



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
5	Hinweise und Zeichenerklärung
6	Satzung
7	Begründung — Städtebaulicher Teil
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
9	Begründung — Bauordnungsrechtlicher Teil
10	Begründung — Sonstiges
11	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
12	Begründung — Bilddokumentation
13	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 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 | Planungssicherstellungsgesetz | (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 17.06.2020 (GBl. S. 403) |
| 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) |

2.1

WA

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)

2.2 GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

2.3	Z	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)
2.4	GH m ü. NN	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. Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen - Oberkante des natürlichen Geländes (bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien) und - Oberkante des Gebäudes. 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone)
2.5	0	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablone)
2.6		Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablone)
2.7		Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Private Verkehrsanlagen, Stellplätze, Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Höhe der einzelnen Anlagen wie auch die addierte Gesamthöhe mehrerer aufeinander aufbauender solcher Anlagen darf 0,90 m über dem natürlichen Gelände 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 Typenschablone)
- 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  Versorgungsanlagen für **Elektrizität;** hier **Trafostation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.15 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.16 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.
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)
- 2.17**  Private Grünfläche als Pufferfläche; ohne baulichen Anlagen und Nebenanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 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 Förderung der Artenvielfalt auf Privatgrundstücken** Zur naturnahen Gestaltung ist pro Grundstück eine mind. 8 m² große extensiv genutzte Blumenwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Insgesamt muss eine zusammenhängende Fläche mit einer Mindestbreite von 2 m entstehen. Die Blumenwiese ist entweder 1x/Jahr Ende September oder 2x/Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni) zu mähen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln in diesem Bereich ist zu verzichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20 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 Solarglass-Seite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 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, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche 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)

2.23



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; 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)

2.24 Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen

Pflanzungen:

- Pro 300 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 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 capraea</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 2:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Japanische Zelkove

Zelkova serrata

Bäume 2. Wuchsklasse

Dreispeitz-Ahorn

Acer buergerianum

Französischer Ahorn

Acer monspessulanum

Herzblättrige Erle

Alnus cordata

Trompetenbaum

Catalpa bignonioides

Kuchenbaum

Cercidiphyllum japonicum

Baum Hasel

Corylus corluna

Manna Esche

Fraxinus ornus

Kobushi-Magnolie

Magnolia kobus

Europäische Hopfenbuche

Ostrya carpinifolia

Samthaarige Stinkesche

Tetradium daniellii

Sträucher

Erlenblättrige Felsenbirne

Amelanchier alnifolia

Baum Felsenbirne

Amelanchier arborea

Kupfer Felsenbirne

Amelanchier lamarkii

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)

2.25 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)

2.26



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen** für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; der Gehölzbestand ist durch punktuelle Pflege dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Als Pflegeziel ist

die Erhaltung des aktuellen Zustandes hinsichtlich des Mischverhältnisses aus Sträuchern und Bäumen anzustreben. Abgehende Gehölze sind als Torso in der Fläche zu belassen und bei ausbleibendem sukzessiven Aufwuchs durch eine gleichartige Neupflanzung zu ergänzen.

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

2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gögginger Bühl West" der Gemeinde Krauchenwies

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

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gögginger Bühl West" der Gemeinde Krauchenwies

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

3.2

**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)

3.3

**Materialien für die Dach-
deckung**

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 Sonnenenergie 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)

3.4

**Farben für die Dach-
deckung**

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)

3.5 Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber 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)

3.6 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

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

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

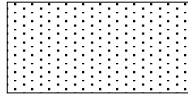
4.1 Naturpark "Obere Donau"

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks "Obere Donau" (Schutzgebiets-Nr. 4). Es gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.06.2005 (letzte Änderung vom 23.03.2018).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

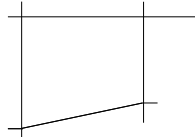
Hinweis: Die Grenzen des Schutzgebietes liegen außerhalb des Planausschnittes.

5.1



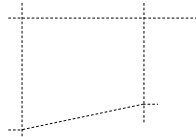
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.4

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.5

5 5 0

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.6



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.7

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.

5.8 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.

5.9 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln und während der Winterruhe von Fledermäusen erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" unten).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Wegfall nachgewiesener Niststätten von Blaumeise und Kohlmeise sind sechs Meisennistkästen an Altbäumen bzw. an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich zu installieren (z.B. Fa. Schwegler: vier Nistkästen des Typs 2M/FG mit 26 mm Lochdurchmesser sowie zwei Nistkästen des Typs 2M/FG mit 32 mm Lochdurchmesser).
- Für spaltenbewohnende Fledermausarten sind sechs Ersatzquartiere an Gehölze im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen (z.B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

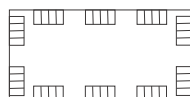
Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 20.10.2021.

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.

Des Weiteren wird empfohlen die Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren:

- Um Beeinträchtigungen auf das potenzielle Jagdhabitat und Leitstrukturen von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Norden (in Richtung Gehölzstrukturen) gerichtete Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder).
- Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur $> 2700\text{K}$) zu verwenden.
- Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.

5.10



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

I westlich von Ablach" Biotop-Nr. 1-7921-437-2459 und "Baumhecke III westlich von Ablach" Biotop-Nr. 1-7921-437-2467), außerhalb des Geltungsbereiches.

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

5.11 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).

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

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, sind zu beachten.

Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung von 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.

5.12 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche teilweise von Dietmanns-Schottern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Nach der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg liegt das Plangebiet innerhalb einer Hinweissfläche für ein Rutschungsgebiet. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) zu beachten. Im Einzelfall wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen. Für die grundsätzliche Klärung der Bebaubarkeit und weiteren 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.

5.13 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 Leitfaden "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.

5.14 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 unverzüglich beim Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz und der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Sigmaringen 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.

5.15 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.

5.16 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.

5.17 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.

5.18 Klimageräte und Wärmepumpen

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage 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 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>

5.19 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)).

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.

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.

5.20 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.

5.21 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 "Gögginger Bühl West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 09.11.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gögginger Bühl West" 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

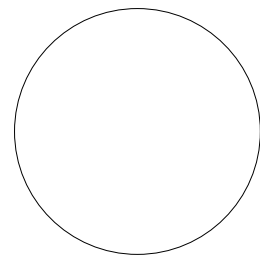
Der Bebauungsplan "Gögginger Bühl West" der Gemeinde Krauchenwies und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Krauchenwies, den

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



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Gögginger Bühl West" wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich des westlichen Ortsrandes von "Ablach" ausgewiesen
- 7.1.1.2 Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt, zudem befinden sich dort zahlreiche Gehölze. Im Norden, Süden und Osten grenzt der Planungsbereich an die bestehende Wohnbebauung des Teilortes an. Im Westen setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen fort. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Am Pumphäusle".
- 7.1.1.3 Der gewählte Standort des Plangebietes erfüllt das Kriterium der topographischen Eignung für Wohnbebauung im hinreichenden Maß. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, Darüber hinaus soll durch die Planung zukünftig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden.
- 7.1.1.5 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 "Gögginger Bühl West" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Gögginger Bühl West" 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).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Ortsrand des Teilortes "Ablach" der Gemeinde Krauchenwies.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße "Talblick" und im Westen durch die Straße "Am Pumphäusle" begrenzt. Im Süden und im Osten schließt der Planungsbereich an die bestehende Wohnbebauung an. Derzeit wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Bereich wird durch eine Grünfläche mit Gehölzen charakterisiert.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 550, 551, 551/1 (Teilfläche), 917/2 (Teilfläche), 919 (Teilfläche) und 920, Gemarkung Ablach.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Donau-Ablach-Platten geprägt, die sich als Gehölz-beziehungsweise walddreiche Kulturlandschaft darstellen.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine mittlere bis starke Steigung auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Norden hin steigend und werden zentral durch einen bestehenden Weg von Osten nach Westen aufgeteilt. Insbesondere der nordöstliche Teil des Plan-gebietes ist durch eine starke Hangneigung geprägt. Der nordöstliche Rand des Plangebietes liegt auf einer Höhe bis ca. 613 m ü. NN, bis zum südlichen Randbereich fällt das Gelände auf eine Höhe von 593 m ü. NN ab.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Gemeinde Krauchenwies sieht sich einem erhöhten Siedlungsdruck ausgesetzt und möchte die-
sem durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen Wohnbe-
darfes begegnen. Die Notwendigkeit zeigt sich dabei durch die vorhandenen und vielfachen Grund-
stücksanfragen bei der Gemeindeverwaltung. Neben den Grundstücksanfragen durch die ortsan-
sässige Bevölkerung konnte durch die Verwaltung auch beobachtet werden, dass junge Familien
aus der näheren Umgebung Wohnraum in Krauchenwies suchen. Um eben diesen bezahlbaren
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.
- 7.2.2.2 Die Deckung des vorliegenden Wohnraumbedarfes durch Baulücken, Gebäudeleerstände oder sons-
tige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken
decken könnten, sind nicht ausreichend vorhanden. Nachverdichtungspotentiale wurden in den
letzten Jahrzehnten stark genutzt und wurden immer wieder durch Neuausweisung von Wohnbau-
flächen 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 auf-
rechterhalten werden, wenn weitere Wohnbauflächen geschaffen werden.
- 7.2.2.3 Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 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 Raumnutzung, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlichen 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"

7.2.3.2 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.

- 7.2.3.3 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.
- 7.2.3.4 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 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan gemäß §13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Gögginger Bühl West" im Wege der Berichtigung angepasst.
- 7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden weitere Standorte im Gemeindegebiet geprüft. In einem weiteren Ortsteil und im Hauptort wurden Flächen ebenfalls als geeignet für Wohnbebauung angesehen und werden mit den Bebauungsplänen "Bittelschießer Weg" und "Am Mittelfeld" überplant.
- 7.2.4.2 Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche überplant, welche bereits an die bestehende Bebauung anschließt. Auf Grund der Erschließungsmöglichkeiten durch die vorhandenen Straßen, ist der Standort gut an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angebunden. Der Erschließungsaufwand ist somit als wenig aufwändig zu bewerten. Weiterhin wird durch die Entwicklung des Baugebiets bewusst der Ortsteil Ablach gestärkt.
- 7.2.4.3 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.
- 7.2.4.4 Die Systematik des Bebauungsplanes "Gögginger Bühl West" 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 Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gögginger Bühl West" 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.

7.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

7.2.5.1 Durch die vorliegende Planung werden ca. 1,2 ha 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 Möglichkeit 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.

7.2.5.2 Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gibt die Gemeinde Krauchenwies im vorliegenden Plangebiet den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Vorrang gegenüber der dauerhaften Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft. Darüber hinaus sind die überplanten Flächen von drei Seiten von Bebauung umschlossen, sodass die Bedeutung dieser landwirtschaftlichen Flächen als gering einzustufen ist.

7.2.6 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

7.2.6.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Am Mittelfeld" 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.

- 7.2.6.2 Im Entwurf wird das Wohngebiet durch die mittig durch das Baugebiet verlaufende Straße "Am Pumpenhäusle" in zwei Quartiere geteilt. Im Westen wird das Baugebiet durch die gleichnamige Straße "Am Pumpenhäusle" und im Norden durch die Straße "Talblick" erschlossen. Innerhalb des Baugebietes befinden sich 15 Baugrundstücke, die mit Einzelhäusern bebaut werden sollen. Zur Durchgrünung sind im Süden private Grünflächen geplant.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den Bereich "Gögginger Bühl West" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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.

Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare 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.

- 7.2.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken 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 der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudeanordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,35 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,35 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an der nördlich und südlich angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
 - 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 im gesamten Baugebiet lediglich Einzelhäuser errichtet werden, die maximal 2 Vollgeschoße aufweisen. Dies sorgt für ein geordnetes und gut dimensioniertes Erscheinungsbild des Plangebiets am Ortsrand.
- 7.2.7.3 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.
- 7.2.7.4 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 auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.7.5 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).

- 7.2.7.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.7 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 Gesamthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 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.
- 7.2.8.2 Im östlichen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden.
- 7.2.8.3 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil Ab-lach sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die bestehende Straße "Am Pumphäusle" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Straße "An der Steig" und die dort südlich anschließende Straße besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 311. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Ortszentrum mit der Linie 500 gegeben.

7.2.9.3 Die innere Erschließung des überplanten Bereiches erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt und das Plangebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich einteilt.

7.2.10 Wasserwirtschaft

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

7.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Krauchenwies zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.10.3 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.

7.2.10.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.10.5 Auf Grund der Anschlüsse 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.

7.2.11 Geologie

7.2.11.1 Die dargestellten Bauflächen erscheinen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen muss jedoch gerechnet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in jedem Fall konkrete Aufschlüsse und Bodenuntersuchungen durchzuführen.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

- 8.1.1.1 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 "Gögginger Bühl West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Gögginger Bühl West" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu 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).

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

- 8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles "Ablach" der Gemeinde Krauchenwies. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im nördlichen und südlichen Bereich dichtere Gehölzstrukturen im Wechsel mit kleinflächigen Offenbereichen. Im Zentrum verläuft von West nach Ost die Straße "Am Pumphäusle", welche das östlich angrenzende Wohngebäude erschließt. Nördlich der Straße "Am Pumphäusle" befindet sich eine kleinere, intensiv genutzte Wiesenfläche. An der nördlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Straße "Talblick". Entlang dieser verläuft nördlich außerhalb des Geltungsbereiches ein breiter Gehölzriegel mit größeren Bäumen, welcher als Biotop geschützt ist (siehe hierzu nächster Absatz). Dahinter liegt die bestehende Wohnbebauung des Ortsteiles "Ablach". Gleiches gilt für die südlichen Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches. Das östlich gelegene Wohngebäude verfügt über einen großzügigen Garten und üppige Gehölzbeständen. Westlich des Geltungsbereiches grenzt mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen die offene Landschaft an.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen im Norden und Süden dichtere Gehölzstrukturen mit stellenweise größeren Einzelbäumen und kleinflächigen Offenbereichen vor. 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. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Plangebiet durch einen Biologen des Büro Sieber begangen und entsprechend kartiert. Die ausführlichen Ergebnisse wurden in einem Kurzbericht zusammengefasst (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 09.12.2020). Der südliche Geltungsbereich ist Kernfläche und Kernraum des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Hiervon ausgehend verläuft über bestehende Gehölzstrukturen der 500 m-Suchraum zu der ebenfalls als Kernfläche ausgewiesenen, nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Fl.-Nr. 536/1 (Gemarkung Ablach). Der Verbund dieser beiden Kernflächen steht hinsichtlich der berechneten Flächen des Biotopverbunds isoliert da. Dennoch besteht durch die linearen Gehölzstrukturen nordwestlich des Geltungsbereiches eine ökologisch-funktionelle Verbindung in die offene Landschaft. Durch die im Plangebiet und angrenzend bereits vorkommenden Verkehrswege ("Talblick" und "Am Pumphäusle") ist die Durchgängigkeit und damit auch die Funktionalität des Biotopverbundes leicht beeinträchtigt.

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

Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Baumhecken I westlich von Ablach" (Biotop-Nr. 1-7921-437-2459) liegt nördlich direkt angrenzend bzw. östlich in wenigen Metern Abstand zum Geltungsbereich. Die Teilflächen des Biotops werden nicht überplant und bleiben daher in ihrer aktuellen Flächenausdehnung erhalten. Darüber hinaus liegen nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches in größerer Distanz weitere geschützte Biotope. Östlich liegt in etwa 615 m Entfernung das Vogelschutzgebiet "Baggerseen Krauchenwies/Zielfingen" (Schutzgebiets-Nr. 7921-401). Das Plangebiet liegt gänzlich innerhalb des Naturparks "Obere Donau" (Schutzgebiets-Nr. 4). Das Ziel des Naturparks ist die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als vorbildliche Erholungslandschaft. Die Vielfalt, Eigenart und herausragende landschaftliche Schönheit der vorkommenden Naturräume sowie die natürliche Ausstattung des Gebietes sind zu pflegen und zu bewahren, um eine naturnahe Erholung zu gewährleisten. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen nicht in räumlicher Nähe.

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

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich der geologischen Einheiten "Untere Süßwassermolasse", "Hochwassersediment" und "Riß-Moränensediment". Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt. Aus dem karbonathaltigen Schotter und den Terrassensanden haben sich als Bodentyp hauptsächlich Parabraunerden aber auch Pelosole sowie Braunerde-Pelosol aus Fließerden mittlerer bis hoher Fruchtbarkeit entwickelt. Durch das

Plangebiet verlaufen die beiden Straßen "Talblick" und "Am Pumphäusle". In diesen Bereichen sind die Böden versiegelt und können ihre natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllen. Davon abgesehen sind die Böden vollständig unversiegelt, jedoch zumindest stellenweise 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 Ausgleichskörper 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.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Südlich verläuft in knapp 150 m Entfernung die "Ablach". Laut der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das überplante Gebiet außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche. Aufgrund des stark ansteigenden Geländes im Plangebiet von Süden nach Norden 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.

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

Zentral innerhalb des Plangebietes liegt eine kleinere Wiesenfläche, auf der sich in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Der überplante Bereich ist zu einem Großteil mit Gehölzen bewachsen. 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 "Talblick" und "Am Pumphäusle" kann es zu einer geringfügigen Schadstoffanreicherung innerhalb des Plangebietes kommen. Insgesamt ist wegen der Ortsrandlage und der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

8.2.1.7 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" und ist auf Grund der verschiedenen Nutzungen (Grünland / Gehölzbestände) vergleichsweise strukturreich. Durch die stellenweise dichten Gehölzbestände im nördlichen und südlichen Geltungsbereich ist die Einsehbarkeit in das Plangebiet aus diesen Richtungen stark eingeschränkt. Gleiches gilt für die östliche Richtung durch die hier angrenzende Wohnbebauung. Aus Richtung der offenen Landschaft im Westen ist das Plangebiet relativ weiträumig einsehbar. Überregional bedeutsame 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 Verkehrswege ist das Plangebiet jedoch für die ansässige Bevölkerung hinsichtlich der Erholungseignung von gewisser Bedeutung (bspw. Gassi-Runden, Spaziergänge). Darüber hinaus spielt das überplante Gebiet durch die stellenweise dichten Gehölzbestände und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild eine wichtige Rolle (Ortsrandeingrünung).

8.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Im Zuge der Bebauung wird ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände gerodet und die zentral im Plangebiet gelegene Wiesenfläche überplant. Hierdurch geht Lebensraum für die darin vorkommenden Tiere und Pflanzen aber auch Flächen der Vorrangflur II für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt, welche zudem an bestehende Bebauung anschließt und darüber hinaus die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB dadurch gegeben ist, weil die Möglichkeit der Innenentwicklung in der Gemeinde Krauchenwies ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist, kann die Umnutzung der Flächen als vertretbar betrachtet werden. Um eine erhebliche Beeinträchtigung der Teilflächen des Biotops "Baumhecken I westlich von Ablach" zu vermeiden, wurde zwischen der festgesetzten Baugrenze und der nordöstlich gelegenen Teilfläche des Biotops ein Abstand von 7 m eingehalten. Der Abstand zwischen der Baugrenze und der nördlich der Straße "Talblick" gelegenen Teilfläche des Biotops beträgt inklusive der Straße gut 10 m. Durch den eingehaltenen Abstand und der bereits vorhandenen Straße gehen von der geplanten Bebauung keine zusätzlichen Faktoren aus, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen würden. Um die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit der überplanten Fläche auch im Rahmen einer Bebauung möglichst zu erhalten, wird ein Teil der Kernfläche des Biotopverbundes im Süden des Geltungsbereiches als Pflanzbindung festgesetzt. In dieser ist als Pflegeziel die Erhaltung des aktuellen Zustandes hinsichtlich des Mischverhältnisses aus Sträuchern und Bäumen anzustreben. Abgehende Gehölze sind als Torso in der Fläche zu belassen und bei ausbleibendem sukzessiven Aufwuchs durch eine gleichartige Neupflanzung zu ergänzen. Auf diese Weise kann durch fachgerechte Pflege die ökologische Wertigkeit der Bestände und ihre Funktion als Kernfläche im Biotopverbundsystem erhalten bleiben. Zusammen mit der Festsetzung, dass pro 300 m² (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen ist, wird für eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gesorgt. Für die Pflanzungen in den privaten Grünflächen 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 weitere naturschutzfachliche Festsetzungen (Förderung der Artenvielfalt, Dachbegrünung) kann der Lebensraumverlust durch die Bebauung zu einem gewissen Umfang ausgeglichen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind auf Basis der durchgeführten Untersuchungen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 09.12.2020) artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen (Aufhängung von Nisthilfen).

8.2.2.2 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. Aufgrund der Entfernung zum östlich in etwa 615 m Entfernung gelegenen Vogelschutzgebiet "Baggerseen Krauchenwies/Zielfingen" und der dazwischenliegenden Bebauung können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Inhalte der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14. Juni 2005 zum Naturpark "Obere Donau" zu berücksichtigen. Da die Wegeverbindungen zwischen den bestehenden Wohngebieten erhalten bleiben, und die Durch- und Eingrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen und Neupflanzungen von Gehölzen gewährleistet wird, kann die weitere Umgebung auch bei Umsetzung der Planung der Naherholung dienen. Die Planung steht damit nicht den Zielen des Naturparks entgegen.

8.2.2.3 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. Durch die Planung sind auch landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen (zentral im Plangebiet gelegenes Grünland). Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt vergleichsweise gering, da es sich lediglich um 15 Baugrundstücke mit einer festgesetzten GRZ von 0,35 handelt.

8.2.2.4 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. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Um die Versickerungsleistung der Böden im Plangebiet dennoch soweit möglich zu erhalten wird festgesetzt, dass für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich wasser-

durchlässige 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. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende gemeindliche Mischsystem der Kläranlage Krauchenwies zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz erfolgen.

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

Durch die Bebauung der zentral gelegenen Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen westlich des Geltungsbereiches beschränkt. Durch die Rodung eines Großteils der im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände reduziert sich die Frischluftproduktion sowie die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung deutlich, bleibt jedoch durch den teilweisen Erhalt der Bestände im Süden des Plangebietes über eine festgesetzte Pflanzbindung in gewissem Umfang erhalten. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der geplanten Bebauung von insgesamt 15 Grundstücken sind insgesamt keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Im Zuge der Bebauung kommt es künftig zu einem Anstieg des Verkehrs durch Anlieger. Durch den geringen Umfang der Bebauung ist eine erhebliche Zunahme an Luftschadstoffen nicht zu erwarten.

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

Die Bebauung findet in einem aus westlicher Richtung gut einsehbaren Bereich statt. Durch die im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen vorhandenen, stellenweise dichten und hohen Gehölzbestände wirkt sich die Bebauung des Plangebietes jedoch nicht erheblich auf das Landschaftsbild aus. Im Süden des Plangebietes wird ein Teil der Gehölze durch die Festsetzung als Pflanzbindung erhalten und bildet hierdurch auch weiterhin eine Eingrünung zur südlich bestehenden Wohnbebauung. Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung und verlagert damit den südwestlichen Ortsrand etwas weiter in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist daher mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick in die offene Landschaft nach Westen). 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 Westen in die offene Landschaft wird durch die Bebauung jedoch nicht beeinträchtigt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im südlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche als Pufferfläche festgesetzt, die der Eingrünung in südliche Richtung zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung dient.
- 8.2.3.3 Die südlich festgesetzte Grünfläche als Pufferfläche überlagert sich mit einer festgesetzten Pflanzbindung. Diese erhält einen Teil der im südlichen Geltungsbereich vorkommenden Gehölzbestände und gewährleistet auf diese Weise den Erhalt der Funktionalität des Biotopverbundes mittlerer Standorte.
- 8.2.3.4 Entlang der Erschließungsstraße werden zwei kleinere Verkehrsflächen als Begleitfläche festgesetzt. Diese sind jeweils mit einem Baum 2. Wuchsklasse und einem Strauch zu bepflanzen. Hierbei sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden.
- 8.2.3.5 Durch die Festsetzung, dass pro 300 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 8.2.3.6 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.
- 8.2.3.7 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.
- 8.2.3.8 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.
- 8.2.3.9 Zur Förderung der Artenvielfalt ist pro Grundstück eine mind. 8 m² große extensiv genutzte Blumenwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Insgesamt muss eine zusammenhängende Fläche mit einer Mindestbreite von 2 m entstehen.

- 8.2.3.10 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.
- 8.2.3.11 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.
- 8.2.3.12 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.
- 8.2.3.13 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.
- 8.2.3.14 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.
- 8.2.3.15 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind auf Basis der durchgeführten Untersuchungen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber vom 09.12.2020) artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen (Aufhängung von Nisthilfen).
- 8.2.3.16 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Regelungen zur Dachform und Dachneigung werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Dadurch wird den zukünftigen Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.

9.1.1.2 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.

9.1.1.3 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.

9.1.1.4 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.

9.1.1.5 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 bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

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

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

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

- 9.2.1.1 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 sind 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.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,28 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,95	74,2 %
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen	0,22	17,2 %
Private Grünflächen	0,11	8,6 %

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 7,7 %
- 10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 15
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 45

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Gemeinde Krauchenwies
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Gemeindewerke Krauchenwies
- 10.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: Gemeindewerke Krauchenwies
- 10.2.2.4 Müllentsorgung durch: Kreisabfallwirtschaft Sigmaringen

10.2.3 Planänderungen

- 10.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.10.2021) 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):
 - Ergänzung der Festsetzung zu Nebenanlagen
 - Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
 - Aufnahme des Hinweises zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser"
 - Aufnahme des Hinweises zu "Klimageräten und Wärmepumpen"
 - Anpassung des Hinweises zum "Grundwasserschutz"
 - Anpassung des Hinweises zum "Bodenschutz"
 - Anpassung der "Ergänzenden Hinweise"
 - Ergänzung der Festsetzung zur "Insektenfreundlichen Beleuchtung/Photovoltaikanlagen"
 - zusätzliche Hinweise
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

A map of the Iberian Peninsula (Spain and Portugal) with various regions shaded in different colors: orange in the northwest, pink in the southwest, and red in the south. A large orange circle is drawn in the center of the peninsula, highlighting the study area in central Spain.

Blick von Westen auf die nördliche Teilfläche



Blick von Süden auf die nördlich angrenzende Bebauung inklusive der bestehenden Baumreihe



Blick von Westen auf die bestehende Straße "Talblick" im nördlichen Bereich des Plangebietes



Blick von Nordwesten nach Süden auf das Plangebiet



Blick von Westen auf die bestehende Straße "Am Pumphäusle" im Zentrum des Plangebietes



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.12.2019. Der Beschluss wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Krauchenwies, den

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

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.05.2021 bis 04.06.2021 (Billigungsbeschluss vom 20.04.2021; Entwurfsfassung vom 29.01.2021; Bekanntmachung am 23.04.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Krauchenwies, den

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

13.3 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 30.04.2021 (Entwurfsfassung vom 29.01.2021; Billigungsbeschluss vom 20.04.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Krauchenwies, den

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

13.4 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)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gögginger Bühl West" sowie 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)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gögginger Bühl West" 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)

13.7 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 "Gögginger Bühl West" im Wege der Berichtigung angepasst.

Krauchenwies, den
(Herr Jochen Spieß, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 29.01.2021

Plan geändert am: 20.10.2021

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

Projektkoordination	Andreas Brockof
Stadtplanung und Projektleitung	Heike Marschall
Landschaftsplanung	Martin Werner
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.