



**Gemeinde Gailingen am Hochrhein**

**Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt**

**Textteil zum Bebauungsplan**

**Verfahrensstand**

**Inkrafttreten des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB**

Stand 10.12.2015

**Gemeinde Gailingen am Hochrhein**  
**Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt**

**Inhalt**

- I. Satzung
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Begründung
- III. Rechtsplan
- IV Umweltbericht

## **Gemeinde Gailingen am Hochrhein**

### **Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt**

#### **I. Satzung**

##### **über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften**

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 | 1548
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 11.06.2013 | 1548
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Der Gemeinderat der Gemeinde Gailingen hat am 09.12.2015 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt“ als Satzung beschließen.

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan in der Ausfertigung vom 10.12.2015 maßgebend.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

###### **Der Bebauungsplan besteht aus:**

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 1. | Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 10.12.2015 |
| 2. | Den textlichen Festsetzungen vom             | 10.12.2015 |

###### **Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:**

- |    |                   |            |
|----|-------------------|------------|
| 1. | Begründung vom    | 10.12.2015 |
| 2. | Umweltbericht vom | 10.12.2015 |

#### **§3**

##### **Außerkräfttreten von Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt treten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1. Bauabschnitt außer Kraft. Die hier außer Kraft gesetzten Teile beschränken sich auf die Verkehrsflächen im Übergang vom 1. zum 2. Bauabschnitt. Außer Kraft gesetzt ist hiermit die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt durch Planzeichen Ziff. 6.3. „V“ Anlage zur PlanzV Planzeichenverordnung

## **§4**

### **Ausnahmen**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB und § 56 LBO. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

## **§5**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

## **§ 6**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

### **Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Gailingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, .....

Gemeinde Gailingen am Hochrhein, den .....

Brennenstuhl, Bürgermeister

## **Gemeinde Gailingen am Hochrhein**

### **Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt**

#### **II. Textliche Festsetzungen**

##### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

###### **1.0 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB**

###### **1.1 Allgemeines Wohngebiet –WA- gem. § 4 BauNVO**

1.1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

###### **1.2 Sondergebiet – SO- mit Zweckbestimmung gem. §11(2) BauNVO**

- Zweckbestimmung: -Gaststättenbetrieb, Gartenwirtschaft mit Freizeiteinrichtungen

1.2.1 Die rechtmäßig vorhandenen Nutzungen sind bestandsgeschützt.

1.2.2. Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen im Rahmen des Sondergebiets mit Zweckbestimmung allgemein-zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

###### **2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO**

###### **2.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO**

- Grundflächenzahl GRZ gemäß Planeintrag  
- Geschossflächenzahl GFZ gemäß Planeintrag  
- Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag

Das im Bebauungsplan mit "B" bezeichnete Grundstück F1St.Nr. 2703 ist hinsichtlich des Bestands der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand geschützt, da rechtmäßig vorhanden. Bei Neu- oder Umbauten darf das vorhandene Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Grundfläche, Geschossfläche, auf die Zahl der Vollgeschosse, die vorhandene Wand- und Firsthöhe und ist absolutes Höchstmaß.

Die jeweiligen Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.

Die für die Berechnung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet maßgebliche Grundstücksfläche –MGF- bezieht sich auf die Gesamtfläche des grundbuchmäßigen Grundstücks.

###### **2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugshöhen beziehen sich auf NN= Normal Null. Abweichungen von den festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sind zulässig und dürfen höchstens 25 cm betragen.

###### **2.3 Wandhöhe -Wh- gem. § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

###### **2.4 Firsthöhe -Fh gem. § 18 BauNVO**

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

Die Firsthöhe bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH), bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Bei Gebäuden mit Pultdach gilt für den höchsten Punkt des Daches die gemittelte Höhe zwischen maximaler Wandhöhe und maximaler Firsthöhe.

### **3.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9(1)6 BauGB**

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist eingeschränkt.

- Einzelhaus: max. 3 WE
- Doppelhaus: max. 2 WE/Doppelhaushälfte

Die Angaben im Bebauungsplan sind zu beachten.

### **4.0 Bauweise gem. § 22(4) BauNVO**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet.

### **5.0 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **6.0 Nebenanlagen gem. § 23(5) BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtmäßig vorhandene bauliche Anlagen und Gebäude sind bestandsgeschützt.

### **7.0 Stellplätze und Garagen gem. § 9(1)4 BauGB**

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren innerhalb der dafür bestimmten Grundstücksflächen zulässig. Die bestimmten Flächen sind im Bebauungsplan durch Planzeichen ausgewiesen. Auf den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze unzulässig.

### **8.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB**

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und Sicht behindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen höchstens 60 cm hoch sein.

### **9.0 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1) Ziff. 25a BauGB**

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in den Pflanzenlisten –siehe Umweltbericht- genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

Je an gefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum als Hochstamm (großwüchsiges Gehölz erster Ordnung) gem. beiliegender Pflanzenliste (siehe Umweltbericht) zu pflanzen.

Zu erhaltende Bäume sind im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt. (Erhaltungsgebot). Für den Fall, dass die im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume aufgrund notwendiger baulicher Maßnahmen nicht erhalten werden können, ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind als großwüchsige Gehölze mindestens 2. Ordnung gem. Pflanzliste (siehe Umweltbericht) auszuführen.

## **Gemeinde Gailingen am Hochrhein**

### **Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt**

#### **Örtliche Bauvorschriften §74 LBO**

##### **1.0 Dachgestaltung**

Es sind geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 15-45 Grad.

Für Nebengebäude und Garagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Flachdächer dieser Gebäude sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen.

##### **2.0 Stauraum vor Garagen**

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5m anzuordnen und herzustellen. Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit (Wohneinheit) zugeordnet werden.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante von überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten

##### **3.0 Auffüllungen, Abgrabungen**

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern.

##### **4.0 Stützmauern**

Mit Stützmauern und Zäunen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten. Die Höhe von Stützmauern ist auf maximal 80 cm beschränkt.

##### **5.0 Bodenmaterial**

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

##### **6.0 Einfriedungen**

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden.

Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 10cm eingehalten werden muss.

Mit Einfriedungen aller Art ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

##### **7.0 Befestigte Flächen**

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein-Flächen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

##### **8.0 Grundstücksentwässerung**

Auf jedem neu gebildeten Baugrundstück ist eine Rückhalteeinrichtung für Regenwasser als Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5m<sup>3</sup> einzurichten. Der Überlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Notüberlauf von Zisternen ist höhenmäßig so anzuordnen, dass eine Ableitung in die Regenwasserkanalisation möglich ist.

Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sondern sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

## **9.0 Straßenausbau**

Randbefassungen entlang der Straßenbegrenzungslinie werden beidseitig mit Fundamenten (Rückenstützen) aus Beton versehen. Der Fundamentbeton ragt unterirdisch ca. 25cm in die privaten Grundstücke hinein. Dies ist seitens der Grundstückseigentümer zu dulden.

## **10.0 Abfallbehälter**

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

## **11.0 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze innerhalb der zulässigen Flächen herzustellen. Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes hergestellt sein.

Für jede Wohnung sind entsprechend den Bestimmungen des §35 LBO geeignete, wettergeschützte Stellplätze für Fahrräder herzustellen (notwendige Fahrrad- Stellplätze)

## **12.0 Werbeanlagen**

Mit Werbeanlagen und Automaten muss von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 1,0m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden.

## **13.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie**

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

## Hinweise

### 1.0 Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege ( Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Ebenfalls anzuzeigen ist, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Mit Unterbrechungen von Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2.0 Geologie

Auf die teilweise vorhandenen problematischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet wird hingewiesen. Den künftigen privaten Grundstückseigentümern wird empfohlen, im Zuge der Objektplanung eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

### 3.0 Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit der entsprechenden Nutzung können die in der Feldbewirtschaftung üblichen Emissionen auftreten. Es ist damit zu rechnen, dass im Umfeld des Baugebietes mehrmals im Jahr Gülle ausgebracht wird.

Im Einwirkungsbereich des Allgemeinen Wohngebiets liegt der ehemalige „Brühlhof“. Dort wird eine Gaststätte betrieben, zusätzlich während der wärmeren Jahreszeit eine Gartenwirtschaft. Es ist damit zu rechnen, dass im Zusammenhang mit den Nutzungen ein erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr stattfinden kann und der Betrieb der Gartenwirtschaft entsprechende Lärmemissionen verursachen kann.

Im Breitenweg, Hausnummer 7 befindet sich die alte Turnhalle, welche für Vereinszwecke (Turnverein Gailingen -TVG) genutzt wird. In diesem Zusammenhang können nutzungsbedingte Störungen auftreten.

### 4.0 Klimaschutz

Zum Schutz des Klimas wird empfohlen Gebäude als Niedrigenergie- bzw. Passivhäuser zu planen und zu errichten.

### 5.0 Umwelt- Artenschutz

Es wird empfohlen, an geeigneter Stelle künstliche Fledermausquartiere in die Gebäude zu integrieren. Die **BUND**-Ortsgruppe Gailingen steht hierfür beratend zur Verfügung.

Gailingen am Hochrhein, 10.12.2015

Der Planer

Die Gemeinde

.....  
E. Böhler, Freier Architekt

.....  
Brennenstuhl, Bürgermeister

## **Gemeinde Gailingen am Hochrhein**

### **Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt**

#### **III. Begründung**

##### **1. Planungsabsicht, Rechtsgrundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gailingen hat in der öffentlichen Sitzung vom 28.01.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt gefasst. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen schaffen. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend den Verfahrensvorschriften als ortsübliche Bekanntmachung.

Im Regionalplan 2000 sind die zu überplanenden Flächen als Entwicklungsflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gottmadingen- Gailingen- Büsingen mit Genehmigungsdatum vom 15.05.2001 sind die zur Überplanung vorgesehenen Flächen in vollem Umfang als Wohnbauflächen dargestellt.

##### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt südlich des an der Hauptstraße gelegenen Ortskerns im Gewann „Hinter der Hofwies“, „Hofwies“ und „Zinkengärten“ Westlich schließt das allgemeine Wohngebiet „Hinter der Hofwies 1.BA“ an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 Hektar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt umfasst folgende Grundstücke bzw. Teilgrundstücke:

- Flst. Nr. 258/Teil (Strasse), 242, 236, 234, 233, 229/1, 228, 226/1, 224/2(Weg), 189/Teil(Weg), 172/Teil (Weg), 171/Teil, 169/1/Teil, 165/Teil, 162/Teil, 2703/Teil, 5323/Teil (Strasse), 5324 (Weg), 5335/Teil und 5336/Teil.

##### **3. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Die Gemeinde Gailingen hat in den letzten Jahren im Rahmen der Ortsentwicklung verschiedene Baugebiete erschlossen. Diese Gebiete sind weitestgehend ausgeschöpft, sodass erneut Handlungsbedarf besteht, mit dem Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt weitere Neubauflächen insbesondere für die Wohnnutzung zu realisieren. Damit wird der nach wie vor stetigen Nachfrage aus der heimischen und regionalen Bevölkerung nach baureifem Wohnbauland, insbesondere für die Errichtung von Einfamilienhäusern Rechnung getragen.

Grundlage hierfür ist -wie beim 1. Bauabschnitt- der zuvor erarbeitete städtebauliche Entwurf für die Gewanne „Hinter der Hofwies“, „Hofwies“ und „Zinkengärten“. Der erste Bauabschnitt des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ ist April 2012 rechtskräftig. Mittlerweile sind nahezu alle Baugrundstücke des ersten Bauabschnitts veräußert bzw. bebaut, so dass sich die Gemeinde erneut veranlasst sieht, einen weiteren Bauabschnitt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln. Zielsetzung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets als Fortsetzung des 1. Bauabschnitts. wiederum unter Berücksichtigung der sensiblen Ortsrandlage, in welcher ein stattliches Potential an naturhafter Umgebung vorzufinden ist.

Durch die direkte Lage am südwestlichen Ortsetzer werden vorhandene Vernetzungs- bzw. Versorgungsstrukturen genutzt bzw. weitergeführt. Der angrenzende Ortskern im Norden wird eine Reaktivierung erfahren, indem die künftigen Bewohner des neuen Wohngebiets die dortigen Infrastrukturen beleben werden. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann ebenfalls aus nächster Nähe erfolgen, teils aus entsprechenden Einrichtungen in der Ortsmitte und teils aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet, in welchem alle notwendigen Versorger angesiedelt sind. Somit kann das neue Wohngebiet städtebaulich sinnvoll in die vorhandene Siedlungsstruktur integriert werden.

Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze bringt hinsichtlich des Bedarfs an Wohnraum zusätzliche Impulse für eine notwendige Weiterentwicklung der verbindlichen Bauleitplanung. Zahlreiche Arbeitsplätze im näheren Schweizer Grenzgebiet werden durch deutsche Arbeitnehmer als Grenzgänger besetzt. Im Gegenzug entstehen Bedürfnisse für einen grenznahen Familienwohnt, schon aus Gründen kurzer Verkehrswege und der gewünschten räumlichen Nähe zu den Arbeitsplätzen. Dadurch sind nicht zuletzt auch jahrzehntelange grenzüberschreitende wirtschaftliche Verbindungen entstanden, die für das Gemeinwohl der Gemeinde Gailingen unverzichtbar sind.

Die Gemeinde ist daher bestrebt, neben den eigenen Interessen für eine behutsame Bevölkerungsentwicklung diese positiven Wirkungen im Zusammenhang mit den deutsch-schweizerischen Verflechtungen zu stabilisieren und fort zu entwickeln.

Die Kommunalpolitik ist nun dem dringenden Bedarf nach Wohnbauland im Sinne einer behutsamen und nachhaltigen Ortsentwicklung entgegengekommen und kann mit dem Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt für Familien weiteres Bauland mit ca. 17 Bauplätzen zur Verfügung stellen. Die Bauwilligen sollen den Rahmenbedingungen entsprechend zu angemessenen Preisen Eigentum an Grund und Boden erwerben können.

Alternative Flächen innerhalb des Gemeindegebiets stehen nicht zur Verfügung. Eine solche Prüfung hat schon sehr frühzeitig stattgefunden und findet ansonsten laufend statt. Der Flächennutzungsplan sieht für die Gemeinde keine weiteren Wohnbauflächen vor. So soll im Anschluss an das Baugebiet „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt in östlicher Richtung eine weitere ca. 1,4 ha große Fläche erschlossen werden. Die vorliegende Bebauungsplanung hält sich voll umfassend an die Vorgaben des genehmigten Flächennutzungsplans.

Die nahezu fünfjährigen Grunderwerbsverhandlungen für den 2. Bauabschnitt sind weitestgehend abgeschlossen, sodass das am 28.01.2010 begonnene Bebauungsplanverfahren nun zum Abschluss gebracht werden kann. Es stehen dann 17 Bauplätze zur Verfügung.

Der Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ **2. Bauabschnitt** bildet hierfür die Rechtsgrundlage.

#### 4. Bestand:

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen bestehen überwiegend aus landwirtschaftlichem Grünland, teilweise mit dichtem Baumwuchs überstellt. Südlich im Plangebiet – auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2703- befindet sich eine Schank- und Speisewirtschaft. Südöstlich davon, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Ansätze einer Kleingartenanlage vorhanden. Östlich der Gebietsgrenze des Bebauungsplans befindet sich der Ausläufer der örtlichen Bebauung, entlang der Rheinstraße in südliche Richtung.

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein kartiertes Biotop ist auf Flst.Nr. 220 vorhanden. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt. Südöstlich jedoch grenzt eine ebenfalls kartierte Altlastenfläche an. Hier befand sich in früherer Zeit eine Hausmülldeponie. Dieser Bereich wird durch die Planung allerdings nicht berührt.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden, es ist eine Höhendifferenz von ca. 8m vorhanden.

Vorhandene Verkehrsflächen sind die Brühlstraße im Süden, teilweise befestigte Wegeflächen, die aus nördlicher Richtung nach Süden führen und Erschließungsfunktion für die Wiesen- und Ackergrundstücke in und außerhalb des Plangebiets erfüllen.

#### 5. Planung:

Das Plangebiet soll in Anlehnung an die Gebietstypen in der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Für die Grundstücke Flst.Nr. 162 und 2703 soll ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung festgesetzt werden. Hier befindet sich der ehemalige „Brühlhof“, wo heute eine Gaststätte mit Gartenwirtschaft betrieben wird. Die erstmalige Baugenehmigung für den Einbau der Gaststätte stammt aus dem Jahr 1969. Der Um- bzw. Erweiterungsbau wurde in den Jahren 1973 und 1976 genehmigt. In diesem Rahmen besteht Bestandschutz. Die Gaststätte mit seinem großzügigen Umfeld ist als Freizeiteinrichtung und Ausflugsziel beliebte Anlaufstelle, nicht nur seitens der Bevölkerung aus Gailingen, sondern auch aus der näheren Umgebung von Gailingen.

Auf Grund der besonderen Nutzung wird das geplante Sondergebiet hinsichtlich der Zweckbestimmung wie folgt festgelegt:

**- Sondergebiet gem. §11(2) BauNVO mit Zweckbestimmung –Gaststättenbetrieb, Gartenwirtschaft mit Freizeiteinrichtungen.**

Den künftigen Bewohnern des Gebiets soll die Sonderstellung der bestandsgeschützten Einrichtung im Zusammenhang mit dem umliegend festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ verdeutlicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet soll sich an der Besonderheit der exponierten Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft orientieren. Geplant ist eine aufgelockerte Bebauung, unter größtmöglichem Erhalt des Grünpotentials, mit dem mittel- und langfristigen

Ziel für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets, welches sich mittelfristig in östliche Richtung bis zur Rheinstraße hin entwickeln wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist grundsätzlich eine Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht vorzugsweise die Möglichkeit der Einzelhaus- teilweise Doppelhausbebauung vor. Die Konzeption des Bebauungsplanes ist so angelegt, dass ein Teil der Parzellen bei Bedarf geteilt werden kann, um z.B. ein Doppelhaus errichten zu können. Somit ermöglicht der Bebauungsplan eine den jeweiligen Gegebenheiten entsprechende, flexible und bedarfsorientierte Überbauung.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie z.B. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen soll begünstigt werden. So ist geplant die Ausrichtung der Gebäude zugunsten der bevorzugten Orientierung nach Süden und Südwesten festzusetzen. Das Satteldach bzw. das entsprechend ausgerichtete Pultdach soll vorrangig Verwendung finden. Zulässig sind jedoch auch andere Dachformen, um der gewünschten Gestaltungsfreiheit Rechnung zu tragen. Gegenseitige Verschattung der Gebäude untereinander wird durch die Festsetzung von „Baufenstern“, welche die überbaubare Grundstücksfläche bestimmen vermieden. Die entsprechende Festsetzung von Pflanzgeboten sollen ebenfalls Verschattungseffekte verhindern.

Folgende lenkende Maßnahmen werden getroffen:

- Festlegung des Gebietstyps "Allgemeines Wohngebiet" in Verbindung mit einem „Sondergebiet mit Zweckbestimmung“. Damit wird der Sonderstellung der bestandsgeschützten Nutzungen im Plangebiet Rechnung getragen. (Brühlhof)
- Festsetzen einer Grund- und Geschossflächenzahl mit dem Planungsziel für eine aufgelockerte und großzügig durchgrünte Siedlungsstruktur.
- Festsetzen der Wand- und Firsthöhe. Die zulässige Wandhöhe ist auf 5.80 m, die zulässige Firsthöhe ist auf 8.50 festgesetzt. Damit wird die im 1. Bauabschnitt festgesetzte Höhenentwicklung fortgesetzt.
- Festsetzen der Bauweise als offene Bauweise. Der Bebauungsplan setzt die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser fest, ebenso die Baugrenzen als Baufenster.
- Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten. Dadurch soll eine ortsuntypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindert werden, verbunden mit dem Ziel eines geringeren Flächenverbrauchs

Die Festsetzung für den notwendigen Stauraum vor den Garagen ermöglicht einerseits die Nutzung als zusätzliche Stellplatzfläche, andererseits wird die Verkehrssicherheit beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum erhöht.

Die Stellplatzverpflichtung soll aus Gründen des zu erwartenden Parkierungsverkehrs auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht werden. Dies ist notwendig, um einerseits das voraussichtliche Fahrzeugaufkommen ordnungsgemäß versorgen zu können, andererseits um eine Flächen- und Kosten sparende Planung der neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsstraßen zu ermöglichen.

Anhand von statistischen Erhebungen ist nach wie vor festzustellen, dass gerade in ländlichen Bereichen eine höhere Fahrzeugdichte vorhanden ist, also der Individualverkehr stärker ausgeprägt ist. Der ruhende Verkehr ist in ausreichendem Maß auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, um die Straßenflächen für den allgemeinen Fahr- und Fußgängerverkehr freizuhalten. Deshalb sind in den öffentlichen Verkehrsflächen auch keine Parkierungsmöglichkeiten geplant, nicht zuletzt im Hinblick auf eine Flächen- und Kosten sparsame Erschließung. Dennoch sollen die geplanten Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer attraktiv gestaltet werden, um die Akzeptanz für eine entsprechende Nutzung zu erhöhen. Dies wird z.B. erreicht, indem die Straßen vom Parkverkehr freigehalten werden. Im Straßenraum abgestellte oder geparkte Fahrzeuge würden dies verhindern und erschweren. So werden auch Sicherheitsaspekte für den Straßenraum erhöht, in dem die Übersichtlichkeit verbessert und das gefahrlose Benutzen durch Fahrradfahrer und Fußgänger ermöglicht wird. Nicht zuletzt ist die sparsame Verwendung der heute noch vorhandenen geringen Haushaltsmittel zu sehen. Die nach wie vor prekäre finanzielle Situation der öffentlichen Haushalte, sowie die gestiegenen ökologischen Anforderungen, die zu berücksichtigen sind, lassen die Planung von großzügigen Verkehrsanlagen nicht mehr zu. Auch werden die Belastungen der privaten Haushalte geschont, die letztendlich für die öffentlichen Geldmittel aufkommen müssen.

## **6. Erschließung:**

Das Plangebiet wird überwiegend über die Brühlstraße und erschlossen. Die Brühlstraße hat bereits jetzt Erschließungsfunktion für das westlich gelegene Gewerbegebiet und das Plangebiet des 1. Bauabschnitts. Die vorhandenen Straßen sind hinsichtlich der Dimensionierung geeignet die geplanten Gebiete mit zu versorgen. Es ist eine Ringerschließung geplant, welche Teile des „Breitenwegs“

in Anspruch nimmt. Die Konzeption der Erschließung ist so angelegt, dass ein 3. Bauabschnitt zu gegebener Zeit angeschlossen werden kann, um schlussendlich an der bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Stelle an der Rheinstraße den endgültigen Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz herzustellen zu können.

Ein Fußweg von Norden nach Süden an der östlichen Gebietsgrenze schafft eine zusätzliche Verbindung in Richtung der Ortsmitte.

Grundlage für die Erschließungsplanung ist RaSt 06 –Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Forschungsgesellschaft Straßen- und Verkehrswesen.

**7. Abwasserbeseitigung:**

Die ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer in öffentliche Kanäle ist sichergestellt. Geplant ist die Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Die anfallenden Abwässer können punktuell in die im Plangebiet bereits vorhandenen Abwasserkanäle eingeleitet und der in unmittelbarer Nähe gelegenen Kläranlage zugeführt werden. Die Oberflächenwässer werden über einen Regenwasserkanal direkt in den Rhein abgeleitet.

**8. Wasserversorgung:**

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

**9. Bodenschutz:**

Zielsetzung ist der sparsame und schonende Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung einer notwendigen restriktiven, der Situation angepassten Bebauung. Konkrete Ziele sind z. B.:

- Minimierung von Bodenversiegelung und Bodenverdichtung durch die Ausweisung niedriger Grundflächenzahlen
- Sicherung des Mutterbodens, Lagerung in Mieten während den Bauphasen
- Begrenzung der Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß.
- Sinnvolle Verwendung des überschüssigen Bodenmaterials, wie z. B. Massenausgleich und Wiederverwendung.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich textliche Festsetzungen.

**10. Grünordnung:**

Die Grünordnung ergibt sich aus den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hierfür bildet der Umweltbericht die Planungsgrundlage. Eine Rahmenpflanzung mit Hochstammlaubbäumen, verteilt über die einzelnen Bauparzellen sollen mittel- und langfristig eine ausreichend gute Einbindung des Baugebietes in die Ortslage einerseits und in die umgebende Landschaft andererseits bewirken. So ist z.B. festgesetzt, dass je angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obsthochstamm gem. beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen ist. Die empfohlenen Baum- und Gehölzarten sind in der Pflanzenliste aufgelistet (siehe Umweltbericht). Auf die textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

**11. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:**

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Naherholung / Wohnumfeld / Erholungsvorsorge und Flora/Fauna wurden untersucht und bilanziert. Das Defizit von ca. 101000 Ökopunkten soll im Rahmen von festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Ausgleichsmaßnahmen sind das Anlegen von Gewässerrandstreifen und die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland. Einzelheiten hierzu sind im Umweltbericht beschrieben. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

**12. Nutzungskonflikte:**

Nutzungskonflikte im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da die bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Grünflächen zugunsten der geplanten Bebauung aufgegeben werden. Die Bewirtschaftung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Wiesen, Ackerbauflächen und kleingärtnerischen Nutzungen kann das zukünftige Wohngebiet in bekannter Weise beeinträchtigen. Weitere Beeinträchtigungen können auch von dem im Plangebiet liegenden ehemaligen „Brühlhof“ ausgehen. Dort wird bekanntermaßen eine Gaststätte betrieben, zusätzlich während der wärmeren Jahreszeit eine Gartenwirt-

schaft. Die erstmalige Baugenehmigung für den Einbau der Gaststätte stammt aus dem Jahr 1969. Der Um- bzw. Erweiterungsbau wurde in den Jahren 1973 und 1976 genehmigt. In diesem Rahmen besteht Bestandschutz, sowohl für das Gebäude als auch für die Nutzung. Zu- und Abfahrtsverkehr während der Öffnungszeiten, auch an den Wochenenden werden gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm bewirken. Festzustellen ist jedoch, dass es bisher zu keinen Beschwerden sowohl im Zusammenhang mit dem Gaststättenbetrieb als auch mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr gekommen ist.

**13. Bodenordnung:**

Die erforderlichen Grundstücksflächen werden durch den Erschließungsträger erworben und im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens neu geordnet.

**14. Flächenbilanz:**

- Bruttobauland:	14.206 m <sup>2</sup>	- 100 %
- Nettobauland:	10.057 m <sup>2</sup>	- 71 %
- überbaubare Fläche:	3.487 m <sup>2</sup>	- 25 %
- nicht überbaubare Fläche:	6.570 m <sup>2</sup>	- 46 %
- Straßenverkehrsflächen:	2.335 m <sup>2</sup>	- 16,5 %
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	83 m <sup>2</sup>	- 0,5 %
- private Grünflächen:	1.731 m <sup>2</sup>	- 12 %

**15. Abwägung der Belange:**

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlichen Belange hat in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 09.12.2015 stattgefunden. Insbesondere die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger wurden eingehend beraten. Die Stellungnahmen bezogen sich schwerpunktmäßig auf den geplanten Ausbau der Straßen. Die gewünschte Verkehrsberuhigung soll im Rahmen der Straßenausbauplanung mit geeigneten baulichen Maßnahmen realisiert werden. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben nicht dazu geführt, dass Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen werden mussten. Nach Abschluss der Beratungen erfolgte der anschließende Satzungsbeschluss dann einstimmig.

**16. Zusammenfassende Erklärung:**

**Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Durch die Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes „Hinter der Hofwies II“ soll der Nachfrage nach Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) in Gailingen entsprochen werden. Zudem ist die Sicherung des bestehenden Gaststättenbetriebs (Sondergebiet) Ziel des Bebauungsplans. Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. „Hinter der Hofwies II“ schließt östlich direkt an das 2010 entwickelte Wohn- und Mischgebiet „Hofwies I“ an und liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Gailingen. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Haupterschließungsstraße aus „Hofwies I“ und den Ausbau des bestehenden Schotterwegs sowie dem ausgebauten Breitenweg mit seinen beiden Verbindungsspannen. Mit Ausnahme der Gaststätte sind die einzelnen Flurstücke unbebaut. Naturlandschaft, Vielfalt und Ausprägung der naturraumtypischen Eigenart sind hoch. Eine Vielzahl unterschiedlicher Biotoptypen bildet ein Mosaik, das der Artenreichtum der Tiergruppe der Vögel widerspiegelt. Den Belangen des Artenschutzes wird, durch Freihaltung hochwertiger Gehölzbestände von Bebauung, Rechnung getragen. Der „grüne Korridor“ am Ostrand des Plangebietes bleibt erhalten. Er ist Lebensraum besonders und streng geschützter Arten. Im Süden und Osten grenzt das geplante Baugebiet an die freie Landschaft. Die Entwicklung des Siedlungsgebietes in Randlage erfordert die Berücksichtigung der Topografie, Erschließung und der angrenzenden Bebauung bzw. umgebenden Nutzung und die Erholungsvorsorge.

**Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat von Gailingen hat am 28.01.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter der Hofwies II“ gefasst. In einer ersten frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 04.03.10 – 06.04.10 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 zu äußern. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Nach einer längeren Entwicklungsphase, die u. a. die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der europäischen Vogelarten

und eine Potentialermittlung über Fledermäuse beinhaltete, wurden die Behörden bei einem Scoping-Termin am 13.05.15 über die geänderte Planung informiert. Darauf folgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 24.06. – 13.07.15. Die Offenlage fand vom 23.10.15 – 25.11.15 statt. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.12.15 die Satzung beschlossen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurden mittels der Ökokonto-Verordnung ermittelt und bewertet. Geeignete Maßnahmen zum Ausgleich sind im Bebauungsplan festgesetzt. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden in den Schutzgütern Boden und Tiere und Pflanzen ermittelt. Die nachteilig wirkenden Einwirkungen resultieren aus dem Verlust mittlerer bis hoher Bodenqualitäten und deren Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie dem Verlust an struktureichen Biototypen der Ortsrandlage. Ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sind ebenfalls zu vermerken. Für die beiden Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets heranzuziehen. Das Plangebiet ist Teil des siedlungsnahen Erholungsraums. Eine landschaftsgerechte Durchgrünung ist unerlässlich.

### **Abwägungsvorgang**

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen des Bebauungsplans übernommen. Der Artenschutz bleibt als abwägungsfester Kern bestehen. Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs und damit Aussparung artenschutzrelevanter Flächen, entspricht die Gemeinde, durch Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, geltendem Recht. Zur Bestätigung der artenschutzrechtlichen Beiträge aus dem Jahr 2013 und 2014 wurde von den beiden Fachgutachtern eine schriftliche Bestätigung der Unbedenklichkeit eingeholt. Der Bebauungsplan reagiert auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen mit geeigneten Festsetzungen, wie der Minimierung der Bodenversiegelung, der Ableitung nicht verschmutzten Dachwassers über eine Trennkanalisation in den Rhein und der Festsetzung von Baum-/Obstbaumpflanzungen auf privaten Grundstücken. Die Wahl der Pflanzgebote spiegelt den typischen Ortsrandcharakter in dieser Region wieder und sorgt für ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild. Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktion trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung der Böden. Um den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna mit insgesamt -101.084 ÖP (Ökopunkten) auszugleichen werden zwei externe Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Durch die Umwandlung von Acker in Fettwiese auf zwei gemeindeeigenen Flurstücken werden insgesamt +112.545 ÖP generiert. Die Eingriffe werden vollständig ausgeglichen. Die beiden Kompensationsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan zugeordnet. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgestellt, 10. Dezember 2015

gez. Ekkehard Böhler, gez. Beate Schirmer

gez. Heinz Brennenstuhl, Bürgermeister