche „Katzensteig“ (Aktenzeichen 437.02.015.05) aus dem Waldrefugium zugewiesen. Die Fläche besitzt eine Größe von rd. 19.052 m², wobei bei einer durchschnittlichen Aufwertung von 4 Ökopunkten/m² eine Aufwertung von 76.209 Ökopunkten entsteht. Bei einer Verzinsung von 3% p.a. entsteht für die Jahre 2017 bis 2021 insgesamt eine

Aufwertung von 88.347 Ökopunkten. Die Fläche ist Teil des A-u-T-Konzeptes BW im Stadtwald Hettingen (Aktenzeichen 437.02.015).

9.2 Ausgleich Habitate und Avifauna

Im Rahmen der Kartierungen wurden im Geltungsbereich und dessen direkten Umfeld insgesamt 36 Vogelarten nachgewiesen. Direkt bzw. indirekt durch das Vorhaben betroffen sind folgende planungsrelevante Vogelarten:

- 3 Brutpaare der Goldammer (RL V)
- 1 Brutpaar des Bluthänflings (RL 2)
- 1 Brutpaar der Klappergrasmücke (RL V)
- 1 Brutpaar der Feldlerche (RL 3) in < 100 m Distanz zum Geltungsbereich

Die Nistplätze bzw. Brutreviere sind vorgezogen auszugleichen (CEF-Maßnahmen). Für die Gehölzbrüter werden die von Fällung betroffenen Hecken extern im Verhältnis 1:1 ersetzt (siehe Kapitel 4.2.1.2). Aufgrund der langen Entwicklungszeit der Hecke sind zusätzlich durch die Anlage einer mesophytischen Saumvegetation entlang der Neupflanzung auf einer Breite von 5 m Nahrungs- und Nistplatzmöglichkeiten zu schaffen.

Auf der Fl.-Nr. 2831/1, Gemarkung Inneringen mit einer Flächengröße von 4.636 m² werden auf einem Acker Brach- und Blühstreifen angelegt. Die Fläche befindet sich in einem Abstand von mind. 400 m zu Waldflächen und ebenfalls rd. 400 m zur nächstgelegenen Bebauung. Vertikalstrukturen wie Hecken und Bäume schließen nicht an die Fläche an.

9.3 Ausgleich für geschützte Heckenbiotope und FFH-Mähwiesen

Für die Entfernung der gesetzlich geschützten Biotope wird in gesonderten Antragsunterlagen die Ausnahmegenehmigung bei Ausgleichbarkeit gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG beantragt. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Abs. 4 besagt, dass auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden kann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten sind. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

Laut § 33 Abs. 3 NatSchG ist für die Zulassung der Ausnahme gemäß § 30 Absatz 3 BNatSchG die untere Naturschutzbehörde zuständig. Die Ausnahme wird durch eine nach anderen Vorschriften

erforderliche behördliche Gestattung ersetzt, wenn diese im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde erteilt wird.

Die geplante externe Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 3043, Gemeinde und Gemarkung Hettingen (städtisches Eigentum) in rd. 50 m östlicher Entfernung zum Geltungsbereich. Die Ausgleichsfläche wird im Bestand von einer Fettwiese mittlerer Standorte im Nordwesten sowie einer Magerwiese mittlerer Standorte im Südosten geprägt. Die Fettwiese weist einen Deckungsgrad an Kräutern von ca. 80 % auf und es dominieren Nährstoffzeiger wie Rot-Klee, Spitzwegerich, Löwenzahn und Scharfer Hahnenfuß. Bei der Magerwiese treten Nährstoffzeiger wie Rot-Klee, Spitzwegerich, Löwenzahn und Scharfer Hahnenfuß zurück, sind aber noch stetig vertreten. Magerrasenarten wie Thymian, Wilder Dost, Skabiosen-Flockenblume, Zypressen-Wolfsmilch sowie Aufrechte Trespe treten stellenweise hinzu. Geplant ist die Umsetzung des flächengleichen-Ausgleichs der Feldhecken und FFH-Mähwiesen, welche im Rahmen des Eingriffs verloren gehen.

Die Feldhecke (inkl. Anlage von Steinriegeln auf 10 % der Fläche) wird hierbei auf einer Flächengröße von 1.060 m² entsprechend des Eingriffs sowie die FFH-Mähwiese auf einer Flächengröße von 5.600 m² (Eingriffsfaktor 1:2) ersetzt. Für die Entwicklung der FFH-Mähwiese ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen aus der Region, z.B. von der direkt vom Vorhaben betroffenen Fläche, durchzuführen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist im Zuge der Ausführung zu prüfen, welche geeigneten Spenderflächen infrage kommen. Hierdurch kann mit hoher Prognosesicherheit eine merkliche Aufwertung des Bestandes auf der externen Ausgleichsfläche erreicht werden. Vor der Mahdgutübertragung sind mind. 5 m breite Streifen in einem Abstand von ca. 10 m zu fräsen und mit dem Mahdgut anzusäen. Das Mahdgut wird zum Zeitpunkt der optimalen Samenreife der Zielarten gewonnen und dann gleichmäßig, dünn und locker (ca. 5 cm mächtig) auf die Zielflächen aufgetragen. Die Flächen sind nach der Aussaat leicht anzuwalzen, um einen besseren Bodenschluss herzustellen. Sollte sich kein artenreicher Bestand entwickeln, ist in Abstimmung mit der UNB eine nochmalige oder ggf. mehrmalige Mahdgutübertragung bzw. Ansaat notwendig. Anschließend sollen diese zweimal bis maximal dreimal jährlich gemäht werden, erster Schnitt nicht vor 15. Juni, 2. und 3. Schnitt jeweils im Abstand von ca. 6 bis 8 Wochen (Mitte bis Ende Juli und Ende August/Anfang September). Nach Möglichkeit räumlich und zeitlich versetzte Mahd von Teilflächen, um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen). Es muss darauf geachtet werden, dass das Mahdgut abtransportiert wird, der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist prinzipiell unzulässig. Nach Möglichkeit sollte das Mahdgut ca. zwei bis drei Tage nach dem Schnitt auf der Fläche verbleiben, um der Fauna Rückzugsmöglichkeiten zu bieten.

Für die Hecke wird ein Mix großer Bandbreite heimischer Strauchgehölze vorgeschlagen. Die Pflanzung sollte mindestens 3-reihig im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m erfolgen. Wo möglich, ist das Raster entsprechend zu erweitern. Auch einen möglichst hohen Anteil dornen- und beerentragender Gehölze ist zu achten. Möglich ist eine Bepflanzung von nur 60 bis 70 % der geplanten Gehölzfläche um die restliche Fläche der Sukzession zu überlassen. Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Schutzzaun für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren anzubringen. Im Randbereich an die Hecke anschließend wird eine mesophytische Saumvegetation angestrebt.

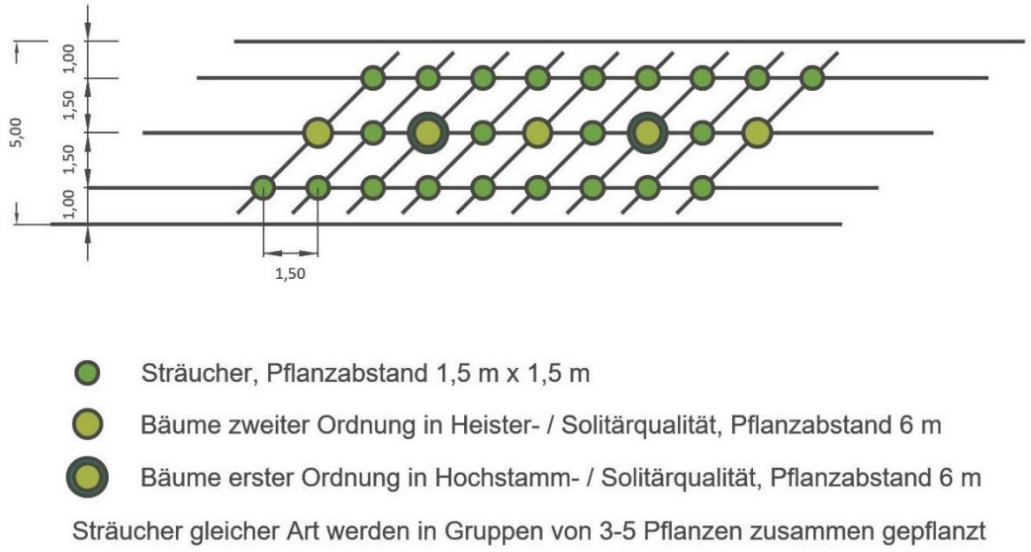


Abbildung 9: Grundraster für Heckenpflanzung

Durch die Anlage der FFH-Mähwiese wird auch der erforderliche Ausgleich für die betroffenen Tagfalter- und Heuschreckenarten geschaffen. Um ausreichend Nistplätze für die Goldammer zu schaffen, sind neben dem Heckenriegel noch Baum-/Strauchgruppen zu pflanzen. Hierfür ist mittig ein Laubbaum (Eberesche, Wildapfel oder -birne) zu pflanzen oder aus dem Plangebiet in die Ausgleichsfläche umzupflanzen und randlich durch vier bis fünf Sträucher zu ergänzen (Heckenrose, Berberitze, Weißdorn, Hartriegel).

Biotoptyp Bestand

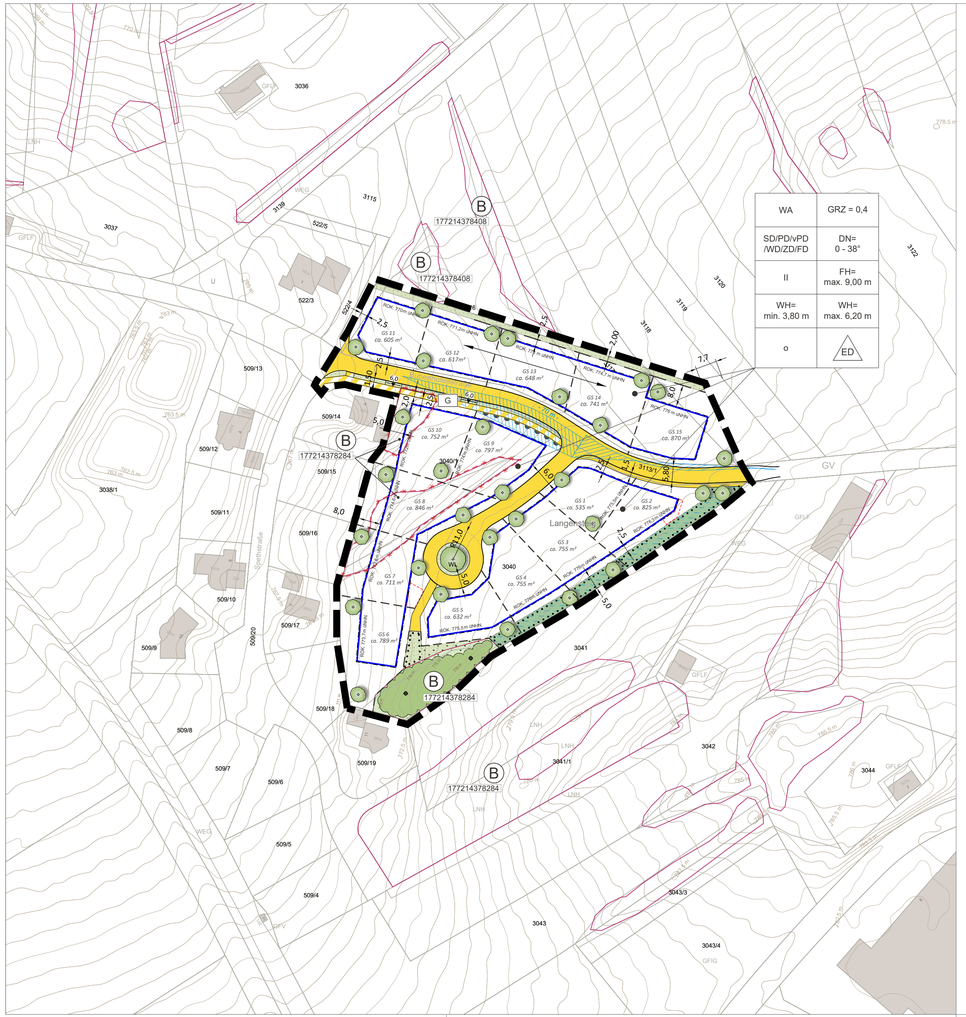
- Fettwiese mittlerer Standorte 33.41 (13 ÖP/m²)
- 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte (17 ÖP/m²)
- Eingriffsbereich
- Umgriff Ausgleichsfläche

Abbildung 10: Plangebietsexterne Ausgleichsfläche - Bestand

Biotoptyp Planung

- Feldhecke mittlerer Standorte 41.22 mit 23.20 Steinriegel (1:1-Ausgleich 1.060 m²) + Strauchgruppen
- Magerwiese mittlerer Standorte FFH 6510 33.43 (2:1-Ausgleich 5.600 m²)
- Mesophytische Saumvegetation 33.12 (19 ÖP/m²)
- Eingriffsbereich B-Plan
- Umgriff Ausgleichsfläche

Abbildung 11: Plangebietsexterne Ausgleichsfläche - Planung



Legende

Abgrenzung Geltungsbereich

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 – Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,4
- WH = max. 6,20m – Max. zulässige Wandhöhe, hier: 6,20 m
- WH = min. 3,80m – Min. zulässige Wandhöhe, hier: 3,80 m
- II – Max. zulässige Anzahl Vollgeschosse, hier: 2
- FH = max. 9,0m – Max. zulässige Firsthöhe, hier: 9,00 m
- ROK = 776 m üNHN – Max. zulässige ROK-Fussboden im EG, hier: 776 m üNHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung für Garage / Carport
- ED – Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- G – Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; Gehweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Straßenbegleitende Grünflächen, Verkehrsgrün
- Fläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung, Geländemodellierung, Wasserabfluss
- Fläche mit Zweckbestimmung; Grasweg, Zufahrt Biotop
- WL – Zu pflanzender Baum, Lage festgelegt WL = Winterlinde
- Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Gehölzpflanzung/Hecke, zu erhalten
- Entwicklung einer Hochstaudenflur

Örtliche Bauvorschriften

- SD/PD/vPD WD/ZD/FD – Zulässige Dachformen; hier: Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach, Zeltdach, Flachdach
- DN= 0-38° – Zulässige Dachneigung hier: 0-38 Grad
- Firstrichtung, zwingend

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grundstücksgrenze, Planung
- GS 9 ca. 589 m² – Parzellennummer mit Flächengröße
- 7,0 – Bemaßung
- 3040/1 – Flurgrenze mit Flurnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Bestandsgebäude
- 791 – Höhenlinien
- Sichtdreieck
- 6,0 – Zufahrt, Planung hier: 6m; Lage variabel
- Gehölzrodung

Schutzgebiete

- B 177214378284 – Biotop

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Stadt Hettingen hat in der Sitzung vom 29.10.19 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Langensteig V Wohnen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.21 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.21 hat in der Zeit vom 05.11.21 bis 08.12.21 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.21 hat in der Zeit vom 05.11.21 bis 08.12.21 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.02.22 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.22 bis 25.04.22 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.02.22 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.22 bis 25.04.22 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Hettingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.05.22 den Bebauungsplan "Langensteig V Wohnen" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.05.22 als Satzung beschlossen.

   Hettingen, den 17.05.2022 D. Kuster
   (Bürgermeisterin Dagmar Kuster)

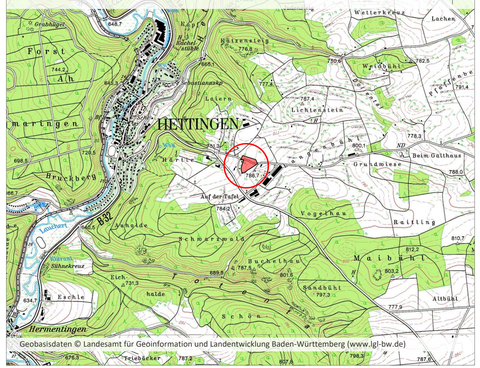
7. Ausgefertigt

   Hettingen, den 18.05.2022 D. Kuster
   (Bürgermeisterin Dagmar Kuster)

8. Der Bebauungsplan "Langensteig V Wohnen" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2022 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

   Hettingen, den 15.12.2022 D. Kuster
   (Bürgermeisterin Dagmar Kuster)

Übersichtslageplan M 1:25.000



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Projekt / Bauvorhaben:
Stadt Hettingen
Bebauungsplan mit Grünordnung "Langensteig V Wohnen"

Planbezeichnung:
Zeichnerischer Teil

Stand:
17.05.2022

Auftraggeber / Bauherr:
Stadt Hettingen
Schloss
72513 Hettingen

Maßstab:
1 : 1000

Projekt Nr.: 6237
Bearbeiter/in: we/kmu

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904-0
Fax: +49 (0)8331 4904-20
Döllgaststraße 12
D - 86199 Augsburg
Fon: +49 (0)821 455459-0
Fax: +49 (0)821 455459-20

Urheberrechtlich geschützt!
© 2022 LARS consult GmbH

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: ETRS89.UTM-32N
Plot erstellt am: 29.11.2022
Blattgröße: 0.93m x 0.38m = 0.35 m2
Dateipfad: L:\6237-Hettingen_Langensteig V Wohnen\01-Bebauungsplan\04-CAD\04-Genehmigung\221124_6237_G_BP.dwg