Tischvorlage zur GRS 29.06.2022, öffentlich, Ergänzung Vorlage 37/ 2022







Sitzung des Gemeinderats vom 29.06.2022

Planungsstand Baugebiet "Oberäcker"

Grafenau - Dätzingen

LB

BW Immobilien



Inhalt

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

Ergebnis Frühzeitige Beteiligung





Offenlage 11.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021

Planzeichnung (Vorentwurf) 13.10.2021

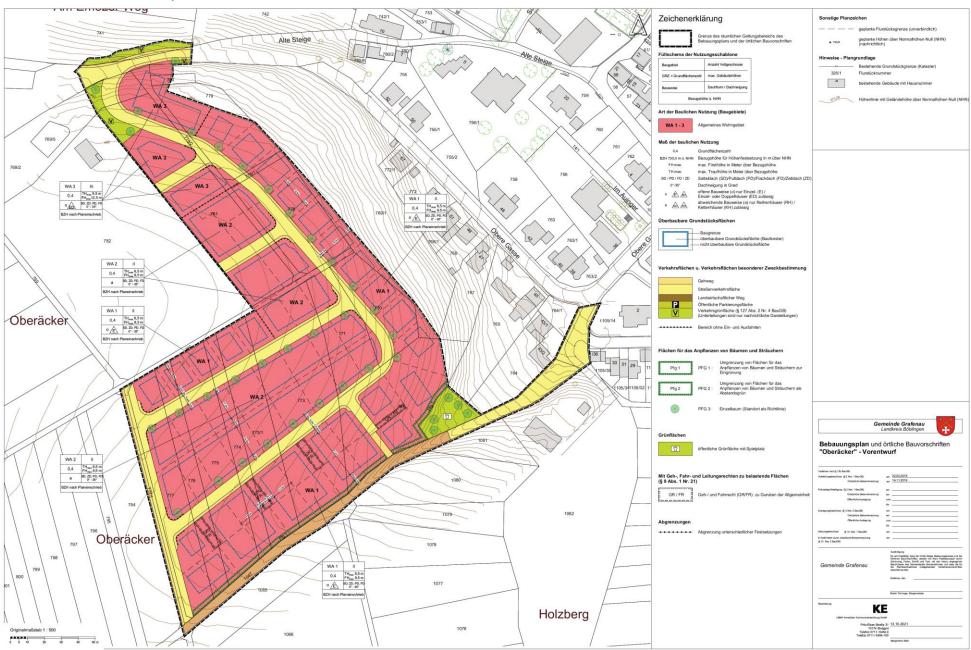
- Planzeichnung (Vorentwurf) 13.10.2021
- Textteil (Vorentwurf) 13.10.2021
- Begründung (Vorentwurf) 13.10.2021

Umweltbezogene Informationen

Artenschutzrechtliche Beurteilung 16.07.2021



Vorentwurf, Stand 13.10.2021





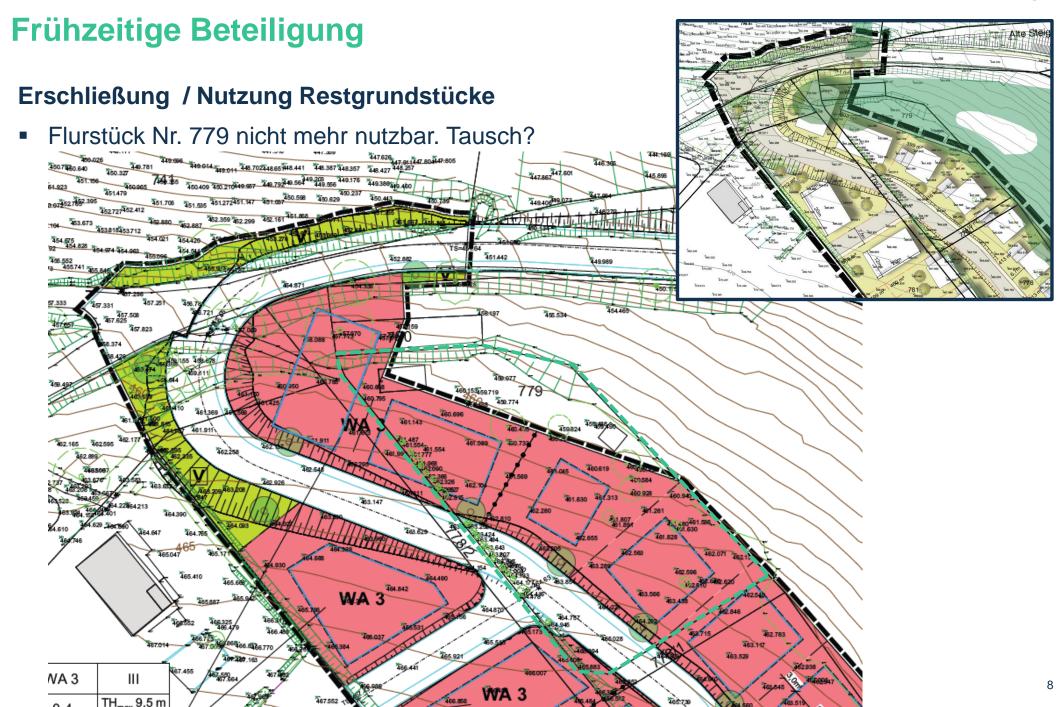
Eingegangene Stellungnahmen

- 10 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 16 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (angeschrieben 23)



Wesentliche Anregungen Öffentlichkeit

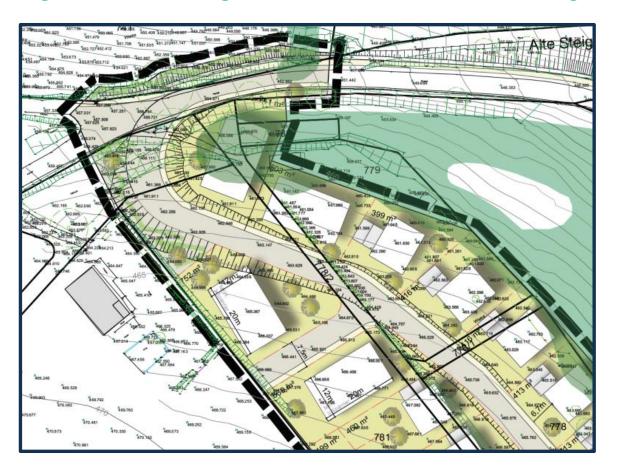






Überplanung Feldscheuer

- Wer übernimmt Kosten für erforderlichen Rückbau?
- > Liegt bei der weiterverfolgten Erschließungsvariante außerhalb des Geltungsbereichs





Erschließung Plangebiet / geplante Zufahrt

- Unfallgefahr mit steigendem Verkehrsaufkommen bei der Schule
- Die Schulstraße und im weiteren Verlauf die Obere Gasse sind äußerst stark belastet durch:
 - sehr große landwirtschaftliche Fahrzeuge. Ein Mähdrescher z.B. benötigt die komplette Straße, ein Ausweichen, bzw. ein eventuell geparktes Auto am Straßenrand ist schon eine deutliche Herausforderung für den Fahrer.
 - Anfahrt und Nutzung des Wanderparkplatzes bei den drei Buchen durch Hundefreunde und Wanderer.
 - Radfahrer auf dem Radwanderweg in großer Zahl.



Erschließung Plangebiet / geplante Zufahrt

- Alternativ steilere Zufahrt am Kleintierzüchterverein
- Alternativen wurden geprüft.









Sicherer Straßenverkehr- Gehweg Obere Gasse

Ausbau für Fußgänger / Landwirtschaftliche Fahrzeuge

> Wurde bei der Erschließungsplanung berücksichtigt





Anbindung Sportanlage auf dem Holzberg

- Keine ausreichende Straßenbreite zum Sportplatz aktuell vorhanden
- Kein Gehweg
- Geschwindigkeit Fahrzeuge zu hoch
- > Thema wird bei der weiteren Gemeindeentwicklungsplanung geprüft
- ➤ Kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens



Ver- und Entsorgungsleitungen

Elektrisch / Gas: Ausreichende Dimensionierung

➤ Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt

Bürgerbeteiligung

Wie werden Fragen beantwortet.

- ➤ Die Beantwortung der Fragen findet jeweils in öffentlicher Sitzung statt und nach Satzungsbeschluss über die Mitteilung des Abwägungsergebnisses
- ➤ in § 3 BauGB geregelt



Erforderlichkeit

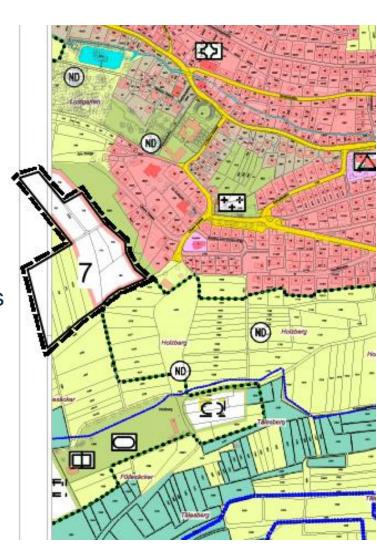
Erforderlichkeit der Bebauung "Oberäcker" fraglich, da die Bebauung dem organischen Wachstum der Ortschaft widerspricht und einen starken Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet.

➤ Mehr als die Hälfte der Fläche bereits im FNP enthalten.

Infrastruktur

Die im Ortsteil Dätzingen vorhandene Infrastruktur ist keinesfalls ausreichend ausgelegt für eine derart massive Erweiterung.

> Ist in der Gemeindeentwicklungsplanung berücksichtigt.





Artenschutz

- Gebiet "Oberäcker" ist Lebensraum für geschützte und streng geschützte Arten. z.B. Amphibien wie Erd- und Wechselkröten.
- Feuersalamander und Zauneidechsen wurden im Garten der Oberen Gasse 43/2 gesehen.
- Vorkommen von Tagfaltern / Brutvögel
- Fledermausquartiere / Fuchs, Wildschwein, Silberdistel etc.
- ➤ Im Rahmen der umfangreichen Begehungen bzw. Untersuchungen des Gebiets wurden keine geeigneten Lebensraumstrukturen für Amphibien und keine Individuen von Amphibien nachgewiesen. Auch von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Böblingen als zuständige Fachbehörde wurde dies so akzeptiert.
- ➤ Das genannte Grundstück "Obere Gasse 43/2" liegt außerhalb des Geltungsbereichs.
- Eine Aussage zu Tagfaltern wird ergänzt.
- Innerhalb des Geltungsbereichs wurden lediglich häufige, weit verbreitete und ungefährdete Brutvögel nachgewiesen.
- Es sind keine Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden. In der Umgebung sind weitere geeignete Jagdhabitate für Fledermäuse vorhanden.
- Fuchs, Wildschwein, Silberdistel etc. sind weit verbreitet und ungefährdet und sind nicht Prüfgegenstand der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.
- ➤ Es wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 26.11.2021 verwiesen.



Bodenversiegelung/Überschwemmungsrisiken

Die Lage des geplanten Retentionsbeckens linker Hand des Flurstückes 764 sehen wir als ergänzendes Risiko bei dessen Überlauf für die unterhalb des geplanten Neubaugebietes liegenden Baugebiete und lehnen die geplante Lage des Retentionsbeckens an dieser Stelle daher ab.

- Ein Retentionsbecken muss am Tiefpunkt des Einzugsgebietes angeordnet werden.
- Die Anregungen werden bei der Entwässerungskonzeption berücksichtigt.





Erweiterung des bestehenden Abwasserkanalsystems

Anpassen Abwassersystem an erhöhte Anforderungen.

- > Das Wohngebiet wird im Trennsystem erschlossen.
- ➤ Die geringe Schmutzwassermenge hat keinen Einfluss auf die Kapazität des best. Abwasserkanals.
- ➤ Das anfallende Regenwasser wird gedrosselt abgeleitet. Entsprechend der Kanalnetzhydraulik, wird die zus. Abflussmenge die Auslastung des best. Kanals nicht überschreiten.



Gebäudehöhen

Firsthöhe auf 8 m begrenzen.

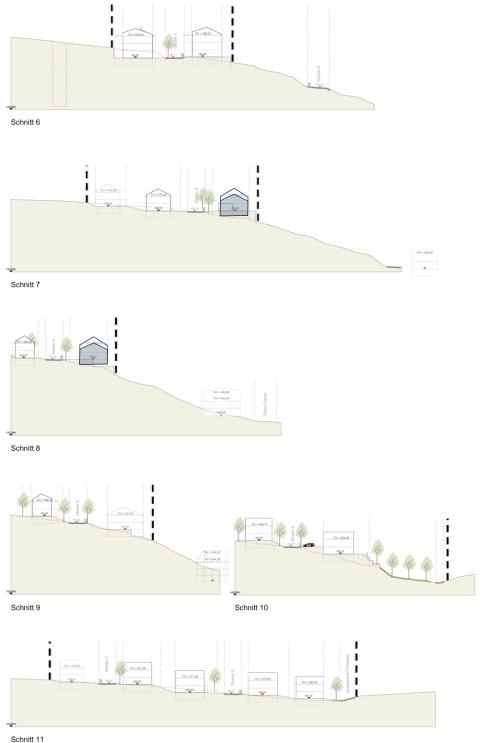
Bei 'Oberäcker' würde durch ca. 14 m hohe Gebäude, die nahe an einer Steilhanglage stehen, große Teile vom Dätzinger Ortskern beschattet.

- Bau von Mehrfamilienhäuser wäre bei einer Firsthöhe von 8 m stark eingeschränkt
- Aufgrund des Abstandes zur bestehenden Wohnbebauung ist nicht mit einer zusätzlichen Verschattung zu rechnen.











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 / geprüft

Klimaschutz

- Belang soll im Verfahren behandelt werden
- Begründung wird entsprechend ergänzt

Immisionsschutz

- Südlich des geplanten Wohngebietes "Oberäcker"Sportplatz Holzberg und Tennisclub Dätzingen, sodass Lärmbelästigungen möglich sind.
- Westlich des geplanten Wohngebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit evtl. Tierhaltung. Daher empfehlen wir im weiteren Verfahren die möglichen Lärm- und Geruchsimmissionen auf die Wohnbebauung zu betrachten, um evtl. Konfliktpotential zu vermeiden bzw. evtl. notwendige Schutzmaßnahmen zu veranlassen.
- Wird bis zur Entwurfsoffenlage ergänzt
- Gutachten zum Schallschutz beauftragt.
- > Erforderlichkeit einer Geruchsuntersuchung wird geprüft



Heckenbiotope

- Ersatzpflanzung optimal zeitlich zur Rodung der alten Hecke.
 Auch ein Umsetzen der Hecke mit ergänzenden Pflanzungen ist vorstellbar.
- Ausnahmeentscheidung Öffentlich rechtlicher Vertrag erforderlich
- Berücksichtigung vor Baufeldräumung
- ➤ Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag bzgl. der artenschutzbezogenen Maßnahmen wird erstellt.
- ➤ Bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kompensationspflichtige Beeinträchtigungen minimieren

Auf eine Bebauung des strukturreichen, südöstlichen Teils (Flurstücke 766 und 1047) möglichst verzichten

Wie dargestellt werden im betroffenen Bereich öffentliche Grünflächen eingeplant.





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.
- Keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Landwirtschaftlichen Flächen
- 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



Altlasten

Keine Bedenken

Grundwasserschutz/Oberflächengewässer

- Wasserrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen
- Wird bei der Abstimmung des Entwässerungskonzepts berücksichtigt.
- 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.

Starkregen

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

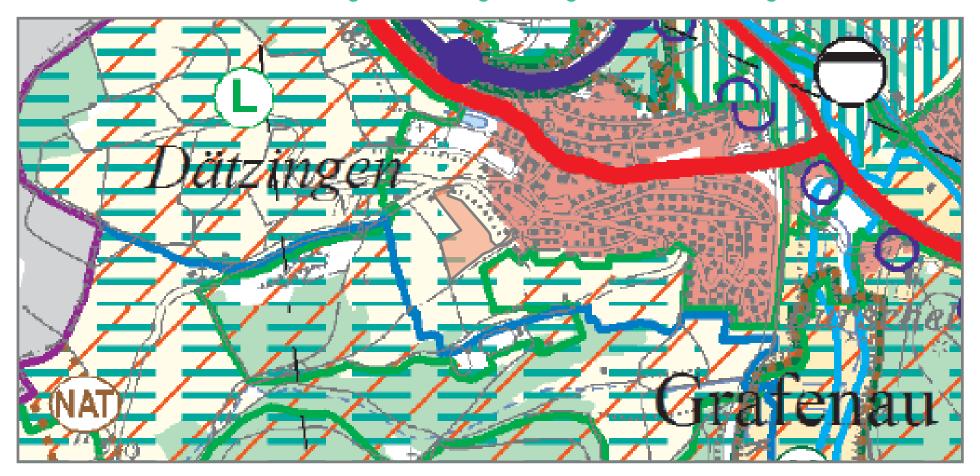
- > Ist eine mittelfristige Aufgabe, die ganzheitlich für die Gesamtgemeinde angegangen wird.
- Im Plangebiet erfolgt die Ausbildung des Straßenprofils dementsprechend, dass kein Regenwasser aus der öffentlichen Fläche auf die privaten Grundstücke gelangt.
- Regenwasserrückhaltung



Regionalplan

Dem im Regionalen Grünzug liegenden Teilbereich des Bebauungsplans stehen Ziele der Regionalplanung entgegen. Daher bestehen Bedenken.

- > Regionalplan nicht flurstücksgenau
- ➤ 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.





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 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



Vorläufige Terminübersicht*





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