





Gemeinderatssitzung am 10.03.2023

LB = BW Immobilien

Planungsstand Baugebiet "Erweiterung Mittenbühl - Nord"

Grafenau - Döffingen



Inhalt

- 01 Ergebnis Frühzeitige Beteiligung
- **02** Bebauungsplanentwurf, Stand 27.02.2023
- **03** Gutachten
- **04** Verfahrensstand / Weiteres Vorgehen

Ergebnis Frühzeitige Beteiligung





Offenlage 11.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021

Planzeichnung (Vorentwurf) 13.10.2021

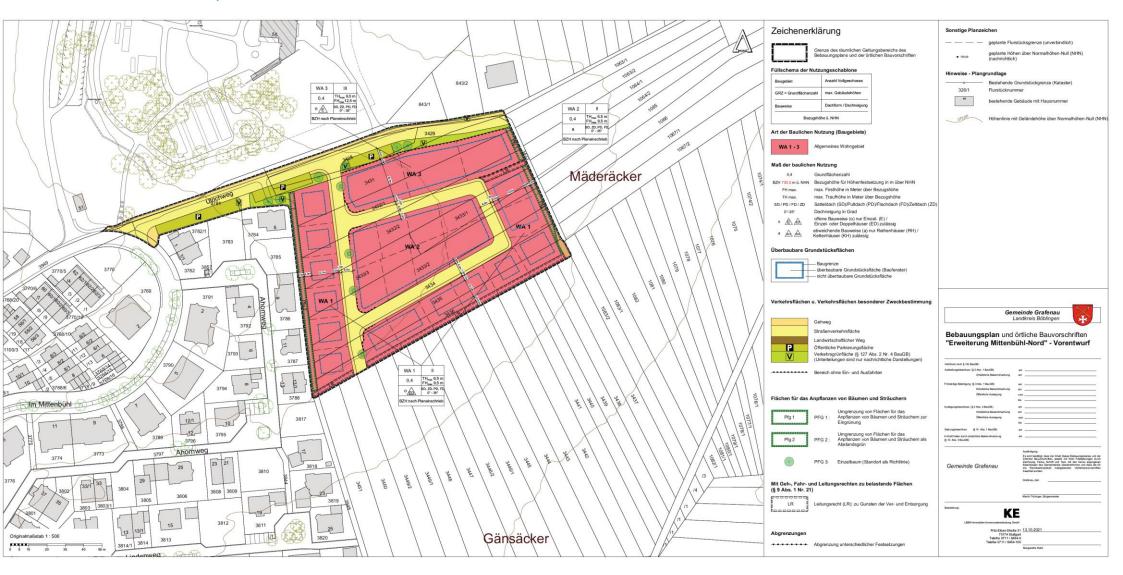
- Planzeichnung (Vorentwurf) 13.10.2021
- Textteil (Vorentwurf) 13.10.2021
- Begründung (Vorentwurf) 13.10.2021

Umweltbezogene Informationen

Artenschutzrechtliche Beurteilung 16.07.2021



Vorentwurf, Stand 13.10.2021





Eingegangene Stellungnahmen

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



Wesentliche Anregungen Öffentlichkeit



Parkplatz "Friedhof"

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

> Stellplätze für Friedhof erforderlich und heute schon vorhanden. 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 für Erschließung Baugebiet "Erweiterung Mittenbühl - Nord" erforderlich und dient der 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?

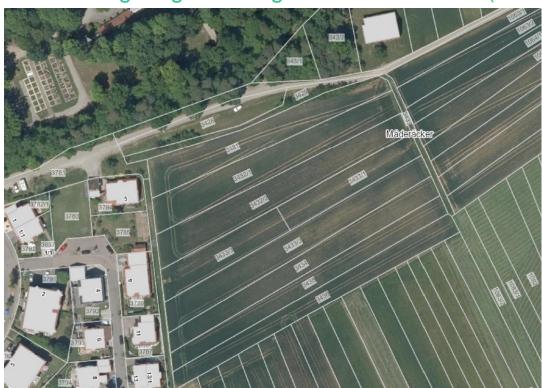
- Das anfallende Oberflächenwasser der südlichen Feldfläche soll über einen Wassergraben zurückgehalten werden. Wird im Entwässerungskonzept bearbeitet.
- > Regenrückhaltung über Staukanäle und Zisternen.
- > Anregungen werden beim Bauablauf der Erschließung berücksichtigt.



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.





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





Feldweg erhalten

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

Aufgrund der Gebietsgröße ist eine Aufrechterhaltung 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.



13

Frühzeitige Beteiligung

Gebäudehöhen

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

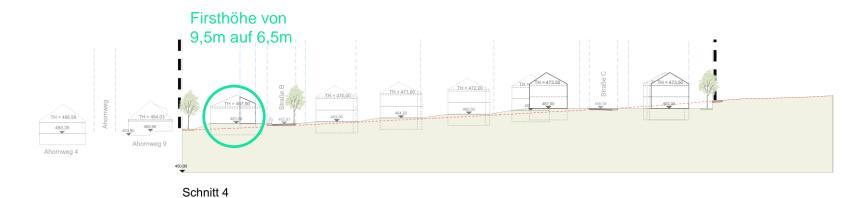
- ➤ Die Anregung zur Bezugshöhe wird berücksichtigt und zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem Bestand vermittelnd festgesetzt.
- ➤ Zur Bestandsbebauung hin Festsetzung WA 1.1: Herabsetzung der TH_{max} von 6,5 m auf 4,5 m und FH_{max} von 9,5 m auf 6,5 m



Schnitt 4



Gebäudehöhen



Schnitt 5

Schnitt 5

Schnitt 5

Schnitt 5

Schnitt 5



Junge Familien / Kinder

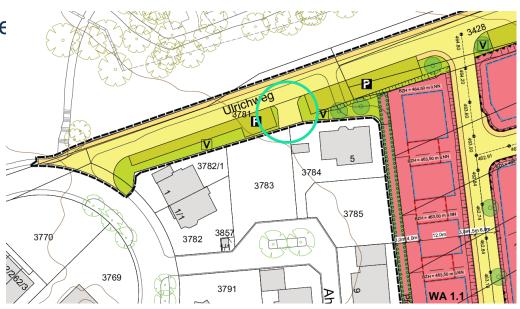
Spielplatz für kleine Kinder aus dem "Mittenbühl", 2,1 Bewohner / WE zu wenig, wenn Familien mit Kindern angesiedelt werden

- > 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 be

Erschließung über Ahornweg vorhanden





Städtebaulicher Wettbewerb

Zeitgemäße Bebauung entwickeln / modern aufgelockerte Bebauung

- ➤ Die Vorgaben einer zeitgemäßen städtebaulichen Planung mit einer wirtschaftlichen Erschließung und geringem Flächenverbrauch wurde berücksichtigt.
- ➤ Städtebauliche Planung wurde in mehreren Varianten im Gemeinderat behandelt und abgewogen.
- ➤ Straßenbreiten, Grundstücksgrößen, Gebäudehöhen etc. orientieren sich am Bestand → Städtebauliche Wettbewerbe sind daher nicht erforderlich.

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.

- Festlegung einer Sozial-Quote und Berücksichtigung einer Wallbox pro WE sind im Rahmen eines Vermarktungskonzepts und in dem Baugenehmigungsverfahren zu klären.
- ➤ Ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens



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

Im BPL = unzulässig

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



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
 - 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.



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.



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)



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



Wesentliche Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



Einfriedungen

Art / Höhe der Einfriedungen / Hecken

Wird berücksichtigt

Klimaschutz

- Belang soll im Verfahren behandelt werden
- Ergänzung Begründung Ziffer A 7

Immisionsschutz

- Keine Anregungen
- Kenntnisnahme



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.



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.

- Erstellung der digitalen Flurbilanz ist erfolgt
- ➤ Innerhalb des Geltungsbereichs von 1,63 ha liegen 1,42 ha landwirtschaftliche Flächen, wovon 0,46 ha mit Vorrangstufe 1 (gute Böden) und 0,96 ha Vorrangstufe 2 (mittlere Böden) in der digitalen Flurbilanz bewertet sind.







Wasserwirtschaft

Entwässerungskonzept ist zu erstellen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

> Erläuterungsbericht liegt vor. Ergänzung Textteil unter Ziffer B 7

Bodenschutz

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

➤ Hinweis im Textteil unter Ziffer C 4 aufgenommen.



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).

Kenntnisnahme.

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

Wird bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt.



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.
- > Regenrückhaltebecken sind eingeplant.



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

Ergänzung Begründung Ziffer B 8.

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.
- Abwägung durch: Baulücken in Privatbesitz und Verhinderung von zukünftigen Engelgrundstücken.



Versorgungsleitungen

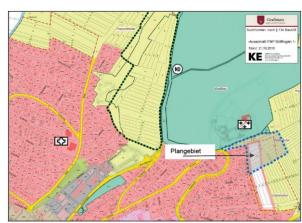
Anregungen der Versorgungsträger zur Abstimmung der Erschließung

➤ Erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung

§ 13 b BauGB

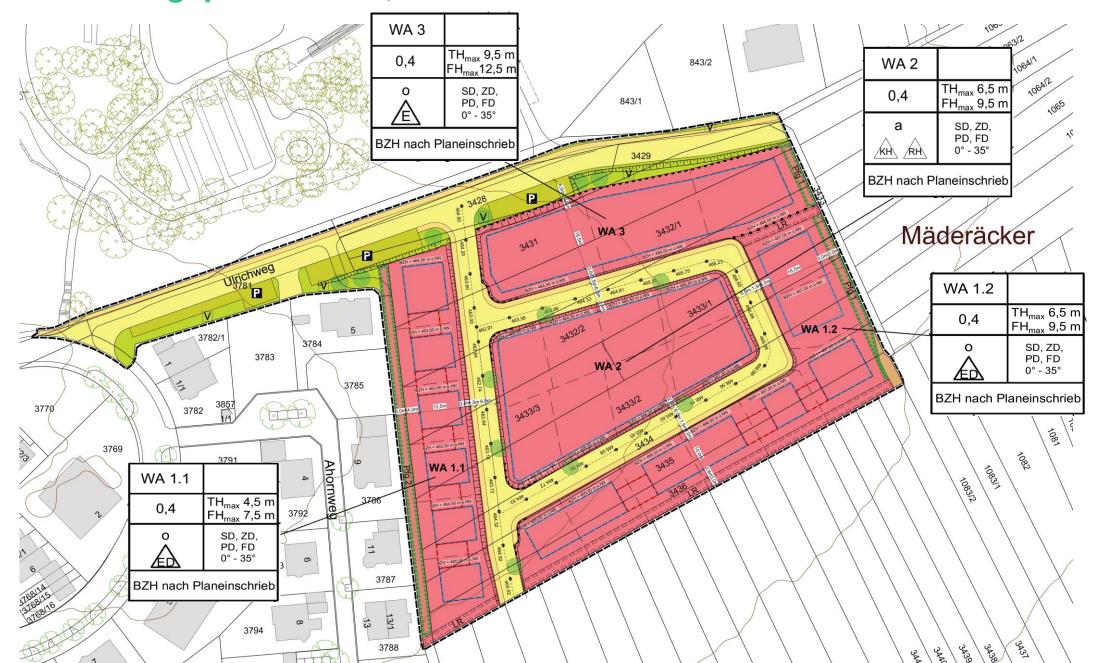
§ 13b BauGB kann angewandt werden, wenn der Siedlungsrand abrundend in den Außenbereich erweitert wird und die Grundfläche kleiner 10000 qm ist. Dabei werden alle Gebiete, die in einem engen sachlichem, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zusammengerechnet.

- ➤ 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.

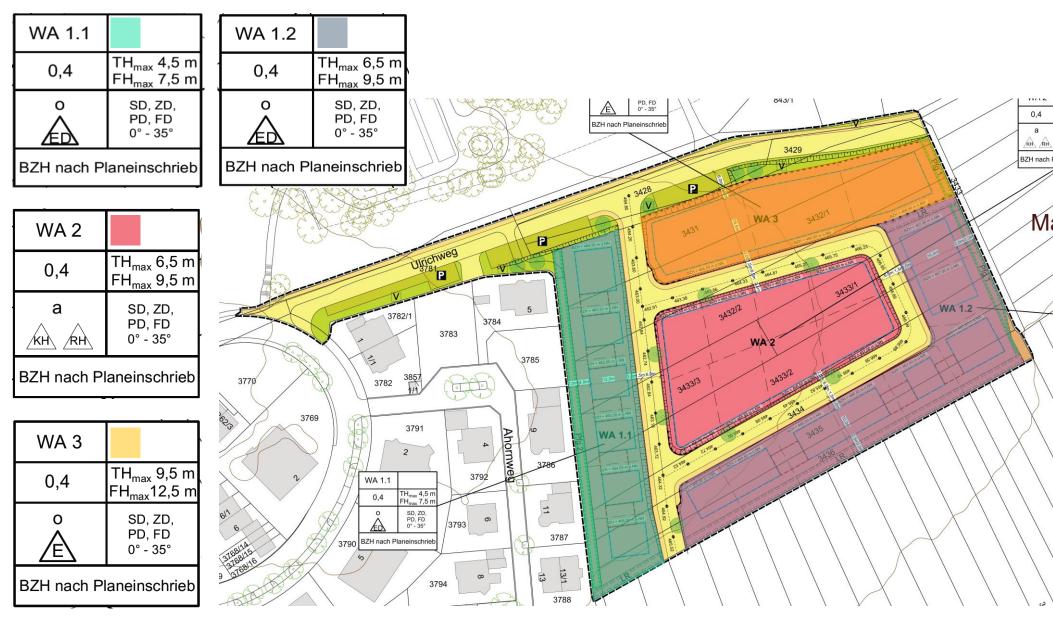














WA 1.1				
0,4	$\mathrm{TH}_{\mathrm{max}}$ 4,5 m $\mathrm{FH}_{\mathrm{max}}$ 7,5 m			
	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°			
BZH nach Planeinschrieb				

WA 1.2	·			
0,4	TH _{max} 6,5 m FH _{max} 9,5 m			
° Ĉ	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°			
BZH nach Planeinschrieb				

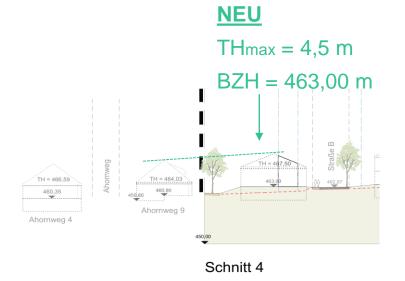
WA 2	
0,4	TH_{max} 6,5 m FH_{max} 9,5 m
a KH RH	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°

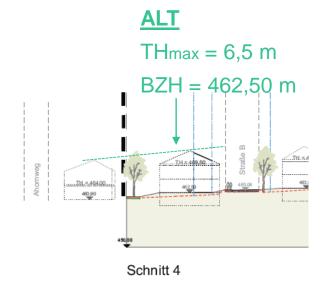
BZH nach Planeinschrieb

WA 3					
0,4	$\mathrm{TH}_{\mathrm{max}}$ 9,5 m $\mathrm{FH}_{\mathrm{max}}$ 12,5 m				
$\circ \longleftarrow$	SD, ZD, PD, FD 0° - 35°				
BZH nach Planeinschrieb					

Anpassung der Traufhöhen zur Umgebung → WA 1.1

Herausnahme der maximalen Anzahl zulässiger Vollgeschosse











Quelle: LUBW (2023), Maßstab 1:2.500, ergänzt



Artenschutz / Biotopersatz

Flächenbedarf Plangebiet Mittenbühl – Nord: 160 m²

Gesamtflächenbedarf der §13b BauGB-Gebiete: 2.415 m²

Flächenvorschläge für Gesamtflächenersatz der §13b BauGB-Gebiete:

Flurstücke 471, 3540, 3541, 3572 (Gemarkung Döffingen)

Flurstücke 829 (Gemarkung Dätzingen)

Gesamt: 2.710 m²





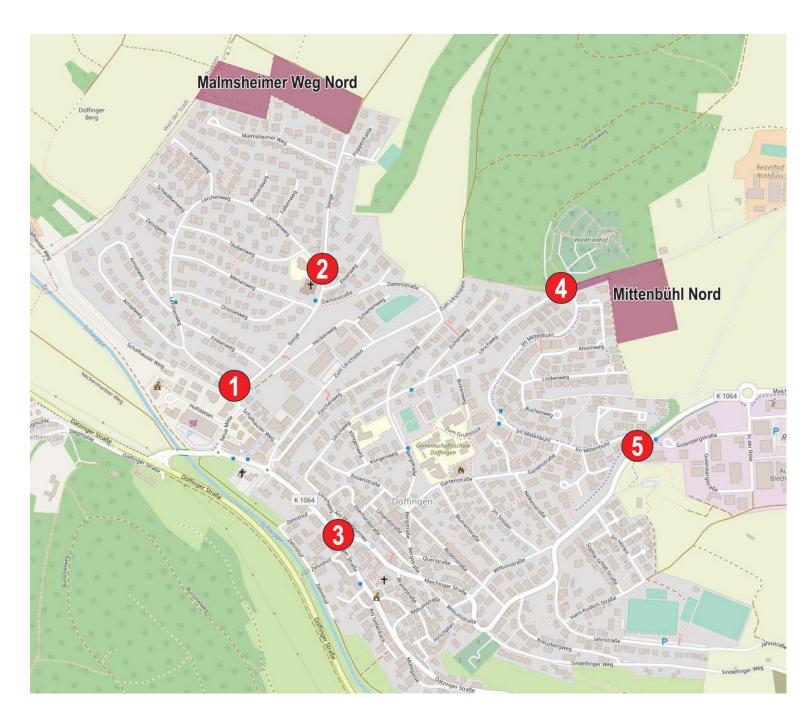




Verkehrsuntersuchung

- Das Tagesverkehrsaufkommen für das Baugebiet "Erweiterung Mittenbühl-Nord" ist mit rd.
 330 Kfz-Fahrten/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr) in Ansatz zu bringen.
- Die Prüfung gemäß den RASt 06 hat ergeben, dass mit den künftigen Gesamtverkehrsmengen (mit den Baugebieten) die Grenzwerte der Richtlinien nicht überschritten werden. Die Bauvorhaben können demnach als verkehrlich verträglich eingestuft werden.







Schalltechnische Untersuchung

Die Anforderungen der 16.

BImSchV werden entlang der relevanten Streckenabschnitte der Straßen Ulrichweg und Im Mittenbühl eingehalten."





Entwässerungskonzeption

 Zusätzlich zur Rückhaltung auf den privaten Grundstücken (Zisternen) sind entsprechend dem vom Ingenieurbüro IBB Wörn vorliegenden Entwässerungskonzept die Flächen unter den öffentlichen Parkierungsanlagen im Norden des Plangebietes für eine zentrale Regenrückhaltung vorgesehen. Im Süden des Plangebietes ist ein Leitungsrecht zur Retention und Regewasserableitung festgesetzt.

Verfahrensstand / Weiteres Vorgehen



Vorläufige Terminübersicht*



	III. Qu. 2021	IV. Qu. 2021	l. Qu. 2022	II. Qu. 2022	III. Qu. 2022	IV. Qu. 2022	l. Qu. 2023	II. / III. Qu. 2023	20
Städtebauliches Konzept									
Frühzeitige Beteiligung									
Entwurfs-/ Genehmigungs- planung Erschließung									
Offenlagebeschluss B-Plan									
Ankauf der Grundstücke							\longrightarrow		
Ausführungsplanung Erschließung							→		
Vorbereitung Grundstücksvergabe									
Satzungsbeschluss B-Plan									
Ausschreibung Erschließung								\longrightarrow	
Start Erschließung + Start Grundstücksvertrieb									

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



Gerne begleiten wir Sie bei Ihren Projekten!

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28 70191 Stuttgart

Margarethe Stahl

Geschäftsbereichsleiterin Dipl. Ing. Architektin und Stadtplanerin Sandra Grau

Stadtplanerin im Praktikum M. Sc. Stadtplanung

www.kommunalentwicklung.de

• 45