



HEILKLIMATISCHER
KURORT
SONNENINSEL IM
SCHWARZWALD
720 M

Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplans

„Wildbader-/Obere Bergstraße“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Dobel in öffentlicher Sitzung am 23.05.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wildbader-/Obere Bergstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 23.05.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans

Der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 23.05.2023

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dobel, den 23.05.2023



Christoph Schaack
Bürgermeister



HEILKLIMATISCHER
KURORT
SONNENINSEL IM
SCHWARZWALD
720 M

Satzung

über die 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

„Wildbader-/Obere Bergstraße“

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Dobel in öffentlicher Sitzung am 23.05.2023 die 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Wildbader-/Obere Bergstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 23.05.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

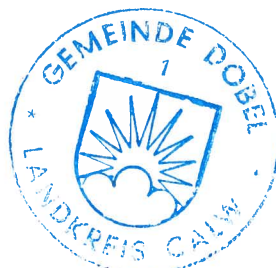
Der Inhalt der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 23.05.2023


§ 3

Inkrafttreten

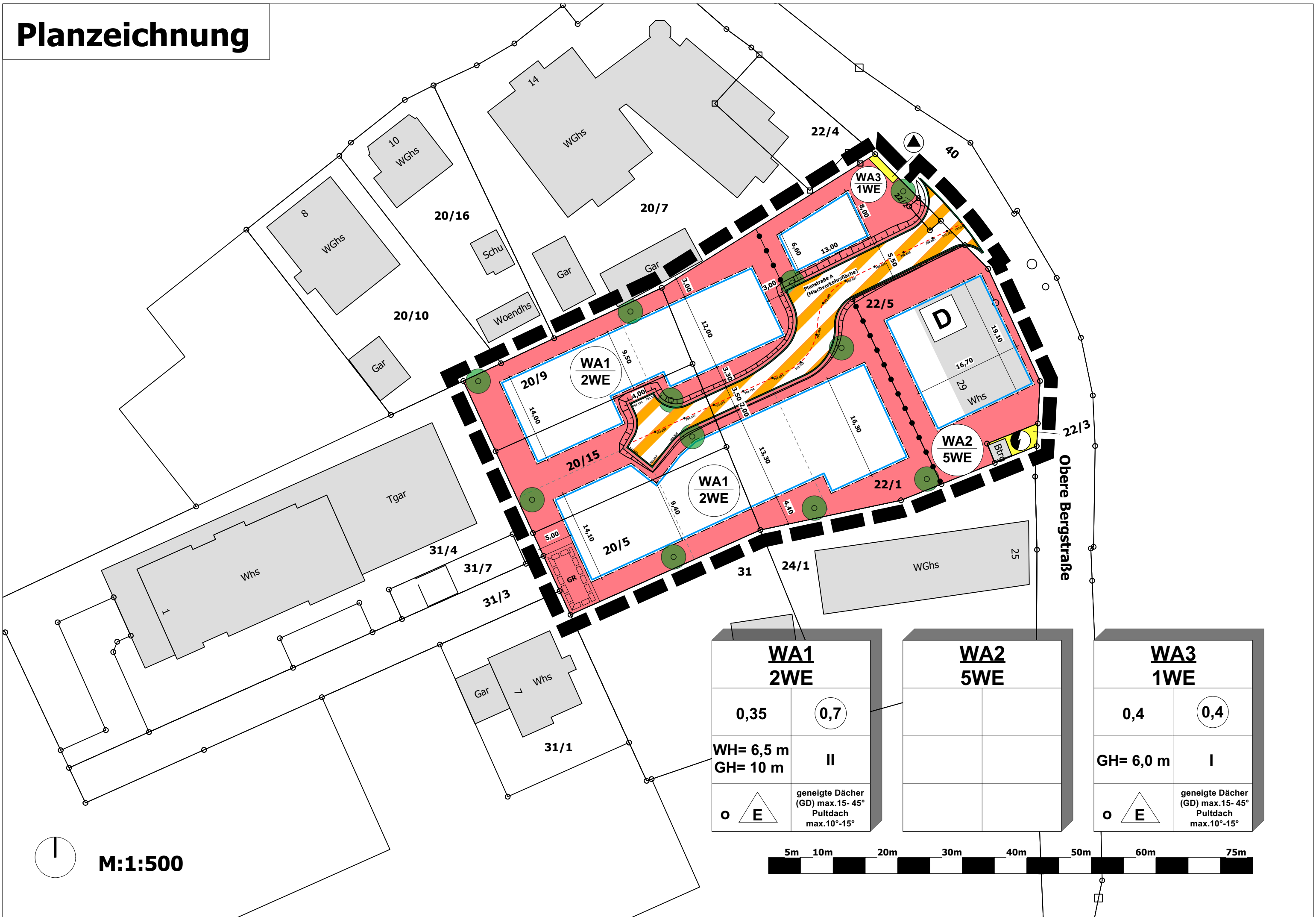
Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Dobel, den 23.05.2023






Christoph Schaack
Bürgermeister

Planzeichnung



M:1:500

<u>WA1</u> 2WE		<u>WA2</u> 5WE		<u>WA3</u> 1WE	
0,35	0,7			0,4	0,4
WH= 6,5 m	II			GH= 6,0 m	I
o  E	geneigte Dächer (GD) max.15- 45° Pulldach max.10°-15°			o  E	geneigte Dächer (GD) max.15- 45° Pulldach max.10°-15°



LEGENDE

Füllschema Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung/ Anzahl Wohneinheiten	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wandhöhe/ Gebäudehöhe	Anzahl Vollgeschosse
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)



allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

0,35/ 0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,7 / 0,4

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

WH/ GH

Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH)/ Gebäudehöhe (GH))

3. Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise



Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen und Anschluss an derer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) -hier:



Trafostation



Fläche für die Aufstellung der Müllbehälter

6. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen



Gerecht zugunsten von Flst. Nr. 31

7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Anpflanzung Einzelbaum (Pfg 1)

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)



Geltungsbereich

9. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNHAMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Achshöhen Straße



Straßenböschung



Bestandsgebäude



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt



Abgrenzung Ordnungsbereiche (WA1/WA2/WA3)



BEBAUUNGSPLAN

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

"3. Änderung Wildbader-/Obere Bergstraße"

Gemeinde Döbel

Plan zur Beschlussfassung - Satzung

STAND: 23.05.2023

FERTIGUNG:.....

GEMARKUNG: Döbel

Größe: ca. 3.500 m²

Gemeinde Döbel - FB Finanzen, Bauen, Infrastruktur

Aufstellungsbeschluss (§§ 2 Abs. 1 BauGB) am **30.07.2014**

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
(§§ 2 Abs. 1 BauGB) am **17.09.2014**.

Öffentliche Auslegung

Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am **30.07.2014**. Ortsübliche
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am **17.09.2014**.

Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§§ 3 Abs. 2 BauGB) vom
26.09.2014 bis **31.10.2014**. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 2 BauGB) vom **26.09.2014** bis **31.10.2014**.

Erneute öffentliche Auslegung

Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am **25.10.2022**. Ortsübliche
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am **09.11.2022**. Beteiligung der
Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) vom
21.11.2022 bis **21.12.2022**. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3) vom **04.11.2022** bis
21.12.2022.

Dritte öffentliche Auslegung

Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am **07.03.2023**. Ortsübliche
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am **29.03.2023**. Beteiligung der
Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) vom
11.04.2023 bis **28.04.2023**. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3) vom
03.04.2023 bis **28.04.2023**.

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 GemO) am **23.05.2023**.

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften (§§ 74 LBO i.V.m. §§ 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO) am **23.05.2023**.

Hiermit wird bestätigt, dass dieser textliche und zeichnerische Teil sowie die örtlichen Bauvorschriften dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entsprechen (**Ausfertigung**).

Ausgefertigt am: **24.05.23**



Schaack (Bürgermeister)

Mit der **öffentlichen Bekanntmachung** vom **31.05.23** sind dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften (§§ 10 Abs. 3 BauGB) **rechtskräftig**.

PLANFERTIGER:
Weber Consulting
Bauschlötter Str. 62
Tel: 07231/ 583-301

75117 Pforzheim
Mail: info@weber-consulting.de



Übersichtsplan (ohne Maßstab)





Gemeinde Dobel

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„3. Änderung Wildbader- /Obere Bergstraße“

Satzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauO) – Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,41)

Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

16. Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26,42).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03 Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA2 und WA3) gem. § 4 BauNVO.

1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.3. Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.4. Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Nicht störende Handwerksbetriebe

1.5. Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Für das WA1 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Für das WA3 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das WA1 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

Für das WA3 wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

2.3. Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im WA1 auf II festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im WA3 auf I festgesetzt.

2.4. Festlegung der Bezugshöhe

Als Bezugshöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße (Planstraße A) festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist. Der untere Höhenbezugspunkt kann mit der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) maximal um 0,50 m überschritten werden. Ist ein Grundstück von mehr als einer Seite erschlossen, ist die höher liegende Straßenseite maßgebend.

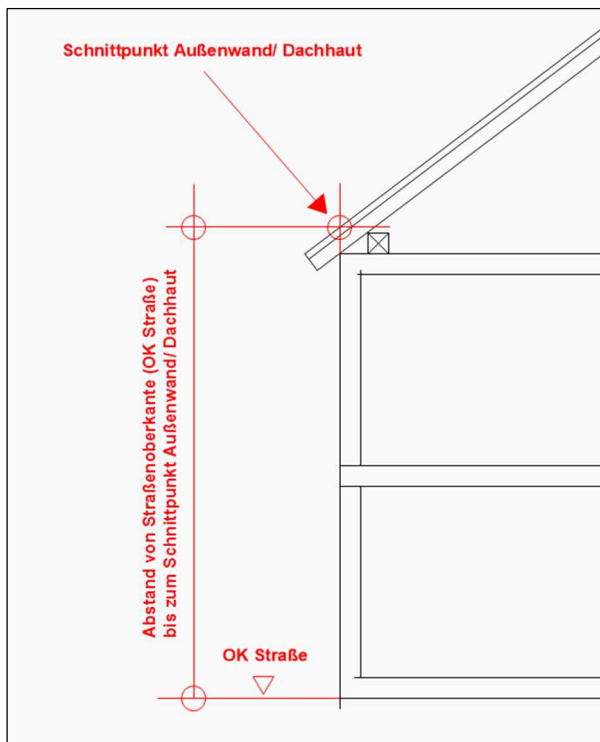
2.5. Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale **Wandhöhe (WH)** und die maximale **Gebäudehöhe (GH)** festgesetzt.

Die **Wandhöhe** ist das Abstandsmaß zwischen dem unterem Höhenbezugspunkt (Straßenhöhe) und der Schnittkante zwischen der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Im WA1 wird eine maximale Wandhöhe von **6,5 m** festgesetzt.

Abbildung 1: Skizze – Definition Wandhöhe



Die **Gebäudehöhe** ist das Abstandsmaß zwischen dem unterem Höhenbezugspunkt (Straßenhöhe) und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Im WA1 wird eine maximale Gebäudehöhe von **10,0 m** festgesetzt.

Im WA3 wird eine maximale Gebäudehöhe von **6,0 m** festgesetzt.

Bei Pultdächern muss die niedrigere Seite des Dachs die festgesetzte Wandhöhe und die höhere Seite des Dachs die festgesetzte Gebäudehöhe einhalten. Auf der Gebäudeseite mit höherem Dachansatz ist ein Rücksprung der Außenwand von mindestens 1,50 m anzuordnen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1. Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. In sämtlichen Ordnungsbereichen (WA1, WA2 und WA3) sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2. Die maximal zulässigen Gebäudelängen im WA1 – gemessen parallel zur erschließenden Straße – werden auf 15 m festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m § 23 BauNVO)

- 4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.
- 4.2. Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind auf einer Länge von jeweils maximal 5,00 m bis 1,5 m Tiefe zulässig.
- 4.3. Die der Versorgung der Wohngebäude mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig; oberirdische Anlagen jedoch nicht im Vorgartenbereich.

5. Garagen / Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.m.V. § 12 BauNVO)

- 5.1. Garagen und Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen bei senkrechter Zufahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Verkehrsfläche aufweisen.
- 5.2. Bei parallel zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.m.V. § 14 BauNVO)

- 6.1. Auf jedem der Baugrundstücke des WA1, WA2 und WA3 ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur ein Gewächshaus oder ein Gartenhaus bis 20 m³ zulässig (ausgenommen im Vorgartenbereich). Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, ausgenommen Terrassen, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 6.2. Die unter § 14 BauNVO, Ziffer 2 genannten Ausnahmen (Versorgungsanlagen) sind zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Ordnungsbereich WA1 sind maximal 2 Wohnungen und im Ordnungsbereich WA2 maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Ordnungsbereich WA3 ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die neue Planstraße A wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt. Die Ausbaubreite beträgt 3,5 m – 5,5 m.

9. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 9.1. Der Standort des bestehenden Trafogebäudes auf dem Flst. Nr. 22/ 3 wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.
- 9.2. Entsprechend Planeinschrieb wird nördlich des Zufahrtbereichs eine Fläche zur Aufstellung von Müllbehältern festgesetzt.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 10.1. Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten (ausgenommen Zufahrten zu Gemeinschaftstiefgaragen) sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Als wasserdurchlässige Materialien gelten insbesondere Rasenpflaster mit 2-3 cm breiten Fugen, Schotterrasen, Ökodrännpflaster und Dränasphalt.
- 10.2. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination von Wasser oder Boden durch Metallionen zu befürchten ist.

10.3. Dachflächen der Nebengebäude und der Garagen, die nicht überbaut oder als Terrasse genutzt werden und die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten und mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen. Für die Begrünung sind folgende Pflanzen zu verwenden:

10.4. Liste der Pflanzen für extensive Dachbegrünung (sonnig – halbschattig):

10.4.1. Kriechender Günsel, Schnittlauch, Dach-Trespe, Herbstkrokus, Karthäusernelke, Federnelke, Bärenfellschwengel, Schafschwengel, Gemeines Sonnenröschen, Schillergras, Majoran, Silberfingerkraut, Frühlingsfingerkraut, Lungenkraut, Kleiner Wiesenknopf, Blaustern, Sedum - Arten wie z.B. Scharfer Mauerpfeffer, Hybriden Hauswurz, Feldthymian, Gemeiner Thymian.

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

Zu Gunsten des Flurstücks Nr. 31 wird auf dem Flurstück Nr. 20/5 ein Gehrecht eingetragen.

12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

12.1. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auf den privaten Grundstücksflächen wird die Pflanzung von mindestens 2 klein- bis mittelkronigen Laubbäumen pro Grundstück festgesetzt. Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet. Die Baumstandorte können von dem in der Planzeichnung festgelegten Standort abweichen.

12.2. Liste der Bäume:

12.2.1. Klein- bis Mittelkronige Bäume:

Feldahorn, Spitzahorn (Sorte), Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche.

12.2.2. Großkronige Bäume:

Bergahorn, Spitzahorn, Sommer- /Winterlinde, Rotbuche, Esche, Trauben-/Stieleiche.

12.3. Liste der Sträucher:

Roter Hartriegel, Haselnuss, Ein- /Zweigrifflicher Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hunds- /Weinrose, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball.

12.4. Die Pflanzungen gemäß den Pflanzvorschriften sind spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen.

12.5. Abweichend zu den unter 12.4 genannten Arten, können im WA2 auch Rotbuchen gepflanzt werden.

13. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

13.1. Angrenzend an die privaten Verkehrsflächen sind die auf den privaten Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, festgesetzt.

13.2. Vom Grundstückseigentümer sind auf den an die privaten Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen unentgeltlich zu dulden. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt.

B) Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan „Wildbader-/Obere Bergstraße – 3. Änderung.“

Hinweis:

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Eindeckung und Dachaufbauten beziehen sich ausschließlich auf den Ordnungsbereich des WA1 und WA3. Die übrigen örtlichen Bauvorschriften gelten für sämtliche Ordnungsbereiche gleichermaßen.

1. Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Als Dachformen sind entsprechend Planeinschrieb ausschließlich geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 – 45 ° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° - 15 ° zulässig. Untergeordnete Bauteile ebenso wie Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude können als auch Flachdächer ausgebildet werden.

1.2. Eindeckung

Aufgrund des umgebenden baulichen Bestands dürfen nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun oder anthrazit verwendet werden.

1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist nur bei Flachdächern zulässig.

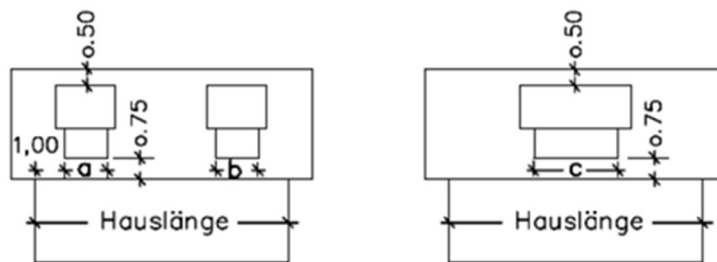
1.1.1. Zulässigkeit von Dachaufbauten und deren Größe:

Zur Belichtung des Dachraums sind lediglich untergeordnete Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte (Negativgauben) und untergeordnete Wiederkehren zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Die Länge der einzelnen Gauben bzw. Negativgauben einschließlich Wiederkehren dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.1.2. Abstände der Dachaufbauten:

Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster zum First muss mindestens 0,50 m senkrecht gemessen, zur Traufe mindestens 0,75 m und zur Giebelaußenwand mindestens 1,00 m betragen.

Abbildung 2: Skizze Anordnung der Gauben



Breite der Gauben a + b maximal $\frac{1}{2}$ der Hauslänge - Breite der Gaube c maximal $\frac{1}{2}$ der Hauslänge.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig. Die maximale Befestigungshöhe von 3,0 m und maximale Gesamtfläche von 0,5 m² darf nicht überschritten werden. Die Höhe einer Werbeanlage ist auf 0,5 m begrenzt. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Einfriedungen

3.2. Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen bzw. privaten Straßen, Wegen und Plätzen sind als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetztem Zaun oder Heckenhinterpflanzung auszuführen. Sie dürfen entlang der Verkehrsflächen insgesamt nicht höher als 1,00 m sein und müssen einen Abstand von 0,50 m zur privaten Verkehrsfläche einhalten.

3.3. Einfriedungen rückwärtiger Garten- und Ruhebereiche der Baugrundstücke, die an öffentliche Flächen angrenzen, dürfen abweichend von der Bauvorschrift Ziffer 3.2 gestaltet werden, wenn sie einen Abstand zu der öffentlichen Fläche von mindestens 0,50 m einhalten.

3.4. Müllbehälter

Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder einzuhausen.

4. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

5. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

5.1. Abweichend von § 37 (1) der LBO, welcher nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit fordert, sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen.

5.2. Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine)

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Das ehemalige Doppel-Revierförstergebäude (Obere Bergstraße - Hausnummer. 29) wird im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmäler in Baden-Württemberg aufgeführt und dementsprechend als Denkmal gekennzeichnet.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Bodenschutz

Werden bei Abbruch- und Erdarbeiten im Untergrund ungewöhnliche Färbungen und /oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort zu unterbrechen.

Oberboden ist separat zu behandeln, d. h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Oberbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberbodenschicht.

Anfallender unbelasteter Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist so weit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten. Ein zumindest teilweiser Erdmassenausgleich innerhalb des zu erschließenden Plangebiets wird durch Festlegung des Niveaus der Straßen angestrebt.

Eine Abfuhr von unbelastetem Aushub ist nur bei ordnungsgemäßer Wiederverwertung auf höchstmöglichem Niveau möglich. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen.

3. Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich vor Baubeginn anzuzeigen.

4. Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall ein-gestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 sowie der Bundes-Bodenschutz-Verordnung zu beachten.

5. Duldungspflicht

Werden Straßenbeleuchtungsanlagen auf Anliegergrundstücken errichtet oder befestigt, sind nach § 126 BauGB die Grundstückseigentümer verpflichtet, das Anbringen von

Haltevorrichtungen, Masten oder Leitungen für Beleuchtungskörper und das Zubehör unentgeltlich zu dulden.

6. Lichtraumprofil

Im Bereich der Zufahrten und im gesamten Straßenverlauf muss das erforderliche Lichtraumprofil in einer Höhe von 4,50 m dauerhaft freigehalten werden. Deshalb müssen Straßenleuchten, die nicht entlang eines Gehwegs aufgestellt werden können, am Rand auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von maximal 0,50 m Breite angebracht werden.

7. Insektenfreundliche Beleuchtung und Vermeidung von Vogelschlag

Im Hinblick auf das novellierte Naturschutzgesetz wird auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung hingewiesen. Zu verwenden sind Leuchten mit einer Wellenlänge < 540 nm und einer Farbtemperatur < 3000 K mit insektenschonender Bauweise. Die Lichtquellen sind zudem so auszurichten, dass ein Abstrahlen nach oben sowie in die freie Landschaft verhindert wird. Wo aus Verkehrssicherheitsgründen keine Dauerbeleuchtung notwendig ist, sollten Bewegungsmelder und/oder Dämmerungsschalter verwendet werden.

Großflächige Glasfassaden, wenn nicht vermeidbar, sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Infos über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag können bspw. den Broschüren „*Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht*“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), „*Vogelschlag an Glas - Das Problem und was Sie dagegen tun können*“ (BUND, 2017) oder „*Vogelanprall an Glasflächen - Geprüfte Muster*“ (Wiener Umwelthanwaltschaft, 2019 entnommen werden.

8. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden, sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungs-horizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Mineralische Ersatzbaustoffe

Sollten im oder am Bauwerk mineralische Ersatzbaustoffe ab dem 01.08.2023 verwendet werden, gelten die Bestimmungen, Einbaukonfigurationen und Grenzwerte der Ersatzbaustoffverordnung. Die derzeit gültigen Vorgaben für die Verwendung von Boden und RC-Materialien in technischen Bauwerken („Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (VwV-Boden)“ sowie die „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial, Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004 (RC-Erlass BaWü)“) verlieren ab

dem 01.08.2023 Ihre Gültigkeit. Zuvor durchgeführte Beprobungen und Einstufungen des Materials anhand der VwV-Boden bzw. des RC-Erlass BaWü besitzen nach derzeitigem Stand nach dem 31.07.2023 keine Gültigkeit mehr. Eine Übergangsfrist ist derzeit nicht vorgesehen.

10.Abfallverwertungskonzept

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub ist gemäß § 3, Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde mit den Bauvorlagen ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

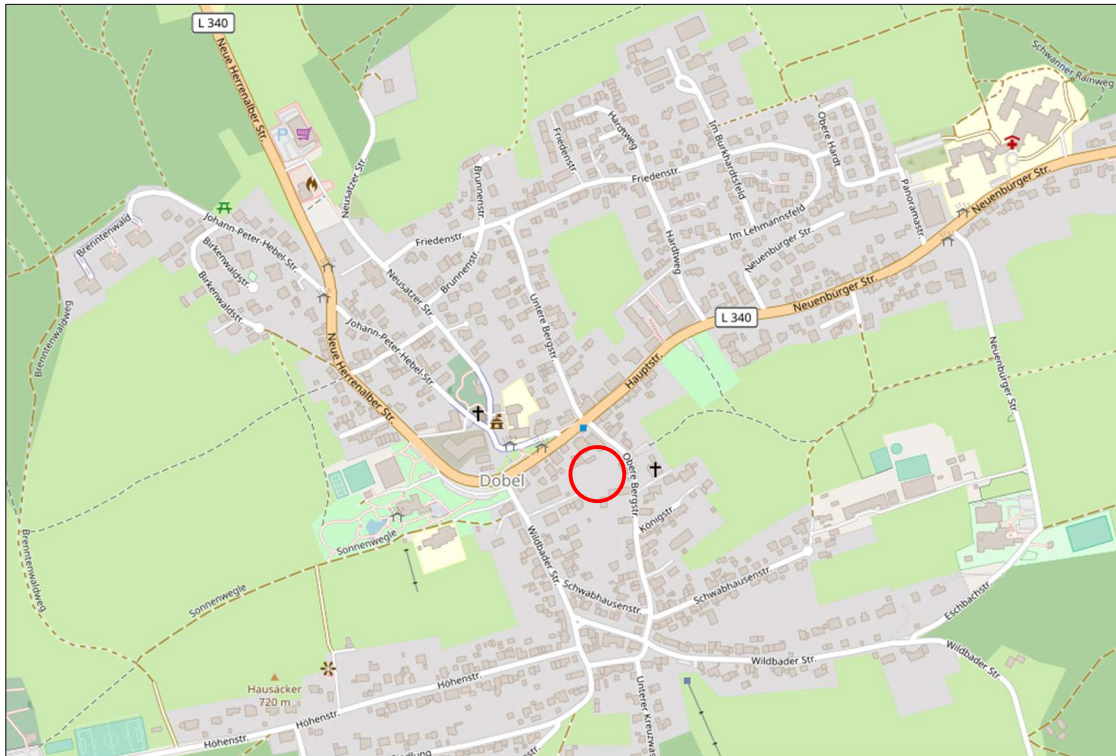
D) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinn des § 213 Baugesetzbuch handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderhandelt.



Gemeinde Dobel

Begründung zum Bebauungsplan – „3. Änderung Wildbader-/Obere Bergstraße“



Quelle: OpenStreetMap

Stand: Sitzung 23.05.2023

Bearbeitung für die Gemeinde Dobel

Weber Consulting Beratungs GmbH
Bauschlotterstraße 62
75177 Pforzheim

INHALT

	Seite
1	Vorbemerkung/ Ziele der Planung 2
2	Plangebiet/ Bestandssituation 4
3	Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation 7
4	Städtebauliche Konzeption..... 9
4.1	Städtebau, verkehrliche Erschließung.....9
4.2	Ver- und Entsorgung.....10
5	Begleitende Fachgutachten 11
5.1	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung11
6	Prüfung von Planungsalternativen..... 13
6.1	Standortvarianten..... 13
6.2	Konzeptvarianten.....13
7	Begründung der Planinhalte/ Änderung bestehender Rechtsverhältnisse 14
8	Örtliche Bauvorschriften..... 17
9	Planverwirklichung 18
10	Umweltbelange..... 18
10.1	Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung18
10.2	Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 19
10.3	Wechselwirkungen.....21
11	Auswirkungen der Planung/ Abwägung 21
11.1	Wesentliche Punkte der Abwägung – zweite öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung26
11.2	Wesentliche Punkte der Abwägung – dritte öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung27
12	Anlagen 29

1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Aufsiedlung der Neubaugebiete in der Gemeinde Dobel ist weit vorangeschritten. Es stehen nur noch wenige einzelne Bauplätze zur Verfügung. Demgegenüber steht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde möchte daher ortskernnah neue Baumöglichkeiten schaffen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen heute vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Unter den Begriff der Innenentwicklung fallen diverse städtebauliche Handlungsansätze und Maßnahmen, welche auf den baulichen Bestand fokussiert sind. Hierzu zählen unter anderem die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen wie z.B. Baulücken, leerstehende Gebäude, mindergenutzte Grundstücke oder aber die Reaktivierung von Brachflächen.

Ein solches Nachverdichtungspotenzial liegt in Ortskernnähe auf der Westseite der Oberen Bergstraße. Das Areal, das bislang noch nicht baulich genutzt wird, eignet sich auf Grund seiner Umfeldnutzungen und seiner Größe für eine Wohnbaunutzung.

Hierbei handelt es sich um eine größere innerörtliche Baulücke – gewissermaßen in „zweiter Reihe“ zur Hauptstraße gelegen – und damit in der Nähe zum Ortskern und den Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen der Gemeinde.

Die Entwicklung des Areals entspricht dem o.g. städtebaulichen Zielvorstellung der Innenentwicklung wonach für städtebauliche Entwicklungen zunächst die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale im baulichen Bestand zu nutzen sind.

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für die Fläche existiert bereits ein Bebauungsplan („Wildbader- /Obere Bergstraße – 2. Änderung“), der allerdings bislang nur reduzierte Baumöglichkeiten erlaubt. Vor dem Hintergrund einer besseren Ausnutzung der Fläche soll der rechtskräftige Bebauungsplan durch die vorliegende 3. Änderung überplant bzw. geändert werden. Mit der neuen Konzeption entstehen fünf neue Bauplätze. Planungsanlass ist demnach das Schaffen der Planungsrechtlichen Voraussetzungen einer geplanten Nachverdichtung durch Änderung des bestehenden Bebauungsplans.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets umfasst ca. 0,35 ha. Das ortsbildprägende und unter Denkmalschutz stehende Gebäude Nr. 29 (ehemaliges Förstergebäude) bleibt erhalten und wird Teil der vorliegenden Konzeption.

Verfahren

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde bereits im Juli 2014 gefasst. Im Anschluss daran fand die öffentliche Auslegung statt (Ende September – Ende Oktober 2014). Dabei kam das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Das Bebauungsplanverfahren wurde seinerzeit nicht weitergeführt, weil die für die spätere Umsetzung notwendige Mitwirkung der Eigentümer nicht vollständig erlangt werden konnte. Inzwischen liegt für das große Grundstück an der Oberen Bergstraße seitens des Eigentümers das Einverständnis zur Mitwirkung vor. Die drei übrigen Flurstücke im westlichen Teilbereich wurden von einem Erschließungsträger erworben, der die Gesamtentwicklung übernimmt.

Nachdem nun die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gesichert ist, soll das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden. Da der letzte Verfahrensschritt

nunmehr über acht Jahre zurückliegt und seitdem nochmals Änderungen am Entwurf vorgenommen wurden, wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB nochmals wiederholt (zweite öffentliche Auslegung). Hierfür wurde im Vorfeld auch das Artenschutzgutachten überarbeitet.

Auf Anregung des Landratsamtes Calw wurde das Verfahren fortan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt. Da sich die beiden Verfahrensarten im Wesentlichen nur in ihrem Anwendungsbereich unterscheiden (§ 13 BauGB: Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans bei welchem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden - § 13a BauGB: Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) und ansonsten die Verfahrensvorschriften durch Verweisung (von § 13a BauGB auf § 13 BauGB) ähnlich sind, hat die Änderung der Verfahrensart keine Auswirkungen. Bezogen auf den vorliegenden Anwendungsbereich (Nachverdichtung einer innerörtlichen Baulücke) ist § 13a BauGB die treffendere Vorschrift.

Die hierfür geltenden Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt: Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt – auch zusammen mit angrenzenden Bebauungsplänen unter den nach § 13a Abs.1 Nr. 1 genannten 20.000 m².

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB findet keine Anwendung. Ferner gilt, dass bei Bebauungsplänen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die (zweite) öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 21.11.2022 – 21.12.2022 statt. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im Rahmen der Gesamtabwägung eine erneute Anpassung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Da hier insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen geändert wurden, wurde eine erneute (dritte) öffentliche Auslegung notwendig.

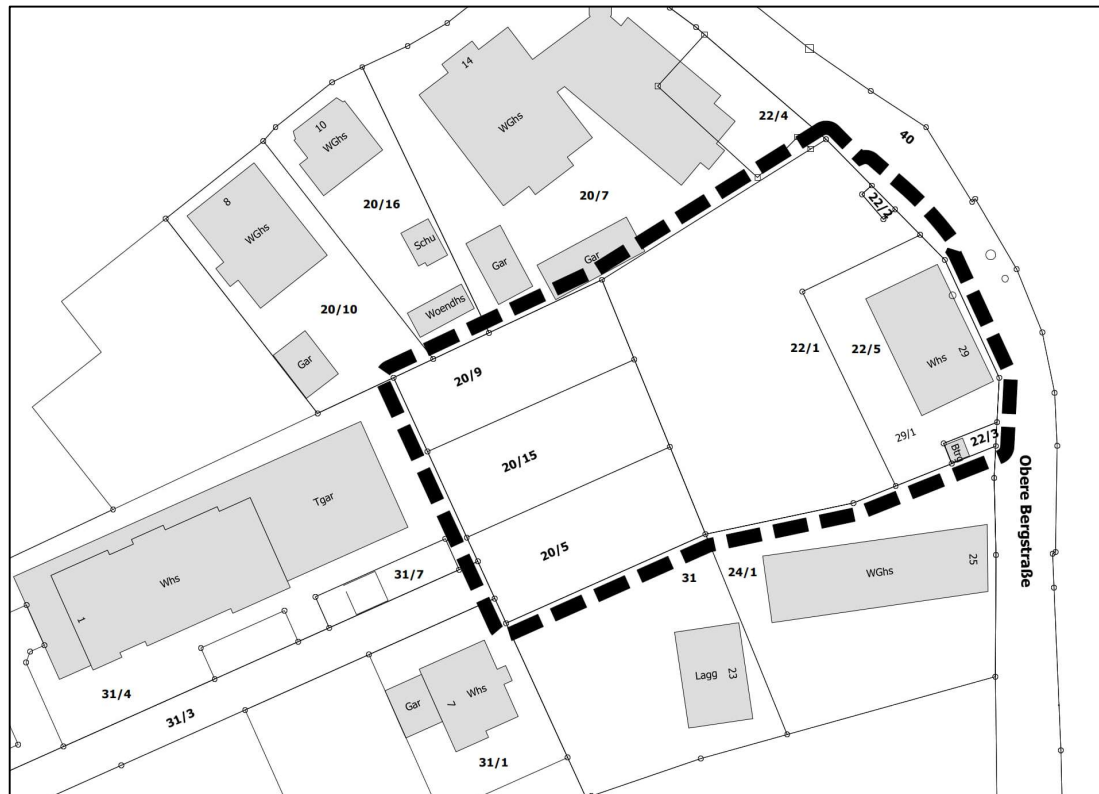
Da die Grundzüge der Planung durch die Überarbeitung des Entwurfs nicht tangiert wurden, fand die dritte öffentliche Auslegung/ Träger- und Behördenbeteiligung in zeitlich eingeschränktem Umfang statt. Der Auslegungszeitraum erstreckte sich vom 11.04.2023 bis zum 28.04.2023. Anregungen konnten hierbei nur zu geänderten oder angepassten Planinhalten abgegeben werden. Nach Würdigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan nicht mehr angepasst und konnte als Satzung beschlossen werden.

2 Plangebiet/ Bestandssituation

Lage und Größe

Die Fläche liegt im Ortszentrum der Gemeinde, auf der westlichen Seite der Oberen Bergstraße und südlich der Geschäftsstelle der Kreissparkasse. Der Geltungsbereich umfasst rund 0,35 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke: 20/9, 20/15, 20/5, 22/1, 22/2, 22/3, 22/5 und 40 (teilweise). Das Bestandsgebäude auf Flurstück Nr. 22/5 soll erhalten bleiben und wird ebenfalls in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Vorhandene und umgebene Nutzung

Die Fläche ist mit Ausnahme des schwarzwald-typischen und ortsbild-prägenden Bestandsgebäudes Nr. 29 (ehemaliges Förstergebäude) unbebaut. Insbesondere der mittlere und der vordere Bereich des Plangebietes (Flst. Nr. 22/1) sind geprägt von Gehölzen unterschiedlicher Altersklassen. Darunter finden sich hochgewachsene Fichten und verschiedene Laubbaumarten sowie Sträucher unterschiedlicher Arten. Die hinteren, der Straße abgewandten Teilflächen (Flst. 20/9, 20/15, und 20/5) sind durch Wiesenflächen und einen teilweise dichten Brombeerheckenbestand geprägt. Südlich des Förstergebäudes befindet sich eine Trafostation mit Mast. Im städtebaulichen Umfeld lässt sich überwiegend Wohnbebauung antreffen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Filialkirche St. Lukas mit ihrer Sakristei.

Abbildung 2: Nutzungen im Umfeld



Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Abbildung 3: Blick von Norden Richtung Obere Bergstraße



Abbildung 4: Denkmalgeschütztes Bestandsgebäude



Topographie

Die Fläche steigt - analog zu tangierenden Bergstraße - von Norden (701 m ü NN) nach Süden (705 m ü NN) leicht an.

Erreichbarkeit

Die großräumige Anbindung erfolgt über die durch die Ortsmitte verlaufende Hauptstraße, die sich auf Höhe der Geschäftsstelle der Sparkasse Pforzheim-Calw mit der Oberen Bergstraße kreuzt.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Obere Bergstraße, von der aus zukünftig eine kleine Stichstraße ins Gebiet führen wird, um auch die hinteren Bauplätze zu erschließen.

Eigentum

Innerhalb des Plangebietes sind drei Eigentümer vertreten. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

Altlasten

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die rückwärtigen Flächen waren bisher noch nicht bebaut. Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Denkmalschutz

Das Bestandsgebäude Nr. 29 wird im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmäler in Baden-Württemberg aufgeführt. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Doppel-Revierförstergelände mit umzäunten Nutz- und Baumgarten. Das Gebäude ist traufständig ausgerichtet und verfügt über zwei Geschosse und ein Satteldach. Über dem massiven Erdgeschoss folgt ein verschindeltes bzw. verschaltes Obergeschoss in Fachwerk. Am talseitigen Giebel sind drei zusätzliche Wetterdächer angebracht. Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung des Denkmals.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Auf der übrigen Fläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler vorhanden. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 DschG hingewiesen.

Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb hochrangiger Schutzgebietsausweisungen wie Wasserschutz-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiete bzw. FFH-Gebiete. Ferner liegt es nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Geschützte Biotop sind ebenfalls nicht betroffen.

Störfallbetrieb (Seveso III)

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb gemäß Seveso III – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Betriebes.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

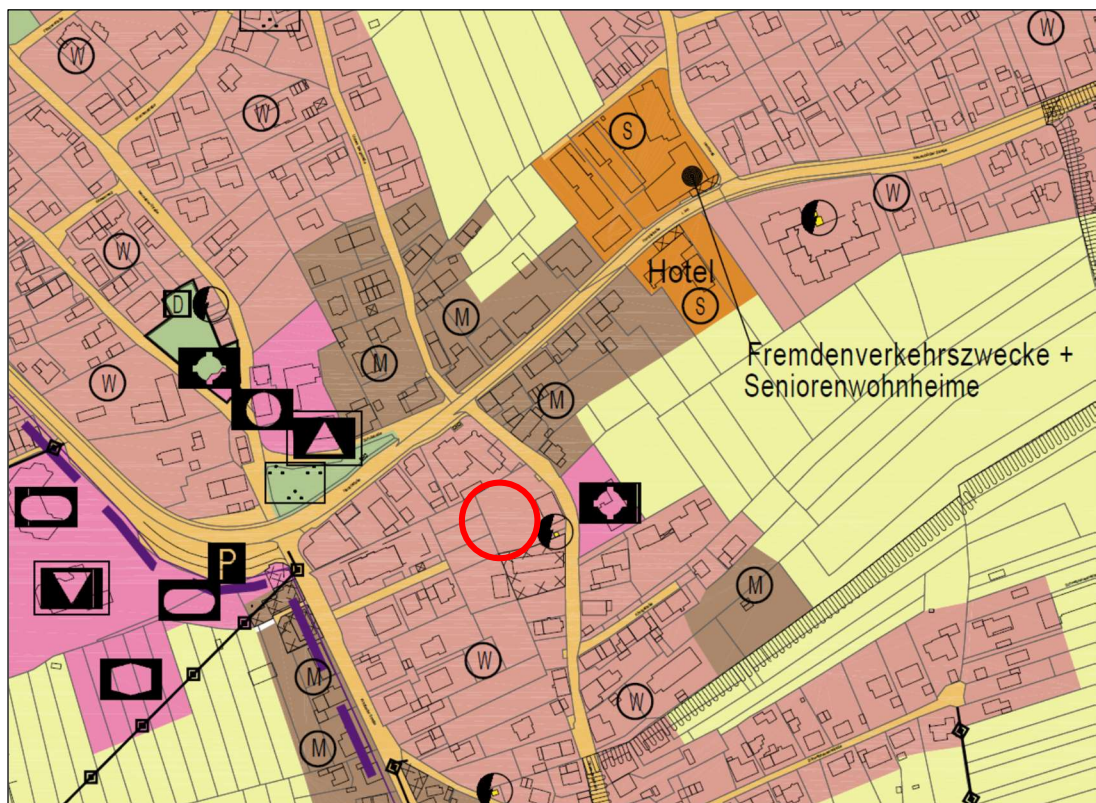
Regionalplan

Im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald sind die Flächen des Plangebietes als Siedlungsbestand dargestellt. Die Gemeinde Dobel und das Umland werden als Randzone zwischen den Verdichtungsräumen Karlsruhe und Stuttgart eingestuft. Weitergehende Regelungen trifft der Regionalplan nicht.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Verbandsverbands Bad Herrenalb – Dobel stellt im Stand der 1. Fortschreibung für das Plangebiet „Wildbader- /Obere Bergstraße“ Wohnbauflächen dar. Indem der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, kann er gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Neben der Kennzeichnung der Trafostation ergeben sich darüber hinaus keine weiteren planerischen oder rechtlichen Vorgaben für den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung.

Abbildung 4: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans



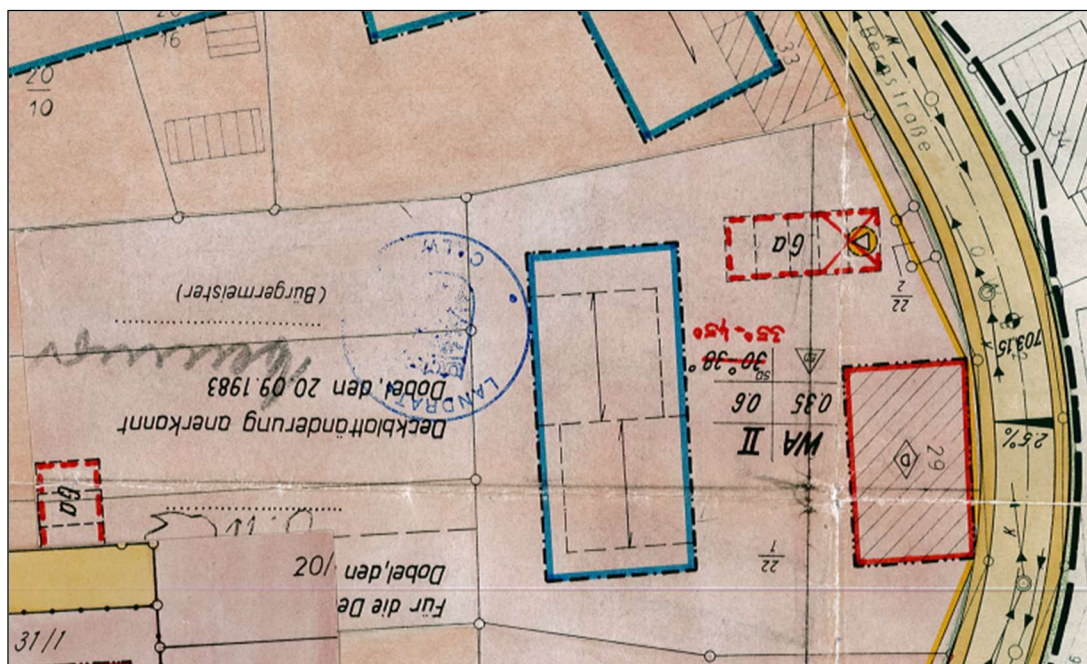
Quelle: Gemeinde Dobel

Bestehende Bebauungspläne

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 sieht für den Bereich des nun vorliegenden Geltungsbereichs der 3. Änderung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Die Bebaubarkeit beschränkt sich allerdings auf das Flurstück Nr. 22/1. Insbesondere für die weiter östlich gelegenen Flurstücke (Nr. 20/9, 20/15 und 20/5) sieht der Bebauungsplan keine Bebauungsmöglichkeiten vor. Das Bestandgebäude Nr. 29 wurde entsprechend seiner Denkmaleigenschaft gekennzeichnet und mit einer Baulinie versehen. Nördlich des Revierförsterggebäudes wurden Flächen für Garagen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine GRZ von 0,35, eine GFZ von 0,6 und zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung soll mittels einer zusätzlichen Erschließungsstraße und der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen auch der hintere Bereich einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Darüber hinaus soll das Maß der baulichen Nutzung zukünftig auf eine GRZ von 0,35/ 0,4 und eine GFZ von 0,7/ 0,4 angepasst werden. Die bestehende Baulinie um das Revierförsterggebäude soll durch eine weiter gefasste Baugrenze ersetzt werden. Ergänzt werden, sollen weiterhin grünordnerische Festsetzungen sowie private Verkehrsflächen.

Abbildung 5: Bebauungsplan „Wildbader-/Obere Bergstraße – 2. Änderung“ (genordet)



Quelle: Gemeinde Dobel

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Städtebau, verkehrliche Erschließung

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Erschließung mittels einer privaten Stichstraße vor, wodurch fünf neue Bauplätze in einer Größenordnung von ca. 400 – 500 m² entstehen können.

Das - bedingt durch die Erschließung - nicht sonderlich tiefe Grundstück nördlich der Zufahrt (WA3) kann dabei als (sechster) Bauplatz für ein „Minihaus/Kleinsthaus“ genutzt werden. Für derartige Häuser gibt es eine steigende Nachfrage, aber kaum Grundstücke mit dem passenden Zuschnitt. Im ursprünglichen Entwurf waren hier drei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Gegenüber dem zweiten Entwurf wurde das hierfür vorgesehene Baufeld (WA3) stärker reglementiert, sodass auch sichergestellt wird, dass hier nur ein Baukörper mit reduzierter Baumasse entstehen wird. Neben einer Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden diese auch weiter von der Oberen Bergstraße abgerückt, sodass ein zukünftiger Baukörper eines Hauptgebäudes die Sicht auf die nördliche Giebelfassade des denkmalgeschützten Försterhauses nicht einschränkt. Die repräsentative Wirkung dieses Baukörpers kann somit gewahrt werden. Darüber hinaus wurde die Höhe baulicher Anlagen im WA3 auf 6,0 m reduziert.

Die Stichstraße wird von Osten über die Obere Bergstraße mittig in das Baugebiet geführt, um das unter Denkmalschutz stehende Gebäude (Haus Nr. 29) erhalten zu können. Eine Erschließung von Westen ist ausgeschlossen, da die an das Plangebiet stoßende Verkehrsfläche in privater Hand ist. Weiterhin führt sie direkt auf eine vorhandene Böschung.

Der geplante Stichweg ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Ausbaubreite im Zufahrtsbereich ist mit 5,30 m angedacht, bevor sich der Stichweg nach dem Verschwenk auf 3,50 m verjüngt und in eine kleine Pkw-Wendeanlage einmündet.

Eine Wendeanlage, welche das Wenden eines Müllfahrzeugs ermöglichen würde, schränkte die baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des kleinen Plangebietes drastisch ein. Sie wurde daher allein für das Wenden von Pkws ausgelegt. Die Müllbehälter sind daher am Abfuhrtag auf einer dafür vorgesehenen Fläche in der Nähe zur Oberen Bergstraße abzustellen, wo sie von den Müllfahrzeugen aufgenommen werden können. Ungeachtet dessen ließe sich die Stichstraße aber von einem dreiachsigen Müllfahrzeug (entspricht dem Platzbedarf eines Löschfahrzeugs) befahren, was allerdings ein rückwärtiges Hinausfahren bedingt. Derartige Situationen

Die zukünftige Bebauung gruppiert sich um die Strichstraße mit ihrer Wendeanlage. Die Tiefen der Baufelder belaufen sich – mit Ausnahme des WA3 – auf 12 – 16 m. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise und geneigten Dächern mit Dachneigungen von 15 ° – 45 ° (Pulldacht 10° - 15 °).

Das denkmalgeschützte Revierförstergebäude ist Teil der städtebaulichen Konzeption. Die hierfür vorgesehenen Festsetzungen beschränken sich allerdings auf die Anzahl der Wohneinheiten sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Hierbei wird fortan eine Baugrenze festgesetzt, welche insbesondere nach Westen Spielraum für Anbauten zulässt. Derzeit laufen Sanierungsarbeiten an deren Ende im Försterhaus fünf neue Wohneinheiten entstehen.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf

Quelle: Gemeinde Dobel

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes ist nach Abstimmung mit dem Landratsamt Calw im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Das im Vorfeld erstellte Baugrundgutachten hatte den vorherrschenden Böden keine gute Versickerungsfähigkeit bescheinigt, sodass hier naturnahe Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung nicht umgesetzt werden können.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers der neuen Erschließungsstraße und das häusliche Schmutzwasser der neu geplanten Grundstücke erfolgt in den Schmutzwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße und wird dann an den bestehenden Mischwasserkanal an der geplanten Einmündung in die Obere Bergstraße zur Weiterleitung in die Kläranlage angeschlossen.

Das unverschmutzte Dachflächenwasser und Oberflächenwasser der geplanten Grundstücke hingegen entwässert in den geplanten Regenwasserkanal in der neuen Straße. Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Obere Bergstraße erfolgt vorrübergehend, bis in der Oberen Bergstraße ein Regenwasserkanal gebaut ist, zunächst ein Anschluss des Regenwasserkanals an den bestehenden Mischwasserkanal.

Zur Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist in der neuen Erschließungsstraße ein zentraler Stauraumkanal in rechteckiger Rahmenbauweise mit einem Rückhaltevolumen von ca. 35 m³ für ein zehnjährliches Regenereignis im Regenwasserkanal geplant. Der Stauraumkanal ist mit einem vorgegebenen Drosselabfluss von 6,0 l/s geplant.

Eine dezentrale Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers auf den Grundstücken mit Retentionszisternen ist nicht vorgesehen.

Gegen eine Rückhaltung über Zisternen wurde sich auch deshalb entschieden, da dezentrale Rückhaltemaßnahmen vom Landratsamt nur zu 50% auf das zentral zu errichtende Volumen angerechnet werden.

Erfahrungsgemäß bedarf es bei der Installation dezentraler Energiekonzepte einer Mindestanzahl von Baugrundstücken /Wohnungen, welche an eine derartige dezentrale Versorgung angeschlossen werden können. Diese Mindestanzahl ist vorliegend nicht gegeben. Es bedarf zudem eines regionalen und zuverlässig am Markt verbleibenden Energieversorgers, der als Contractor auftreten müsste. Ein solcher wurde vorliegend nicht gefunden. Die Energieversorgung eines Hauses unterliegt in höchstem Maße einer privaten Einzelentscheidung. Und zu dieser Entscheidungsstruktur passt das Konzept der individuellen Luft-Wasser-Wärmepumpe am besten. Dieses hat sich bewährt und wird sich erwartungsgemäß auch vorliegend durchsetzen. Hinzu kommt, dass in der Oberen Bergstraße im Anschlussbereich des Wohngebietes keine bestehende Gasversorgung vorhanden ist.

5 Begleitende Fachgutachten

5.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Da die letzte artenschutzrechtliche Prüfung auf das Jahr 2014 datiert, wurde die Fläche im Frühjahr 2022 erneut untersucht. Hierbei wurden anhand der vorgefundenen Habitat- und Strukturausstattung mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten abgeschätzt. Zudem wurde nach indirekten und direkten Hinweisen einer Besiedlung planungsrelevanter Arten Ausschau gehalten. Im Rahmen der Relevanzprüfung kam das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Europäische Vogelarten

Das Vorkommen von häufigen Brutvogelarten der Gilden der Gehölz-, Hecken-, Frei- und Bodenbrüter ist aufgrund der Ausstattung nicht auszuschließen. Ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten ist hingegen auf Grund der Habitatausstattung und der innerörtlichen Lage auszuschließen. Durch die anthropogene Vorbelastung des Gebietes können erhebliche Störungen generell ausgeschlossen werden. Bei Rodungen können ubiquitäre Vogelarten kleinräumig auf weitere potenzielle Brutplätze in direkter Nähe ausweichen. Müssen Gehölze gerodet werden, dann darf dies nur außerhalb des Brutzeitraums zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.

Reptilien

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Reptilien ist auf Grund der Beschattung sowie der angrenzenden gepflegten Bereiche der Nachbargrundstücke auszuschließen.

Fledermäuse

Eine Quartiersnutzung des Plangebietes durch Fledermäuse ist auf Grund fehlender Baumhöhlen oder Rindentaschen sehr unwahrscheinlich. Die innerörtliche Lage des Plangebietes und die Habitatausstattung disqualifizieren es auch als Jagdgebiet. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Fledermäuse auszuschließen.

Weitere Säugetiere

Aufgrund der Habitatausstattung und der Verbreitung kann eine Betroffenheit von weiteren geschützten Säugetieren ausgeschlossen werden. Die Haselmaus braucht beispielsweise ausgedehnte arten- und strukturreiche Hecken und Gehölze mit größerer Ausprägung. Ein Vorkommen der Wildkatze oder des Bibers kann aufgrund der Habitatausstattung ebenso ausgeschlossen werden.

Alt- und Totholzkäfer

Auf Grund des Fehlens von Alt- und Totholz ist ein Vorkommen von geschützten Alt- und Totholzkäfern nicht wahrscheinlich.

Amphibien

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Amphibien ist in Ermangelung von Gewässern auszuschließen.

Schmetterlinge und weitere Arthropoden

Im Zuge der Übersichtsbegehung konnten keine Futterpflanzen für geschützte Schmetterlingsarten gefunden werden. Auf Grund der Lage und Biotopausstattung ist mit keinem späteren Auftreten von Falterfutterpflanzen zu rechnen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich aufgrund der Ausstattung des Plangebietes eine Betroffenheit von ubiquitären Vogelarten nicht ausschließen lässt. Durch die Einhaltung der Rodungsfristen ist ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG jedoch auszuschließen.¹

¹ Vgl. Artenschutzrechtliche Vorprüfung – Bebauungsplan Wildbader-/ObereBergstraße, 3. Änderung, Dobel, Ökologische Leistungen Dr. Fußer, S. 5-6, 02.06.2022.

Datei: N:\WCB\Dobel\Obere Bergstraße\Pläne +Berichte\Erstellung

Bebauungsplan\Satzung\Begründung\Begründung_Dobel_3.Änderung_Wildbaderstraße_Obere_Bergstraße_Satzung_23-05-2022.docx

6 Prüfung von Planungsalternativen

6.1 Standortvarianten

Da es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, scheidet eine Standortbetrachtung aus. Darüber hinaus entspricht die Maßnahme dem Grundsatz der Innenentwicklung wonach für städtebauliche Entwicklungen zunächst die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale im baulichen Bestand zu nutzen sind. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen geändert und die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche ergänzt. Ebenso wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst. Somit sollen insbesondere die rückwärtigen Flächen einer Bebauung zugeführt werden können.

Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zur Entwicklung eines Wohngebietes an dem besagten Standort wurde bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans „Wildbader-/Obere Bergstraße“ getroffen.

6.2 Konzeptvarianten

Ähnlich zur Standortbetrachtung verhält es sich mit der Variantenbetrachtung. An der geplanten Wohnnutzung - vorgegeben durch den Ursprungsbebauungsplan - wird weiterhin festgehalten. Die tatsächlich vorherrschenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (überwiegend Wohnbebauung) und ihre Schutzbedürftigkeit erlauben an dem besagten Standort nur eine Wohnbauentwicklung.

Industrielle oder gewerbliche Nutzungen sind insbesondere dort sinnvoll, wo störepfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen und eine verträgliche Erschließung gewährleistet werden kann. Diese Nutzungen scheidern auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung ohnehin aus.

Dem jetzt vorliegenden Entwurf gingen unterschiedliche Entwurfsvarianten voraus, insbesondere im Hinblick auf die Trassenführung, die Straßenbreite und die Anzahl der zu erschließenden Bauplätze. Eine Erschließung von Westen ist aus topographischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Eine Variante, bei welcher die Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Gebietes verläuft und Teilflächen nicht baulich, sondern als Grünflächen genutzt werden, wurde aus erschließungswirtschaftlichen Gründen ebenfalls verworfen.

Im Vergleich zu den ursprünglichen Überlegungen wurde die Straßenbreite reduziert und die ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Stellplätze sind entfallen. Somit konnte ein kleinerer Bauplatz für ein „Minihaus/Kleinsthaus“ gewonnen werden. Weiterhin wurde das Konzept um eine Aufstellfläche für Müllbehältnisse ergänzt.

7 Begründung der Planinhalte/ Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an den für die bauliche Entwicklung zu Verfügung stehenden Flurstücken und der zu Grunde liegenden planerischen Konzeption. Er umfasst die Flächen, die nach Form und Lage und für eine dem Umfeld entsprechende Nachverdichtung in Frage kommen bzw. darüber hinaus Regelungsbedarf besteht.

Art der baulichen Nutzung

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach wie vor ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Sinne einer horizontalen Gliederung wurden drei Ordnungsbereiche (WA1, WA2 und WA3) festgesetzt. Die drei Ordnungsbereiche unterscheiden sich im Hinblick auf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, die GRZ und die Höhe baulicher Anlagen, nicht jedoch im Hinblick auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Insbesondere für das nördlichste Baufeld („Minihaus“/Kleinsthaus“) sind gesonderte Regelungen erforderlich.

Neben Wohngebäuden sind in den Ordnungsbereichen WA1, WA2 und WA3 ebenso die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

Somit wird eine unmittelbar mit der Wohnnutzung zusammenhängende technische Infrastruktur bzw. Wohnfolgeeinrichtungen für zulässig erklärt. Dies fördert kurze Wege und trägt zur Verkehrsreduzierung bei. Auf Grund der Nähe zum Ortskern liegt der Schwerpunkt jedoch auf der Wohnnutzung.

Auf Grund des erhöhten Flächenbedarfs, ausgelösten Zielverkehrs und Lärmemissionen wurden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, die auf Grund des benötigten Flächenbedarfs innerhalb des kleinen Gebietes nicht realisiert werden können.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe/ Gebäudehöhe) und beschränkt sich auf den Ordnungsbereich des WA1 und WA3. Im Ordnungsbereich WA2 befindet sich das denkmalgeschützte Revierförstergebäude, das Bestandsschutz genießt, sodass sich hier Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erübrigen. Die GRZ wird hier streng genommen durch die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Für den Ordnungsbereich WA1 wurde eine GRZ von 0,35 festgesetzt, wodurch das nötige Rückhaltevolumen begrenzt werden kann, ohne eine Bebaubarkeit des Grundstücks zu sehr einzuschränken. Eine Überschreitung von 50 % durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist zulässig. Die Begrenzung der GRZ ist auf die Reduzierung des Rückhaltevolumens zurückzuführen. Vor dem Hintergrund einer besseren Bebaubarkeit des WA3s und der hier vorgenommenen restriktiven Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen, wurde die GRZ in diesem Ordnungsbereich auf 0,4 erhöht.

Im WA1 wurde die GFZ entsprechend der geplanten II Vollgeschosse auf 0,7 festgesetzt, was unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine

Wohngebiete liegt. Für das WA3 wurde, entsprechend der Anzahl der Vollgeschosse, hingegen eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan von 1983 wurde das Maß der baulichen Nutzung demnach geringfügig angepasst.

Für das WA 2 wurden hingegen keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Änderungen bedürfen ohnehin einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die in § 17 BauNVO festgeschriebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete können Stand heute in dem WA2 ohnehin nicht eingehalten werden, da die Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundfläche des Gebäudes sehr gering ausfällt. Dieser Umstand ist auf den damaligen Verkauf des Försterhauses zurückzuführen, als das Gebäude aus dem Ursprungsgrundstück mit einer verhältnismäßig kleinen Grundstücksfläche herausparzelliert wurde. Die GRZ wird hier de facto über die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt.

Zur Vermeidung übermäßig hoher Baukörper wurde, ergänzend zur GRZ und GFZ, noch die Höhe der baulichen Anlagen, in Form der maximalen Wand- und Gebäudehöhe normiert. Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Gebäudehöhe ist die Straßenhöhe der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A), gemessen in Gebäudemitte. Dabei wurde für das WA1 eine Wandhöhe von 6,5 m und eine Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Zur Ausbildung eines Sockels kann der untere Höhenbezugspunkt um 0,5 m überschritten werden. Zur Verwirklichung der Planungsabsichten, im Bereich des WA3 einen Bauplatz für ein „Minihaus“ entstehen zu lassen, wurde in diesem Ordnungsbereich die Gebäudehöhe auf 6 m beschränkt. Weiterhin wird somit gewährleistet, dass die Giebelansicht des Försterhauses nicht von einer zukünftigen Bebauung verdeckt wird.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sich die neue Bebauung bestmöglich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen können.

Den Bauherren verbleiben ferner ausreichend Spielräume zur Verwirklichung ihrer Bauvorstellungen. Gleichzeitig wird ein verantwortungsvolles Maß definiert, das der Nachbarschaft Rechnung trägt.

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Dem Entwurfsgedanken entsprechend, innerhalb des Plangebietes eine aufgelockerte Bebauung in zweiter Reihe mit überwiegenden freistehenden Einfamilienhäusern zu errichten, wurde die offene Bauweise festgesetzt. Eingeschränkt wird diese dadurch, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die maximale Gebäudelänge im WA1 – gemessen parallel zur Erschließungsstraße – wird auf 15 m beschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Gegenüber einem früheren Planungsstand wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des WA3s verkleinert und von der Oberen Bergstraße abgerückt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan für das Bestandsgebäude Nr. 29 vorgesehene Baulinie wurde nicht mehr übernommen. Zukünftig soll hier eine etwas weiter gefasste Baugrenze festgesetzt werden, um Spielraum für Anbauten einzuräumen. Der jetzige Eigentümer des Försterhauses beabsichtigt einen Ausbau mit fünf Wohneinheiten. In diesem Zuge sollen an der westlichen Gebäudefassade Balkone angebracht werden. Zur Vermeidung einer Befreiung wurden die Baugrenzen etwas weiter gefasst.

Die Baugrenzen für die übrigen Teilbereiche wurden entsprechend der Gebäudeanordnung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts festgelegt. Sie helfen dabei, die städtebauliche Qualität zu sichern und eine ungeordnete Bebauung der Grundstücke zu vermeiden. Dabei wurde überwiegend auf

grundstücksübergreifende Baufenster zurückgegriffen. Sie unterstützen einerseits die einheitliche Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück sowie die Ausbildung von Fluchten entlang der Verkehrsflächen. Andererseits lassen sie den späteren Bauherren noch ausreichend Gestaltungsspielraum. Die Baufenster haben im Durchschnitt - mit Ausnahme des nördlichsten Baufeldes - eine Tiefe von 14 m. Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan von 1983 ist nunmehr auch eine Bebauung der rückliegenden Grundstücke möglich.

Garagen, Carports und Stellplätze

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Minimierung der Flächeninanspruchnahme außerhalb der festgesetzten Baufenster. Zudem sollen sich diese Anlagen in die allgemeine städtebauliche Grundstruktur harmonisch einfügen. Auf Grund der zum Teil beengten Verhältnisse sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zum Vorhalten eines weiteren Stellplatzes müssen diese bei senkrechter Zufahrt einen Abstand von 5 m zu den privaten Verkehrsflächen einhalten

Nebenanlagen

Nebenanlagen werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Um nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion dieser Bereiche und das Erscheinungsbild des Straßenraums zu vermeiden, soll die Anzahl (1 pro Grundstück) und das maximale Bauvolumen (20 m³ Brutto-Rauminhalt) begrenzt werden. Die Anordnung beschränkt sich auf die Straßenraum abgewandte Grundstücksseite.

Zahl der höchstzulässigen Wohnungen

Um einerseits den Gebietscharakter - maßgebend geprägt durch die vorhandene Bebauung mit einer Einzelhausbebauung - zu wahren und andererseits ein gewisses Maß an baulicher Verdichtung zu erzeugen sowie eine Umnutzung des ehemaligen Revierförstergebäudes zu erleichtern, wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt. Zulässig sind dabei zwei Wohnungen pro Wohngebäude im Ordnungsbereich WA1 bzw. fünf Wohnungen pro Wohngebäude im Ordnungsbereich WA2. Dem Minihaus-Gedanken entsprechend wurde die Anzahl der Wohneinheiten im WA3 auf eine Wohneinheit/ Gebäude begrenzt.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die innere Erschließungsstraße (Planstraße A) wird als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Hierbei wird auf einen separaten Gehweg verzichtet. Im vorderen Bereich beträgt die Ausbaubreite 5,5 m, bevor sich die Straße auf 3,5 m verjüngt. Am Ende der Stichstraße befindet sich eine kleine Wendeanlage für PKWs. Eine Wendeanlage, welche das Wenden eines Müllfahrzeugs ermöglichen würde, schränkte die baulichen Nutzungsmöglichkeiten stark ein. Entsprechende Flächen zur Aufstellung der Müllbehälter wurden im Zufahrtbereich vorgesehen.

Versorgungsflächen einschließlich der Flächen für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die bestehende Trafostation auf Flurstück Nr. 22/3 bleibt erhalten. Der Standort wird durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche entsprechend gesichert. Gleiches gilt für eine zentrale Sammelstelle für Müllbehälter im Einfahrtbereich der neuen Erschließungsstraße.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die hier festgesetzten Maßnahmen erfolgten überwiegend aus stadtökologischen Gesichtspunkten und zur Begrenzung der mit der Versiegelung einhergehenden Nebenwirkungen. Einerseits sind Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Weiterhin sind Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen bis zu einer gewissen Dachneigung extensiv zu begrünen.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Für das „gefangene“ Flurstück Nr. 31 (kein Zugang über öffentliche Wegefläche) wurde zu Lasten des Flurstücks Nr. 20/5 eine Baulast eingetragen, um einen Zugang zu westlich angrenzenden Wegeparzelle 31/3 zu erhalten. Unter Berücksichtigung der eingetragenen Baulast wurde im Bebauungsplan entsprechend ein Gehrecht festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes auf den privaten Baugrundstücken soll eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets und damit die Förderung eines lebenswerten Wohnumfeldes sichergestellt werden. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes wird so auch auf eine Verbesserung des lokalen Klimas eingewirkt. Die Reinhaltung der Luft wird begünstigt. Das Ortsgrün übernimmt zudem eine Funktion als Habitat für Tiere und trägt somit zum Artenschutz und zum Erhalt der Biodiversität bei.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur technischen Umsetzbarkeit des Ausbaus der Erschließungsstraßen wird festgesetzt, dass angrenzend an die private Verkehrsfläche auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig sind.

8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Verwirklichung baugestalterischer Ziele werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist das in Einklang bringen zeitgemäßer, individueller Bauabsichten mit einem gewissen einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild. Maßgebend wirkt an dieser Stelle die umgebende Bebauung, deren grundsätzliche Prägung auf das Plangebiet übertragen wurde. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Eindeckung und Dachaufbauten beziehen sich ausschließlich auf den Ordnungsbereich des WA1 und WA3, da der Ordnungsbereich des WA2 ohnehin dem Denkmalschutz unterliegt. Die übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten für beide Ordnungsbereiche gleichermaßen.

9 Planverwirklichung

Innerhalb des Baugebietes sind drei Eigentümer vertreten. Zwischen den Eigentümern besteht Einigkeit über die zukünftige Entwicklung der Fläche. Zur Neuordnung der Grundstücke ist im Nachgang an den Bebauungsplan eine Bodenordnung erforderlich.

10 Umweltbelange

Gemäß §13a Abs. 2 S.1 BauGB und §13 Abs. 3 BauGB wird bei im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen.

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB, d. h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG. Ungeachtet dessen erfolgt eine Betrachtung der einzelnen Umweltbelange.

10.1 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung

Flora

Insbesondere das Zentrum des Plangebietes, im Bereich des Flst. Nr. 22/1, ist geprägt von diversen Gehölzen unterschiedlicher Altersklassen. Darunter befinden sich hochgewachsene Fichten, Stechpalmen, verschiedene Laubbaumarten (Kirsche, Birke, Buche, Hasel) und Sträucher. Der rückwärtige Teilbereich ist von Wiesenflächen und aufwachsenden Brombeerhecken geprägt.

Fauna

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kam zu dem Ergebnis, dass insbesondere das Vorkommen von ubiquitären Brutvogelarten der Gilden der Gehölz-, Hecken-, Frei- und Bodenbrüter aufgrund der Habitatausstattung nicht auszuschließen ist. Ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten ist jedoch auf Grund der Habitatausstattung und der innerörtlichen Lage unwahrscheinlich. Gleiches gilt für Reptilien, Fledermäuse, Amphibien, Alt- und Totholzkäfer sowie weitere Säugetiere wie z.B. Haselmäuse.

Boden

Gemäß dem Landesamt für Geologie handelt es sich bei dem vorherrschenden Bodentyp um Braunerden. Die Ertragsmesszahl gilt als Index für die natürliche Ertragsfähigkeit eines Bodens und liegt für die Fläche bei 40 – 46,6 was zu den mittleren Werten zählt.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes oder Überschwemmungsgebietes. Hinsichtlich der hydrogeologischen Großeinheiten liegt die Gemeinde Dobel im Bereich des Buntsandsteins. Unterer und Mittlerer Buntsandstein bilden gemeinsam mit der überlagernden Plattensandstein-Formation des Oberen Buntsandsteins und dem unterlagernden Zechstein einen mächtigen, mittel bis mäßig durchlässigen und bereichsweise ergiebigen Kluffgrundwasserleiter (Festgesteinsgrundwasserleiter, in dem die Grundwasserbewegung überwiegend in Klüften (Risse, Fugen) erfolgt).²

² Vgl. Homepage des Landesamtes für Geologie, abgerufen unter: <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>, Stand: 07.07.2022

Luft und Klima

Das Plangebiet selbst kann am ehesten einem Freiland-Klimatop zugeordnet werden. Freiland-Klimatope weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden.³

Landschaft

Unter dem Landschaftsbild wird die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren wie Relief, Bewuchs und Gewässer, wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt. Besonders wertgebende Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Die Gemeinde Dobel liegt hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung in der Großlandschaft des Schwarzwaldes und im Speziellen im Naturraum Grindenschwarzwald und Enzhöhen.

Der Grindenschwarzwald und die sich östlich anschließenden Enzhöhen bilden die Kernstücke des Nordschwarzwaldes und werden durch eine mächtige Stufe des Hauptbuntsandsteines bestimmt. Es ist die waldreichste und am geringsten besiedelte Landschaft im Schwarzwald. Sie ist durch hohe Niederschlagsmengen (2000 mm/Jahr) und zahlreiche Höhenzüge über 1000 m ü. NN geprägt. Der Grindenschwarzwald ist stark zertalt, wobei das tief erodierte Murgtal mit Reliefunterschieden von bis zu 700 m fast alpinen Charakter besitzt. Die Enzhöhen sind weniger zertalt und stark durch Hochmoore und Missen (flachgründige Vermoorungen im Wald) geprägt.⁴

Das Plangebiet weist keine besonderen Landschaftsbestandteile auf.

10.2 Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Flora

Die Umsetzung der Planung führt zu einem vollständigen Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen bzw. Habitaten sowie Lebensräumen für Pflanzen. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung werden die nachteiligen Folgen zumindest etwas abgemildert. Weiterhin wurde die Grundflächenzahl begrenzt.

Fauna

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fauna ergeben sich im Besonderen durch Lärmemissionen und Bewegungsunruhen während der Bautätigkeit. Auch durch die zukünftige Wohnnutzung ist mit erhöhten Lärmemissionen und Bewegungsunruhen innerhalb des Geltungsbereichs sowie im unmittelbar angrenzenden Nahbereich zu rechnen. Hinzu treten Lebensraumverluste durch Rodung und Versiegelung im Zuge der Umsetzung der Planung. Durch die Einhaltung der Rodungsfristen ist ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG jedoch auszuschließen.

Boden

Allgemein beeinflussen Böden die Temperaturentwicklung der unteren Atmosphäre erheblich. Besonders in bebauten Räumen spielt die Kühlleistung des Bodens als Temperaturpuffer im Sommerhalbjahr zunehmend eine wichtige Rolle. Neben dem

³ Vgl. Homepage der städtebaulichen Klimafibel, abgerufen unter: <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=60&p2=5.7>, Stand: 07.07.2022

⁴ Vgl. Homepage des Bundesamtes für Naturschutz, abgerufen unter: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/grindenschwarzwald-und-enzhoeen>, Stand: 07.07.2022
Datei: N:\WCB\Dobel\Obere Bergstraße\Pläne +Berichte\Erstellung

Versiegelungsgrad eines Gebietes ist die Wasserspeicherkapazität der nicht versiegelten Bodenfläche ein wesentlicher Faktor für das Mikroklima.

Je mehr Wasser im Boden für Pflanzen verfügbar gespeichert werden kann, desto mehr Wasser steht den Pflanzen zum Wachstum und zur Verdunstung während sommerlicher Trocken- und Hitzeperioden zur Verfügung. Je weniger Wasser im Bodenwasserspeicher verfügbar ist, desto stärker reduzieren die Pflanzen ihre Verdunstung und umso stärker erwärmt sich die untere Atmosphäre.

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und damit einhergehend zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen wie der Puffer- und Filterfunktion. Die Fruchtbarkeit wird eingeschränkt bzw. geht in Teilen des Plangebiets verloren. Abgrabungen und Auffüllungen führen zu einer Veränderung der natürlichen Schichtung des Bodens.

Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung insofern betroffen, dass in dem besagten Bereich durch die zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss erhöht wird. Weiterhin wird die geplante Nutzung in weiten Teilen des Plangebietes die Infiltrationseigenschaften des Bodens verändern. Durch die Versiegelung wird die Infiltration von Wasser teilweise oder vollständig unterbunden, was sich grundsätzlich auf die Grundwasserneubildung auswirkt. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,35 begrenzt.

Luft und Klima

Die unversiegelten Wiesenflächen fungieren als Kaltluftproduzenten. Durch die zukünftige Wohnnutzung und die damit einhergehenden Versiegelung gehen diese Eigenschaften in Teilen verloren. Versiegelte Flächen heizen sich tagsüber stärker auf und kühlen während der Nacht langsamer ab. Es kann zu Veränderungen des Lokalklimas kommen. Lokalklimatische Veränderungen können somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allerdings dürfte die Fläche auf Grund ihrer geringen Größe keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung/ Kaltluftproduktion des Gesamtortes haben. Durch die geplante Bebauung wird auch keine bedeutende Kaltluftbahn beeinträchtigt.

Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einer baulichen Überprägung und Neugestaltung des bislang als überwiegend als Wiese genutzten Landschaftsbereich kommen. Auch wenn keine besonderen Landschaftselemente vorhanden sind, geht dies zwangsläufig mit einer Veränderung des Landschaftsbildes einher.

Durch die neuen Wohngebäude einschließlich der Erschließungsstraße wird der Anteil der bisherigen Wiesenflächen zurückgehen. Im Zuge des Straßenbaus und der höhenmäßigen Einbindung der Grundstücke kommt es zu Geländeänderungen und Veränderungen der Sichtbeziehungen. Auf Grund der Lage im Siedlungsgefüge („Zweite Reihe“) und dem vorgelagerten Bestandsgebäude fällt dieser Aspekt weniger ins Gewicht, das die Fläche von der Oberen Bergstraße aus nicht direkt einsehbar ist.

Für eine bestmögliche Integration des neuen Baugebietes in den städtebaulichen Bestand orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften an der Bebauung im Umfeld.

10.3 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen die einzelnen Schutzgüter in vielfältigen Wechselbeziehungen zueinander. Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Wechselwirkungen bestehen einerseits zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna sowie Klima, Boden und Wasser. Die mit der Realisierung des Baugebietes einhergehende Bodenversiegelung bedingt eine geringere Grundwasserneubildung sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Weiterhin begünstigt die Versiegelung lokalklimatische Veränderungen, da für die Kaltluftproduktion verantwortliche Freiflächen in Anspruch genommen werden. Versiegelte Flächen heizen sich schneller auf und kühlen langsamer ab. Die Verdunstung wird eingeschränkt. Weiterhin zieht die Versiegelung einen Verlust von Habitaten, Pflanzenstandorten und letztlich auch Lebensstandorten nach sich. Mangels alternativer Standorte und in Anbetracht der Tatsache, dass es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung im baulichen Bestand handelt, werden die genannten Wechselwirkungen als hinnehmbar gewertet.

11 Auswirkungen der Planung/ Abwägung

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans handelt. Die grundlegende Abwägungsentscheidung zur Entwicklung eines Wohngebietes an dem besagten Standort wurde somit schon getroffen und wird auch weiterhin beibehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, bei welchem die Anforderungen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bzw. die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt wurden.

Hierzu zählt in Teilflächen die Begrenzung GRZ, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, den Eingriff in Natur- und Landschaft zu begrenzen und dennoch eine flexible und verdichtete Bebauung zu gewährleisten. Des Weiteren zählen hierzu die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zur Vermeidung gegenseitiger Verschattungen und Einsichtnahmen. Das Vorhandensein von Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Fläche ist - mit Ausnahme des ehemaligen Förstergebäudes - un bebaut.

Vom städtebaulichen Umfeld ebenso wie von der geplanten Nutzung gehen keine nennenswerten Lärmemissionen aus. Letztere beschränken sich auf die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen. Auch die Nutzung des südöstlich der Oberen Bergstraße gelegenen Grundstücks für kirchliche Veranstaltungen löst keine immissionsschutzrechtlich relevanten Tatbestände aus. Wohnbauliche und kirchliche Nutzung treffen regelmäßig in ortskernnahen Gebieten aufeinander. *„Geräuschimmissionen durch liturgisches Glockengeläute (Geläut zum Gottesdienst) der Kirchen im herkömmlichen Rahmen sind regelmäßig keine erhebliche Belästigung*

im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG, sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung“⁵

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der Hauptzielsetzungen des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch das Vorhaben explizit gestärkt und das Wohnraumangebot in der Gemeinde Dobel erhöht. Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete und somit die Förderung des Eigenheims verbessert die Wohnsituation bzw. Wohnbedürfnisse mehrerer Haushalte, da durch „Umzugsketten“ und „Sickereffekte“ vor allem einkommensschwächere Haushalte profitieren.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens, Freizeit und Erholung

Für Bildungszwecke, Sport und Freizeit steht die Fläche bisher und auch in Zukunft nicht zur Verfügung. Der Belang wird von der Planung nicht tangiert.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Durch das städtebauliche Konzept wird eine Lücke im Siedlungskörper geschlossen. Die Erschließung neuer Wohngebiete führt zu einer innerörtlichen Belebung, Aufwertung und Verjüngung überalterter Strukturen, zur Stärkung der Ortsmitte und zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen. Die Belange eines zentralen Versorgungsbereichs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege – Gestaltung des Orts – und Landschaftsbildes

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das denkmalgeschützte Gebäude (ehemalige Försterhaus) wird erhalten und in das planerische Konzept integriert. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde vorgenommen. Durch die Reduzierung der Baumasse und Bauhöhe können die Bedenken nach Beeinträchtigung der repräsentativen Wirkung des Försterhauses ausgeräumt werden. Darüber hinaus wurden die überbaubaren Grundstücksflächen von der Oberen Bergstraße abgerückt, sodass eine zukünftige Bebauung nicht die Sicht auf die nördliche Giebelfassade verdeckt.

Kirchliche Belange, Religionsgemeinschaften

Die Belange der Kirche und die von Religionsgemeinschaften werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Bebauungsplan nicht zulässig.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutz und der Landschaftspflege (§ 1 Nr. 7a – j BauGB)

- a) *Flora, Fauna, Fläche, Boden, Schutzgut Wasser, Luft, Klima, Wechselwirkungen, Landschaft und biologische Vielfalt*

Die hier genannten Belange erfahren im Rahmen des Kapitels 10 eine gesonderte Betrachtung.

⁵ Vgl. BVerwG 07.10.1983, Az.: 7 C 44/81

Datei: N:\WCB\Dobel\Obere Bergstraße\Pläne +Berichte\Erstellung

b) *Erhaltungsziele und Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*

Der Schutzzweck eines angrenzenden Natura 2000-Gebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit*

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen sowie Belastungen der Luft und des Bodens. Vom städtebaulichen Umfeld gehen keine nennenswerten (negativen) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus.

Wohnnutzungsbedingte Geräuscentwicklungen (z.B. durch PKW-Verkehr / Stellplatznutzung, Glockengeläut) entsprechen wohngebietstypischen Geräuschen.

Die Flächen waren bisher, mit Ausnahme des Försterhauses, nicht baulich genutzt. Mit dem Antreffen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist nicht zu rechnen.

d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter*

Das ehemalige Försterhaus wurde als Denkmal gekennzeichnet. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. DschG eine Meldepflicht. Bedeutende Landschaftselemente sind auf der Fläche ebenso wenig vorhanden.

e) *Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Von der geplanten Wohnnutzung gehen keine nennenswerten (Lärm)emissionen aus. Diese beschränken sich auf den mit der Umsetzung eiergehenden Anlieger-, Besucher-, und Lieferverkehr. Während der Abbruch-, Erschließungs- und Hochbauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die neu herzustellenden und angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

f) *Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet. Von einer expliziten Festsetzung wurde allerdings abgesehen, da den privaten Bauherren durch die entsprechenden Fachgesetze ohnehin diesbezüglich Vorgaben gemacht werden.

g) *Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts*

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht tangiert.

h) *Erhaltung der Luftqualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden*

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht tangiert.

- i) *Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes und den Buchstaben a – d*

Der hier genannte Belang erfährt im Kapitel 10.3 eine gesonderte Betrachtung.

- j) *Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.*

Mit der Normierung eines allgemeinen Wohngebietes werden nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes geschaffen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich weiterhin keine Störfallbetriebe von denen Auswirkungen im Falle eines Unfalls ausgehen werden. Dieser Belang wird von der Planung daher nicht berührt.

Belange nach (§ 1 Nr. 8 a – f BauGB)

- a. *Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden die Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und Wohnfolgeeinrichtungen im Ortskern besser ausgelastet.

- b. *Land- und Forstwirtschaft*

Gemäß § 1a sollen landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bei den besagten Flächen handelt es sich weder um forstwirtschaftliche noch um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der im Zentrum gelegene Gehölzbestand ist nicht als Wald zu klassifizieren.

- c. *Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der Bebauungsplan dient primär der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und nicht der Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden allerdings regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und Bestandsinfrastruktur besser ausgenutzt.

- d. *Post- und Telekommunikationswesens, Mobilfunkausbau*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer bedeutenden Richtfunkstrecke, welche durch die zukünftige Bebauung gestört werden könnte. Die Gebäudehöhen bleiben hinter der Bebauung des Umfelds zurück. Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens einschließlich des Mobilfunks werden daher nicht beeinträchtigt.

- e. *Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit*

Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen in den angrenzenden Bestandsstraßen gewährleistet. Darüberhinausgehende Versorgungsinfrastrukturen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließung errichtet.

f. Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung hinsichtlich der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Der genannte Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

Personen- und Güterverkehr, Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geht zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher. Allerdings wird sich dieses mit den zusätzlichen fünf Bauplätzen in Grenzen halten. Zur Begrenzung des Aufkommens wurde ferner die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt, was sich auch in einer Minderung der Fahrzeugbewegungen niederschlagen wird. Auf Grund der Lage in zweiter Reihe und topographischen Gegebenheiten (Böschung gegenüber den westlich angrenzenden Grundstücken) bestehen keine fußläufigen Wegebeziehungen, die es auszubauen gilt.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Das Plangebiet ist nicht von Bedeutung für militärische Zwecke bzw. den Zivilschutz. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Dobel existiert nicht. Der hier genannte Belang wird nicht beeinträchtigt. Das städtebauliche Konzept deckt sich aber mit den Aussagen des Flächennutzungsplans, der am besagten Standort explizit eine Wohnbauentwicklung vorsieht.

Küsten – und Hochwasserschutz, Hochwasservorsorge, Vermeidung von Hochwasserschäden

Die Belange des Küstenschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden und ihrer Unterbringung

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Auf die Ausweisung von separaten öffentlichen Grünflächen wurde auf Grund der geringen Größe des Baugebietes verzichtet. Letztere würde die Bebaubarkeit des Areals stark einschränken und Folgekosten für die Gemeinde verursachen.

11.1 Wesentliche Punkte der Abwägung – zweite öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung (zweite öffentliche Auslegung 21.11.2022 – 21.12.2022) wurden insbesondere vom Landesamt für Denkmalpflege sowie vom Landratsamt Calw Bedenken und Anregungen vorgebracht, die einer geringfügigen Anpassung des Entwurfes bedurften. So wies das das Denkmalamt darauf hin, dass die repräsentative Wirkung des Försterhauses, insbesondere durch die geplante und nördlich angrenzende Bebauung eingeschränkt werden könnte. Es wurden größere Abstände zwischen der geplanten Bebauung und dem denkmalgeschützten Gebäude gefordert. Darüber hinaus sollten sich die Baugrenzen enger am baulichen Bestand orientieren. Auch eine alternative Erschließung von Westen wurde angeregt.

Den Anregungen wurde teilweise Rechnung getragen, in dem die Höhe des nördlichsten Baufeldes (WA3) auf 6,0 m begrenzt, das Baufeld an sich verkleinert und weiter von der Oberen Bergstraße abgerückt wurde. Eine Erschließung von Westen ist auf Grund der topographischen Begebenheiten und der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Eine Vergrößerung der Abstände zwischen dem Försterhaus und der geplanten Bebauung im Westen wurde unter Einhaltung des Mindestabstandes nicht für notwendig erachtet. Die Größe des Flurstücks des Försterhauses wurde damals beim Verkauf durch das Land festgelegt. Das Versäumnis dem Gebäude mehr Freifläche zuzusprechen, kann jetzt nicht mit der Forderung nach größeren Abständen revidiert werden.

Von Seiten des Landrastes wurde auf eine stärkere Verdichtung (Geschosswohnungsbau) gedrängt. Der geplante Bauplatz für das „Minihaus“ (WA3) sei aus energetischen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Stattdessen sollte die Fläche keiner Bebauung zugeführt und als Grünfläche genutzt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Bedenken der Denkmalschutzbehörde und zweier Anwohner, wonach das Försterhaus durch die geplante Bebauung in seiner repräsentativen Wirkung eingeschränkt wird, kann der Forderung nach Geschosswohnungsbauten nicht gefolgt werden. Darüber hinaus vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass es vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit nicht angebracht sei Innenbereichspotenziale nicht effizient zu nutzen, was mit der Festsetzung einer Grünfläche an Stelle des geplanten WA3s einhergehen würde. Ziel war eine beidseitige Bebauung der zukünftigen Erschließungsstraße.

Aus Rücksichtnahme zum denkmalgeschützten Försterhaus und zur Vermeidung möglicher Verschattungen, wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung ebenfalls eine Reduzierung der Baumasse bzw. eine Vergrößerung der Abstände gefordert. Auch diese Bedenken konnten mit den o.g. Ausführungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend ausgeräumt werden.

11.2 Wesentliche Punkte der Abwägung – dritte öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Im Rahmen der dritten Behörden- und Trägerbeteiligung (11.04.2023 – 28.03.2023) hat das Landesdenkmalamt nochmals auf seine ursprüngliche Stellungnahme vom 21.12.2023 verwiesen, wonach durch die geplante Bebauung bzw. Grenzabstände negative Veränderungen des Erscheinungsbildes des Försterhauses und die damit verbundene repräsentative Wirkung/ Aussagekraft zu erwarten sind.

So sollten unter anderem größere Abstände zwischen dem Denkmal und der heranrückenden Bebauung eingehalten werden. Es wurde bemängelt, dass die ursprünglichen Anregungen nur geringfügig berücksichtigt wurden.

Dem wurde entgegnet, dass der jetzt vorliegende Entwurf einen Kompromiss darstellt, der die Belange des Denkmalschutzes, der Nachbarschaft sowie eine wirtschaftliche Gesamtkonzeption versucht zu vereinen. Neben der Höhe baulicher Anlagen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen und somit die zulässige Baumasse reduziert. Darüber hinaus wurde die straßenseitige Baugrenze weiter abgerückt. Die östliche Baugrenze des WA3 liegt in einer Flucht mit der westlichen Fassade des Försterhauses, sodass zumindest eine Versperrung der Sicht durch das Hauptgebäude verhindert wird (aus Blickrichtung Norden). Auf die verpasste Chance, dem Försterhaus bei dessen Veräußerung mehr Freiflächen zuzusprechen, wurde bereits hingewiesen. Dieses Versäumnis kann jetzt nicht durch die Forderung zur Einhaltung größerer Abstände der heranrückenden Bebauung revidiert werden.

Das Landratsamt Calw (Bauordnung) wies in seiner Stellungnahme nochmals darauf hin, im Bebauungsplan die Festsetzungsmöglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO) besser auszuschöpfen. Auf eine explizite Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen - beispielsweise auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB – wurde verzichtet, da diesbezügliche Regelungen bereits über die entsprechenden Fachgesetze getroffen werden (Vgl. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg - KSG BW - Photovoltaik-Pflicht für Neubauten von Wohngebäuden seit 01.05.2022). Ein über den Bebauungsplan hinausgehender Regelungsbedarf wurde daher nicht gesehen.

Weiterhin wurde bemängelt, dass innerhalb des Geltungsbereichs nicht auf eine stärkere Verdichtung hingewirkt wurde. In der zentralen Ortslage sollten mehr Wohnungen ermöglicht werden, als der Bebauungsplan nun vorsieht. Hierauf wurde entgegnet, dass die aus 2014 stammende und damals so beschlossene Grundkonzeption beibehalten werden sollte. Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Försterhaus wurde von einer stärkeren Verdichtung und einer damit einhergehenden großvolumigeren Bebauung in Form von Geschosswohnungsbauten abgesehen. Ungeachtet der neu entstehenden Bauplätze wird das Wohnraumangebot auch durch den Umbau des Försterhauses erweitert.

Auf Grund der geringen Straßenbreite und Dimensionierung der Wendeanlage wird das Rangieren eines Feuerwehrfahrzeugs nicht möglich sein. In diesem seltenen Fall müsste das Löschfahrzeug nach Beendigung des Einsatzes wieder rückwärts aus der Stichstraße hinausfahren. So wird es auch an diversen anderen Stellen im Gemeindegebiet praktiziert. Die Ausbildung der Straßenradien wurde so gewählt, dass die Ein- und Ausfahrt eines dreiaxigen Müllfahrzeuges (entspricht dem Platzbedarf eines Löschfahrzeuges) gewährleistet wird. Entsprechende Schleppkurvennachweise wurden erbracht. Die Konzeption einer Wendeanlage nach RAST würde den Verlust eines Bauplatzes mit sich bringen.

Die eingegangenen Bürgereinwendungen im Rahmen der dritten öffentlichen Auslegung betrafen insbesondere die nachfolgenden Themenbereiche:

- Zu geringe Abstände zur nördlich angrenzenden Bebauung mit der Befürchtung einer Verschattung/ Einschränkung der Aussicht.
- Übermäßige Benachteiligung der Belange der Nachbarschaft (Abwägungsdisproportionalität).
- Widerspruch gegen die Errichtung des Minihauses im Bereich des WA3.
- Widerspruch gegen die von Westen an das Försterhaus/ Kulturdenkmal heranrückende Bebauung.
- Empfehlungen hinsichtlich Retention/ naturnaher Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen der Abwägung wurde mit den vorgebrachten Anregungen wie folgt umgegangen:

Grundsätzlich stellt die Verschattung eines Grundstücks bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften keinen abwägungserheblichen Belang dar, weil die landesrechtlichen Regelungen im öffentlichen Interesse/ Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken gerade sicherstellen.⁶ Mit der Festlegung des erforderlichen Maßes der Abstandsflächen hat der Gesetzgeber abschließend festgelegt, welches Maß an Rücksichtnahme der Bauherr seinem Nachbarn schulde und wann diesem ein Vorhaben auf dem Nachbargrundstück nicht zumutbar sei.

Dem Grundsatz nach gilt: Wenn das Bauvorhaben des Nachbarn die öffentlichen Vorschriften (insbesondere die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen) einhält, dann ist auch der Nachbarschutz schon mitberücksichtigt worden. Ungeachtet der bauplanungsrechtlichen Vorgaben (Baugrenze) gelten die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächen) ohnehin.

Ähnlich verhält es sich mit dem vermeintlichen Recht auf freie Aussicht. Grundsätzlich stellt im öffentlichen Baurecht die Freihaltung der Aussicht keinen Schutzgegenstand dar, weil es an der Schutzwürdigkeit dieses Belangs mangelt. Jeder Grundstückseigentümer muss im Allgemeinen in Bezug auf die Bautätigkeit auf dem Nachbargrundstück und die damit verbundene Beschränkung seiner Aussicht damit rechnen, „dass so etwas irgendwann geschieht“. Die Minderung der Aussicht und damit des Verkehrswerts des Grundstücks ist mithin grundsätzlich auch kein Eingriff in das Eigentumsrecht.⁷

Dem Vorwurf der Abwägungsdisproportionalität (Übervorteilung eines Belangs, Ausgleich der Belange untereinander) kann entgegengehalten werden, dass das Abwägungsgebot nicht dadurch verletzt wird, dass die Gemeinde bei der Abwägung der verschiedenen Belange dem einen Belang den Vorzug einräumt und sich damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen entscheidet.⁸ Im vorliegenden Fall kann nicht davon die Rede sein, dass die Gemeinde die privaten Interessen (hier in Form der unmittelbaren Nachbarschaft) unangemessen weit zurückgestellt hat. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Entfernung von 2,5 m zur nördlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze wurde den Nachbarn nicht mehr zugemutet, als sie ohnehin schon durch die landesrechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächen nach Landesbauordnung) zu dulden haben.

Die als Anregung vorgebrachte Alternativkonzeption „Blühwiese“, welche eine Verlegung der Straße nach Norden und die Festsetzung einer Grünfläche vorsieht, ist

⁶ Vgl. VGH München, Urteil v. 31.03.2021 – 15 N 20.411

⁷ Vgl. (BVerwG, U.v. 13.06.1969, Az. IV C 80.67, DVBl. 1970, 60; BayVGH, U.v. 22.06.1990, Az. 20 B 90.492, BayVBl. 1991, 369; Dirnberger, a.a.O., Art. 66 RdNr. 441, m.w.N.).

aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht darstellbar. Hinzu kommen die Pflegekosten für die Fläche. Vor diesem Hintergrund erscheint es der Gemeinde zweckmäßig die Fläche nördlich des Försterhauses (WA3) einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Zur Wahrung eines größtmöglichen und „dauerhaften“ Abstands zwischen dem Försterhaus und der angrenzenden Nachbarschaft, hätte es dem Eigentümer freigestanden sich beim Erwerb der Liegenschaft um weitere Teilflächen des angrenzenden Flurstücks zu bemühen. Hier hätte proaktiv vorgegangen werden können. Dass der bestehende Bebauungsplan von 1983 für eine sinnvolle Nachverdichtung geändert werden wird, ist seit spätesten 2014 bekannt.

Grundsätzlich sind naturnahe Lösungen der Regenwasserbewirtschaftung – sofern möglich – stets zu bevorzugen. Das erstellte Baugrundgutachten bescheinigte den vorherrschenden Böden keine guten Versickerungseigenschaften. Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Calw die vorliegende (konventionelle) Entwässerungskonzeption (Ableitung in Kanälen – keine zentrale Versickerung) ausgearbeitet. Die Vorgabe, bereits zum jetzigen Zeitpunkt, im Baugebiet die Weichen für ein Trennsystem zu stellen, obwohl letzteres im weiteren Verlauf in der Oberen Bergstraße noch nicht umgesetzt wurde, kam vom Landratsamt Calw.

Die Tiefenlage des Kanals wurde auf Grund des vorherrschenden Untergrunds (Fels) bewusst reduziert. Dies geht nicht nur mit einer Kosteneinsparung einher, sondern ist auch im Sinne eines nachhaltigen Erdbaumanagements, wonach Aushubmassen nach Möglichkeit zu reduzieren sind.

Die Entwicklung des Areals entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Innenentwicklung wonach für städtebauliche Entwicklungen zunächst die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale im baulichen Bestand zu nutzen sind. Für die Planung spricht, dass hiermit eine sinnvolle Maßnahme Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe zum Ortskern umgesetzt werden kann, welche zusätzlichen Wohnraum für junge Familien verspricht. Das zu schaffende Wohnraumangebot mit Bauplätzen für ausschließlich Einfamilienhausgrundstücke entspricht der Nachfragesituation der vergangenen Jahrzehnte.

Vor dem Hintergrund des dargelegten Abwägungsergebnisses kommt die Gemeinde Dobel zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan „3. Änderung Wildbader/Obere Bergstraße“ als Satzung zu beschließen

12 Anlagen

Anlage 1- Artenschutzrechtliche Vorprüfung – Ökologische Leistungen Dr. Fußer – Stand: 02.06.2022

Bebauungsplan „Wildbader- / Obere Bergstraße“, 3. Änderung, Döbel

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Auftraggeber:

Weber-Consulting Beratungs GmbH
Bauschlotter Straße 62
75177 Pforzheim

Bearbeitung:

Ökologische Leistungen Fußer
Dr. Moritz Fußer
Amalienstraße 79
76133 Karlsruhe



Ökologische Leistungen | Fußer

Gutachten - Kartierung - Forschung
Amalienstraße 79 - 76133 Karlsruhe
017624860225
info@fusser-oeekologie.de
www.oekologischegutachten.de

Projektbearbeitung

Dr. Moritz Fußer, Dipl. Landschaftsökologie
Lena Laubscher, B.Sc. Waldwirtschaft und
Umwelt

Karlsruhe, 02.06.2022

Impressum

Erstelldatum: Juni 2022
Letzte Änderung: 02.06.2022
Autor: Lena Laubscher, Dr. Moritz Fußer
Seitenzahl: 8

© Copyright Ökologische Leistungen Fußer – Dr. Moritz Fußer

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	3
2. Untersuchungsgebiet	4
3. Relevanzprüfung.....	4
4. Fotodokumentation.....	7
5. Literatur.....	8

Abbildung 1 Übersicht der Flurstücke, die von der geplanten Überbauung betroffen sind (geoportal-bw, 2022).....	3
Abbildung 3 Gehölzgruppe des Flurstücks 22/1	7
Abbildung 4 Gehölzgruppe des Flurstücks 22/1	7
Abbildung 5 Wiesenfläche des Flurstücks 22/1.....	7
Abbildung 6 Gehölzgruppe zwischen den Flurstücken 20/9, 20/15, 20/5 und dem Flurstück 22/1; vorgelagert die Wiesenflächen der Flurstücke 20/9, 20/15 und 20/5 mit aufwachsenden Brombeerhecken.....	7
Abbildung 7 Fichten, Bergahorn sowie Stechpalme in der Gehölzgruppe des Flurstücks 22/1	8

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Dobel beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Wildbader- /Obere Bergstraße“, 3. Änderung, um auf den Flurstücken 20/5, 20/9, 20/15, 22/1 und 22/2 eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Gestaltungsentwurf sieht eine Stichstraße zur Erschließung des Geländes sowie den Bau von bis zu sechs Einfamilienhäusern vor.

Aufgrund möglicher Betroffenheiten von geschützten Arten wurde am 11.05.2022 eine Übersichtsbegehung durchgeführt, um anhand der vorgefundenen Habitat- und Strukturausstattung mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten abzuschätzen. Zudem wurde nach indirekten und direkten Hinweisen einer Besiedlung planungsrelevanter Arten Ausschau gehalten.



Abbildung 1 Übersicht der Flurstücke, die von der geplanten Überbauung betroffen sind (geoportal-bw, 2022).

2. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Dobel an der Oberen Bergstraße 29. Es umfasst ein etwa 3485 m² großes Areal (geoportal-bw, 2022) mit den Flurstücken 20/5, 20/9, 20/15, 22/1, 22/2, 22/3 und 22/5. Das Haus auf dem Flurstück 22/5 soll bestehen bleiben.

Das Flurstück 22/1 ist geprägt von Gehölzen unterschiedlicher Altersklassen. Darunter finden sich hochgewachsene Fichten und verschiedene Laubbaumarten sowie Sträucher unterschiedlicher Arten. Es konnten keine Hinweise auf Höhlen gefunden werden. Im nördlichen Bereich des Flurstücks grenzt eine Wiesenfläche an.

Die Flurstücke 20/9, 20/15 und 20/5 im hinteren Teil des Planungsgebiets sind gekennzeichnet durch Wiesenflächen, auf denen aufwachsende Brombeerhecken (< 50 cm Höhe) zu finden sind.

Umliegend um das Plangebiet finden sich Wohnhäuser; östlich liegt die Obere Bergstraße und nördlich bis nordwestlich grenzen verschiedene Gewerbebetriebe an das Untersuchungsgebiet an (Banken, Restaurant).

3. Relevanzprüfung

Europäische Vogelarten

Das Vorkommen von häufigen Brutvogelarten der Gilden der Gehölz-, Hecken-, Frei- und Bodenbrüter ist aufgrund der Ausstattung nicht auszuschließen. Ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten ist aufgrund der Habitatausstattung und der innerörtlichen Lage auszuschließen. Durch die anthropogene Vorbelastung des Gebietes können erhebliche Störungen generell ausgeschlossen werden. Bei Rodungen können ubiquitäre Vogelarten kleinräumig auf weitere potenzielle Brutplätze in direkter Nähe ausweichen. Müssen Gehölze gerodet werden, dann darf dies nur außerhalb des Brutzeitraums zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für europäische Vogelarten der ubiquitären Arten, falls Rodungsarbeiten durchgeführt werden, nicht auszuschließen. Durch das Einhalten der gesetzlichen Rodungszeiträume (1. Oktober – 28./29. Februar) ist das Eintreten des Tötungstatbestandes allerdings auszuschließen.

Reptilien

Aufgrund der Beschattung sowie der angrenzenden gepflegten Bereiche der Nachbargrundstücke an das Untersuchungsgebiet ist ein Vorkommen von Reptilien nicht wahrscheinlich.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Reptilien auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund fehlender Baumhöhlen sowie Rindentaschen oder ähnlicher Strukturen ist eine Quartiernutzung von Fledermäusen nicht wahrscheinlich. Die Nutzung des Untersuchungsgebiets als essenzielles Jagdhabitat kann auf Grund der innerörtlichen Lage und der Habitatausstattung ebenso ausgeschlossen werden. Potenziell wichtige Leitstrukturen sind ebenso auszuschließen. Auf Grund der anthropogenen Vorbelastung wird generell mit einem Auftreten von Siedlungsarten gerechnet.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Fledermäuse auszuschließen.

Weitere Säugetiere

Aufgrund der Habitatausstattung und der Verbreitung kann eine Betroffenheit von weiteren geschützten Säugetieren ausgeschlossen werden. Die Haselmaus braucht beispielsweise ausgedehnte arten- und strukturreiche Hecken und Gehölze mit größerer Ausprägung. Ein Vorkommen der Wildkatze oder des Bibers kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für weitere Säugetiere auszuschließen.

Alt- und Totholzkäfer

Auf Grund des Fehlens von Alt- und Totholz ist ein Vorkommen von geschützten Alt- und Totholzkäfern nicht wahrscheinlich.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Alt- und Totholzkäfer auszuschließen.

Amphibien

Im Untersuchungsgebiet sind keine Gewässer vorzufinden und somit nicht betroffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Amphibien auszuschließen.

Fische und Rundmäuler

Im Untersuchungsgebiet sind keine Gewässer vorzufinden und somit nicht betroffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Fische und Rundmäuler auszuschließen.

Schmetterlinge und weitere Arthropoden

Im Zuge der Übersichtsbegehung konnten keine Futterpflanzen für geschützte Schmetterlingsarten gefunden werden. Auf Grund der Lage und Biotopausstattung ist mit keinem späteren Auftreten von Falterfutterpflanzen zu rechnen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit für Schmetterlinge und weitere Arthropoden ist somit auszuschließen.

Weichtiere

Im Untersuchungsgebiet sind keine Gewässer vorzufinden und somit nicht betroffen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit für Weichtiere ist somit auszuschließen.

Pflanzen

Eine Betroffenheit kann auf Grund der fehlenden Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Die Wiesenflächen sind von keiner besonderen Ausprägung.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist somit für Pflanzen auszuschließen.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes lässt sich eine Betroffenheit von ubiquitären Vogelarten nicht ausschließen. Durch die Einhaltung der Rodungsfristen ist ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG jedoch auszuschließen.

4. Fotodokumentation



Abbildung 2 Gehölzgruppe des Flurstücks 22/1



Abbildung 3 Gehölzgruppe des Flurstücks 22/1



Abbildung 4 Wiesenfläche des Flurstücks 22/1



Abbildung 5 Gehölzgruppe zwischen den Flurstücken 20/9, 20/15, 20/5 und dem Flurstück 22/1; vorgelagert die Wiesenflächen der Flurstücke 20/9, 20/15 und 20/5 mit aufwachsenden Brombeerhecken



Abbildung 6 Fichten, Bergahorn sowie Stechpalme in der Gehölzgruppe des Flurstücks 22/1

5. Literatur

Geoportal BW (2022): Daten- und Kartendienst.