

Gemeinde Burgrieden

Kreis Biberach

Planstand: 09.10.2023

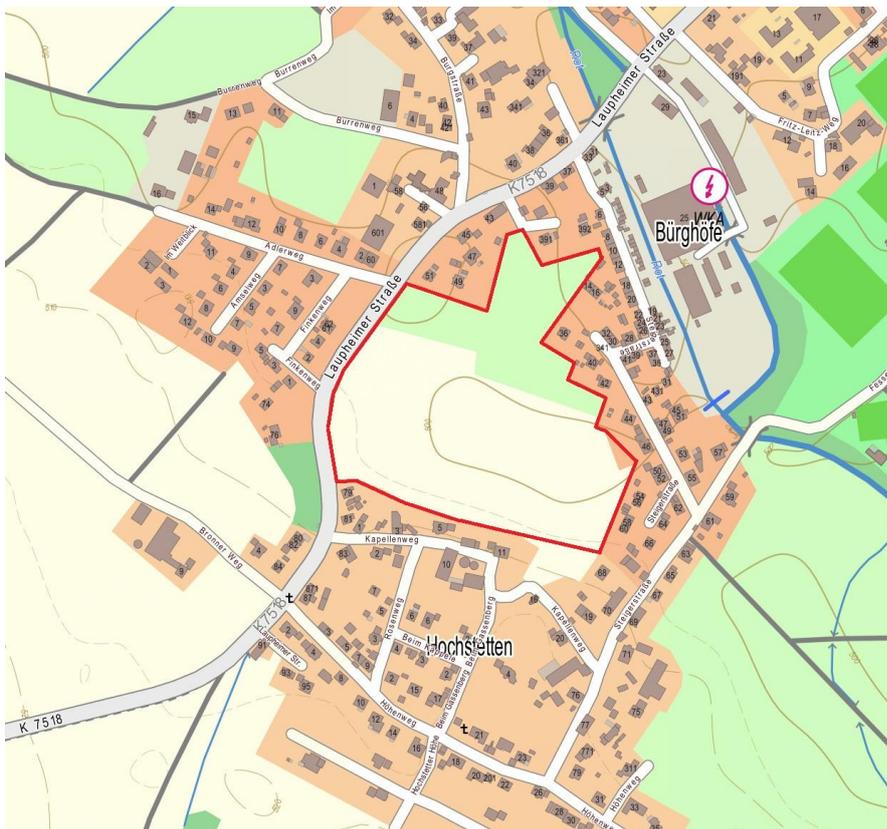


BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet „Burgwiesen“

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgwiesen“ und örtliche Bauvorschriften
- im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB -



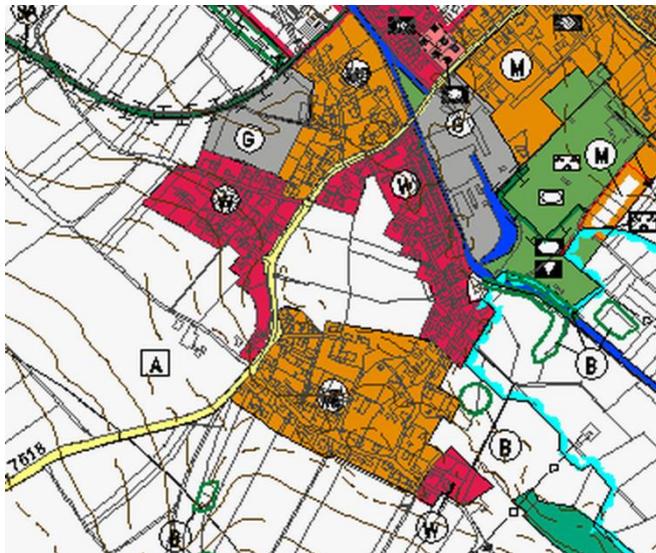
1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Raumordnerische Vorgaben

Bebauungspläne sind den **Zielen** der Raumordnung anzupassen. In diesem Zusammenhang sind Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (Z 2.2.3.1), wonach Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, und auch die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entspricht der Bebauungsplan diesen Vorgaben.

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgrieden nicht als Baufläche ausgewiesen. Es befindet sich jedoch, komplett von Wohnbebauung umschlossen, auf Gemarkung Burgrieden, Flur Hochstetten, innerhalb der Ortslage.



Auszug aus dem FNP 2015 Burgrieden

Daher wird der Plan über § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Erstellung einer Umweltprüfung/eines Umweltberichtes entfällt, da die Grundflächenversiegelung kleiner als 20.000 m² beträgt. Aus diesem Grunde entfällt auch der Nachweis eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches für Eingriffe in die Natur und Landschaft (Ökobilanz). Da der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt wird, muss er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Vielmehr wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplanes berichtigt.

1.2 Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Baugrundstücke liegen zwar im Innenbereich und wären daher nach § 34 BauGB bebaubar. Aufgrund der Größe der Fläche empfiehlt sich jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um eine möglichst sinnvolle Flächennutzung, Minimierung von Verkehrsflächen und generell von Versiegelung sowie die geregelte Entsorgung beispielsweise des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Auch die Belange des Ortsbildes werden berücksichtigt (siehe Ziffer 4).

Außerdem kann eine gesicherte Baulandentwicklung, gesteuert durch die Gemeinde, gewährleistet werden.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Nachweis § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB, dass befestigte Grundfläche < 20.000 m²:

Geltungsbereich	58.500 m ²		
WA1/2 (GRZ 0,35)	35.311 m ²	0,35	12.359 m ²
WA3 (GRZ 0,4)	3.603 m ²	0,40	1.441 m ²
WA4 (GRZ 0,5)	3.928 m ²	0,50	1.964 m ²
Kita (GRZ 0,8)	3.397 m ²	0,80	2.718 m ²
Grünflächen (inkl. Grün/Straßenbäume)	2.850 m ²	0,00	0 m ²
Spiel-/Quartiersplatz	560 m ²	0,00	0 m ²
<u>Straßen und Gehwege / Parkplätze</u>	<u>8.549 m²</u>	<u>1,00</u>	<u>8.549 m²</u>
Summe	58.500 m ²		27.291 m ²
Summe ohne Straßenflächen			18.742 m ²

Die **Ausschlusskriterien** des § 13 a Abs. 1 Satz 4 (Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung) und Satz 5 BauGB (Betroffenheit eines Natura 2000-Schutzgebiets [FFH-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet]) liegen erkennbar nicht vor.

1.4 Verdichtete Bauweise, Netto-Wohndichte

Für die derzeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist seitens der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim mit dem Regierungspräsidium Tübingen eine Netto-Wohndichte von 40 Einwohnern pro Hektar Baugebietsfläche abgestimmt.

Das Gebiet wird sich durch einen Mix aus Einfamilienhaus-/Doppelhaus-/Kettenhausbebauung und Geschosswohnbau auszeichnen und damit einen Beitrag zur verdichteten Bebauung leisten. Es ist von einer Netto-Wohndichte von ca. 48 Einwohnern pro Hektar auszugehen.

Berechnung der Netto-Einwohnerdichte			
Einheit: EW/ha			
Baugebiet: Burgwiesen (Planstand: 2022)			
Fläche (in ha) = Umgriff des Bebauungsplanes: 5,85			
Einwohnerzahl:			
Bewohner je Wohneinheit (stat. Mittel Burgrieden): 2,3			
(BW und Landkreis BC : 2,1)			
Stand: jeweils 2021			
Quelle: https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS426028			
Durchschnittliche Anzahl Wohneinheiten in		Geplante Anzahl Gebäude:	
Damit Anzahl Wohneinheiten			
Einzelhäusern:	1,3	62 (EH und DH denkbar)	80,6
Kettenhäusern:	1	13	13
MFH:	7	4	28
Quelle: Daniel Ruhnow, "die STEG"			121,6
			vorauss. Zahl EW: 279,68
Netto-Einwohnerdichte:		47,8 EW/ha	

1.5 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

In Burgrieden ist der Bedarf an Wohnbauflächen permanent vorhanden. Legt man die sehr zurückhaltenden Prognosen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg zugrunde, wird die Gemeinde bis 2035 per Saldo ca. 400 Einwohner mehr haben. Entsprechend den o.g. Berechnungen (Ziffer 1.4) kann man beim Baugebiet „Burgwiesen“ im Endausbau mit ca. 280 Einwohnern rechnen.

Vor dem Hintergrund, dass u.U. keine weiteren Baulandausweisungen auf Grundlage des § 13b BauGB mehr möglich sein werden (vgl. BVerwG Urteil vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22; **Urteilsbegründung lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor**), kann die Gemeinde mit diesem Baugebiet einen guten Teil des **Wohnraumbedarfs decken**.

Dies soll nicht nur mit den klassischen Ein- oder Zweifamilienhäusern bewerkstelligt werden, vielmehr soll **Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen** geschaffen werden: insbesondere der Geschosswohnbau soll ortsbildverträglich integriert werden und modernen Wohnraum auch für Mieter bieten. Kettenhäuser tragen ihren Teil zur verdichteten Bauweise bei.

Eine **Kindertagesstätte** (mit Kindergarten- und Krippegruppen) soll den Bedarf an Betreuung für das Quartier wie auch für die Gesamtgemeinde decken helfen.

Über den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann die Gemeinde weiterhin eine geordnete Erschließung gewährleisten. Er schließt die Lücke zwischen Burgrieden und Hochstetten, welche praktisch durch die Randbebauungen derzeit schon nicht mehr vorhanden ist.

Die **Stärkung des Innenbereiches**, verdichtetes Bauen, Nutzbarmachung von Brachflächen und Baulücken und dergleichen mehr sind wichtige Eckpfeiler der modernen Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung und werden als solche auch von der Landespolitik eingefordert. Die BauGB-Novelle 2013 hat den Vorrang der Innenentwicklung explizit als Ziel der Bauleitplanung vorgegeben (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Der Bebauungsplan greift dies auf und setzt es um.

Dadurch geht allerdings in größerem Umfang landwirtschaftliche Nutzfläche verloren.

1.5.1 Einzelne Belange

1.5.1.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Im Baugebiet sollen neben den beliebten Einfamilien-/Doppelhäusern auch Geschosswohnbau und Kettenhausbebauung Berücksichtigung finden, um so breiten Bevölkerungsschichten Wohneigentum oder Mietwohnraum zu bieten.

Angesichts der aktuell hohen Baupreise und Zinsen sind vor allem die im ersten Bauabschnitt vorgesehenen Wohnformen (Kettenhäuser und Geschosswohnbau) wichtige Ansatzpunkte, um die genannten Punkte bedienen zu können und zeitnah erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

1.5.1.2 Umweltverträglichkeit und Naturschutz; Artenschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, können Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung außen vor bleiben (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 iVm § 13 Abs. 3 und Nr. 4 BauGB).

Der Artenschutz ist dennoch zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung beauftragt. Ausgeführt wurde diese vom „irg-umweltkonzept“, Tanja Irg, Kleinschafhausen.

Fazit: irg-umweltkonzept, Diplom Biologin Tanja Irg, Juni 2014:

„Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatSchG ausgelöst werden.“

Planerisch zu berücksichtigen ist allerdings das Vorkommen des Laubfroschs (*Hyla arborea*) in der Umgebung des Plangebiets. Hierzu befinden sich unter dem Stichwort „Amphibien-schutz“ unter Ziffer 1.6.2.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes Vorgaben etwa zur Gestaltung von Schächten.

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume (Esche im südwestlichen Bereich, Eiche im südöstlichen) können nicht erhalten werden. Es macht keinen Sinn, ein Baugebiet um Einzelbäume herum zu planen, die bei den Erschließungsarbeiten aller Voraussicht nach ernstem Schaden nehmen würden. Stattdessen sollen insbesondere die Flächen um die Kita herum und der Quartiersplatz ein Bepflanzungskonzept erhalten.

1.5.1.3 Klimaschutz

Im Wohngebiet sollen auf Grundlage des Energetischen Quartierskonzepts¹ klimaneutral Wärme und Elektrizität erzeugt werden, um so einen Beitrag zur Einhaltung der Klimaziele der Bundes- und der Landesregierung zu leisten. Photovoltaik, Erdwärme und im Endausbau auch Flusswärme werden kombiniert ein Nieder temperatur-Nahwärmenetz versorgen. Die Gesamtanlage soll von einem Contractor betrieben werden, der mit der Gemeinde einen Konzessionsvertrag abschließen wird (daher keine im Bebauungsplan explizit ausgewiesenen Leitungsrechte im öffentlichen Bereich).

Diesem müssen auf den größeren Gebäuden (Kindertagesstätte und Geschosswohnbau) Teile der Dachflächen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden (von diesem nicht genutzte Flächen können zur Eigennutzung mit PV bestückt werden, sofern diese Nutzung nicht dem energetischen Quartierskonzept widerspricht). Gleichzeitig wird ein Anschluss- und Benutzungszwang für die erzeugte Energie (Strom und Wärme) vorgeschrieben. Die genannten Pflichten werden zivilrechtlich geregelt.

Über ein Mieterstrommodell sollen die einzelnen Haushalte verbilligten Strom beziehen können.

Aus diesen Rahmenbedingungen resultierende bauliche Vorschriften, etwa Dachformen und -neigungen, sind im Textteil und Ziffer 1.1.5 festgelegt.

Im öffentlichen Straßenraum sollen vereinzelt Bäume gepflanzt werden. Diese werden zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

1.5.1.4 Luftreinhaltung

Das Baugebiet („Quartier“) wird aufgrund des energetischen Quartierskonzepts eine CO₂-freie Wärme- und Stromversorgung aufgebaut. In diesem Zusammenhang bekommt der Belang der Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 h) BauGB) besondere Bedeutung. Wenigstens in punkto Wärme- und Stromversorgung können CO₂-Emissionen vor Ort ausgeschlossen werden, was einen großen Beitrag zum Klimaschutz darstellt.

Daraus resultiert das Verbot von Sichtfeuern (siehe Ziffer 5.7).

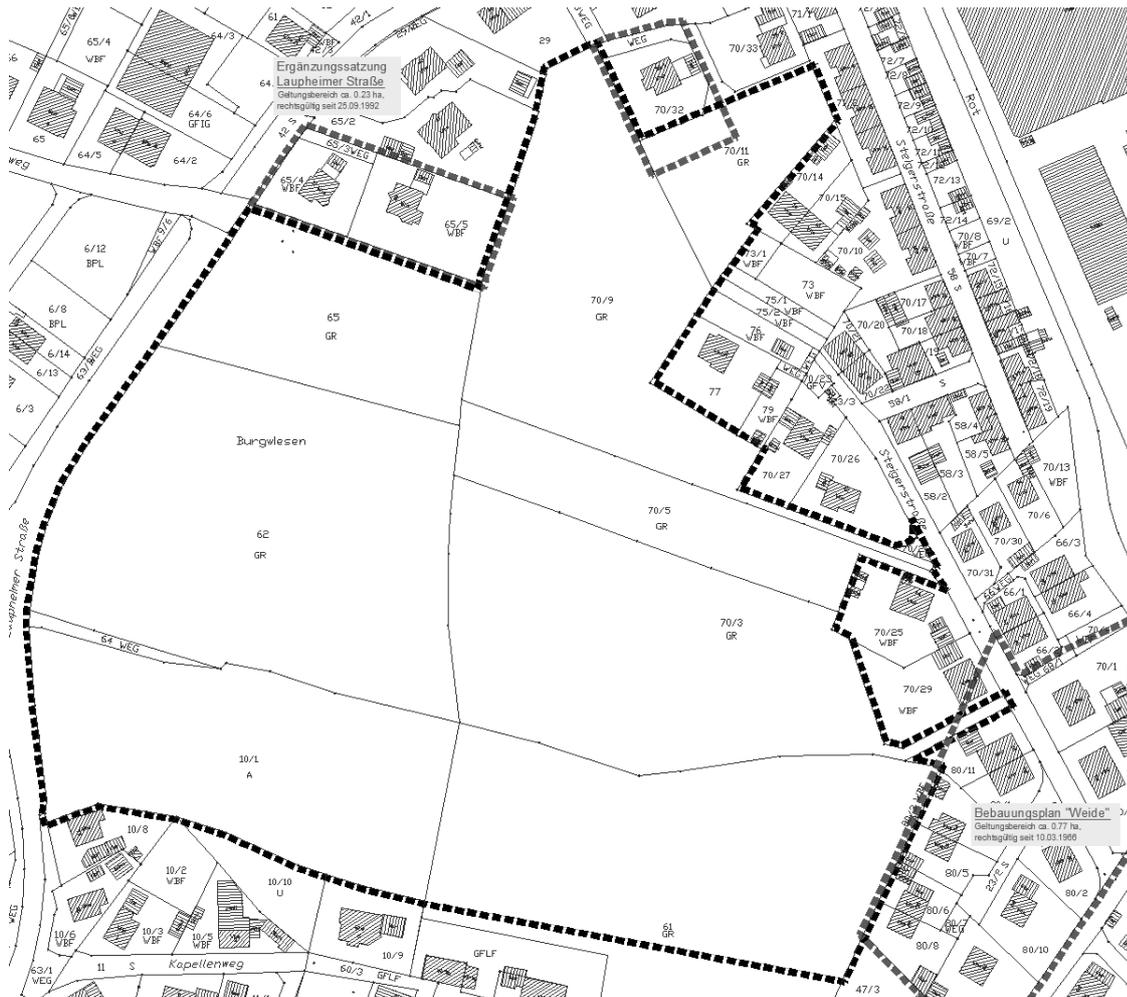
1.6 Begründung einzelner Festsetzungen

Siehe Abschnitt „Begründung einzelner Festsetzungen“ (Ziffer 5.) bzw. „Örtliche Bauvorschriften“ (Ziffer 6).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus beiliegender Abgrenzung.

¹ Projektbeschreibung „Energieversorgung für das Neubaugebiet Burgwiesen“ des Büro Spleis siehe Anhang



Räumlicher Geltungsbereich mit circa 5,85 ha

Der Geltungsbereich orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Auf der Westseite bildet die Laupheimer Straße mit dem vorhandenen Geh- und Radweg die Abgrenzung. Nach Süden, Osten und Norden wurde die Abgrenzung an den Privatparzellen gezogen.

Im Plan sind die rechtsgültigen, angrenzenden Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen dargestellt (Bebauungsplan „Weide“, rechtsgültig seit 10.03.1966; Ergänzungssatzung Laupheimer Straße, Teilfl. Flst. 70/11, rechtsgültig seit 05.03.1999; Ergänzungssatzung Laupheimer Straße, Teilfl. Flst. 65, rechtsgültig seit 25.09.1992)

3 Einschränkungen

3.1 Militärflugplatz Laupheim

Das Plangebiet liegt dem Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim. Dies bedeutet Einschränkungen in den zulässigen Gebäudehöhen und eine höhere Belastung durch Fluglärm. Im Textteil wird auf diese Einschränkungen hingewiesen.

3.2 Altlasten

Es sind in diesem Bereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.3 Hochwasser- Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsbereiche.

4 Städtebauliches Konzept

Es soll ein modernes Neubaugebiet entstehen, das neben Bauplätzen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auch Flächen für maßvoll verdichtete Bauweise wie Kettenhausbebauung und ortsbildverträglichem Geschosswohnbau anbietet.

Entlang der Laupheimer Straße ist ein 12 m breites Anbauverbot zur Kreisstraße einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens sind keine Bebauungen zulässig. Die Festsetzung als private Grünfläche verdeutlicht diesen der bebaubaren Grundstücksfläche Zustand.

Im Anschluss an das Anbauverbot ist das WA3 mit Kettenhäusern, und somit einer geschlossenen Front zur Straße geplant. Sie dienen außerdem als „Schallschutz-Riegel“ zur Laupheimer Straße hin für die östlich davon liegenden Gebäude. Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei die Kettenhäuser hier an der nördlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

Im zentralen Bereich des Baugebietes und im Süd-West-Bereich sind mit den Festsetzungen beim WA4 zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe bis 10,5 Metern, mit mindestens 5 Wohneinheiten pro Parzellen zu errichten. Außerdem ist im zentralen Bereich des Baugebietes ein Platz für eine Kindertagesstätte ausgewiesen.

Hier soll auch ein Quartiersplatz entstehen, der auch als Spielplatz genutzt wird und mit dem Außenbereich der Kindertagesstätte zusammen als Veranstaltungsfläche genutzt werden kann.

Die verbleibenden Parzellen sind „klassische“ Einfamilien-/Doppelhausparzellen. Ihre moderate Grundflächenzahl von 0,35 wird ein ganz überwiegend „grünes“ Quartier mit großen Freiflächen entstehen lassen.

Am Rande der öffentlichen Grünfläche im Norden verläuft bereits bisher ein Graben, der auf den Bestandsparzellen an der Laupheimer Straße ankommendes Niederschlagswasser aufnimmt und einem alten Kanal zuführt. Künftig wird dieses der neuen Regenwasserkanalisation zugeleitet. Im Starkregenfall dient die Grünfläche als Retentionsfläche.

Ortsbild

In Verbindung mit den verbindlich festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen passt sich die Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen sind auch auf die bestehenden Randbebauungen abgestimmt (EFH und Gebäudehöhen).

Aufgrund der technischen Zwänge (hoch anstehendes Grundwasser erfordert beispielsweise höher liegende Kanäle) ist ein Unterschied zwischen der EFH der Neubauten verglichen mit dem Bestand jedoch unvermeidbar.

5 Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Beherbergungsgewerbe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) werden generell ausgeschlossen, da diese den angestrebten Charakter eines ruhigen Quartiers stören würden. Unnötiger Fahrzeugverkehr soll ferngehalten werden, auch wegen der Kindertagesstätte.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt generell zwei. Damit sind alle Spielarten moderner und klassischer Bebauung realisierbar, auch im Bereich der Kindertagesstätte und des Geschosswohnbaus, welcher auf diese Weise sogar „2,5-geschossig“ gestaltet werden kann (vgl. § 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 LBO – „75%-Regel“).

5.2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird ab Erdgeschossfußbodenhöhe bemessen. Anders als bei der Höhenlage (vgl. Ziffer 1.1.12 der planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil) ist hier nicht der Rohbau maßgebend, sondern die Fertigfußbodenhöhe inkl. Estrich. Dies begründet sich mit bautechnischen Gegebenheiten.

Für WA1, WA2 und WA3 wird die maximale Gebäudehöhe auf 8 Meter festgesetzt. Dies entspricht den im Gemeindegebiet üblichen Maßen bei Wohngebieten.

Auf den für Geschosswohnbau (WA4) und die Kindertagesstätte vorgesehenen Parzellen sind mit 10,50 bzw. 11 Metern anlagentypisch höhere Gebäude zulässig.

Zur Klarstellung wurde der Hinweis aufgenommen, dass aufgeständerte Photovoltaik-Module über die maximal zulässigen Gebäudehöhen hinaus zulässig sind.

5.2.3 Grundflächenzahlen

Die GRZ in den mit WA1 und WA2 bezeichneten Gebietsteilen liegt mit 0,35 im Bereich des in den aktuellen Neubaugebieten bei Einfamilien-/Doppelhäusern üblichen.

Im WA3-Bereich sollen Kettenhäuser entstehen. Da diese Hausgruppen ohne seitliche Grenzabstände zwischen den Gebäuden errichtet werden, wird die GRZ auf 0,4 gesetzt.

In den Bereichen für Geschosswohnbau (WA4) wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 die Voraussetzung für Verdichtung geschaffen, ohne dass die Flächen zu weitgehend versiegelt werden.

Die Fläche für die Kindertagesstätte wird mit einer GRZ von 0,8 vorgesehen, um maximale Planungsfreiheit zu haben.

5.2.4 Untergeschosse

Die Festsetzungen für die Bereiche WA1 und WA2 unterscheiden sich in der Zulässigkeit zur Herstellung von Untergeschossen. Im Bereich WA1 ist die Herstellung von Untergeschossen nicht zulässig. Hier besteht die Gefahr, dass zu stark in das relativ hoch anstehende Grundwasser eingegriffen wird. Ohnehin wäre die Entwässerung der Untergeschosse im freien Gefälle nicht möglich.

IM WA2 ist ein generelles Verbot von Untergeschossen wegen des größeren Abstands zum Grundwasser nicht notwendig. Um für alle Eventualitäten, z.B. zeitweiser Anstieg des Grundwasserspiegels auf Geländeneiveau, vorbereitet zu sein, ist hier dennoch die wasserundurchlässige Ausführung („Weiße Wanne“) obligatorisch. Diese muss auftriebsicher sein.

5.3 Bauweise

Weitgehend wie üblich offene Bauweise für ein aufgelockertes Straßenbild.

Im Bereich WA4 (Geschosswohnbau) ist pro Parzelle ein Einzelhaus bis zu einer Länge des Hauptbaukörpers (ohne Balkone o. ä.) von maximal 25 Metern und einer Breite von maximal 15 Metern zulässig. Durch Versätze, Vor- oder Rücksprünge soll eine Gliederung der Gebäude in WA4 sichergestellt werden. Es ist städtebauliche Vorgabe, dass sich der jeweilige Baukörper durch Versätze, Vor- oder Rücksprünge gestalterisch kleinteiliger gliedert und in das entstehende Gebiet einpasst. Genaue Regelungen diesbezüglich werden bei der Vergabe der Grundstücke an Investoren/Bauträger/Bauwillige in einem Kriterienkatalog aufgestellt.

Abweichende Bauweise ist vorgegeben:

1. für die Kindertagesstätte, da die Gebäudelänge mehr als 50 Meter beträgt und daher per Definition keine „offene Bauweise“ mehr ist;
2. für die an der Westflanke vorgesehene Kettenhausbebauung (WA3), wegen ihrer Länge von über 50 Metern und weil jeweils auf die nördliche Grenze gebaut werden muss.

5.4 Größe der Baugrundstücke

Im Bereich WA3 (Kettenhäuser) werden die Einzelparzellen im Zusammenhang mit der konkreten Beplanung der entstehenden Einzelgrundstücke festgelegt. Vermutlich kommt hier ein Investor zum Zuge. Die genauen Zuschnitte der Parzellen und damit ihre Größe können daher nicht von vornherein festgelegt werden.

5.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen orientieren sich an den künftigen Straßenhöhen. Bei Unterschreitung darf die Differenz nicht zur zulässigen Gebäudehöhe hinzugerechnet werden, vgl. Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 17.05.2010.

5.6 Pflanzgebote

Generell ist auf 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Da im Bereich der Kettenhäuser (WA3) die Parzellierung kleinteiliger ausfallen dürfte, wurde hier der Bezug zum einzelnen Baugrundstück aufgegeben und für den gesamten Bereich 9 Bäume (mindestens) festgesetzt (Gesamtfläche WA 3 ca. 3.600 m²).

Das Pflanzgebot v.a. für die südlichsten Parzellen entsprechen Maßnahmenempfehlung M6 des Artenschutzberichts, sind aber im Sinne der Erzeugung erneuerbarer Energien aufgeweicht, wenn und soweit Solarzäune errichtet werden.

5.7 Verbot von Sichtfeuern

Wie unter Ziffer 1.5.1.4 dargelegt, wird im Neubaugebiet „Burgwiesen“ ein innovatives Energieversorgungskonzept umgesetzt, das zur Gewinnung von Wärme und Strom weder CO₂- noch sonstige schädlichen Emissionen freisetzt. Dieser positive Zustand soll nicht von Sichtfeuern, Komfortfeuern oder Holz-/Gas-/Kohle-/Öl-Öfen gestört werden, zumal diese das Versorgungskonzept eines Contractors unterlaufen würden.

Weiterer Aspekt: da dann keine Schornsteine benötigt werden, gibt es auch weniger Schattenwurf auf den Dächern. Es steht also mehr Fläche für Photovoltaik zur Verfügung.

6 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend den anderen aktuellen Bebauungsplänen gibt es nur sehr wenige baugestalterischen Vorgaben etwa hinsichtlich Dachform und -neigung, Stellung der Gebäude, Farbe der Eindeckungsmaterialien. Auf Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedigungen wird – bis auf den 50 cm-Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen – verzichtet.

Bei den beiden erstgenannten Punkten (Dachform/-neigung und Gebäudestellung) kollidiert diese Wahlfreiheit der Bauherren u.U. mit den Wünschen des künftigen Betreibers der quartierseigenen Energieversorgung („Contractor“). Für die Stromerzeugung bedarf es Photovoltaikanlagen, die ihrerseits Anforderungen an diese Parameter stellen (z.B. Flachdach oder Dachneigung von 30°, abhängig von der Ausrichtung des Daches auch andere Werte). Diese – gerechtfertigten – Vorgaben sind in der Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) allerdings nicht vorgesehen. Dieser nennt nur die Durchführung baugestalterischer Absichten und bestimmte Schutzfunktionen, stellt also keine ausreichende Rechtsgrundlage dar. Die entsprechenden Regelungen sind daher auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB unter Ziffer 1.1.5 im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.1 Dachbegrünung

Die im Zusammenhang mit dem Wasserkreislauf an sich gewollte Dachbegrünung kann die Photovoltaik stören, etwa in Bezug auf Bewuchs/Verschattung und die Wartung. In den Berei-

chen, die dem Contractor zugewiesen sind, ist sie daher unzulässig. Diese Regelung ist Ausfluss des § 23 Abs. 1 Satz 3 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW).

6.2 Stellplatzzahl

Auf Grundlage von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 2 hochgesetzt. Dies begründet sich mit der immer noch hohen Zahl an privatgenutzten PKW im Ortsgebiet (Stichwort: Anbindung an ÖPNV). Die Ausnahme für Wohneinheiten im Geschosswohnbau unter 60 m² Wohnfläche

6.3 Antennen

Aus verfassungsrechtlichen Gründen (Informationsfreiheit, Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz) werden Antennen nicht gänzlich verboten, obwohl Fernsehen auch über Internet empfangen werden kann. Aus ästhetischen Gründen allerdings sind Stabantennen unzulässig. Ohnehin werden diese praktisch nur noch für CB-Funk u.ä. benötigt und sind daher der Sphäre des Hobbys zuzurechnen.

7 Erschließung

7.1 Erschließung in zwei Bauabschnitten

Die Erschließung kann in zwei Bauabschnitten erfolgen und dürfte auf diese Weise den aktuell vorhandenen und wegen der Baupreise und den hohen Zinsen deutlich gedämpften Nachfrage genügen.

Letztlich wird dies vom Gemeinderat gesondert entschieden und ggf. im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

7.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die überplante Fläche wird verkehrstechnisch von der Laupheimer Straße aus erschlossen. Hier wird eine neue Zufahrt in das Plangebiet hergestellt. In Abstimmung mit den Behörden ist keine Abbiegespur erforderlich. Zur Laupheimer Straße (K7518) ist ein reduziertes Anbauverbot mit 12 m einzuhalten (E-Mail vom 14.04.2016, Landratsamt Biberach, Straßenamt). Zur Laupheimer Straße wurde außerdem ein Überfahrtsverbot zu den geplanten Parzellen aufgenommen. Die erforderlichen Sichtfelder im Einmündungsbereich zur Kreisstraße sind im Plan gekennzeichnet. Dieser Anschluss an die Laupheimer Straße stellt den zentralen verkehrstechnischen Anschluss an das öffentliche Straßennetz dar. Über die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Ringstraße südlich und den nördlichen Wendebereich sind alle Fahrbewegungen von diesem Anschluss aus möglich.

Als untergeordnete Straßenanbindung an das öffentliche Straßennetz sind an die Steigerstraße 2 zusätzliche Straßenanschlüsse an das Gebiet geplant (eine Straße 5,50 m, eine mit 4,00 m). Diese sind jedoch in der Weiterführung verkehrstechnisch nicht attraktiv und spielen vermutlich nur eine untergeordnete Rolle.

Die Höhe der Verkehrsbelastung an den angrenzenden Straßen, hier vor allem an der Laupheimer Straße, wird aufgrund der geplanten Bebauung zunehmen. Aufgrund der Wohnnutzung wird jedoch nicht mit ausgeprägten Spitzenverkehrszeiten gerechnet.

Die inneren Erschließungsstraßen sind mit einer Bruttobreite (Straßenbelag inkl. Borde) mit 5,50 m geplant. Lediglich 3 Stichstraßen sind mit einer Bruttobreite mit 4,00 m geplant.

Entlang von 2 Hauptachsen sind Gehwege mit einer Breite mit 1,50 m angeordnet. Entlang der Kindertagesstätte wird ein 2,00 m breiter Gehweg gebaut, da hier mit Kinderwagen, Kinderfahrrädern u. dgl. zu rechnen ist.

Als Wendebereichsgröße an der nördlichen Sackgasse ist ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (einmal zurückstoßen) geplant. Im Anschluss an den nördlichen Wendehammer ist eine öffentliche Grünfläche geplant, welche für den Artenschutz Verwendung findet.

Alle Straßen sind (unter Ausnutzung der gesamten Straßenbreite), mit Sattelschleppern befahrbar.

Im Plangebiet wird eine energiesparende Straßenbeleuchtung mit LED-Technik eingebaut.

7.3 Feuerwehrtechnische Erschließung

Die Beachtung der Brandschutzerfordernisse und der Anfahrbareit mit Feuerwehrfahrzeugen ist über die Anschlussstraßen und die geplanten Erschließungsstraßen für alle Bereiche sichergestellt. Die Straßenbreiten liegen alle > oder = 4 m.

Löschwasser wird in ausreichender Menge über die öffentliche Wasserversorgung oder die nahe gelegene Rot zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Erschließungsplanung wird über die Trinkwasserversorgung auch ein entsprechendes Hydrantennetz geplant.

7.4 Wasserversorgung

Aufgrund der Höhenlage des betrachteten Gebietes und der umliegenden Randbebauung ist eine Versorgung des Gebietes mit Frischwasser mit ausreichendem Druck gewährleistet.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird die vorhandene Wasserleitung auf den ausreichenden Druck überprüft werden.

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden. Sie ist über die Nähe der Rot, als Gewässer erster Ordnung, aus planerischer Sicht ohnehin gegeben.

7.5 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet wird ein konsequentes Trennsystem bezüglich der Abwasserentsorgung umgesetzt.

In der Bauphase der Kanalisation ist von der Gemeinde darauf zu achten, dass es zu keinen dauerhaften Grundwasserabsenkungen kommt. Die Durchführung von Beweissicherungsmaßnahmen an benachbarten Bestandgebäuden muss flankierend erfolgen.

7.5.1 Schmutzwasserkanalisation

In Burgrieden ist in der Ortslage überwiegend eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Für die neue Fläche ist ein reines Trennsystem geplant. Das anfallende Sanitärschmutzwasser und eventuell verunreinigtes, technisches Abwasser wird in den vorhandenen Misch-/Schmutzwasserkanal in der Steigerstraße eingeleitet. Der Grundwasserstand ist aufgrund der teilweise sehr gering durchlässigen Lehmschichten schwankend und steht teilweise sehr hoch.

Drainagen dürfen an das Kanalsystem nicht angeschlossen werden. Sofern Untergeschosse zulässig sind, sind diese als „Weiße Wanne“ auszuführen.

7.5.2 Regenwasserkanalisation und Regenwasserretention

Nach dem Wassergesetz sollten die vorhandenen Abflussverhältnisse, bezogen auf das anfallende Regenwasser, zwischen Urzustand und bebautem Gebiet möglichst nicht wesentlich verschlechtert werden. Im Gebiet sollte möglichst Wasserrückhaltung und Wasserverdunstung, kombiniert mit einer entsprechend möglichen Versickerungsrate, angestrebt werden. Der anstehende Untergrund ist laut Baugrundgutachten nicht für eine Versickerung von Oberflächenwasser (fehlender Flurabstand von Becken zum GW-Spiegel) geeignet. Dies zum einen aufgrund des teilweise sehr hoch anstehenden Grundwasserspiegels und zum anderen wegen der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit.

Eine ausreichende Retention für das Regenwasser wäre nur über eine unterirdische Pufferung zu erreichen. Eine Restentleerung müsste über eine Hebeanlage erfolgen. Für die Herstellung einer unterirdischen Pufferung wäre außerdem ein massiver Eingriff in das Grundwasser erforderlich. Hier müsste unter Umständen mit Schädigungen an den umliegenden Bestandsgebäuden bei der Ausführung von Bauarbeiten wegen massiver Eingriffe in das Grundwasser gerechnet werden.

Alternativ dazu müsste das Gesamtgebiet, um es entwässerbar umsetzen zu können, im Gesamten deutlich angehoben werden. Diese Umsetzungsvariante hätte deutlich höhere Baukosten für die späteren Bauherren zur Folge. Außerdem wäre der Höhenunterschied zur ans Baugebiet angrenzenden Bestandsbebauung aus planerischer Sicht nicht vertretbar, da dieser bis über 2 Meter zum anstehenden Urgelände reichen würde.

In Abstimmung mit dem Landratsamt -Wasserwirtschaftsamt- wurde hier nach anderen Alternativen zur Regenwasserretention gesucht. Vereinbart wurde folgende Vorgehensweise:

Die Regenwasserretention kann an einer anderen Stelle an der Rot ausgeführt werden. Grundlage ist die Berechnung des erforderlichen Retentionsvolumens für das Baugebiet. Das errechnete Volumen kann über ein einem Regenüberlaufbecken im Auslauf nachgeschaltetes Becken bereitgestellt werden. Somit werden unterschiedliche Effekte erreicht. Zum einen wird die Retention für das Gewässer in einem räumlichen Zusammenhang hergestellt (derzeit ist am RÜB noch keine Retention vorhanden), zum anderen wird durch die Nachschaltung an einen RÜB-Auslauf die Ablaufqualität des Entlastungswassers in das Gewässer deutlich verbessert. Geplant ist, die Retention dem RÜB (Stauraumkanal) Krautgarten in Rot nachzuschalten. Wasserwirtschaftlich ist diese gewählte Variante empfehlenswert, da positive Aspekte für das Gewässer überwiegen.

In der Erschließungsplanung wird zur erläuterten Vorgehensweise die Möglichkeit einer zusätzlichen Bereitstellung von Retentionsvolumen innerhalb des Plangebietes geprüft.

Unabhängig hiervon wird den Grundstückseigentümern auferlegt, auf dem eigenen Grundstück Rückhalteeinrichtungen vorzusehen, z.B. kombinierte Retentions-/Brauchwasserzisternen.

Für die Regenwasserableitung in die Rot wird im nördlichen Bereich ein entsprechend dimensionierter Regenwasserkanal verlegt. Der bestehende Ableitungskanal in die Rot (Regenwasserkanal) ist teilweise defekt und in der vorhandenen Dimension nicht ausreichend.

Um innerhalb des Plangebietes einen möglichst geringen Regenwasserabfluss zu erhalten, sind im Bebauungsplan außerdem Festsetzungen in den Textteil mit aufgenommen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten (z.B. Grundflächenzahlen meist im Bereich 0,35/0,40, versickerungsfähige Beläge in den befestigten Oberflächen). Über diese kann der Gesamtanfall von anfallendem Regenwasser minimiert werden.

7.5.3 Oberflächenwasser an der Südgrenze; Leitdamm im Südostbereich

Bei den Bauplätzen 61 bis 64 ist aufgrund ihrer topografischen Lage bei Starkregenereignissen mit Überflutungen vor allem aus dem nach Süden steil ansteigenden Teil von Flst. 61 zu rechnen. Hier soll auf Privatgrund ein Leitdamm analog zu den Baugebieten Gassenberg West und Ost entstehen, wenn auch wesentlich kleiner dimensioniert.

Die weiteren Bauplätze entlang der Südflanke – also die Plätze 55 bis 60 – sind aufgrund von Bebauung und Bepflanzung der südlich angrenzenden (höher liegenden) Flächen deutlich weniger gefährdet. Hier werden die Bauherren auf den notwendigen Eigenschutz hingewiesen, sowohl im Textteil als auch in den Grundstückskaufverträgen mit der Gemeinde.

7.6 Spielplatz

In räumlicher Einheit mit dem Quartiersplatz ist gegenüber der geplanten Kindertagesstätte ein Spielplatz geplant. Dieser deckt das Einzugsgebiet des neuen Bebauungsplanes und das der südlich und westlich angrenzenden Bereiche ab. In diesem Bereich ist die Straße als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.

8 Bodenschutz

Da im beschleunigten Verfahren die naturschutzrechtliche Eingriffs- bzw. Kompensationsregelung nicht greift, kann das Schutzgut Boden hierbei nicht berücksichtigt werden. Die allgemeine Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB gilt aber dennoch. Die Belange des Bodenschutzes sind also wie die oben dargestellten naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Entsprechend wurde das Gebot möglichst sparsamer Bodenversiegelungen auf den Bauparzellen in den Textteil übernommen. Im Sinne des Bodenschutzes (und aus finanzieller Sicht auch für die Bauherren) wäre eine verdichtete Bauweise mit einer größeren Anzahl an Vollgeschossen wünschenswert. Dies widerspricht jedoch dem Schutz des Ortsbildes und in den Randbereichen gegen den Schutz der bestehenden Bebauung. Die vom Gemeinderat vorgegebenen Randbedingungen stellen einen guten Kompromiss zwischen den Belangen des Bodenschutzes und einer verträglichen Bebauung in Burgrieden dar. Mit dem vorliegenden Be-

bauungsplan kann der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden, ohne die Belange des Bodenschutzes einerseits und des Ortsbildes bzw. die Belange der Nachbarschaft andererseits wesentlich zu beeinträchtigen.

9 Artenschutz

In den planungsrechtlichen Teil sind unter Ziffer 1.6.2 verschiedene Regelungen zum Artenschutz enthalten. Diese beruhen auf den Maßnahmenempfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens und sind entsprechend mit M1 bis M10 bezeichnet.

10 Private Rechte

Auf unterschiedlichen Parzellen besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde für die Verlegung von Abwasserleitungen.

Mittelbiberach,

Burgrieden,

ES tiefbauplanung
Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

.....

Frank Högerle
Bürgermeister