

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 16
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung 17
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 19
6	Hinweise und Zeichenerklärung 20
7	Satzung 30
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 32
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 43
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 51
11	Begründung – Sonstiges 53
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 56
13	Begründung – Bilddokumentation 57
14	Verfahrensvermerke 58

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.6 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)

1.9 **Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020
(BGBl. I S. 2873)

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.3	Z	<p>Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>
2.4	GH m	<p>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen und von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität)) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.</p> <p>Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oberkante des natürlichen Geländes (bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragene Höhenlinien) und - Oberkante des Gebäudes. <p>Bei Gebäuden mit Pultdach muss die GH um 1,25 m unterschritten werden. Bei Gebäuden mit Flachdach muss die GH um 1,75 m unterschritten werden.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)</p>
2.5	o	<p>Offene Bauweise</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>
2.6		<p>Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)</p>
2.7		<p>Baugrenze</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>

- 2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Private Verkehrsanlagen, Stellplätze, Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Die Höhe der einzelnen Anlagen wie auch die addierte Gesamthöhe mehrerer aufeinander aufbauender solcher Anlagen darf 0,90 m nicht überschreiten. Diese genannten Anlagen dürfen im Bereich der Grundstückszufahrten 0,80 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.9 E... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)
- 2.10  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.14 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.15 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung ist die Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen (z.B. Baugrundgutachten an repräsentativen Stellen oder jeweils ein Sickerversuch).
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.16  Private **Grünflächen als Pufferflächen**; ohne baulichen Anlagen und Nebenanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Die Baufelder sind außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen 01.09. und 28.02.) durch Umpflügen freizuräumen. Es ist sicherzustellen, dass keine Brutgelege der Feldlerche zerstört werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.18 **Mindestabstand von Zäunen** Zäune müssen einen Abstand von mind. 0,10 m zum endgültigen Gelände aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19 **Insektenfreundliche
Beleuchtung /
Photovoltaikanlagen**

Für die Außenbeleuchtung sind nur umweltschonende, ausschließlich mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen mit einer Lichttemperatur unter 3000 K zulässig. Abstrahlungen nach oben sind nicht zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Um eine nächtliche Beleuchtung der umliegenden Biotope zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung der Biotope abstrahlen.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglas-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20 **Bodenbeläge in den
privaten Grundstücken /
Wasserdurchlässige
Beläge**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K 8239 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 63 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die der Kreis-Straße K 8239 rückwärtigen Gebäudeseite (Süden) zu orientieren.

- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die der Kreis-Straße K 8239 abgewandten Gebäudeseiten (Osten, Süden, Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungstechnische Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Kreis-Straße K 8239 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 61 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung der Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die der Kreis-Straße K 8239 abgewandten Gebäudeseiten (Osten, Süden, Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungstechnische Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

nierten, mechanisch unterstützten, schallgedämpften Lüftungstechnische Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

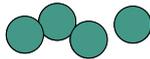
2.23



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten zu "Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25 **Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen**

Pflanzungen:

- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch aus der u.g. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste 1 festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Für die Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze aus der unten genannten Pflanzliste 1 zulässig.

- Aus Gründen des Klimawandels sind in den Verkehrsflächen als Begleitfläche auch Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste 2 zulässig.

Für die öffentlichen und privaten Flächen festgesetzte Pflanzlisten:

Pflanzliste 1:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>

Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzliste 2:

Bäume 1. Wuchsklasse

Rot Ahorn	<i>Acer rubrum</i>
Silber Ahorn	<i>Acer saccharinum</i>
Zucker Ahorn	<i>Acer saccharum</i>
Rotblühende Rosskastanie	<i>Aesculus x carnea</i>
Schmalblättrige Esche	<i>Fraxinus angustifolia</i>
Rot Esche	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>
Amerikanische Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Schwarznuss	<i>Juglans nigra</i>
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Amerikanische Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Blauglockenbaum	<i>Paulownia tomentosa</i>
Ahornblättrige Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Kaukasische Flügelnuss	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>
Zerr Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Japanischer Schnurbaum	<i>Styphnolobium japonicum</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Dreispitz-Ahorn	<i>Acer buergerianum</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Herzblättrige Erle	<i>Alnus cordata</i>
Trompetenbaum	<i>Catalpa bignonioides</i>
Kuchenbaum	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>
Baum Hasel	<i>Corylus corluna</i>
Manna Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Kobushi-Magnolie	<i>Magnolia kobus</i>
Europäische Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Samthaarige Stinkesche	<i>Tetradium daniellii</i>

Sträucher

Erlenblättrige Felsenbirne	Amelanchier alnifolia
Baum Felsenbirne	Amelanchier arborea
Kupfer Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Ährige Felsenbirne	Amelanchier spicata
Julianes Berberitze	Berberis julianae
Thunbergs Berberitze	Berberis thunbergii
Blasenesche	Koelreuteria paniculata
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Ovalblättriger Liguster	Ligustrum ovalifolium
Pflaumenkirsche	Prunus cerasifera
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Persischer Eisenholzbaum	Parrotia persica
Sibirische Fiederspiere	Sorbaria sorbifolia
Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen** für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; die Gehölzbestände im Bereich der Verkehrsflächen als Begleitflächen sind – soweit dies Verkehrssicherungsgründen nicht entgegensteht – dauerhaft zu erhalten. Als Pflegeziel ist die Erhaltung des aktuellen Zustandes hinsichtlich des Mischverhältnisses aus Sträuchern und kleineren Bäumen anzustreben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung und unterschiedlicher Art der Grünflächen.

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. i.V.m. § 2 Abs. 2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes
"Bittelschießer Weg" der Gemeinde Krauchenwies

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer indirekten Beeinträchtigung von einem Feldlerchen-Brutpaar. Um den lokalen Feldlerchenbestand zu unterstützen, wird eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 3287 festgesetzt (siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Anlage einer Buntbrache auf einer Fläche von 1.293 m² mit autochthonem Saatgut als habitatverbessernde Maßnahme für die Feldlerche.
- Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln

4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

- 4.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bittelschießer Weg" der Gemeinde Krauchenwies
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.2 **Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
Anlagen auf Flachdächern (0-5° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.3 **Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen sind nur Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) oder eine vollständige Begrünung (ausgenommen Dachterrassen) zulässig.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonneenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.4 **Farben für die Dachdeckung** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune, betongraue sowie Anthrazit-Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.5 Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegen über der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern;
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.);
- dauerhaft zu begrünen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.6 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit in dem Baugebiet beträgt zwei.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

5

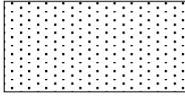
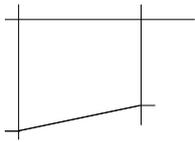
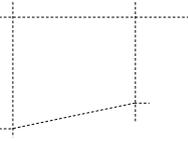
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Feldhecke V südlich von Göggingen" (Nr. 1-7921-437-2554), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilflächen;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Gepante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 6.4 Nr.;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 6.5 3 3 2 2 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.7 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt).
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten daher gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Wildblumenbeet, Sträucher/Hecken) angelegt werden.

6.8 Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

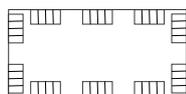
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.9 Artenschutz

Die Baufeldräumung sollte außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Bei Umsetzung des Vorhabens geht der Feldlerchenlebensraum innerhalb des Plangebietes verloren. Damit kommt es zu einem Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG). Um das Eintreten dieses Verbotstatbestandes zu vermeiden, sind Ersatzmaßnahmen vor dem Eingriff funktionsfähig umzusetzen (CEF-Maßnahme, s. Kapitel 3.). Des Weiteren sind Vermeidungsmaßnahmen (Abschieben des Oberbodens, Einsatz von Flatterbändern) zu beachten. Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 20.10.2021.

6.10



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope ("Feldhecke V

südlich von Göggingen" Biotop-Nr. 1-7921-437-2554 und "Feldhecke an der K 8239 Göggingen-Bittelschieß" Biotop-Nr. 1-7921-437-2555), außerhalb des Geltungsbereiches.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind verboten.

6.11 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben sind die Merkblätter "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Stand vom 09.01.2018), "Bodenschutz bei Bauarbeiten" (Stand vom 09.01.2018) sowie das Merkblatt für „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen – Bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung für Erdauffüllungen bzw. Abgrabungen im Außenbereich (§ 58 LBO, § 19 Abs. 1 LNatSchG)" des Landratsamtes Sigmaringen, Sachgebiet Wasser, Boden und Altlasten, zu beachten.

Gemäß § 2 Absatz 3 Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen z. B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Teil- oder Vollversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Vorhaben als auch bei ihrer Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen gewährleistet wird.

Bei Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar kann der Vorhabensträger zur Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verpflichtet werden, welche die Ausführung des Vorhabens überwacht. Informationen über die Anforderungen an das Bodenschutzkonzept sowie das Aufgabenspektrum sind der DIN 19639 zu entnehmen. Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung kann bei Bedarf die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Sigmaringen geben.

Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu verständigen.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

6.12 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Dietmanns-Schotter, Dürmentingen-Subformation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Unteren Süßwassermolasse erwartet. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.13 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfadens "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. einmal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.14 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Sigmaringen zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde und dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6.15 Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

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.

6.16 Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerke und Klimaanlageanlagen

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

In allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

6.17 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 36 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

- 6.18 Baubeschränkungszone** Innerhalb des Abstandes von 15 m zwischen Baugrenze und den Straßenflächen der K8239 können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 (2) LBO nicht zugelassen werden.
- 6.19 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 6.20 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- 6.21 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
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 (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Ver-

unreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Krauchenwies vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Krauchenwies behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor. Kabelverteilerschränke der Gemeindewerke Krauchenwies sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden.

6.22 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Krauchenwies noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

- 6.23 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Krauchenwies den Bebauungsplan "Bittelschießer Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 09.11.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.10.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Bittelschießer Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.10.2021. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 20.10.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

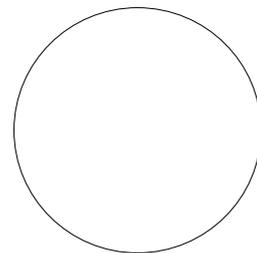
Der Bebauungsplan "Bittelschießer Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" im Wege der Berichtigung angepasst.

Krauchenwies, den

.....
(Herr Jochen Spieß, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Bittelschießer Weg" wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Der Planbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Teilortes Göggingen der Gemeinde Krauchenwies. Im Norden und Nordwesten grenzt der Geltungsbereich an bestehende Bebauung an und umfasst einen Teilbereich der "Linzgaustraße". Im Westen wird der "Glaser Weg" vom Planbereich umschlossen und schließt darüber hinaus an landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an weitere landwirtschaftliche Flächen an. Derzeit wird der Planbereich landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird über den "Glaser Weg" erschlossen.
- 8.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" hat die Befriedung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde zum Ziel. Des Weiteren soll auch mittel- und langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden. Der gewählte Standort erfüllt die Kriterien der Eignung für Wohnbebauung.
- 8.1.1.16 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.17 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Teilortes Göggingen in der Gemeinde Krauchenwies.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Norden entlang der "Linzgaustraße" und grenzt dabei im Norden und im Nordwesten an bestehende Bebauung an. Im Westen, Süden und Osten schließt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen umgreift der Geltungsbereich den "Glaser Weg", wodurch das Plangebiet ebenfalls erschlossen wird.

- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 117/3 (Teilfläche), 3321 (Teilfläche), 3322 (Teilfläche), 3322/1, 3322/2 (Teilfläche), 3323 (Teilfläche), 3324 (Teilfläche) und 3328/1 (Teilfläche), Gemarkung Göggingen.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Donau-Ablach-Platten bestimmt
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine ca. 250 m lange Feldhecke. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die Fläche wird vollständig landwirtschaftlich genutzt.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle zur Straße "Linzgaustraße" von Süden her auf. Der südöstliche Rand des Plangebietes liegt auf einer Höhe bis ca. 642 m ü. NN, bis zum nordwestlichen Randbereich fällt das Gelände auf einer Höhe von ca. 627 m ü. NN ab.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Gemeinde Krauchenwies sieht sich einem erhöhten Siedlungsdruck ausgesetzt und möchte diesem durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfes begegnen. Die Notwendigkeit zeigt sich dabei durch die vorhandenen und vielfachen Grundstücksanfragen bei der Gemeindeverwaltung. Neben den Grundstücksanfragen durch die ortsansässige Bevölkerung konnte durch die Verwaltung auch beobachtet werden, dass junge Familien aus der näheren Umgebung günstigen Wohnraum in der ländlichen Umgebung suchen. Um eben diesen günstigen Wohnraum auch weiterhin zu gewährleisten, ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Durch den Zuzug junger Familien wird letztendlich auch die gemeindliche Infrastruktur gesichert und gestärkt.
- 8.2.2.2 Die Deckung des vorliegenden Wohnraumbedarfes durch Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten, sind kaum vorhanden. Nachverdichtungspotentiale wurden in den letzten Jahrzehnten stark genutzt und wurden immer wieder durch Neuausweisung von Wohnbauflächen ergänzt. Da nun auch die in den letzten Jahren neu ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke bebaut sind, verfügt die Gemeinde Krauchenwies über keine weiteren Wohnbaugrundstücke. Die geordnete städtebauliche Entwicklung kann durch die Gemeinde Krauchenwies also nur dann aufrechterhalten werden, wenn weitere Wohnbauflächen geschaffen werden.
- 8.2.2.3 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [. . .]
- 3.1.9 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.
- 5.3.2 Die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden, sie dürfen nur in unabweisbar notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Krauchenwies als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [. . .] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.4 Die Gemeinde Krauchenwies verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen, genehmigt durch Erlass des Landratsamtes vom 01.07.2005). Die überplanten Flächen werden hierin teils als Wohnbauflächen teils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes teilweise nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" im Wege der Berichtigung angepasst.
- 8.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 8.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden weitere Standorte im Gemeindegebiet geprüft. Im Ortsteil "Ablach" sowie im Hauptort Krauchenwies wurden Flächen ebenfalls als geeignet für Wohnbebauung angesehen und werden mit den Bebauungsplänen "Gögginger Bühl West" und "Am Mittelfeld" überplant. Im Ortsteil Göggingen wurde für keine weiteren Standorte eine vergleichbare Eignung festgestellt. Die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan hat die gemeindliche Zielsetzung einer Wohnbaunutzung schon seit längerer Zeit deutlich gemacht.
- 8.2.4.2 Durch den Bebauungsplan wird ein Standort überplant, welcher bereits im Norden an die bestehende Bebauung anschließen wird. Weiterhin ist der Standort aufgrund seiner Lage an den beiden Straßen "Linzgaustraße" und "Glaser Weg" sehr gut zu erschließen, zudem ist dieser ausreichend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden. Der Erschließungsaufwand ist somit als gering zu bewerten. Weiterhin wird durch die Entwicklung des Baugebiets bewusst der Ortsteil "Göggingen" gestärkt.
- 8.2.4.3 Für das geplante Baugebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Daher wurde das Festsetzungskonzept flexibel und bedarfsgerecht für Wohngebäude gestaltet.

- 8.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).

- 8.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m².
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

- 8.2.5.1 Durch die vorliegende Planung werden ca. 3 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur II) in Wohnbaufläche umgewandelt und damit der produktiven Landwirtschaft entzogen. Die Gemeinde Krauchenwies ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Krauchenwies ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. In der Vergangenheit wurden bereits in allen Ortsteilen innerörtliche Gebäudeleerstände zur Revitalisierung und Umnutzung sowie Brachflächen zur Verminderung des außerörtlichen Flächenverbrauchs herangezogen.

- 8.2.5.2 Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gibt die Gemeinde Krauchenwies im vorliegenden Plangebiet den Belangen der Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Vorrang gegenüber der dauerhaften Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

8.2.6 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 8.2.6.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Bittelschießer Weg" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgrößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.
- 8.2.6.2 Der Entwurf wird durch eine Ringstraße, welche von Nordwesten und von Norden an den Glaser Weg anschließt, erschlossen, dadurch wird eine optimale Erschließung gewährleistet. Um die Ringstraße herum befinden sich die Baugrundstücke, welche mit 27 Einzelhäusern bebaut werden sollen. Das gesamte Gebiet wird von einer Grünfläche umschlossen. Im Rahmen der Bauarbeiten soll auch die "Linzgaustraße" als Ortseinfahrt durch Pflanzungen und Grünflächen aufgewertet werden.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.7.1 Für das gesamte Gebiet "Bittelschießer Weg" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 8.2.7.2 Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 8.2.7.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.
 - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von

einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

Ferienwohnhäuser sowie -wohnungen sind von der Art der baulichen Nutzung im Baugebiet ausgeschlossen, da diese nach § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören.

8.2.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 und 2 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,3 und 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete (WA).
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. So sollen den Bereichen der Typen 1 und 2 lediglich Einzelhäuser errichtet werden, die maximal 2 Vollgeschosse aufweisen. Dies sorgt für ein geordnetes und gut dimensioniertes Erscheinungsbild des Plangebiets am Ortsrand.

8.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

8.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

8.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges

zu den naturnahen Räumen, sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

- 8.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu erreichenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.7.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäude- und Wandhöhe bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 8.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil Göggingen sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles Göggingen zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten).

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die beiden Einmündungen in den "Glaser Weg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

- 8.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestellen im Bereich der Schule und des Adlerplatzes mit der Linie 7931 gegeben.
- 8.2.9.3 Im Einmündungsbereich in den "Glaser Weg" ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Beschaffenheit der Erschließungssituation gewährleistet. Die geplante Einmündung liegt an einem Teil des Glaser Wegs, der als Fuß- und Radweg geplant ist und auch eine solche Nutzung bisher erfährt.
- In den Einmündungsbereichen zum Glaser Weg sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.
- 8.2.9.4 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Der vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall eines Lkws und einem Pkw ausreichend. Straßenbegleitende Gehwege haben eine Breite von 1,50 m.
- Die Einarbeitung von Wendeflächen und Stichstraßen ist aus räumlichen und topografischen Gründen nicht sinnvoll. Auf Grund der Situierung des Baugebiets bietet sich eine Ringschließung an. Hier wird nicht unnötig Baufläche für eine Wendeschleife oder einen Wendehammer benötigt.
- 8.2.9.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

8.2.10 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 8.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Kreis-Straße K 8239 ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büro Sieber (Bericht-Nr. 19-224/a vom 23.11.2020) wurden die Verkehrslärm-Immissionen ermittelt und bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) zum Teil überschritten werden. Zudem geht daraus hervor, dass die höchsten Überschreitungen im überbaubaren Bereich im 2. Obergeschoß auftreten.

Unter Berücksichtigung des Anbauverbotes von 15 m zur Kreis-Straße kommt es im überbaubaren Bereich des Plangebiets zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw.

45 dB(A) nachts von bis zu 3 dB tags bzw. 5 dB nachts. Die Orientierungswerte werden im Tageszeitraum bis zu einem Abstand von 30 m zum Fahrbahnrand überschritten und im Nachtzeitraum bis zu einem Abstand von 41 m zum Fahrbahnrand überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) im Tageszeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden im überbaubaren Bereich am Tag eingehalten und in der Nacht um bis zu 1 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden im Nachtzeitraum bis zu einem Abstand von 16 m zum Fahrbahnrand überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen sind Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

Da die Orientierungswerte im vorliegenden Fall nur in der ersten Häuserzeile entlang der Kreis-Straße K 8239 in einem aus fachlicher Sicht vertretbarem Maße überschritten werden, wird die Umsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme als unverhältnismäßig gewertet. Eine solche Maßnahme würde lediglich einen geringen Nutzen entfalten, wäre jedoch im Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Da die Orientierungswerte im Tageszeitraum um maximal 3 dB überschritten werden, lässt sich hier eine dreiseitige Orientierung der Aufenthaltsräume zielführend umsetzen. Auch für die von Überschreitungen betroffenen Ruheräumen sind entsprechende Orientierungsaufgaben funktional umsetzbar. Somit kann für die von den Überschreitungen betroffenen Aufenthalts- und Ruheräume durch passive Maßnahmen ein ausreichender Schutz erzielt werden. Da die Außenwohnbereiche im Allgemeinen in Richtung Süden orientiert werden, kann hier von einer Einhaltung der Orientierungswerte durch die Eigenabschirmung der Gebäude ausgegangen werden. Ergänzend hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV im Tageszeitraum eingehalten werden und im Nachtzeitraum lediglich geringfügig überschritten werden.

Aufgrund des Anbauverbotes zur Kreis-Straße von 15 m ist Wohnbebauung im Überschreitungsbereich von mehr als 5 dB nicht möglich. Der Konflikt wird daher durch die Festsetzung von passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen, ggf. Lüftungstechnische Anlagen) gelöst. Die Festsetzungen orientieren sich am Überschreitungsbereich im 2. Obergeschoß, da hier die größten Überschreitungen im Plangebiet auftreten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

8.2.10.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.2.11 Wasserwirtschaft

8.2.11.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer.

- 8.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Krauchenwies zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 8.2.11.3 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
- 8.2.11.4 Das Baugebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.
- 8.2.11.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

8.2.12 Geologie

- 8.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 8.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

8.2.13 Gebäudetypen

- 8.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist auf den größeren Grundstücken im Plangebiet vorgesehen. Er ist als Einzelhaus mit bis zu drei Wohneinheiten konzipiert.
 - Typ 2 ist auf allen kleineren Grundstücken der Planung vorgesehen. Durch eine festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 sind auch auf den kleineren Grundstücken im Vergleich zum Typ 1 Häuser mit einer angemessenen Größe möglich.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Göggingen der Gemeinde Krauchenwies. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich hauptsächlich intensiv genutzte Ackerflächen. Im Norden verläuft die "Linzgaustraße" von West nach Ost. Parallel zu dieser verlaufen südlich und nördlich ein Fuß- bzw. Radweg. Zwischen der Straße und den Fuß- bzw. Radwegen liegen Grünflächen, welche nahezu durchgehend mit Gehölzen bewachsen sind. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der "Glaser Weg". Entlang dieses Weges stocken auf östlicher Seite Feldgehölze, die zugleich als Biotop geschützt sind (siehe hierzu nächster Absatz). Westlich außerhalb des Geltungsbereiches liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland) und einzelne Gehölzstrukturen. Dahinter liegt in über 250 m Entfernung die Wohnbebauung des Ortsteiles Göggingen. Gleiches gilt für die nördlich der "Linzgauer Straße", außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bereiche. Südwestlich, westlich und östlich liegt die offene Landschaft, welche in diesen Richtungen überwiegend als Acker genutzt wird.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Göggingen der Gemeinde Krauchenwies gelegene Fläche. Diese wird zu einem Großteil intensiv als

Acker genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind als Flächen der Vorrangflur II eingestuft. Diese Flächen sollten aufgrund der guten und landbauwürdigen Böden daher grundsätzlich der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Innerhalb des Geltungsbereiches kommen im Westen entlang des "Glaser Wegs" und im nördlichen Bereich zwischen der "Linzgauer Straße" und den Fuß- und Radwegen Gehölze vor. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Plangebiet durch einen Biologen der Sieber Consult GmbH begangen und entsprechend kartiert. Durch das Vorhaben werden Lebensstätten der Feldlerche überplant. Es sind entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Die Ergebnisse wurden in einem Kurzbericht zusammengefasst (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 20.10.2021). Berechnete Flächen des landesweiten Biotopverbundes sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Durch die im Plangebiet und angrenzend bereits vorkommenden Verkehrswege ("Linzgaustraße", "Glaser Weg" sowie diverse Feld-, Fuß- und Radwege) ist die Durchgängigkeit für Tiere leicht beeinträchtigt.

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen am westlichen Rand Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Feldhecke V südlich von Göggingen" (Biotop-Nr. 1-7921-437-2554). Nordwestlich in etwa 75 m zum Plangebiet liegt ein weiteres geschütztes Biotop "Feldhecke an der K8239 Göggingen-Bittelschieß" (Biotop-Nr. 1-7921-437-2555). Darüber hinaus liegen in größerer Distanz weitere geschützte Biotope. FFH- und Vogelschutzgebiete liegen nicht im Wirkraum der Planung. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen nicht in räumlicher Nähe.

9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der geologischen Einheit des "Riß-Moränensediments". Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt. Aus den lösslehmreichen Fließerden haben sich als Bodentyp hauptsächlich Zwischenformen der Parabraunerden und Braunerden hoher Fruchtbarkeit entwickelt. Durch das Plangebiet verläuft die "Linzgaustraße" und der "Glaser Weg" sowie Fuß- und Radwege. In diesen Bereichen sind die Böden versiegelt und können ihre natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllen. Davon abgesehen sind die Böden vollständig unversiegelt, jedoch anthropogen geprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Auf Grund der derzeitigen Nutzung können die Böden in diesen Bereichen ihre Funktion als Ausgleichkörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Laut der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das überplante Gebiet außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche. Aufgrund des ansteigenden Geländes im Plangebiet von Nordwest nach Südost kann es bei Starkregenereignissen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Erfahrungen im Rahmen der umliegenden Bebauung ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Der Großteil des Plangebietes ist eine intensiv genutzte Ackerfläche auf der sich Kaltluft bilden kann. Im westlichen und nördlichen Geltungsbereich sind Gehölze vorhanden. Die Gehölzbestände produzieren in einem gewissen Umfang Frischluft und sind hinsichtlich ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung von Bedeutung. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Durch die bereits vorhandenen Straßen innerhalb des überplanten Bereiches und dessen näherer Umgebung kann es zu einer gewissen Schadstoffanreicherung innerhalb des Plangebietes kommen. Insgesamt ist wegen der Ortsrandlage und der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört gemäß der naturräumlichen Gliederung zur Großlandschaft der "Donau-Iller-Lech-Platte" und innerhalb dieser zum Naturraum der "Donau-Ablach-Platten". Der überplante Bereich ist auf Grund der vorherrschenden Nutzung als Ackerfläche vergleichsweise strukturarm. Die Gehölzbestände im Norden und Westen reichen nicht aus, um die aus allen Himmelsrichtungen mögliche Einsehbarkeit ins Plangebiet nennenswert visuell abzuschirmen. Überregional bedeutende Wanderwege führen nicht durch oder direkt angrenzend an das Plangebiet vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Aufgrund der Ortsrandlage und der vorhandenen Feldwege ist das Plangebiet jedoch für die ansässige Bevölkerung hinsichtlich der Erholungseignung von gewisser Bedeutung (bspw. Gassi-Runden, Spaziergänge).

9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen aber auch Flächen der Vorrangflur II für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Aktuelle mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden in den letzten Jahren stark genutzt und sind somit kaum noch vorhanden, wodurch die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB nicht vermieden werden kann. Die Gemeinde Krauchenwies betrachtet daher die Umnutzung der Flächen als vertretbar. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und der Tatsache, dass ein Großteil der Verkehrswege bereits vorhanden ist, kommt es im Rahmen der Planung zu keiner erheblichen Verschlechterung hinsichtlich der Durchgängigkeit. Die Gehölze des Biotops entlang des "Glaser Wegs" bleiben im Rahmen der Planung erhalten und werden durch die Einhaltung eines Abstands von 4 m und dessen Festsetzung als private Grünflächen zur geplanten Bebauung abgeschirmt. Die im nördlichen Bereich zwischen der "Linzgauer Straße" und den Fuß- und Radwegen vorkommenden Gehölze werden über die Festsetzung von Pflanzbindungen erhalten – soweit dies Verkehrssicherungsgründen nicht entgegensteht. Als Pflegeziel wird die Erhaltung des aktuellen Zustandes hinsichtlich des Mischverhältnisses aus Sträuchern und kleineren Bäumen angestrebt. In den gehölzfreien Bereichen werden Neupflanzungen festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung, dass pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, wird für eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gesorgt. Für die Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen im Plangebiet. Für Pflanzungen in den Verkehrsflächen als Begleitfläche sind auch nichtheimische Bäume und Sträucher zulässig. Auf diese Weise soll auch im Hinblick auf den stattfindenden Klimawandel eine künftige Durchgrünung gewährleistet werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind. Durch die naturschutzfachlichen Festsetzungen kann der Lebensraumverlust durch die Bebauung zu einem gewissen Umfang minimiert und ausgeglichen werden. Um Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden, werden an den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft hin 2 m breite private Grünflächen als Pufferflächen festgesetzt.

Durch das Vorhaben werden Lebenstätten der Feldlerche überplant. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind auf Basis der durchgeführten Untersuchungen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 20.10.2021) artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen bezüglich der Feldlerche notwendig. Es wird eine Buntbrache als Ausgleichsfläche im räumlich funktionalen Umfeld angelegt, um eine ersatzlose Zerstörung

von Fortpflanzungsstätten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Des Weiteren sind Vermeidungsmaßnahmen (Abschieben des Oberbodens, Einsatz von Flatterbändern) zu beachten. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist somit nicht zu erwarten.

9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Um funktionelle Beeinträchtigungen der oben genannten Biotop durch die Planung zu vermeiden, werden naturschutzfachliche Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen aufgenommen. Darüber hinaus wird um das im Westen des Plangebietes vorkommende Biotop "Feldhecke V südlich von Göggingen" ein Abstand von 4 m eingehalten. Der Abstand wird als private Grünflächen festgesetzt. Die übrigen in der weiteren Umgebung vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind aufgrund der Entfernung nicht durch die geplante Bebauung betroffen.

9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind durch die Planung betroffen (Ackerflächen). Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist trotz der relativ gering festgesetzten GRZ von 0,30 bzw. 0,35 als hoch einzustufen, da es sich um 27 Baugrundstücke handelt.

9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann. Um die Versickerungsleistung der Böden im Plangebiet dennoch soweit möglich zu erhalten wird festgesetzt, dass für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig sind. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen), sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig. Hierdurch sollen stoffliche Verunreinigungen des Niederschlagswassers und somit letztlich auch des Grundwassers auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen für Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° gewährleistet werden, dass die anfallenden Niederschlagsmengen zumindest anteilig zurückgehalten und durch Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das über die Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser, soweit es die Bodenbeschaffenheit

zulässt über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Gemeinde verfügt über ein Mischsystem zur Entsorgung der Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende gemeindliche Mischsystem der Kläranlage der Gemeinde Krauchenwies zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das Baugebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Bebauung der intensiv genutzten Ackerfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen östlich und südlich des Geltungsbereiches beschränkt. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bleiben im Rahmen der Planung erhalten und werden durch Neupflanzungen ergänzt. Hierdurch können die Frischluftproduktion sowie die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Gehölze sogar geringfügig verbessert werden. Auf Grund des Umfangs der geplanten Bebauung sind insgesamt keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Im Zuge der Bebauung kommt es künftig zu einem Anstieg des Verkehrs durch Anlieger. Durch den überschaubaren Umfang der Bebauung ist eine erhebliche Zunahme an Luftschadstoffen nicht zu erwarten.

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Bebauung findet in einem aus allen Himmelsrichtungen gut einsehbaren Bereich statt. Zusammen mit den in Ortsrandlage geplanten Baukörpern erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung und verlagert den südwestlichen Ortsrand wahrnehmbar in die freie Landschaft hinaus. Durch den Erhalt der Gehölzbestände im nördlichen und westlichen Geltungsbereich und der stellenweise festgesetzten Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt zumindest in westliche und nördliche Richtung eine gewisse visuelle Abschirmung der geplanten Bebauung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick in die offene Landschaft nach Süden bzw. Osten). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geht auch die für die ansässige Bevölkerung gelegentlich für Gassi-Runden oder Spaziergänge genutzte Fläche verloren. Die Zuwegung nach Süden bzw. Osten in die offene Landschaft wird durch die Bebauung jedoch nicht beeinträchtigt.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.2.3.2 Im westlichen Plangebiet werden private Grünflächen als Pufferfläche festgesetzt, die der Abschirmung des hier vorhandenen Biotops zur neu geplanten Bebauung dient. Der festgesetzte Abstand zum Biotop beträgt 4 m.
- 9.2.3.3 Um Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden, werden an den Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft hin 2 m breite private Grünflächen als Pufferflächen festgesetzt.
- 9.2.3.4 Die im nördlichen Bereich zwischen der "Linzgauer Straße" und den Fuß- und Radwegen vorkommenden Gehölze werden über die Festsetzung von Pflanzbindungen erhalten – soweit dies Verkehrssicherungsgründen nicht entgegensteht. Als Pflegeziel wird die Erhaltung des aktuellen Zustandes hinsichtlich des Mischverhältnisses aus Sträuchern und kleineren Bäumen angestrebt. In den gehölzfreien Bereichen werden Neupflanzungen festgesetzt.
- 9.2.3.5 Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 9.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.7 Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 9.2.3.8 Für Pflanzungen in den Verkehrsflächen als Begleitfläche sind auch nichtheimische Bäume und Sträucher zulässig. Auf diese Weise soll auch im Hinblick auf den stattfindenden Klimawandel eine künftige Durchgrünung gewährleistet werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.9 Für Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabfluss-Spitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der

Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

- 9.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 9.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig.
- 9.2.3.13 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 9.2.3.14 Zum Schutz der Feldlerche und ihrer Brutgelege ist sicherzustellen, dass die Baufelder außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durch Umpflügen freigeräumt werden.
- 9.2.3.15 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände zwingend einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Regelungen zur Dachform und Dachneigung werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Dadurch werden den künftigen Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.

10.1.1.2 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flach- und Pultdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Pult- und Flachdächern.

10.1.1.3 Die Vorschrift über Materialien orientiert sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Mit der Auswahl von Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) wird ein homogenes und städtebaulich verträgliches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Um keine Einschränkungen für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Dachgauben oder Wintergärten) zu schaffen, sind diese von der Vorschrift ausgenommen.

10.1.1.4 Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazit fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Begrünte Dächer sind von den Farbvorgaben ausgenommen. Um keine Einschränkungen für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Dachgauben oder Wintergärten) zu schaffen, sind diese von der Vorschrift ausgenommen.

10.1.1.5 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbareren Bezugsgrößen in Frage gestellt.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

10.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Stützmauern sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Stellplätze und Garagen

- 10.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen,) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,07 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,89	61,24 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,61	19,87 %
Straßenbegleitgrün	0,57	13,03 %
Private Grünflächen	0,18	5,86 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 17,4 %

11.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 27

11.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 81

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kläranlage der Gemeinde Krauchenwies

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindewerke Krauchenwies

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Gemeindewerke Krauchenwies

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Kreisabfallwirtschaft Sigmaringen

11.3 Zusätzliche Informationen

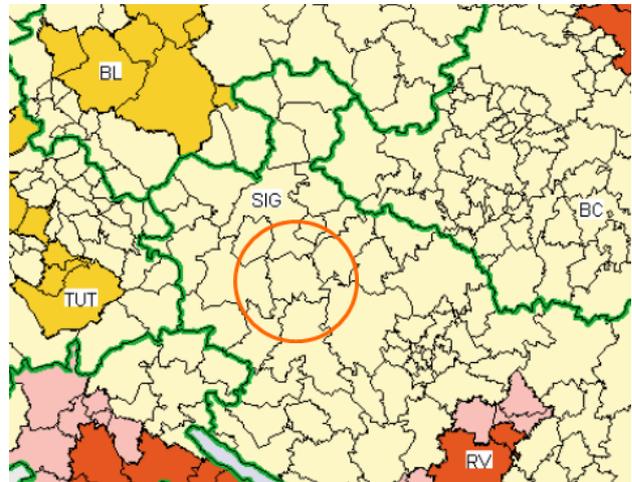
11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.01.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.11.2021 enthalten):

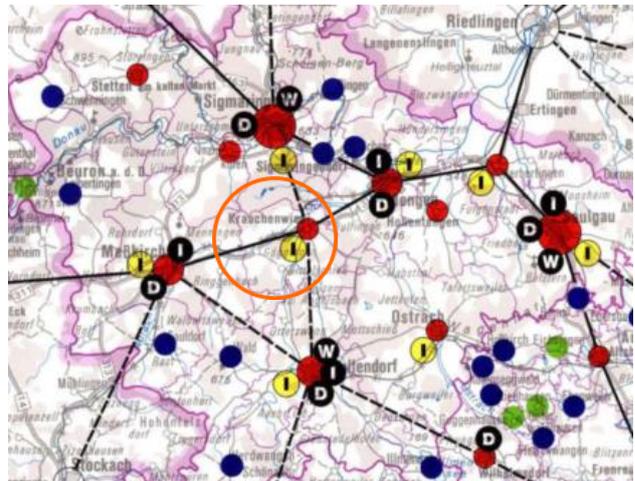
- Streichung der neu zu pflanzenden Bäume 2. Wuchsklasse und Sträucher auf der Fl.-Nr. 3321 (Gemarkung Göggingen)
- Anpassung der Festsetzung zu Farben der Dachdeckung
- Ergänzung des Hinweises zu Luftpumpen, Mini-Blockkraftwerke und Klimaanlage
- Aufnahme des Hinweises zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
- Aufnahme des Hinweises zu "Klimageräten und Wärmepumpen"
- Aufnahme des Hinweises zu "Baubeschränkungszone"
- Anpassung des Hinweises zum "Bodenschutz"
- Ergänzung der Festsetzung zur "Insektenfreundlichen Beleuchtung/Photovoltaikanlagen"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

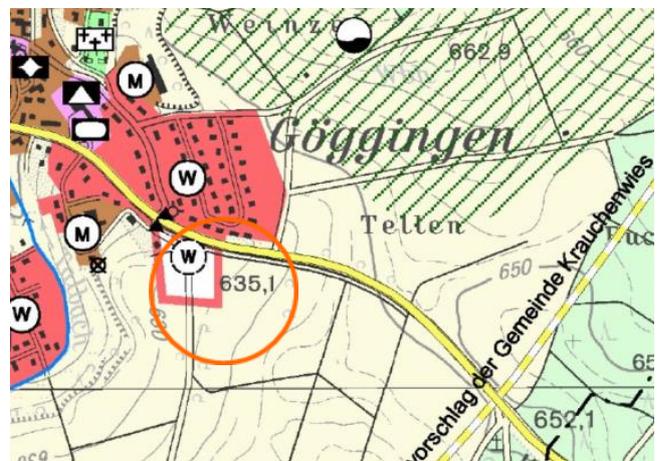
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee Oberschwaben, Siedlungskarte; Darstellung als "Siedlungsbereich" (Siedlungsschwerpunkt)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung teilweise als "Wohnbaufläche" sowie als "Fläche für die Landwirtschaft"



Blick von Nordwest nach Osten
über das Plangebiet



Blick von Nordwesten nach Süden
über das Plangebiet



Blick von Nordosten nach Westen
über das Plangebiet



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.11.2019. Der Beschluss wurde am 22.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Krauchenwies, den
 (Herr Jochen Spieß, Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 (Billigungsbeschluss vom 20.04.2021; Entwurfsfassung vom 20.04.2021; Bekanntmachung am 30.07.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Krauchenwies, den
 (Herr Jochen Spieß, Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 23.03.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 05.08.2021 (Entwurfsfassung vom 20.04.2021; Billigungsbeschluss vom 20.04.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Krauchenwies, den
 (Herr Jochen Spieß, Bürgermeister)

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.11.2021 über die Entwurfsfassung vom 20.10.2021.

Krauchenwies, den
 (Herr Jochen Spieß, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Bittelschießer Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 20.10.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.11.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Krauchenwies, den
(Herr Jochen Spieß, Bürgermeister)

14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Bittelschießer Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Krauchenwies, den
(Herr Jochen Spieß, Bürgermeister)

14.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauchenwies wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Bittelschießer Weg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Krauchenwies, den
(Herr Jochen Spieß, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 20.04.2021

Plan geändert am: 20.10.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Andreas Brockof
Stadtplanung und Projektleitung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Martin Werner
Immissionsschutz	Jonathan Bitsch
Artenschutz	Franziska Steinhauser

Verfasser: Heike Marschall

..... Sieber Consult GmbH
(i.A. Heike Marschall)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers