

Tischvorlage zur GRS 29.
06.2022, öffentlich,
Ergänzung Vorlage 35/
2022



Sitzung des Gemeinderats vom 29.06.2022

LB \equiv BW Immobilien

Planungsstand Baugebiet „Malmsheimer Weg Nord“

Grafenau - Döffingen

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

Inhalt

- 01 Ergebnis Frühzeitige Beteiligung**
- 02 Gutachten**
- 03 Verfahrensstand / Weiteres Vorgehen**

01

Ergebnis Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung

Offenlage 11.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021

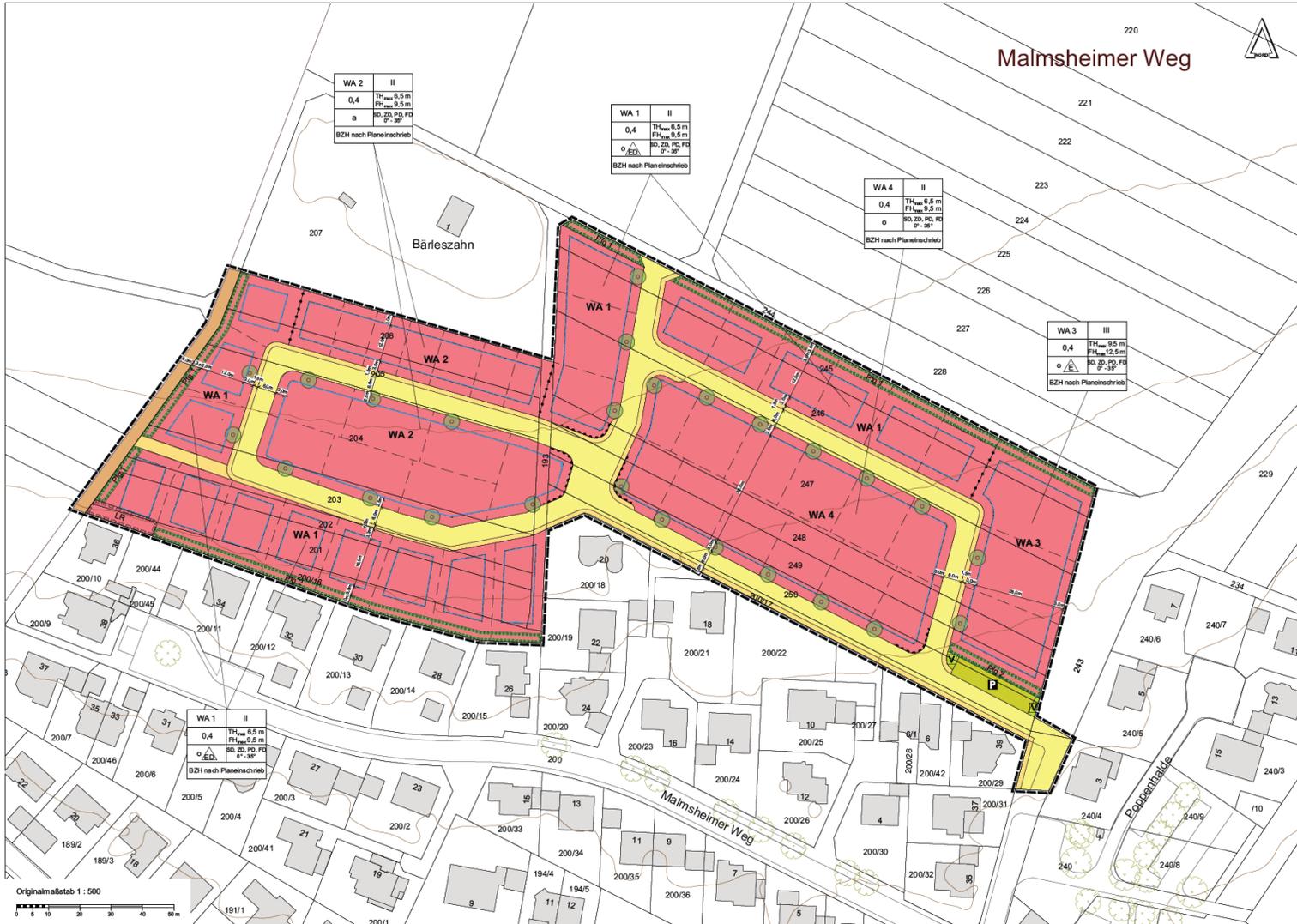
Planzeichnung (Vorentwurf) 13.10.2021

- 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



Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhen
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Bezugshöhe ü. NHN	

Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

WA 1 - 3 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- BZH 70,0 m ü. NHN
- TH max. 9,5 m
- SD / PD / FD / ZD
- 0°-35°
- offene Bauweise (o) nur Einzel- (E) / Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig
- abweichende Bauweise (a) nur Reihenhäuser (RH) / Kettenhäuser (KH) zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Gelweg
- Straßenverkehrsfläche
- Landwirtschaftlicher Weg
- Öffentliche Parkierungsfläche
- Verkehrsgrünfläche (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) (Unterteilungen sind nur nachrichtliche Darstellungen)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Pfg 1** PFG 1: Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung
- Pfg 2** PFG 2: Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Abstandsgrün
- Pfg 3** PFG 3: Einzelbaum (Standort als Richtlinie)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

- LR Leitungsrecht (LR): zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Abgrenzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)
- geplante Höhen über Normalhöhen-Nul (NHN) (nachrichtlich)
- Hinweise - Plangrundlage
- Bestehende Grundstücksgrenze (Kataster)
- Flurstücknummer
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Höhenlinie mit Geländehöhe über Normalhöhen-Nul (NHN)

Gemeinde Grafenau
Landkreis Böblingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Malsheimer Weg-Nord" - Vorentwurf

Verfahren nach § 10a BauGB	an	22.02.2019
Anliegendebereich (§ 9 Abs. 1 BauGB)	an	21.03.2019
Örtliche Bauvorschriften	an	
Freiwillige Beteiligung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	an	
Örtliche Bauvorschriften	an	
Örtliche Auslegung	an	
Anliegendebereich (§ 9 Abs. 2 BauGB)	an	
Örtliche Bauvorschriften	an	
Örtliche Auslegung	an	
Störungsbericht (§ 9 Abs. 1 BauGB)	an	
Störungsbericht nach richtiger Bewertung (§ 9 Abs. 3 BauGB)	an	

Gemeinde Grafenau
Martin Thöni, Bürgermeister

Herstellung
KE
18891 Inveniostr. 11
70714 Stuttgart
Telefon 0711 6464-40
Telefax 0711 6464-100
www.ke-stuttgart.de

Frühzeitige Beteiligung

Eingegangene Stellungnahmen

- 8 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 17 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (angeschrieben 23)

Frühzeitige Beteiligung

Wesentliche Anregungen Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung

Einhalten Vorgaben 13 b BauGB

- Zu starke Ausnutzung / Dichte im Baugebiet / Vorgabe 13 b BauGB nicht eingehalten

➤ Plangebiet = 26.600 m²
 - 6.000 m² öffentliche Verkehrsfläche
 - 20.600 m² Nettobaufläche x GRZ 0,4
 8.240 m² Grundfläche

nach § 13 b BauGB zulässige Grundfläche =10.000 m²

Frühzeitige Beteiligung

Zulässigkeit WA im 13 b BauGB – Verfahren

- VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382

Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. (Rn. 37)

Frühzeitige Beteiligung

Zulässigkeit WA im 13 b BauGB – Verfahren

§ 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

Planungsrecht aus 1970 = Vorgabe für neues Baugebiet

- Aktueller Bebauungsplan muss sich an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben halten
 - **Baugesetzbuch – BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
 - **Baunutzungsverordnung – BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - **Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90** - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1808).

Frühzeitige Beteiligung

Zukünftige Anzahl Anwohner zu hoch bei 128 Wohneinheiten

- Vorgabe Regionalplan: Mindestens 55 Einwohner / ha
- 2,7 ha x 55 Einwohner / ha = **gerundet 149 Einwohner**
Ø Belegungsdichte **2,1 Einwohner pro Wohneinheit (WE) = rund 71 WE erforderlich**

rund 46 Einfamilien-/Doppelhäuser (2 - 3 WE) und 3 Mehrfamilienhäuser (bis je 8 WE)

= **mindestens 58 WE / maximal 116 WE**

Zwischen 122 Einwohner und 244 Einwohner

bei Ø Belegungsdichte 2,1 Einwohner pro Wohneinheit (WE)

Infrastruktur / Kindergärten / Kläranlage

- Ist bzw. wird im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung berücksichtigt

Stellplatzbedarf / Besucherstellplätze

- 1,5 Stellplätze / WE sind zu wenig
- LBO schreibt lediglich 1 Stellplatz / WE vor

Verkehr

- Verkehrschaos bei den angestrebten Wohneinheiten
- Verkehrsgutachter ist eingeschaltet

Frühzeitige Beteiligung

Verkehrssicherheit / Gehwege

- Ausreichend breite Gehwege planen
- 1,50 Meter bei geringem Fußverkehrsaufkommen (in Anlehnung RAS 0.6 5.1.2)

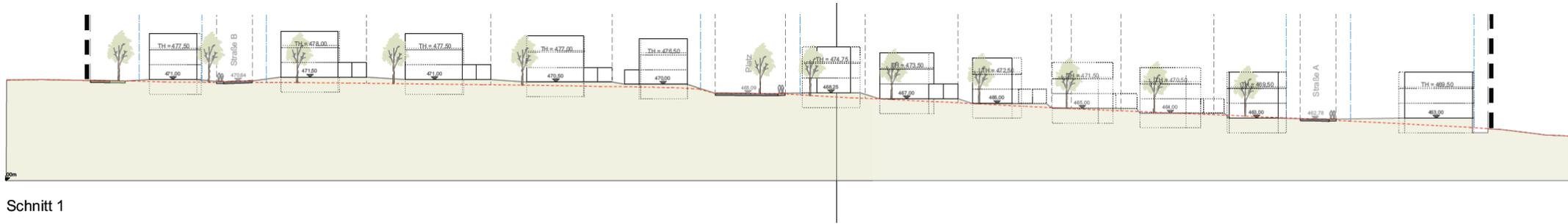
ÖPNV

- Kein Buseinsatz im Plangebiet
- derzeit sieht die Straßenführung eine später mögliche Bustrasse vor
- Buslinie kann nicht im BPL festgesetzt werden

Höhenfestsetzung

- im Textteil
- Wird im Textteil ergänzt
- Zwei Vollgeschoss maximale Traufhöhe 6,5 m
maximale Firsthöhe 9,5 m
- Drei Vollgeschoss maximale Traufhöhe 9,5 m
maximale Firsthöhe 12,5 m

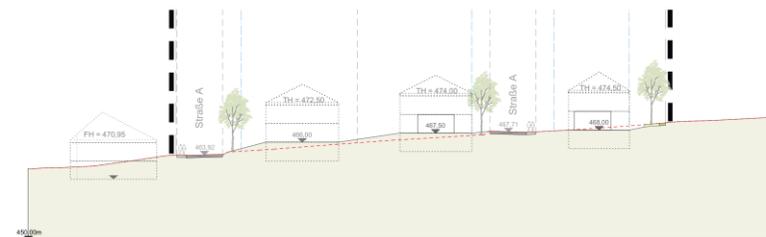
Frühzeitige Beteiligung



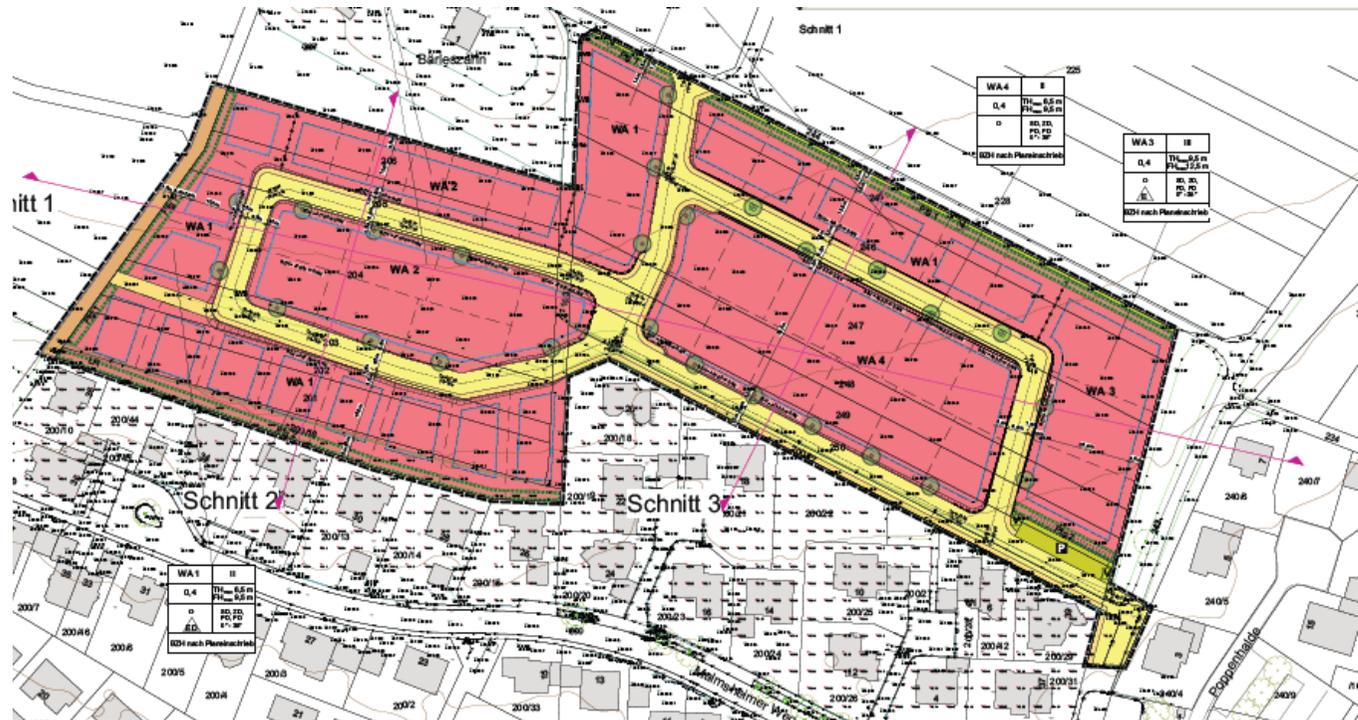
Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt 3



Frühzeitige Beteiligung

Regelung Bebauungsplan "Poppenhalde"

Festsetzungen sollen in BPL „Malmsheimer Weg Nord“ übernommen werden

- Festsetzungen nach § 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen zu treffen, damit schließt sich eine „reine“ Übernahme aus einem andere Bebauungsplan aus

Biotope

- Zwei Heckenbiotop werden überplant
- derzeit werden Standorte für den Ausgleich untersucht
- Biotope werden 1 : 1 ersetzt

Sprengungen aufgrund von felsigem Untergrund

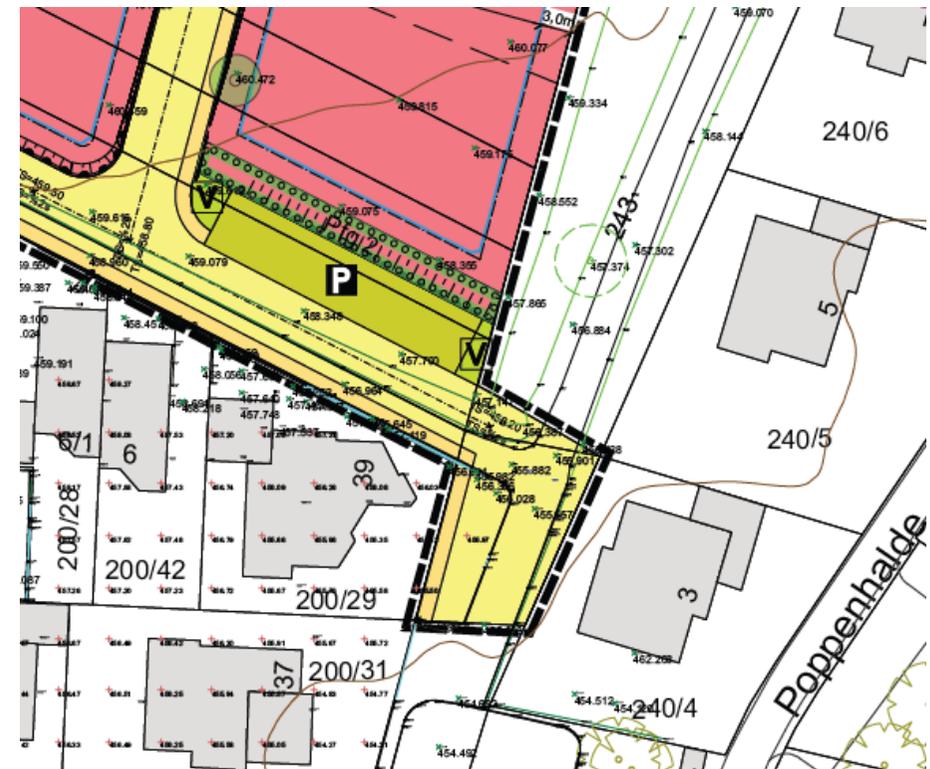
- Beweissicherung für die Bestandsgebäude erforderlich
- Ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen
- Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan wird geprüft

Frühzeitige Beteiligung

Zufahrt ins Wohngebiet

Eingriff in angrenzende Bestandsgrundstücke / Heckenstreifen unberührt lassen

- Veränderung der bisher als Feldweg ausgebaute Straßenfläche auf Höhe des Grundstücks Poppenhalde 3
- Der Ausbau bewegt sich auf der im Bebauungsplan „gelb“ dargestellten Fläche im Gemeindeeigentum. Eine detaillierte Straßenplanung wird vom Fachingenieur erarbeitet, muss jedoch nicht im Detail festgesetzt werden



Frühzeitige Beteiligung

Lärm / Schmutz während der Bauphase

- Wird bei der Planung der Baudurchführung berücksichtigt

Erschließung Plangebiet

Warum nicht die im Norden des Gebiets geplante Erschließungsstraße als 2. reguläre Zufahrt direkt nutzen?

- Erschließungsaufwand und Versiegelungsgrad wird durch die vorliegende Planung minimiert
- Aussage Verkehrsuntersuchung wird abgewartet

Regenwasserbewirtschaftung

- Konzept liegt bis zur Entwurfsoffenlage mit Landratsamt abgestimmt vor
- Arbeitsblatt DWA-A 117: Bemessung von Regenrückhalteräumen
Die Bemessung erfolgt nach o.g. Arbeitsblatt für ein 5-jährliches Regenereignis

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

Artenschutz

Anregungen zu geplanten Begehungen – Reptilien

Vögel / Fledermäuse / Falterarten / Haselmaus

- Aktualisierung Gutachten (Artenschutzrechtliches Gutachten Anlage 13 zur Sitzungsvorlage) / Festsetzung Textteil Ziffer B 1.9 (Anlage 5 zur Sitzungsvorlage)
- In der zwischenzeitlich abgeschlossenen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 24.11.21 werden Vorkommen von Haselmäusen aufgrund fehlender Hinweise nach intensiver Suche ausgeschlossen. Demnach wurden umfangreiche vertiefende Untersuchungen zur Haselmaus durchgeführt.
- Bei Berücksichtigung der Höhenbeschränkung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Feldlerche gegeben. Für die weiteren Brutvogelarten werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt. Es wird auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.
- Eine Aussage zu möglichen Vorkommen der Wechselkröte wird ergänzt.

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

Immissionsschutz

- Nördlich des Plangebietes „Döffinger Aktivstall“ eventuell Geruchsimmissionen betrachten

- Wird bis zur Entwurfs offenlage ergänzt

Frühzeitige Beteiligung

Heckenbiotop

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

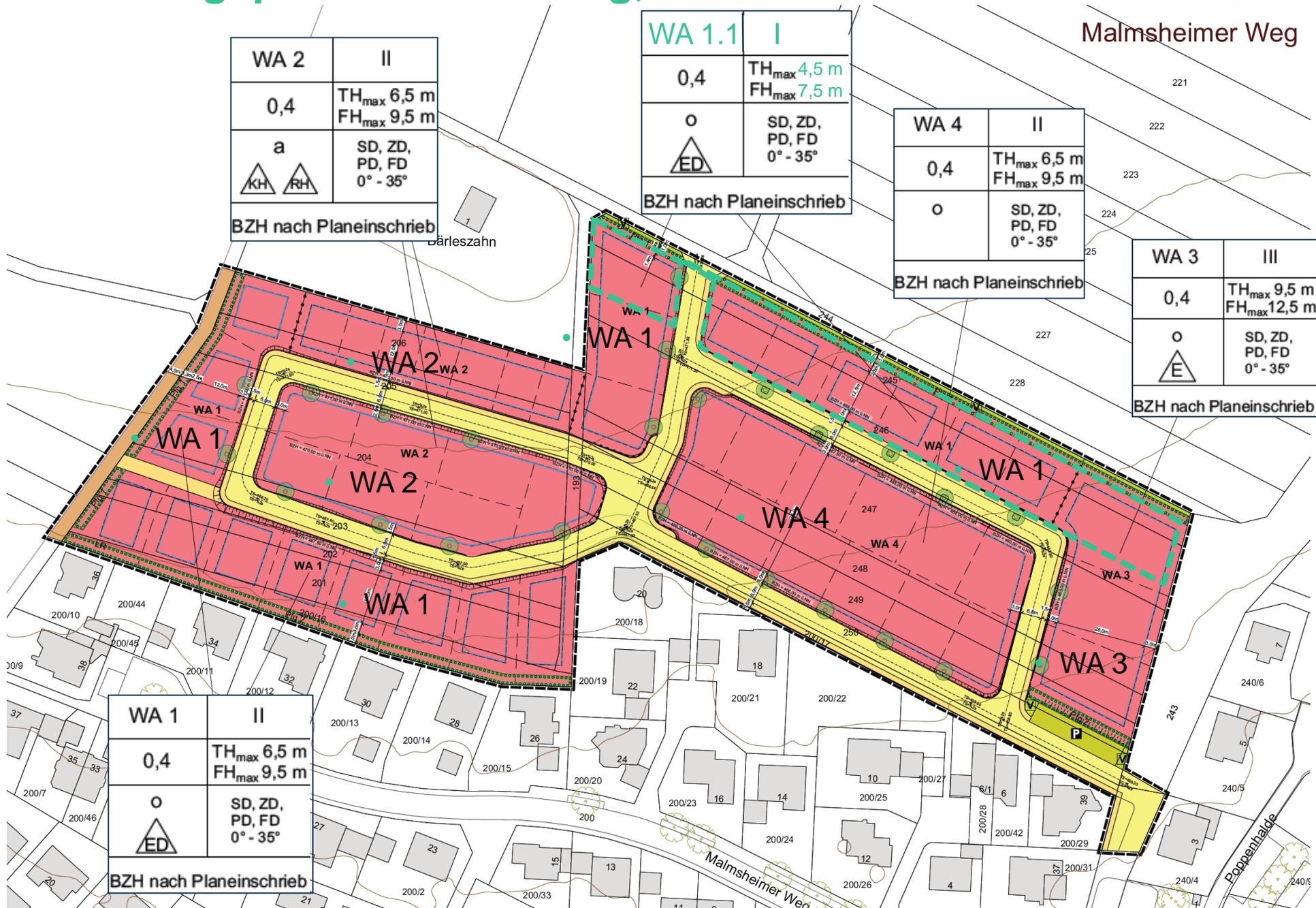
- Berücksichtigung vor Baufeldräumung

Höhenbeschränkung im Norden

Höhenbeschränkung am Nordrand auf 1 Vollgeschoss, um die Kulissenwirkung für Offenlandbrüter zu vermeiden. Ansonsten zusätzliche vorgezogene Maßnahmen für Offenlandbrutvogelarten erforderlich.

- Wird berücksichtigt
- Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag bzgl. der artenschutzbezogenen Maßnahmen wird erstellt.
- Bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bebauungsplanüberarbeitung, Stand 22.06.2022



Frühzeitige Beteiligung

Landwirtschaft

Das Plangebiet wird von zwei Landwirten bewirtschaftet. Ein Landwirt davon ist außerdem vom Bebauungsplan „Erweiterung Mittenbühl-Nord“ betroffen. 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 phosphatarms Substrat vorzusehen (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

➤ Wird im Textteil ergänzt.

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

➤ Wird bis zur Entwurfsoffenlage in Begründung entsprechend 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

02 Gutachten

Gutachten

Artenschutz / Biotopersatz

- 3 Standorte mit ungefährender 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

Vorläufige Terminübersicht*

	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.