Stadt Hüfingen
Ökologie
Geschichte
Kunst

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Baarblick

im Stadtteil Behla

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Stand: 10.02.2021

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN
kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 1808

INHALTSVERZEICHNIS

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens ... 3

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans ... 3

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen ... 4

3.1 Bebauungsplanverfahren ... 4
3.2 Bestehende Bebauungspläne ... 4
3.3 Regionalplan ... 5
3.4 Aussagen des Flächennutzungsplans ... 5
4 Zu berücksichtigende Randbedingungen ... 5

4.1 Umweltbelange ... 5
4.2 Artenschutz ... 5
4.3 Feldlerche – CEF-Maßnahmen ... 6
4.4 Regenüberlaufbecken (RÜB) ... 6
5 Planungsalternativen ... 6

6 Konzept der Planung ... 7

6.1 Städtebau ... 7
6.2 Verkehr ... 7
6.3 Abwasserkonzeption ... 8
6.4 Umweltplanung ... 9
6.4.1 Artenschutzprüfung ... 9
6.4.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen ... 9
7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ... 10

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 10
7.2.2 Zahl der Vollgeschosse ... 10
7.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen ... 10
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 10
7.3.1 Bauweise ... 10
7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen ... 10
7.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen ... 10
7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen ... 11
7.6 Verkehrsflächen ... 11
7.6.1 Straßenverkehrsfläche ... 11
7.6.2 Mischverkehrsfläche (M) ... 11
7.6.3 Verkehrsgrün ... 11
8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ... 11

9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 11
10 Leitungsrecht ... 11

11 Flächen für die Abwasserbeseitigung ... 11

12 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften ... 12

12.1 Dacheindeckung ... 12
12.2 Nebenanlagen ... 12
12.3 Stellplatznachweis ... 12
12.4 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen ... 12
12.5 Werbeanlagen ... 12
13 Flächenbilanz ... 13

14 Bodenordnung ... 13

15 Auswirkungen des Bebauungsplans ... 13

16 Verfahrenstermine ... 13

Anlage: *Umweltbericht zum Bebauungsplan mit GOP, Artenschutzprüfung und Natura 2000-Vorprüfung vom 10.02.2021 Büro Arcus, Bräunlingen*

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen hat den Bebauungsplan „Baarblick“ im Stadtteil Behla mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

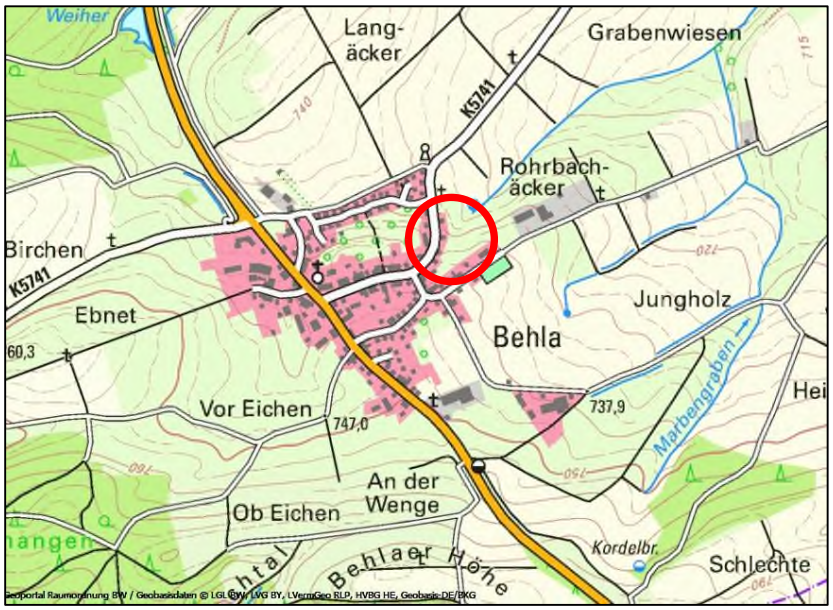
Ziel ist die Erschließung von ca. 13 Bauplätzen für Einfamilien-Häuser in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Das Plangebiet bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses aus zwei Teilflächen A und B mit einer Gesamtgröße von ca. 1,38 ha (siehe auch Ziff. 5).

Im Zuge der Vorentwurfsplanung entschied der Gemeinderat auf die Entwicklung des Planteils „B“ zu verzichten. Damit werden absehbare Konflikte des Lärmschutzes, der Geruchsemmissionen und der inneren Erschließung vermieden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, weil eine dringende Nachfrage nach Bauplätzen in Behla besteht und keine kommunalen Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung stehen.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

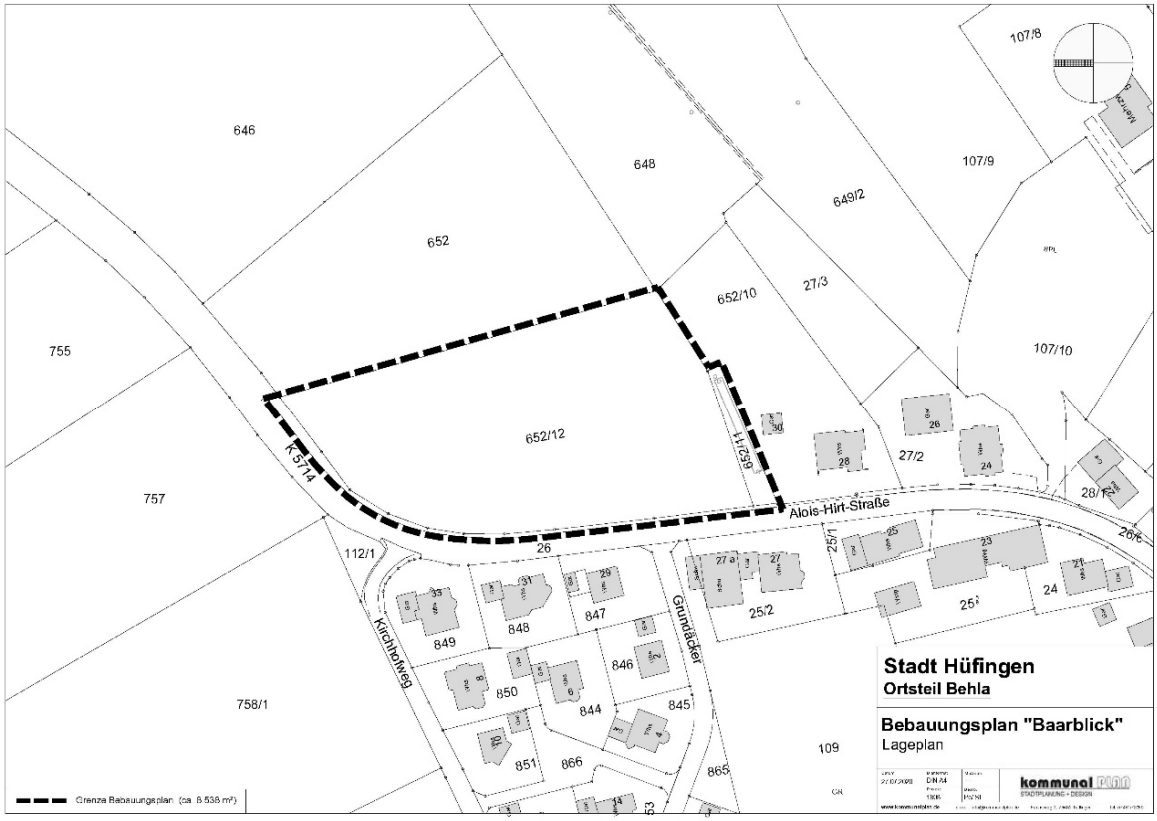


Das Plangebiet liegt im Nordosten von Behla.

Erschlossen wird das Gebiet von der Alois-Hirt-Straße (K 5741).

Lage des Plangebietes

Luftbild (LUBW aus Umweltbericht)



Abgrenzung des Planungsraums

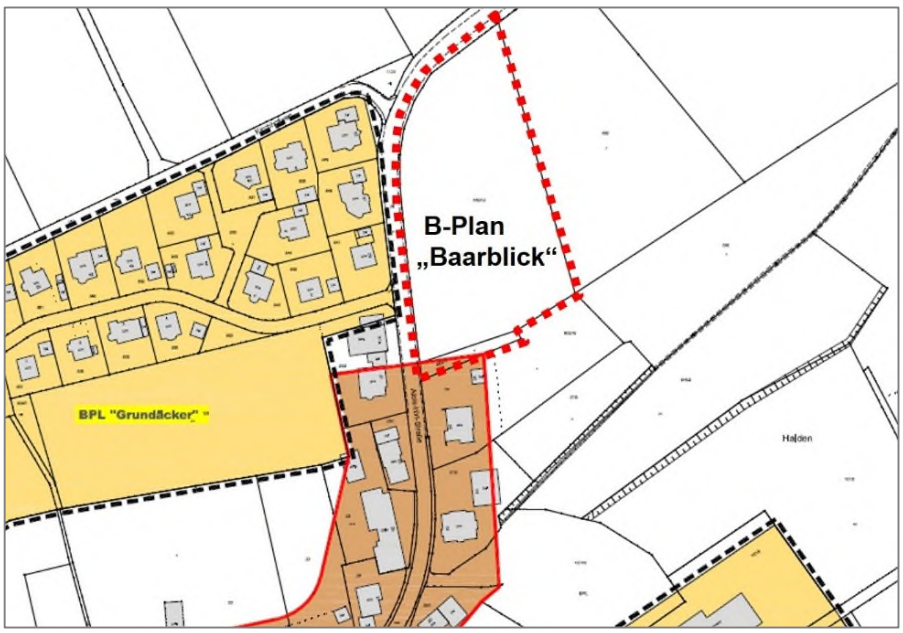
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) durchgeführt. Die Ausgleichsregelung ist anzuwenden.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an den westlich der Alois-Hirt-Straße gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplan „Grundäcker“ an.



Bebauungsplan „Grundäcker“

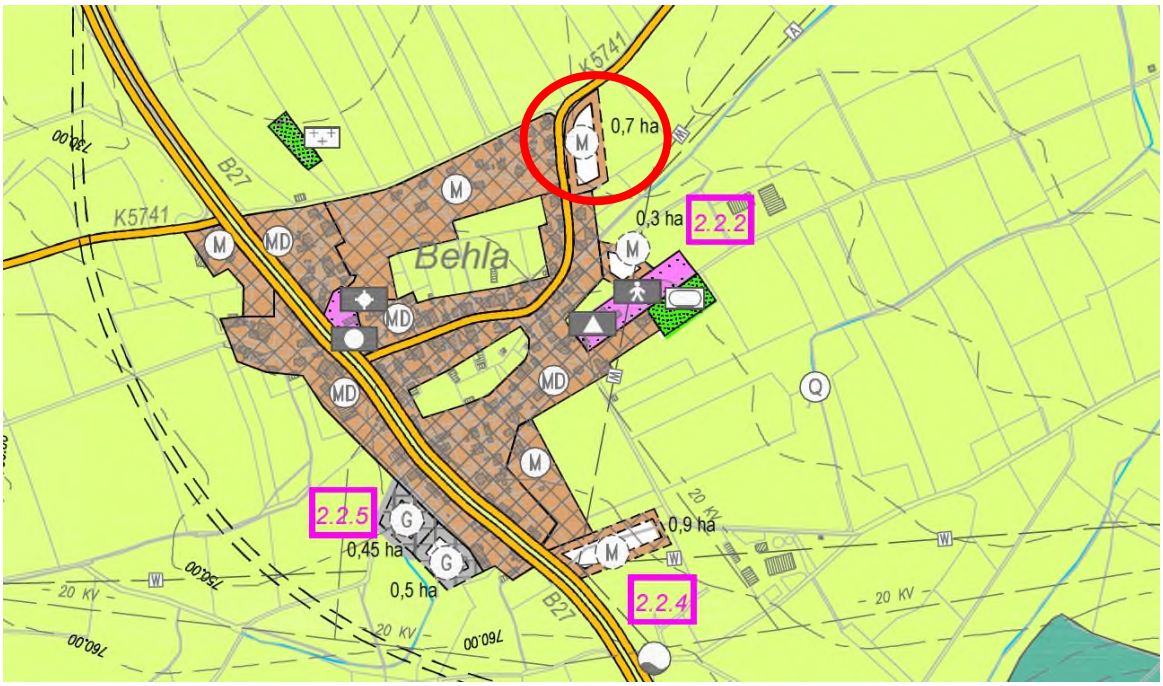
3.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) ist der Planungsbereich als sonstige landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

3.4 Aussagen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen ist das Plangebiet „Baarblick“ als Mischgebiet ausgewiesen.

Nach Abstimmung mit der VG Donaueschingen ist ein paralleles FNP-Verfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung angepasst.



Ausschnitt aus dem FNP 2020 der VG Donaueschingen, Bräunlingen, Hüfingen mit Darstellung des Bebauungsplan-Bereichs (Entwicklungsfläche M)

In Verbindung mit der geplanten Anpassung des Flächennutzungsplans wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

4.1 Umweltbelange

Auf den beiliegenden Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Artenschutzprüfung, Ausgleichsbilanzierung und CEF-Maßnahmen vom 10.02.2021 des Büros ARCUS wird verwiesen.

Der Grünordnungsplan baut auf der Variante B des städtebaulichen Entwurfs vom 20.10.2020 (siehe Ziffer 6.1) und den Bebauungsplan vom 10.02.2021 auf.

4.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurden für die tatsächlichen und potenziell vorkommenden Arten eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt (Anlage Umweltbericht).

Vorgeschlagen werden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (M), die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

4.3 Feldlerche – CEF-Maßnahmen

Durch die geplante Bebauung rückt der Siedlungsrand nach außen, d.h. die Feldlerche verliert Brutareal, das auszugleichen ist.

Um diesen Eingriff in das Bruthabitat auszugleichen, wird die Anlage von Ackerbrache- und/oder niederwüchsigen Blühstreifen/flächen in einer Größe von 500 m² und einer Mindestbreite von 10 m vorgesehen.

Einzelheiten dazu enthält der Umweltbericht unter Ziffer 8.2.

4.4 Regenüberlaufbecken (RÜB)

Auf dem Flst. 652/11 ist ein Regenüberlaufbecken vorhanden (RÜB).

Die Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung gesichert.

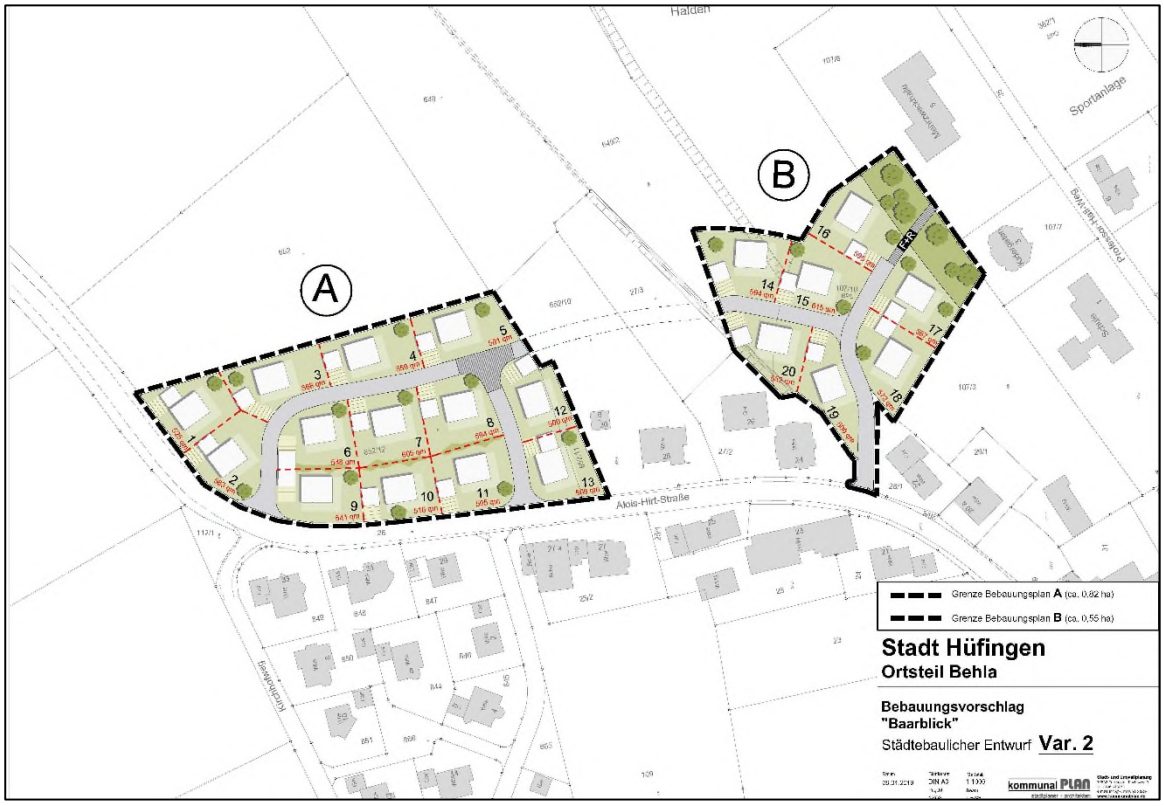
5 Planungsalternativen

Für das Bebauungsplan-Verfahren wurden im Rahmen des Vorentwurfs zahlreiche städtebaulichen Planungsvarianten entwickelt.

Ausgehend von zwei Entwicklungsflächen wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf auf Grundlage des nachfolgenden städtebaulichen Entwurfs ausgearbeitet und frühzeitig der Öffentlichkeit und Behörden zur Beteiligung offengelegt.

Im Rahmen einer frühzeitigen Abwägung beschloss der Gemeinderat Hüfingen, das weitere Planungsverfahren auf die Fläche A zu beschränken und die Fläche B nicht weiter zu verfolgen.

Planvariante aus der Vorentwurfsphase



Denkbare städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Behla

6 Konzept der Planung

6.1 Städtebau

Das Wohngebiet liegt am nord-östlichen Ortsausgang der Kreisstraße K 5741 nach Sumpfohren.

Vorgesehen sind ca. 13 Einfamilienhaus-Bauplätze mit Größen von ca. 445 qm bis ca. 666 qm.

Durch eine Wohnstraße mit zwei Anschlüssen an die Alois-Hort-Straße werden 9 Grundstücke erschlossen. Vier Bauplätze haben ihre Zufahrt von der Alois-Hirt-Straße aus.

Alle Grundstücke können in offener Bauweise mit II-geschossigen freistehenden Häuser, einschließlich Doppelgarage bebaut werden. Dachformen werden nicht vorgegeben.

Für eine denkbare Erweiterung der Siedlung nach Süden wird eine Fläche (Verkehrsgrün) zur Weiterführung der geplanten Wohnstraße freigehalten.

Städtebaulicher Entwurf Variante „B“

6.2 Verkehr

Die innere Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m soll als Mischverkehrsfläche im Gegenverkehr ausgebaut werden. Damit kann eine Durchfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht werden.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt wurde vereinbart, den südlichen Anschluss an die Kreisstraße lediglich für den Zufahrtsverkehr freizugeben. Das Ausfahren aus dem Plangebiet ist am südlichen Anschluss an die Alois-Hirt-Straße vorgesehen.

Straßenplanung Büro Greiner Ingenieure, Donaueschingen

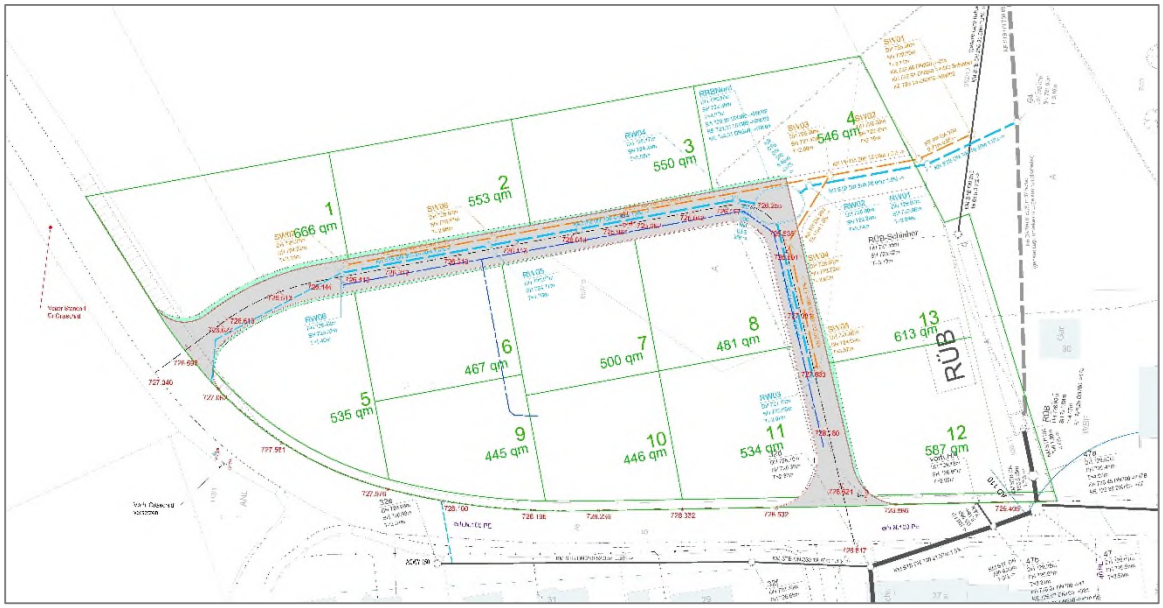
Im Bebauungsplan werden die notwendigen Haltesichtweiten, ein Straßenabstand baulicher Anlagen an der Alois-Hirt-Straße und ein Anbauverbot an der Ortsdurchfahrtsgrenze der K 5741 festgesetzt.

Entlang der Alois-Hirt-Straße wird eine Fläche zum Bau eines straßenbegleitenden Fußweges gesichert.

6.3 Abwasserkonzeption

Der Entwurf der Abwasserkonzeption sieht Folgendes in Stichworten vor:

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem
- im Plangebiet wird im Straßenbereich eine zentrale unterirdische Retentionszisterne eingebaut,
- Anschluss von Schmutz- und Regenwasser des Plangebietes an die vorhandenen Anschlusskanäle auf dem Flst. 652/10,
- für die Entwässerung des Grundstücks 10 wird ein Leitungsrecht auf den Grundstücken 6 und 9 erforderlich,
- die Kellerentwässerung im Freispiegel der Grundstücke 1 – 7 ist eher schwierig, der Grundstücke 8 – 13 aber möglich,
- entlang der Alois-Hirt-Straße wird ein Bordstein mit Straßeneinläufen, mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal vorgesehen.



Abwasserkonzept – Leitungsplan – Büro Greiner Ingenieure, Donaueschingen

6.4 Umweltplanung

6.4.1 Artenschutzprüfung

Für das Plangebiet wurden für die tatsächlichen und potenziellen Vorkommen eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

Geprüft wurden Säugetiere (Fledermäuse, Haselmaus), Vögel, Reptilien/Amphibien, Insekten (Tagfalter, Heuschrecken) und sonstige Arten.

Bei Beachtung der im Umweltbericht dargestellten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verletzt wurden.

6.4.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Umweltbericht sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut	**Bewertung Bestand**	**Bewertung Planung**
	in Ökopunkten	in Ökopunkten
Boden	74.110	24.366
Biotope	56.768	34.172
Summen	130.878	58.538
	Defizit	**72.340**

Aufgrund des Schutzstatus und schlechten Erhaltungszustand der Feldlerche ist für den Arealverlust für diese Arten eine CEF-Maßnahme umzusetzen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach ÖkokontoVO ergibt ein rechnerisches Defizit von 72.340 Ökopunkten. Durch Anrechnung der CEF-Maßnahme und Zuordnungen von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Hüfingen wird dieses ausgeglichen.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnsiedlung dient der Ausweisung attraktiver Bauplätze für familiengerechte Einfamilien-Häuser.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs werden nicht dem Wohnen dienende Nutzungen ausgeschlossen bzw. sind nur als Ausnahme zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Damit wird eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung ermöglicht und ausreichend Spielraum für die Anordnung von Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze und Müllabstellanlagen eingeräumt.

Aufgrund der angestrebten Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ist nur von geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens auszugehen.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am städtebaulichen Entwurf Variante B und den Anforderungen der Bauherren.

Alle Wohnhäuser können 2-geschossig ausgeführt werden.

7.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage soll eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt und gleichzeitig die angestrebte 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Freiflächen durch das Anheben der EFH sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden. Gleichermaßen soll ein "Absacken" der Gebäude weit unter das Geländeniveau ausgeschlossen werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

7.3.1 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich am Bauentwurf aus Einzelgebäuden in offener Bauweise und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung großzügiger Baufenster wird den Bauherren individuelle Gestaltungsfreiheit eingeräumt, aber auch gewährleistet, dass die gewünschte städtebauliche Ordnung im Gebiet eingehalten wird.

7.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Städtebauliches Ziel ist die Planung eines Einfamilienwohngebietes. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird daher auf max. zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt. Mehrfamilienhäuser und Bauträgerprojekte mit den zu erwartenden Begleiterscheinungen

bspw. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens sind nicht Gegenstand des vorliegenden Plankonzeptes.

7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Nebenanlagen

Außerhalb der Baufenster sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig, um eine übermäßige Grundstücksüberbauung zu verhindern und um Sichtflächen zur Alois-Hirt-Straße freizuhalten.

7.6 Verkehrsflächen

7.6.1 Straßenverkehrsfläche

Sicherung eines Seitenstreifens zur Anlage eines Gehwegs entlang der Alois-Hirt-Straße.

7.6.2 Mischverkehrsfläche (M)

Die Funktion der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist Mischverkehrsfläche für eine gleichberechtigte Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer im Wohnumfeld.

7.6.3 Verkehrsgrün

Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen dienen der Freihaltung von Sichtbeziehungen bzw. als mögliche spätere Verlängerung der Wohnstraße nach Norden.

8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Für die Verkehrssicherheit werden Sichtfelder an Straßeneinmündungen, Straßenabstände an der Ortsdurchfahrt und ein Anbauverbot an der K 5741 festgesetzt.

9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Baustellenmanagement, Schutz des Oberbodens, Verzicht auf unbeschichtetem Metall, Reduktion von Lichtemissionen, Versickerung von Niederschlagswasser, Vermeidung spiegelnder Glasscheiben und Begrünung von Flachdächern werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan als Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und artenschutzfachlichen Kompensation (CEF-Maßnahmen) beschrieben und begründet.

Sie sichern u.a. eine Mindestbegrünung im Plangebiet und den Schutz der Umweltgüter.

10 Leitungsrecht

Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht sichert die Entwässerbarkeit von angrenzenden Bauplätzen für einen öffentlichen Abwasserkanal.

11 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Das vorhandene Regenüberlaufbecken (RÜB) wird gesichert.

12 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

12.1 Dacheindeckung

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den regionstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf grau bzw. anthrazit bis schwarz oder rot bis rotbraun kann über die Dächer ein harmonischer städtebaulicher Zusammenhalt der Neubauten unterstützt werden.

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer mind. extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese Festsetzung dient dem Landschaftsbild, dem Klimaschutz, der Wasserretention und leistet einen Teilausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff.

12.2 Nebenanlagen

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen sowie der Standorte von Müllbehältern soll eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden.

12.3 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 60 qm Wohnfläche auf 2 Stellplätze sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes reduziert werden. Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Dörfern oder gleichermaßen von Stadtteilen, die nicht von der Innenstadt fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

12.4 Einfriedungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke insbesondere zum öffentlichen Raum hin gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen, verbunden mit überdimensionierten, abweisend wirkenden Stützbauwerken auszuschließen, werden entsprechende Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen getroffen.

12.5 Werbeanlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für mögliche Firmen adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Die Beschränkung der Standorte der Anbringung der Werbeanlagen dient dem Ziel, diese nur mit einer lokalen Wirkung zu versehen und somit die „Fremdwerbung“ innerhalb des Wohngebietes auszuschließen.

13 Flächenbilanz

Gesamtfläche		8.538 m²	100 %
-	WA-Fläche	6.924 m²	81,1 %
-	Verkehrsfläche	1.126 m²	13,2 %
-	Verkehrsgrün	207 m²	2,4 %
-	Regenüberlaufbecken	281 m²	3,3 %

14 Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Plangebietes mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche Alois-Hirt-Straße ist in kommunalem Eigentum.

Die Bodenordnung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen und planungsrechtlichen Festsetzungen ist gewährleistet.

15 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann die Stadt Hüfingen die Nachfrage nach bedarfsgerechten Baugrundstücken für familiengerechtes Wohnen befriedigen.

16 Verfahrenstermine

GR-Aufstellungsbeschluss		07.05.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		13.05.2020
Bekanntmachung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung		13.05.2020
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie frühzeitige Behörden- / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	22.05.2020 22.06.2020
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		19.11.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		25.11.2020
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 (2); § 4 (2) BauGB	vom bis	04.12.2020 11.01.2021
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		04.03.2021
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		…….

Aufgestellt: Tuttlingen, 10.02.2021

kommunalPLAN GmbH