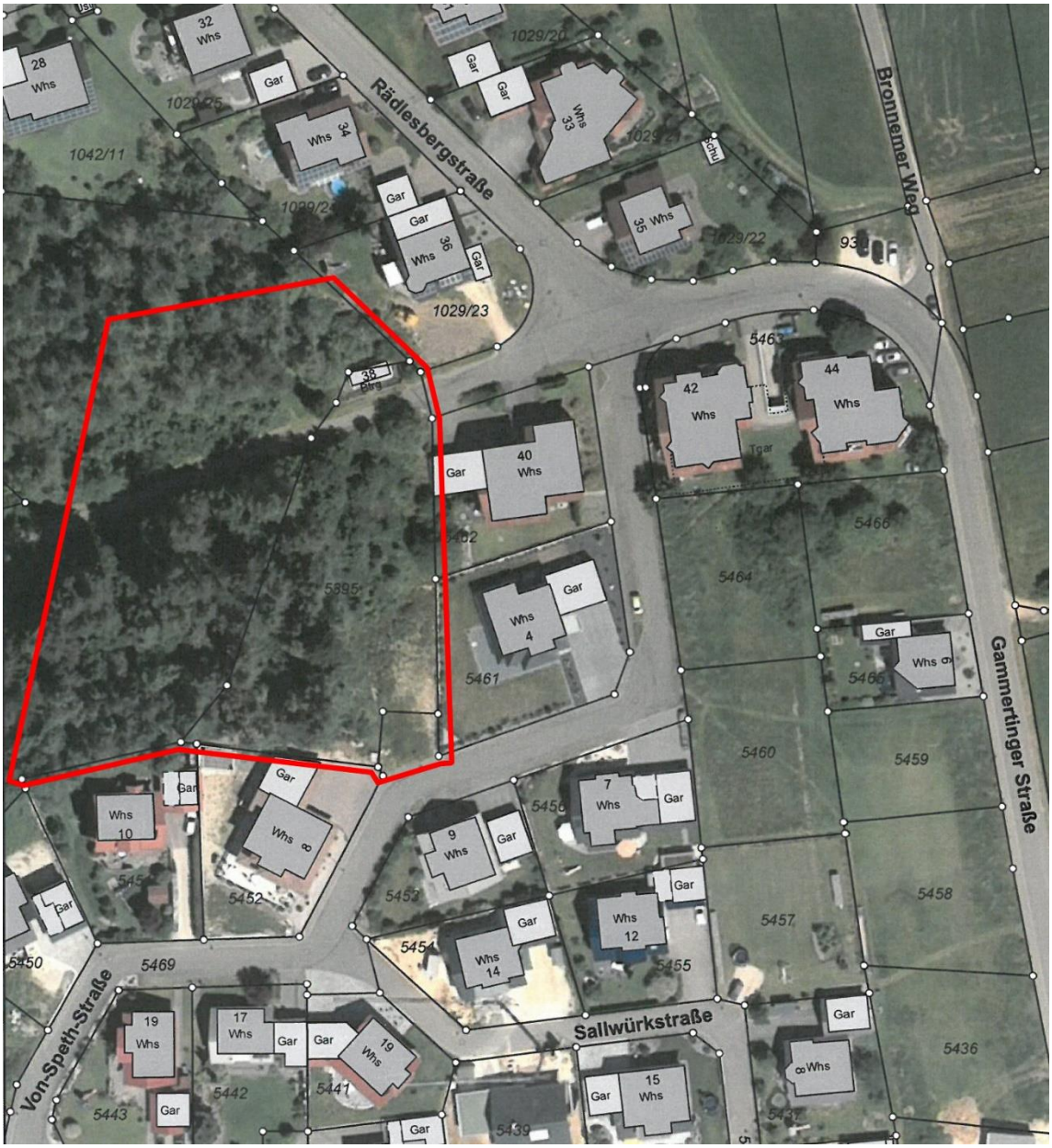
Gemeinde Neufra **Landkreis Sigmaringen**

Begründung zur 1. Erweiterung Bebauungsplan „Deißlesberg“

1. Geltungsbereich – Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst das Flst. 5395 und einen Teilbereich des Flst. 277/52.



Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Deißlesberg liegt im Zentrum der Gesamtbebauung Deißlesberg/Rädlesberg.
Im Süden und Osten grenzt das „Allgemeine Wohngebiet“ der Von-Speth-Straße direkt an.
Im Norden liegt die Ledergasse. Westlich der geplanten Erweiterung liegt eine Waldfläche.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche mit 4776 qm.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen. Lediglich ein kleiner Teilbereich liegt innerhalb einer Grünfläche mit forstwirtschaftlicher Nutzung.

3. Anlass und Ziele der Planung / Städtebauliche Entwicklung

Mit der Einführung des § 13 b im Baugesetzbuch wurde den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen Ortsrandlagen im beschleunigten Verfahren zu arroundieren.
Da die im Eigentum der Gemeinde stehenden Flächen an zwei Seiten an ein vorhandenes Wohngebiet angrenzen und zudem die erforderlichen Erschließungsanlagen bereits vor den geplanten Bauflächen liegen, können mit der geplanten Erweiterung zwei weitere Wohnhausgrundstücke optimal erschlossen werden.

Der südliche Bereich wird über die fertig ausgebaute Von-Speth-Straße erschlossen, der nördliche Teil über die Ledergasse. Diese soll mit einer 5,50 m breiten Verkehrsfläche verlängert werden.

Da es sich bei der jetzt vorgesehenen Erweiterung um eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann entfallen.

Da ein Teilbereich forstwirtschaftlich genutzt wird, wurden in einer Vorabeinschätzung durch das Forstamt keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der Schutzgüter Wirtschaftlichkeit, Erholung und Boden festgestellt.
Für die in Anspruch genommene Fläche wird für den westlichen Bereich ein entsprechender Ausstockungsantrag gestellt und eine Ersatzaufforstung mit mindestens der gleichen Fläche durchgeführt.

Mit der geplanten Ausstockung wird zur geplanten Bebauung ein Waldabstand mit 30 m in westlicher und nördlicher Richtung eingehalten.
Die auszustockenden Flächen sind als Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Für die nördliche Waldabstandsfläche wurde durch Baulast gesichert, dass die Baumhöhe auf 20 m begrenzt wird, um eine Gefährdung durch umstürzende Bäume auszuschließen.

Die vorhandenen Biotope bleiben unverändert erhalten.

4. Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist, entsprechend der benachbarten Vorgaben, ein Allgemeines Wohngebiet mit 1-geschossiger Bebauung geplant.

Die Dachform ist frei wählbar mit einer Dachneigung von 0 – 45 °, wie in der benachbarten Bebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Als Traufhöhe sind max. 4,7 m, als Firsthöhe, je nach Dachform, zwischen 6,20 – 8,00 m vorgesehen. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser möglich sein.

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und der Umwelt

In Absprache mit dem Fachbereich Landschaftspflege und Biotopschutz des Landratsamtes wurde vorab ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser kommt zum Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben in keiner der betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vorliegt.
Als Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass Gehölzrodungen mit Rücksicht auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse nur außerhalb deren Aktivitäts- und Brutphase, die vom 1. März bis 31. Oktober dauert, durchgeführt werden.

Durch das innerhalb der geplanten Wohnfläche vorgesehene Pflanzgebot, werden die Eingriffe minimiert.

In den textlichen Festsetzungen sind weitere Empfehlungen (D.3) für den Artenschutz enthalten.

Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung liegt im Naturpark „Obere Donau“.

4.3. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt im Trennsystem.
Anfallendes Regen – und Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln und dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken über eine Mulde mit belebter Bodenschicht zu versickern.
Das Schmutzwasser wird den vorhandenen Abwassersammlern in der Von-Speth-Straße und der Ledergasse zugeleitet.

Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Von-Speth-Straße und die Ledergasse.
Dort kann auch an die bestehende Mischwasserkanalisation und das Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Meßstetten, den 06.07.2021 Neufra, den

Büro Wesner, Meßstetten Reinhard Traub, Bürgermeister