

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Bei der Oberwiese“, Erweiterung

Gemeinde Tiefenbach

Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Angrenzende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.6 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Bauweise
 - 10.4 Garagen und Stellplätze
 - 10.5 Nebenanlagen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Einfriedungen
 - 11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 11.4 Niederspannungsfreileitungen
 - 11.5 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Tiefenbach liegt im Landkreis Biberach. Die Einwohnerzahl beträgt 515 Einwohner (Stand 4. Quartal 2015, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Tiefenbach.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Wohnbauentwicklung in Tiefenbach soll zukünftig im Bereich „Bei der Oberwiese“ im Südosten von Tiefenbach stattfinden. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven.

Bereits im Jahr 2011 wurde vom Büro Künstler vier verschiedene Strukturkonzepte im Rahmen der damaligen Flächennutzungsplanfortschreibung erarbeitet.

Am 25.01.2016 wurden diese Varianten in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung vorgestellt. Seitdem wurden von Seiten der Verwaltung Grundstücksverhandlungen geführt und vom Erschließungsplaner die Entwässerung geplant.

Die Variante 3 des Strukturkonzeptes, aus der der zukünftige Bebauungsplan entwickelt wird, sieht innerhalb des Geltungsbereiches bis zu 28 Wohnbaugrundstücken vor.

Der Aufstellungsbeschluss wird für den 1. Bauabschnitt (9 Grundstücke) gefasst.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

3. **Verfahren**

Seit Mai 2017 besteht nach §13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 2.240 m² überbaubarer Grundfläche um eine relativ kleine Fläche.

Für diese Flächen gilt das Verfahren nach §13a BauGB. Somit ist formal kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Aufgrund der bisherigen Verfahrensart, wurde bereits ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein, entscheidet sich jedoch dafür, die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

Aufgrund des Wechsels der Verfahrensart ist ein neuer Aufstellungs- und gleichzeitig Auslegungsbeschluss zu fassen. Bisherige Abstimmungen mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange werden im Entwurf berücksichtigt.

4. **Überörtliche Planungen**

4.1 **Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Tiefenbach dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.

- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan

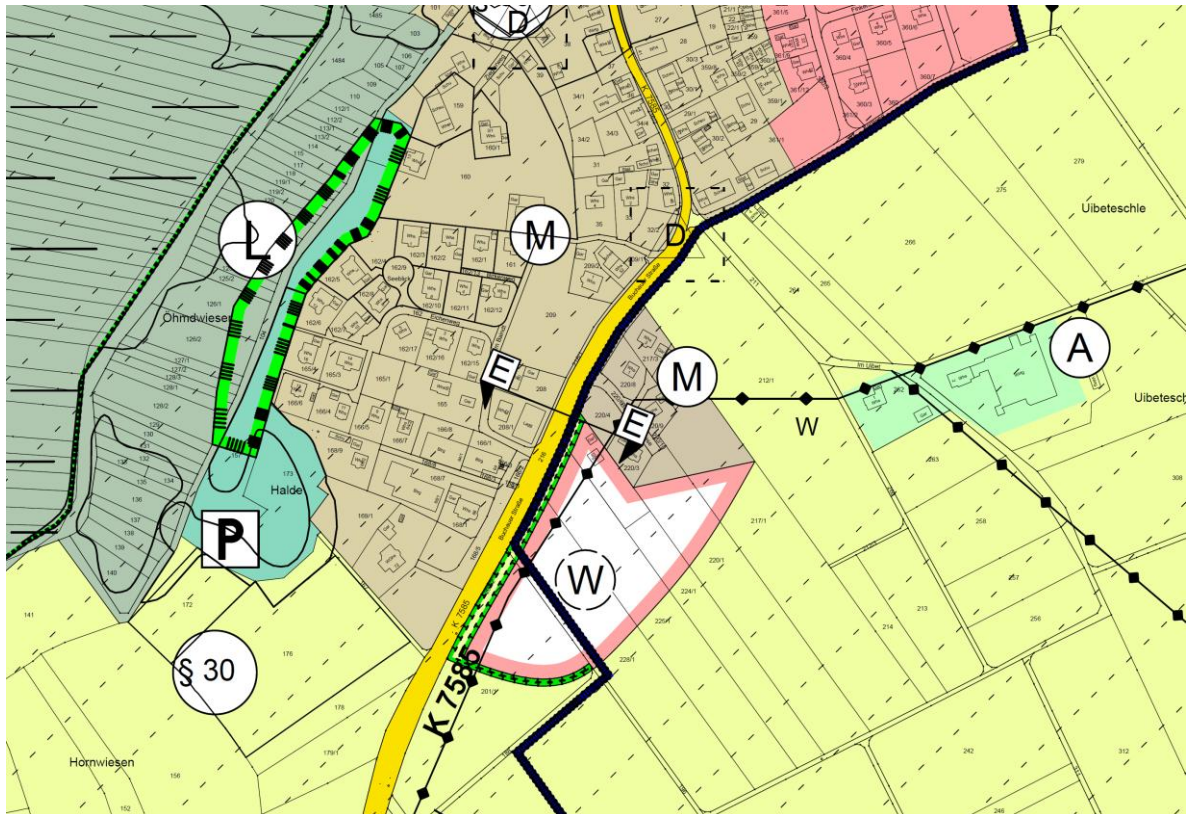
Der Regionalplan Donau-Iller 1987 macht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussage die einer Entwicklung widerspricht.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau (rechtswirksam seit 08.04.2017).

Der Geltungsbereich ist zur Hälfte als gemischte Baufläche und zur Hälfte als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde möchte langfristig der Wohnnutzung hier Priorität einräumen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden daher keine städtebaulichen Spannungen begründet. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt.



Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Bad Buchau zuletzt genehmigt am 30.03.2017

5.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erstellt.

5.3 Angrenzende Bebauungspläne

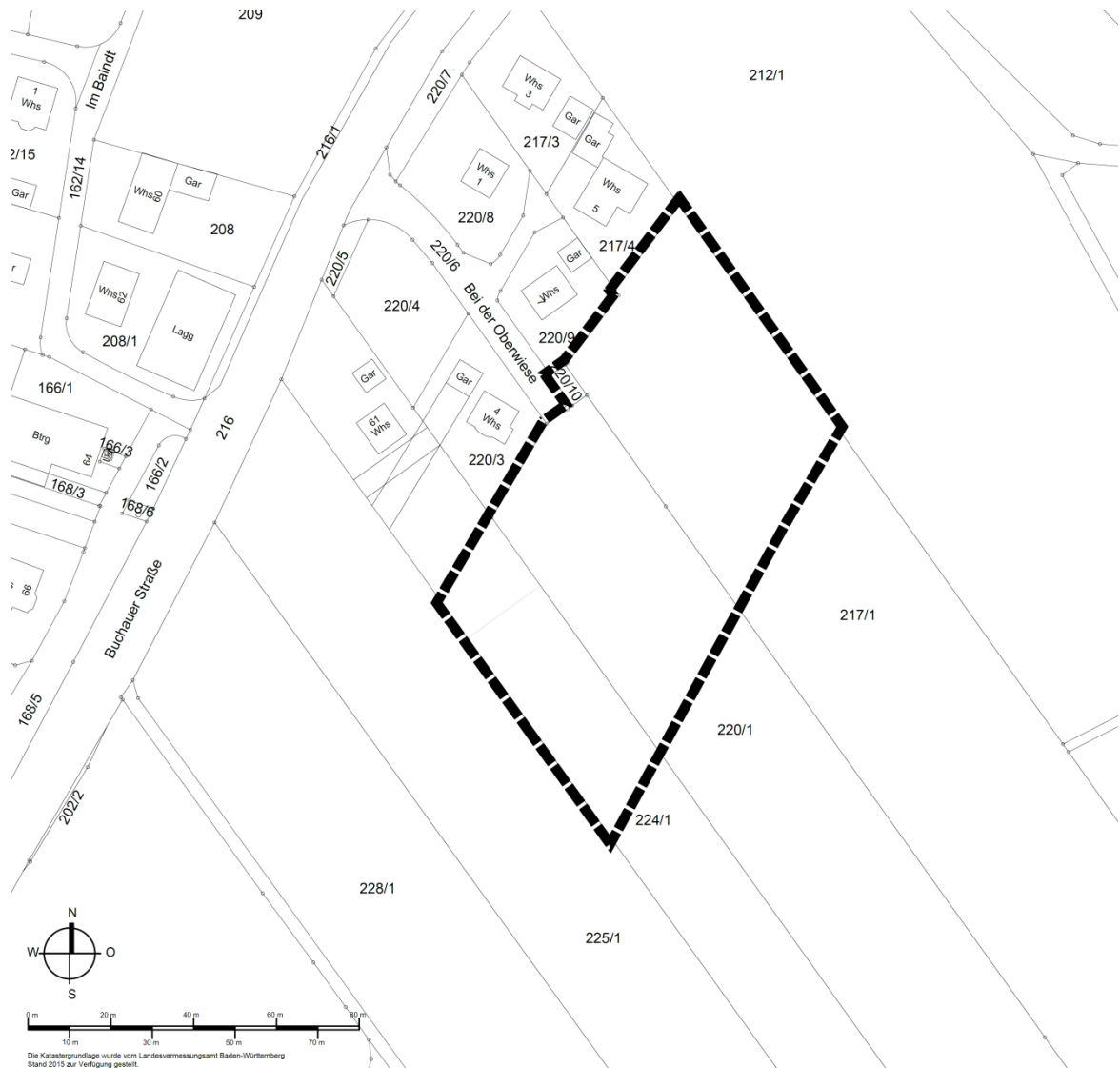
Westlich an den Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan „Bei der Oberwiese“ an.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Tiefenbach am südöstlich Ortsrand und umfasst die Flurstücke 220/10 und Teile der Flurstücke 217/1, 220/1, 224/1. Östlich grenzt der Bebauungsplan direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Bei der Oberwiese“ aus dem Jahr 2005 an. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,70 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Gegenwärtig besteht das Plangebiet aus Wiesenflächen und Ackerflächen. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 5,0 m.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b BauGB.

Für diese Flächen gilt das Verfahren nach §13a BauGB. Somit ist formal kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Aufgrund der bisherigen Verfahrensart, wurde bereits ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein, entscheidet sich jedoch dafür, die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen.

7.2 Artenschutz

Eine Potenzialabschätzung „Artenschutz“ wurde erstellt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Aus der Zusammenfassung der ergänzten Fassung vom April 2017 wird folgendes zitiert:

„In Tiefenbach ist östlich der Buchauer Straße die Erweiterung eines Wohngebiets geplant. Für die Bebauungsplanung wurde eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz beauftragt. Es handelt sich um Acker- und Grünlandflächen mit einigen Obstgehölzen. Insgesamt handelt es sich artenschutzrechtlich um eine eher geringwertige Fläche. Eine Betroffenheit der Artengruppe Vögel ist möglich. Durch die Bebauungsplanung zu erwartende Beeinträchtigungen können durch vorgezogene Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.“

Die der Potentialabschätzung vorgeschlagenen Maßnahmen werden teilweise umgesetzt. Siehe Schriftlicher Teil Ersatz von Bruthöhlen Ausbringung von Nistkästen. Da sich das Plangebiet gegenüber der Potentialabschätzung wesentlich verkleinert hat, ist bei diesem Bauabschnitt die Vermeidungsmaßnahme Offenlandvogelarten (Anlegen von Brachestreifen oder Feldlerchenfenster) nicht mehr erforderlich. Dies begründet sich in der Tatsache, dass durch die bestehenden Gehölze im Norden die Feldlerche in diesem Bereich kein Revierverlust zu erwarten ist. Das Vorkommen dieser Art bezog sich auf den südlichen, zum jetzigen Zeitpunkt nicht überplanten Bereich.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Bei er Oberwiese“. Die bestehende Straße wird im Baugebiet nach Süden verschwenkt, um zukünftig einen Anschluss an die südlichen Flächen zu erhalten.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Im Plangebiet sind neun Bauplätze vorgesehen. Die geplanten Grundstücksgrößen betragen vorwiegend zwischen 640 und 740 m². Die Bebauung soll mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen und fügt sich in die Umgebung ein. Auch die Gestaltung der baulichen Anlagen wurde so geregelt, dass diese mit der angrenzenden Bebauung verträglich ist.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet.

9.2 **Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung**

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Häusliches Schmutzwasser, Hofflächenwasser und die Straßentwässerung ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Das unbelastete Dachflächenwasser ist entweder in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanal einzuleiten oder aus ökologischen Gründen (erwünscht) auf dem Baugrundstück versickern bzw. verrieseln zu lassen oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich zu verwenden.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.

Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Zur Ableitung des außerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers, ist die Schaffung eines kleinen Erwalles auf den privaten Grundstücken 3, 4, 7, 8 und 9 vorzusehen. Das zufließende Oberflächenwasser wird mittels Tübinger Kasten dem Regenwasserkanal zugeführt.

9.3 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde Tiefenbach und des Landkreises Reutlingen gewährleistet.

9.5 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.6 **Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

10. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

10.1 **Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sind vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen, weshalb eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke, welche gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, fügen sich nicht in den beabsichtigten Charakter des Plangebiets ein und sind daher ausgeschlossen. Gleiches gilt für die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

10.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist für die vorgesehenen Nutzungen angemessen.

Es werden eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt. Hiermit ist sichergestellt, dass die neuen Gebäude sich in die Umgebung einfügen.

10.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets und dient der Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung.

10.4 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für PKW sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr ist vor Garagentoren ein Abstand von mindestens 5,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Für überdachte Stellplätze ist aus denselben Gründen ein Abstand von mindestens 1,00 m vorgeschrieben.

10.5 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um die Errichtung unverhältnismäßig großer Nebenanlagen zu verhindern, wurde deren Größe beschränkt.

11. Örtliche Bauvorschriften**11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper**

Damit sich die neuen Gebäude an das bestehende Baugebiet integrieren, sind im Plangebiet Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Diese Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan „Bei der Oberwiese“ beibehalten. Zusätzlich zu diesen Dachformen möchte die Gemeinde weitere Dachformen den Bauinteressenten ermöglichen. Zeltdächer und versetzte Pultdächer sind nun ebenfalls zulässig. Für alle Dachformen bis auf das Pultdach gilt eine zulässig Dachneigung zwischen 22 und 42°. Aus gestalterischen Gründen ist die Dachneigung bei Pultdächern auf 25° begrenzt. Die Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten orientieren sich ebenfalls am bestehenden Bebauungsplan.

Weitergehend ist aus gestalterischen Gründen die Farbgebung der Dachflächen und Fassaden so begrenzt, dass diese sich in die Umgebung einfügen.

11.2 Einfriedungen

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird gesichert, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Aus diesem Grund sind Zäune, mit Ausnahme von Holzzäunen bis 1,00 m Höhe, grundsätzlich zu begrünen.

11.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf Grund der Topografie des Plangebiets wurden Vorschriften zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. So werden übermäßige Geländeunterschiede zwischen angrenzenden Grundstücken vermieden.

11.4 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen.

11.5 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,56 ha	80,1 %
Verkehrsfläche	ca.	0,09 ha	12,8 %
Fuß- und Radweg		0,01	1,4%
Private Grünfläche		0,03	4,3%
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,01 ha	1,4%
Gesamt	ca.	0,70 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2017 zugrunde.

Reutlingen,

Tiefenbach,

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Helmut Müller
Bürgermeister