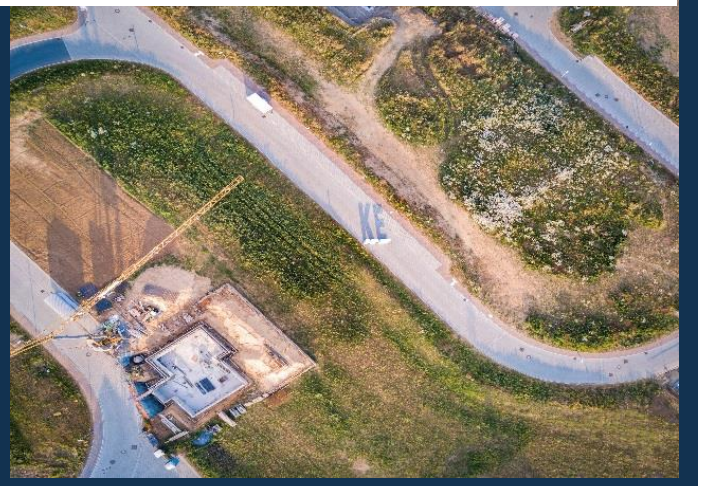
Tischvorlage zur GRS 29.06.2022, öffentlich, Ergänzung Vorlage 36/ 2022



Sitzung des Gemeinderats vom 29.06.2022

LB BW Immobilien

Planungsstand
Baugebiet „Erweiterung Mittenbühl - Nord“

Grafenau - Döffingen

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

Inhalt

01 Ergebnis Frühzeitige Beteiligung
02 Gutachten
03 Verfahrensstand / Weiteres Vorgehen

01 Ergebnis Frühzeitige Beteiligung

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

Frühzeitige Beteiligung

Offenlage 11.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021

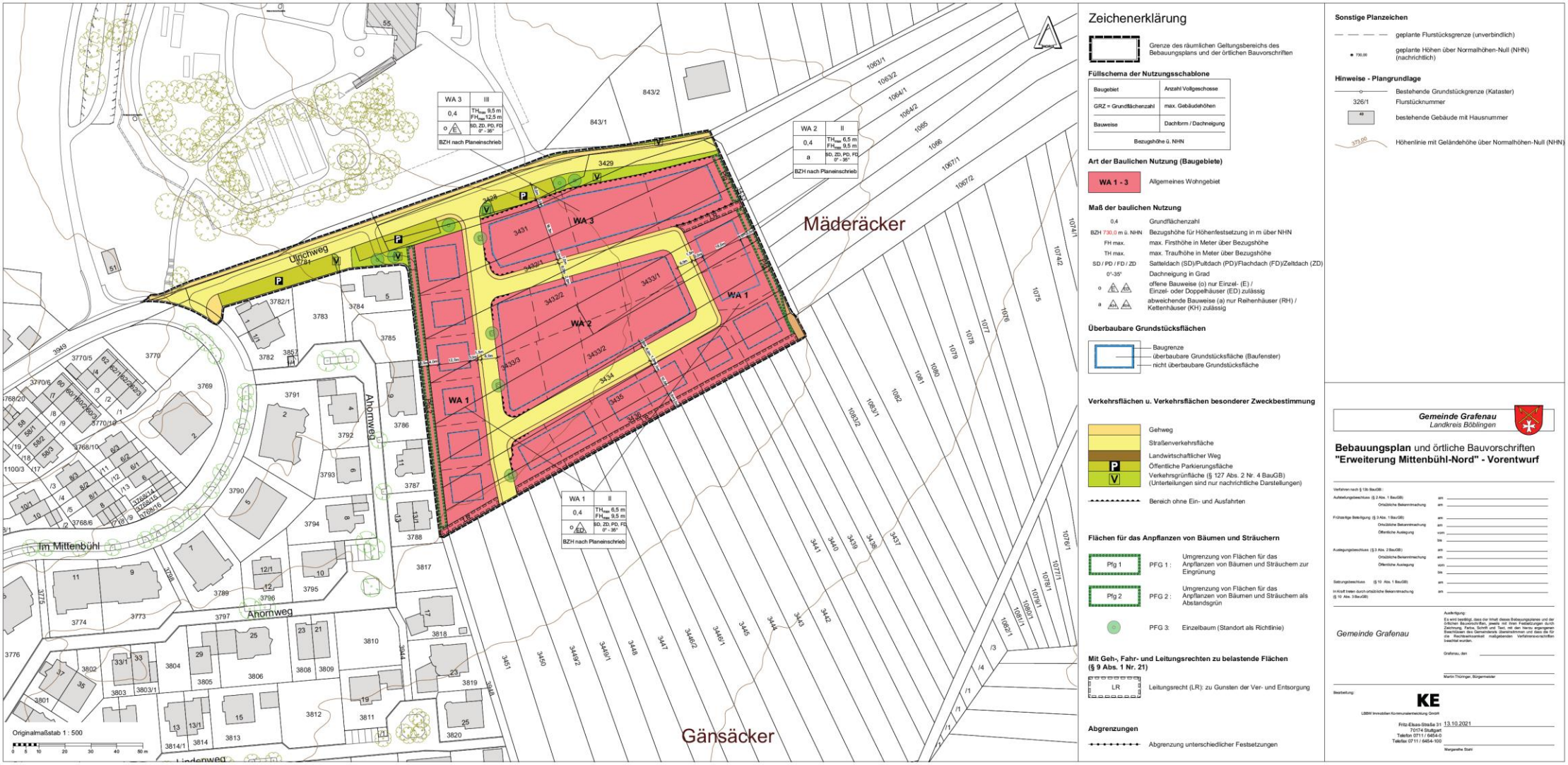
Planzeichnung (Vorentwurf) 13.10.2021

- Planzeichnung (Vorentwurf) 13.10.2021
- Textteil (Vorentwurf) 13.10.2021
- Begründung (Vorentwurf) 13.10.2021

Umweltbezogene Informationen

- Artenschutzrechtliche Beurteilung 16.07.2021

Vorentwurf, Stand 13.10.2021



Frühzeitige Beteiligung

Eingegangene Stellungnahmen

- 8 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 16 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (angeschrieben 23 inklusive BIL Leitungsauskunft)

Frühzeitige Beteiligung

Wesentliche Anregungen Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung

Parkplatz „Friedhof“

Nicht erforderlich, wird nur als Abstellplatz für Fahrzeuge aus dem Wohngebiet Mittenbühl verwand, die dort wochenlang parken.

- Stellplätze für Friedhof erforderlich. Prüfen, ob Parken nur für Friedhofsbenutzer ordnungsrechtlich geregelt werden kann. Nicht im B-Plan festsetzbar.

Verkehr

Ausbau Straße (Verbindung Wenninger Höfe) nicht erforderlich, da bereits heute entsprechend genutzt.

- Straße erforderlich für Erschließung Baugebiet „Erweiterung Mittenbühl - Nord“ und wegen Verkehrssicherheit.

Starkregen

Starkregen wie vor ein paar Jahrzehnten mal ein größeres Oberflächenhochwasser kommen könnte und uns dann der Keller vollläuft. Häufigkeit nimmt bei mehr Versiegelung zu?

- Das anfallende Oberflächenwasser der südlichen Feldfläche soll über einen Wassergraben zurückgehalten werden. Wird im Entwässerungskonzept bearbeitet.
- Regenrückhaltung über Staukanäle und Zisternen.

Frühzeitige Beteiligung

Obstbaumbestand

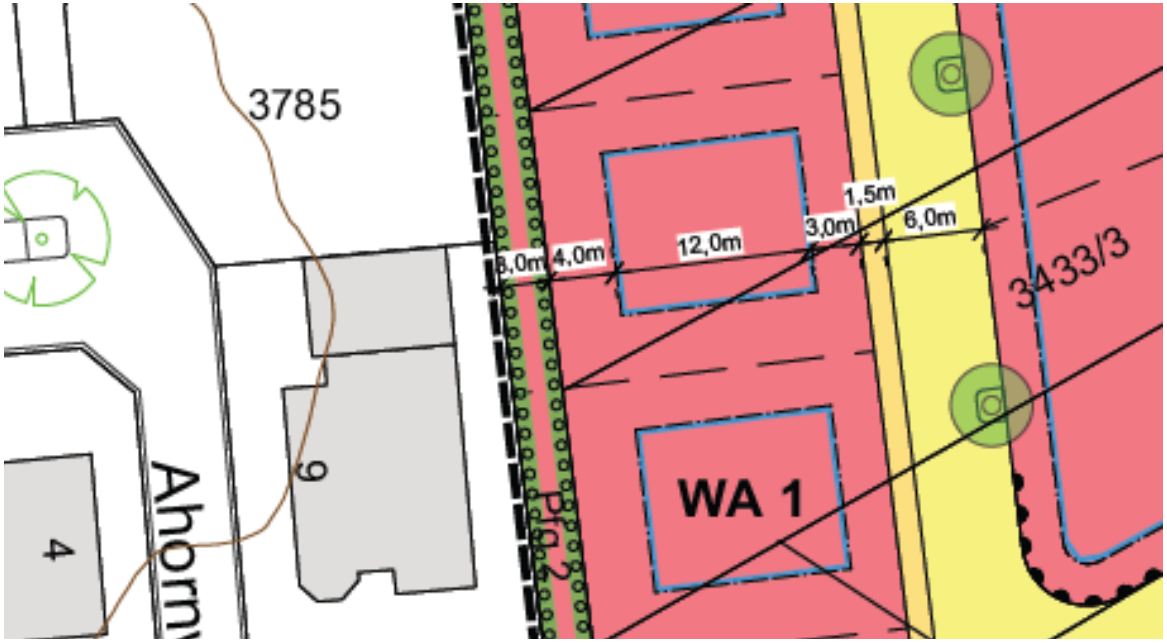
Bäume nicht im Bebauungsplan dargestellt.

- Ggf. erforderliche Gehölzrodungen sind allgemein lediglich außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum 01.10. – 28./29.02. zulässig. Falls Höhlenbäume gerodet werden, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Aufhängen Nisthilfen) durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung

Abstand der neuen Bebauung zum Bestand
Erweiterung des Abstands zwischen den Bestandsgebäuden und den geplanten Neugebäuden (Baufenster) im Baugebiet "Mittenbühl-Nord" von derzeit ca. 9,0 / 10,0 Meter auf ebenfalls mindestens 14,0 Meter.

- Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind eingehalten
- PFG 2 von 3 m Breite trennt das Bestandsgebiet und die Neubebauung



Frühzeitige Beteiligung

Feldweg erhalten

Bestandsgrundstücke und geplante Grundstücke können diesen zukünftig für die Gartenbewirtschaftung nutzen.

- Aufgrund der Gebietsgröße nicht möglich und unwirtschaftlich.

Aufschüttungen im Übergang zum Bestand

Jetzt haben wir Sorge, dass die Aufschüttung, seitens der Gemeinde, plus eventuell das Aufschütten der neuen Bewohner damit sie einen ebenen Garten zur Straße haben, zu einer hohen Betonstützmauer direkt vor unseren Fenstern fuhren könne.

- Örtliche Bauvorschriften: Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 1,0 m Höhe/Tiefe nicht überschreiten.
- Regelung Stützmauer bis 1,5 m für private Grundstücksgrenzen ergänzen.

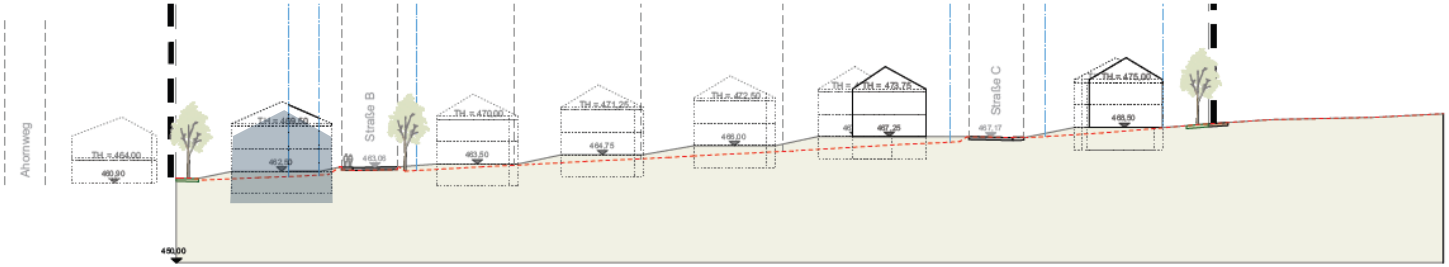
Gebäudehöhen

First- und Traufhöhe 4,5 m und 3,7 m im Bestand. Geplante Gebäudehöhen zu hoch. Bezugshöhe entsprechend an den Bestand anpassen.

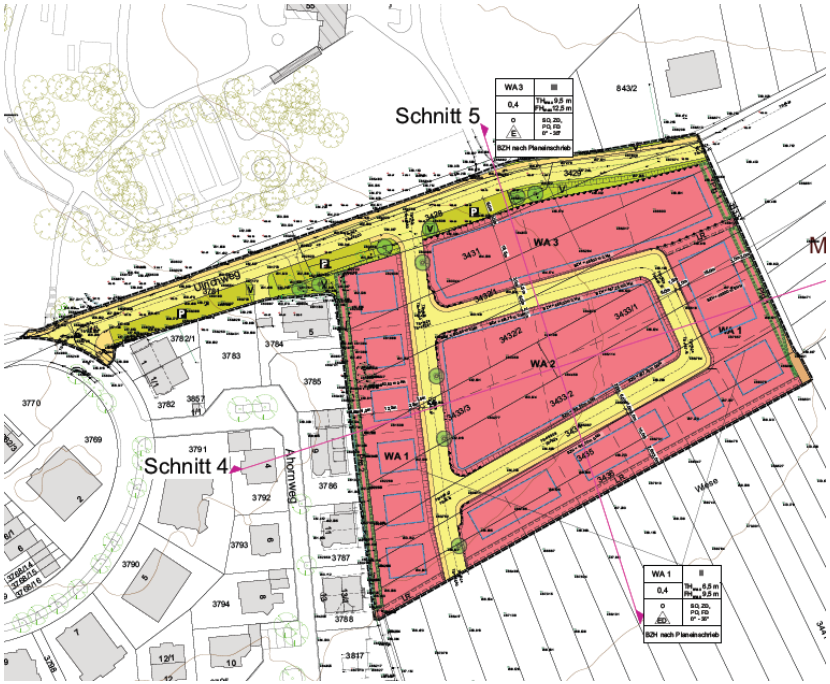
- Die Anregung zur Bezugshöhe wird berücksichtigt und zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem Bestand vermittelnd festgesetzt.

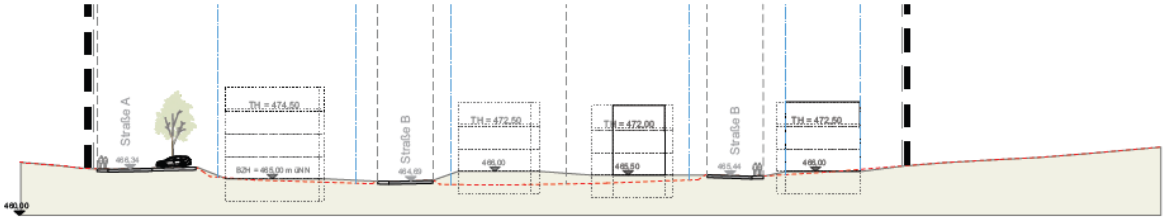
Frühzeitige Beteiligung

Gebäudehöhen



Schnitt 4





Schnitt 5

Frühzeitige Beteiligung

Junge Familien / Kinder

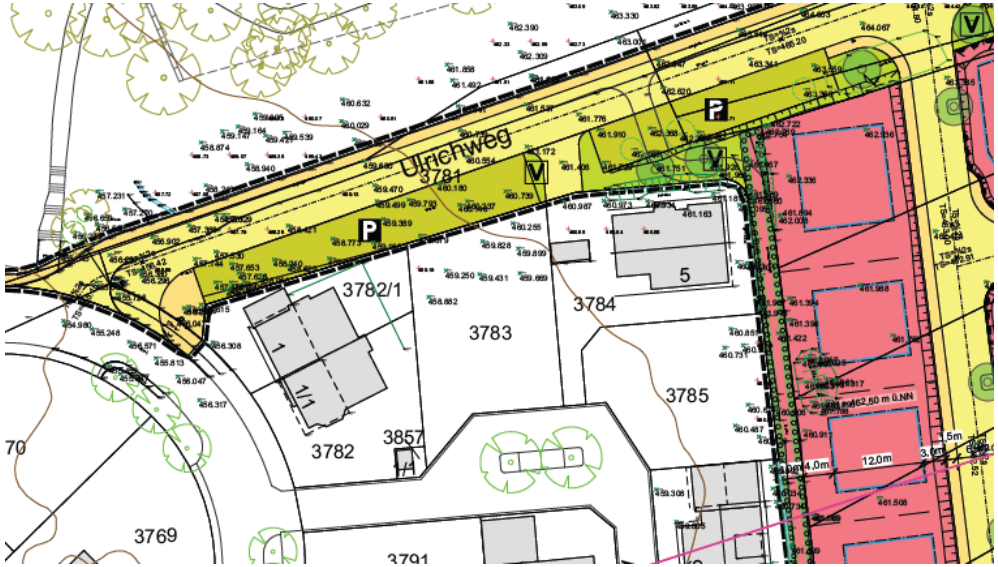
Spielplatz für kleine Kinder aus dem „Mittenbühl“, 2,1 Bewohner / WE zu wenig, wenn Familien mit Kindern angesiedelt werden

- 2,1 Bewohner / WE stellt den Durchschnittswert dar
- Die Anregung den vorhanden Spielplatz für Kleinkinder nutzbar zu machen wird geprüft, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens

Erschließung Bestandsbebauung

Flurstück 3783 aus Richtung Ulrichweg ist zu berücksichtigen.

- Erschließung über Ahornweg vorhanden



Frühzeitige Beteiligung

Städtebaulicher Wettbewerb

Zeitgemäße Bebauung entwickeln / modern aufgelockerte Bebauung

- Die Vorgaben einer zeitgemäßen städtebaulichen Planung mit einer wirtschaftlichen Erschließung und geringem Flächenverbrauch wurde berücksichtigt.

Gehweg

Beidseitiger Gehweg.

- Aufgrund des zu erwartenden geringen Fußgängerverkehrs nicht erforderlich.

Gehwegbreite von 1,5 m reicht nicht aus.

- 1,50 Meter bei geringem Fußverkehrsaufkommen (in Anlehnung RASt 5.1.2)

Sozial-Quote festlegen

Sozial-Quote mit 30% gefördertem Wohnraum oder ein MFH als Mehr Generationen-Haus bis hin zu der Berücksichtigung von 1 Wallbox pro WE für Elektromobilität.

- Wird im Rahmen der Grundstücksvergabe geprüft.
- Im Bereich mit 3 – geschossiger Bebauung ist ein Generationen-Haus möglich.

Frühzeitige Beteiligung

Zulässigkeit WA gegenüber WR im Bestandsgebiet

§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

im BPL = ausnahmsweise zulässig

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im BPL = unzulässig

Frühzeitige Beteiligung

Zulässigkeit WA gegenüber WR im Bestandsgebiet

§ 3 BauNVO Reine Wohngebiete
(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Frühzeitige Beteiligung

ÖPNV

Bushaltestelle an der Einmündung zur Straße zu den Wenninger Höfen, um den neuen Anwohnerinnen und Anwohnern eine bessere Nahverkehrsanbindung als Alternative zum Autoverkehr anzubieten.

- Muss vom Busunternehmen geprüft werden.

Frühzeitige Beteiligung

Zukünftige Anzahl Anwohner zu hoch

- Vorgabe Regionalplan: Mindestens 55 Einwohner / ha
- 1,33 ha x 55 Einwohner / ha = gerundet 74 Einwohner
  Ø Belegungsdichte 2,1 Einwohner pro Wohneinheit (WE) = rund 36 WE erforderlich

rund 22 Einfamilien-/Doppelhäuser (2 WE) und 3 Mehrfamilienhäuser (bis je 8 WE)
= mindestens 34 WE / maximal 68 WE
Zwischen 72 Einwohner und 143 Einwohner
bei Ø Belegungsdichte 2,1 Einwohner pro Wohneinheit (WE)

Frühzeitige Beteiligung

Heizung

Im gesamten Neubaugebiet sollen keine fossilen Energien für Heizung und Warmwasserbereitung zugelassen sein (also weder Erdgas noch Heizöl).

➢ Wird durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Festsetzung aus städtebaulichen Gründen schwer durchsetzbar.

„Kaltes Nahwärmenetz“ um elektrische Wärmepumpenheizungen besonders effizient betreiben zu können. Vorschlag: Fördermittel beantragen

➢ Wird im Rahmen der Erschließungsplanung und Ausschreibung geklärt.

Wärmepumpen

- Lärmbelästigung der Nachbarn

➢ Gesetzliche Regelungen müssen beachtet werden. Anforderungen der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) sind einzuhalten. Zulässige Geräuschemissionen im allgemeinen Wohngebieten nachts 40 dB(A).

Photovoltaik

Dachfläche weit möglichst mit PV-Panels versehen

➢ Die gesetzliche Vorgaben werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft

Frühzeitige Beteiligung

Wesentliche Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung

Einfriedungen

Art / Höhe der Einfriedungen / Hecken

➢ Wird berücksichtigt / geprüft

Klimaschutz

- Belang soll im Verfahren behandelt werden

➢ Begründung wird entsprechend ergänzt

Immisionsschutz

- Keine Anregungen

Frühzeitige Beteiligung

Heckenbiotope

Ersatzpflanzung optimal zeitlich zur Rodung der alten Hecke. Auch ein Umsetzen der Hecke mit ergänzenden Pflanzungen ist vorstellbar.

- Berücksichtigung vor Baufeldräumung

Das geschützte Biotop „Feldhecke im Gewann Mäderäcker“ (160 m²) ist gleichwertig zu ersetzen. Hierzu ist eine Ausnahmeentscheidung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

- Wird berücksichtigt. Die Eingriffe in die Heckenbiotope werden vollumfassend kompensiert
- Die Möglichkeit zur Verpflanzung der bestehenden Hecken wird geprüft.
- Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag bzgl. der artenschutzbezogenen Maßnahmen wird erstellt.

Zauneidechse

In der Einschätzung der Zauneidechse kann der gutachterlichen Darstellung nur teilweise gefolgt werden.

- Gutachten wird entsprechend ergänzt.

Frühzeitige Beteiligung

Landwirtschaft

Das Plangebiet wird von zwei Landwirten bewirtschaftet. Bei beiden Landwirten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht von einer Existenzgefährdung ausgegangen werden. Um eine ordentliche Abwägung der öffentlichen Belange zu gewährleisten, ist die landwirtschaftliche Betroffenheit anhand der digitalen Flurbilanz darzustellen.

- Berücksichtigung bis zur Entwurfsoffenlage

Wasserwirtschaft

Entwässerungskonzept ist zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

- Wird berücksichtigt. Erfolgt bis zur Entwurfsoffenlage

Bodenschutz

Hinweise zum Umgang mit Bodenaushub / Bodenschutzkonzept in Textteil aufnehmen.
Bodenverwertungskonzept mit Landratsamt abstimmen

- Wird berücksichtigt. Erfolgt bis zur Entwurfsoffenlage

Frühzeitige Beteiligung

Altlasten
Keine Bedenken

Grundwasserschutz/Oberflächengewässer
Keine Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Es wird angeregt für die Dachbegrünung zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches und phosphatarmes Substrat vorzusehen (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vor-sorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

➢ Wird im Textteil ergänzt.

Für entsprechende Maßnahmen ist beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden) eine **wasserrechtliche Erlaubnis** zu beantragen

➢ Wird bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Frühzeitige Beteiligung

Starkregen
Es wird empfohlen, für Grafenau ein kommunales Starkregenrisikomanagementkonzept zu erarbeiten und ggf. resultierende Maßnahmen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

- Ist eine mittelfristige Aufgabe, die ganzheitlich für die Gesamtgemeinde angegangen wird.
- Im Plangebiet erfolgt die Ausbildung des Straßenprofils dementsprechend, dass kein Regenwasser aus der öffentlichen Fläche auf die privaten Grundstücke gelangt.
- Regenwasserrückhaltung

Frühzeitige Beteiligung

Regionalplan
Dem Plangebiet stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.

Die mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen

- Wird bis zur Entwurfsoffenlage in der Begründung behandelt und ergänzt.

Wohnbedarf
Bei der Ermittlung des Bedarfs der Bebauungspläne ist stets auf den aktuellen Planungszeitpunkt abzustellen. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Gemeinde Grafenau gemäß Plansatz 2.4.2 (Z) Regionalplans Stuttgart auf Eigenentwicklung beschränkt ist. Eigenentwicklung ist durch Plansatz

- Bedarf ist teilweise über die Ermittlung für den FNP nachgewiesen. Wird bis zur Entwurfsoffenlage ergänzt.

Frühzeitige Beteiligung

Versorgungsleitungen

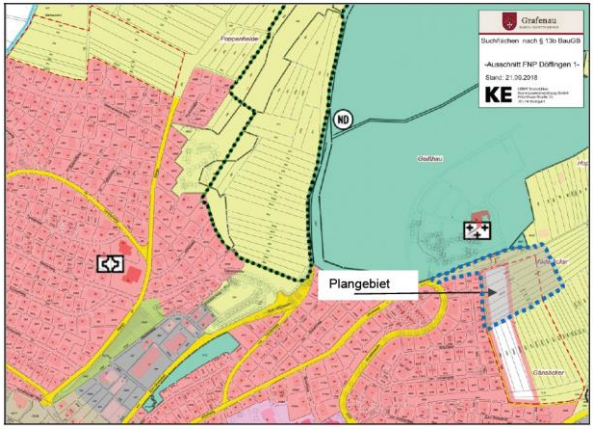
Anregungen der Versorgungsträger zur Abstimmung der Erschließung

- Erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung

§ 13 b BauGB

§ 13b BauGB kann angewandt werden, wenn der Siedlungsrand abrundend in den Außenbereich erweitert wird und die Grundfläche kleiner 10000 qm ist. Dabei werden alle Gebiete, die in einem engen sachlichem, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zusammengerechnet.

- Gebiete liegen in zwei Ortsteilen und stehen daher nicht in einem räumlichen Zusammenhang
- Prüfung, ob südlicher Bereich „Mittenbühl“ aus dem FNP, aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft, genommen werden kann.



02 Gutachten

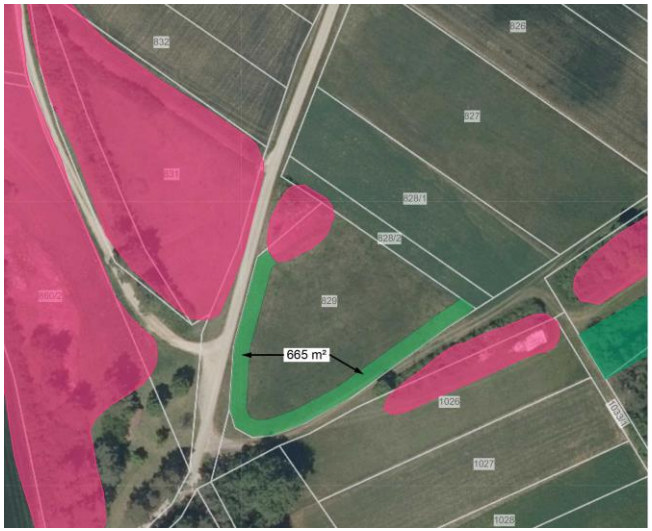
KE
Menschen
Ideen
Lösungen

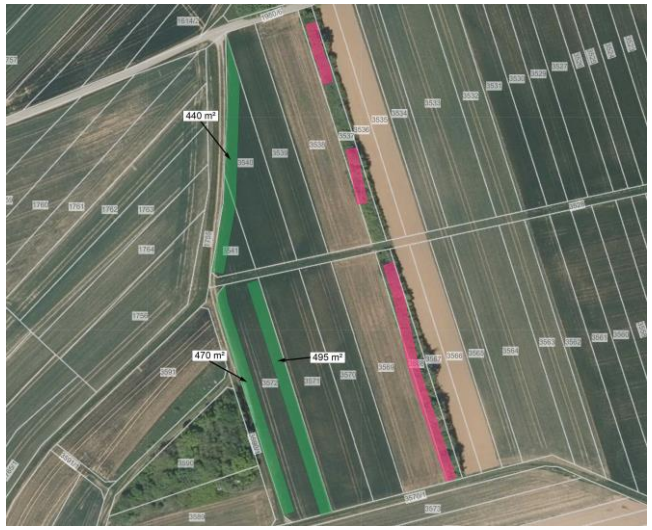
Gutachten

Artenschutz / Biotopersatz

- 3 Standorte mit ungefährer Lage für mögliche Heckenpflanzungen
- Heckenbreite von 5 m
- Insgesamt umfasst die Fläche 2.710 m²

Flurstücke 471, 3540, 3541, 3572 Gemarkung Döffingen sowie
Flurstück 829 Gemarkung Dätzingen





Gutachten

Schall / Verkehr
Gutachten wird von BS Ingenieure erarbeitet

Entwässerungskonzeption
Wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüros Wörn erarbeitet

03 Verfahrensstand / Weiteres Vorgehen

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

Vorläufige Terminübersicht*

KE - ein Unternehmen der LBBW Immobilien

	III. Qu. 2021	IV. Qu. 2021	I. Qu. 2022	II. Qu. 2022	III. Qu. 2022	IV. Qu. 2022	I. Qu. 2023
Städtebauliches Konzept							
Frühzeitige Beteiligung							
Entwurfs-/Genehmigungsplanung Erschließung							
Offenlagebeschluss B-Plan							
Ankauf der Grundstücke							
Ausführungsplanung Erschließung							
Vorbereitung Grundstücksvergabe							
Satzungsbeschluss B-Plan							
Ausschreibung Erschließung							
Start Erschließung + Start Grundstücksvertrieb							III. Qu. 2023

*Änderungen können sich im Laufe des Projektes ergeben,
insbesondere durch CEF-Maßnahmen kann sich der Start der Erschließung deutlich verschieben.