

70419/3021

**Gemeinde Gailingen  
Bebauungsplan „Bei der Erlenwies“**

**Bebauungsplan der Außenentwicklung gemäß § 13b BauGB**

**Verfahren:**

**§13b BauGB; Einbeziehung  
von Außenbereichsflächen in  
das beschleunigte Verfahren**

**Verfahrensstand**

**1. Satzungsbeschluss  
gem. § 10 (1) BauGB**

**2. Ortsübliche Bekanntma-  
chung  
gem. § 10 (3) BauGB**

**Stand** 17.12.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

- I.      **Satzung bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- II.     **Hinweise**
- III.    **Satzung örtliche Bauvorschriften**
- IV.    **Begründung**
- V.      **Anlagen**

# **Gemeinde Gailingen**

## **Bebauungsplan „Bei der Erlenwies“**

### **Bebauungsplan der Außenentwicklung gemäß § 13b BauGB**

#### **I. Satzung über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bei der Erlenwies“

#### **Rechtsgrundlagen:**

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. S. 2939)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) – PlanZV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) mit Wirkung vom 12.12.2020 – GemO BW

Der Gemeinderat der Gemeinde Gailingen hat am 16.12.2021 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Bei der Erlenwies“ als Bebauungsplan der Außenentwicklung gemäß § 13b BauGB als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bei der Erlenwies“**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Bei der Erlenwies“- Plan Nr. 3.03 vom 17.12.2021 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bei der Erlenwies“) gelten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### **§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (3) BauNVO**

**Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V. § 1 (5) und § 1 (6) Ziff.1**

**Nicht zulässig sind die in § 4 (3) Ziff. 1-5- aufgeführten Nutzungen:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Wettannahmestellen

##### **2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, Nr. 4, (4) Satz 1 BauNVO, § 17 (2) Satz 1 BauNVO**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt. Festgesetzt sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe (Gh) bzw. Firsthöhe (Fh), die Wandhöhe (Wh), innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl GRZ
- der Höhe baulicher Anlagen.

##### **3. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO**

Die Obergrenze bez. der Grundflächenzahl kann gem. § 17 (2) BauNVO Ziff. 1. Überschritten werden. Die Überschreitung bezieht sich auf die in § 19 (4) Ziff. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen

#### 4. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Bestimmung des Bezugspunktes gem. § 18 (1) BauNVO

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugspunkte beziehen sich auf NN= Normal Null. (NHN= Normalhöhennull, in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von **Höhen** über dem Meeresspiegel) Toleranzabweichungen bis zu 25 cm von den festgesetzten Höhen sind zulässig, sofern nachbarschützende Abstandsflächen nicht berührt werden.

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

Die höchstzulässigen Wandhöhen sind festgelegt wie folgt:

- Wandhöhe -Wh= 5,80m

Die höchstzulässigen Wandhöhen für Gebäude mit Flachdach sind festgelegt wie folgt:

- Wandhöhe -Wh= 6,20m

Die Wandhöhe bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

##### **First- Gebäudehöhe Fh/ Gh gem. § 18 BauNVO**

Die höchstzulässigen First- Gebäudehöhen einschließlich Dachaufbauten sind festgelegt wie folgt:

für Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Mansardendach, Tonnendach und artverwandte Dachformen:

- Firsthöhe -Fh= 8,00m - 8,50m

für Gebäude mit Pultdach:

- Firsthöhe -Fh= 7,00m

für Gebäude mit Flachdach:

- Gebäudehöhe -Gh= 6,20m

Die First- bzw. Gebäudehöhe einschließlich Dachaufbauten bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Bezugshöhe (Bh) bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie Aufbauten zur Belichtung dürfen die festgesetzte Firsthöhe -Fh- um maximal 1,00 m überschreiten.

Die maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen (siehe Schnittzeichnung)

Die maximal zulässigen Wandhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen (siehe Schnittzeichnung)

#### 5. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl -GRZ- beträgt 0,35.

Für bauliche Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 - 3 BauNVO (Stellplätze, Zufahren und Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche) wird eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 zugelassen. (§ 19 (4), Satz 3); weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

#### 6. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

#### 7. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäude können als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden. Die differenziert festgelegte Bauweise ist im Bebauungsplan eingetragen, siehe Nutzungsschablone.

#### 8. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (2), (3) und (5) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze darf mit Gebäudeteilen überschritten werden wie folgt:

- mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.
- mit Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten.

#### **9. Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten, Garagen, Stellplätze und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Auf den Flächen, welche im Bebauungsplan mit dem Planzeichen -PlanzV Ziff 15.8- gekennzeichnet sind, (Schutzstreifen) sind die vorgenannten baulichen Anlagen nicht zulässig.

#### **10. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (einschl. Leitungen für Telekommunikation) ist unzulässig.

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

Auf die im Umweltreport, Stand 13.8.2021 -Anlage- aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen -V- Ziff. 6.1, Ziff. 6.11 V1 und Ziff. 6.1.2 V2 wird verwiesen. Es handelt sich hierbei um verbindlich umzusetzende Maßnahmen.

Auf die im Umweltreport -Anlage- aufgeführten Minimierungsmaßnahmen -M- Ziff. 6.2, Ziff. 6.21 M1, Ziff. 6.22 M2, Ziff. 6.2.3 M3, Ziff. 6.2.4 M4, Ziff. 6.2.5 M5 und Ziff. 6.2.6 M6 wird verwiesen. Es handelt sich hierbei um verbindlich umzusetzende Maßnahmen.

Unabhängig davon gelten ergänzend oder zusätzlich die folgenden Festsetzungen:

- a) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Bau- maßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- b) Bei Errichtung baulicher Anlagen ist der anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und innerhalb des Baugebietes (Plangebiet) zu verwenden.
- c) Baumpflanzungen als Ersatz für abgängige Bäume sind als Laubbäume gem. Pflanzenauswahlliste als Bäume 1. Ordnung, wahlweise 2.Ordnung vorzunehmen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 25 cm gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen. Je angefangene 350m2 Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks.
- d) Es sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.
- e) Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigen Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig.
- f) Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der zu begrünende Flächenanteil je Gebäude/ Flachdach muss mindestens 70% betragen.
- g) Bei der Ausführung von Pflanzquartieren für Bäume ist das Regelwerk FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“ anzuwenden.
- h) Zum Schutz gegen Vogelschlag sind an großen Glasflächen der Gebäude geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu treffen. (siehe auch „Hinweise“)
- i) Rodungen von Gehölzen, sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass Gelege von den Arbeiten nicht betroffen sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.
- k) Außenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Grundsätzlich müssen notwendige Beleuchtungseinrichtungen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sollen ausschließlich Leuchtmittel mit langwelligem Licht (rot oder gelb) Verwendung finden. LED- Leuchten sollen staubdicht sein. Die Beleuchtung soll nach unten konzentriert sein. Beleuchtung soll wenig Streulicht erzeugen. Es sollen abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen eingesetzt werden.
- l) Schutz des Grundwassers

Der natürliche Wasserkreislauf soll durch Versickerung des Regenwassers so geringfügig wie möglich unterbrochen werden. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen sollte dezentral, soweit der Baugrund und die Hangneigung dies zulassen, über ausreichend dimensionierte Retentionsmulden mit belebter Bodenschicht auf den jeweiligen privaten Grundstücken dezentral versickert werden. Weitgehend wasser-durchlässige Gestaltung der Belagsflächen. Empfohlene Belagsarten: wassergebundene Wegedecken (Schot-terrassen) und Rasen-gitters, da sich diese positiv auf das Mikroklima auswirken

m) Artenschutz

Um eine unbeabsichtigte Tötung bzw. Verletzung oder Störungen artenschutzrelevanter Arten grundsätzlich zu vermeiden, wird festgesetzt, die Beseitigung von Vegetations-strukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit vorzunehmen. Rodungen sind ausschließlich in der vom NatSchG vorgeschriebenen Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die Zeiträume sind in der Bauzeitenplanung zu berücksichtigen. Sollten bei den Rodungsarbeiten Fledermäuse gefunden werden, so ist ein Fachpersonal (Sachverständiger für Fledermausschutz, Landkreis Konstanz) zu verständigen. Großflächige Fenster sind gegen Vogelschlag zu schützen. Zur Vermeidung von Vogelschlag kann beispielsweise Vogelschutzglas verwendet werden. Vogelsilhouetten werden als nicht ausreichend eingeschätzt.

n) Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

o) Bezüglich der vorzunehmenden Begrünungsmaßnahmen ist die Pflanzenliste –siehe ‘Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen’- zu beachten.

p) Schotterungen von Privatgärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des §9(1) LBO und daher unzulässig. Gartenflächen sollen wasseraufnahmefähig hergestellt und dauerhaft belassen werden

q) die Pflanzenliste -Anhang- und ist verbindlich.

**12. Flächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, welche mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Gailingen belegt werden können.

**§ 3 Ausnahmen und Befreiungen**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu wider handelt.

**§ 5 Inkrafttreten**

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

Ausgefertigt, .....

Gemeinde Gailingen

gez. Dr. Thomas Auer, Bürgermeister

## II. Hinweise

### 1. Vogelfreundliches Bauen

Aufgrund von Spiegelung und Transparenz kann es an großen Glasflächen der Gebäude zu Vogelkollisionen kommen. Durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Punkte, Raster und Linien, kann diese minimiert werden. An Fensterfronten mit großen Glasflächen müssen deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.“

Auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz wird hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen“. Dieses Dokument steht als pdf unter [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info) zur Verfügung.

Es wird empfohlen, insgesamt 5 Nistkästen für Singvögel im Umfeld der neuen Gebäude aufzuhängen.

### 2. Außenbeleuchtung

Bezüglich der Außenleuchten, die mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind, wird auf die Empfehlungen des BUND „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ hingewiesen.

### 3. Luft- Wasser- Wärmepumpe

Luft- Wasser- Wärmepumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten und ggf. mit zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen umzusetzen.

An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungspegel gem. TA Lärm 34 dB(A) nicht überschreiten.

### 4. Pflanzquartiere

Bezüglich der Ausführung von Pflanzquartieren wird auf folgendes Regelwerk hingewiesen:

#### - FLL- „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“

„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Standortverbesserung: Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“. Sie geben einen Überblick über allgemeine Planungsgrundsätze, beschreiben die möglichen Pflanzgrubenbauweisen und definieren Anforderungen an die Ausführung der Pflanzgrube und den erweiterten durchwurzelbaren Bodenraum. Die Broschüre ist für 25 Euro bei der Geschäftsstelle der FLL zu beziehen: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Colmantstr. 32, 53115 Bonn, Tel.: 0228-690028, Fax: 0228-690029, [www.fll.de](http://www.fll.de).

### 5. Bodendenkmalschutz

Der Beginn aller Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde/Befunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Gräber auffällige Bodenverfärbungen) 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. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit für die Fundbergung einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.

### 6. Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen, wie z.B. Lärm, Gerüche und Staub ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

### 7. Emissionen im Zusammenhang mit örtlichen Vereinen

In ca. 900m Entfernung, in östliche Richtung zum Baugebiet grenzt die Liegenschaft des Schützenvereins an. Im Zusammenhang mit dem zeitweise durchgeführten Schießbetrieb muss von entsprechenden Emissionen ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

## **8. Bodenaushub**

Gem. § 3 (3) LkreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500m<sup>3</sup> Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einer Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

## **9. Rodungen**

Sollten im Zuge von Rodungsmaßnahmen, insbesondere bei Entfernung des Streuobstbestandes, planungsrelevante Arten vorgefunden werden, so ist eine fachkundige Person im Einvernehmen mit dem Landratsamt Konstanz hinzuzuziehen.

## **10. Oberirdische Gewässer**

Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen; siehe auch Leitfaden der LUBW: - „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden- Württemberg“.

Grundsätzlich sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, durch entsprechende bauliche Maßnahmen und Schutzvorkehrungen auf den jeweiligen Grundstücken dafür zu sorgen, dass Oberflächenwasser schadlos abfließen kann.

# **Gemeinde Gailingen**

## **Bebauungsplan „Bei der Erlenwies“**

### **Bebauungsplan der Außenentwicklung gemäß § 13b BauGB**

#### **III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bei der Erlenwies“

#### **Rechtsgrundlagen:**

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)

2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) mit Wirkung vom 12.12.2020 – GemO BW

Der Gemeinderat der Gemeinde Gailingen hat am 16.12.2021 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Bei der Erlenwies“ als Bebauungsplan der Außenentwicklung gemäß §13b BauGB als Satzung beschlossen.

#### **§1 Geltungsbereich der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan „Bei der Erlenwies“ - Plan Nr. 3.03 vom 17.12.2021 maßgebend. Im Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bei der Erlenwies“) gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften.

#### **§2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

##### **1. Dachgestaltung**

Zugelassen sind geneigte Dächer und Flachdächer.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

##### **2. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien**

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind soweit als möglich blendfrei auszuführen.

##### **3. Fassadengestaltung**

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Helle, pastellfarbene Farben sind zu bevorzugen.

##### **4. Einfriedungen**

Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune mit senkrecht angeordneten Latten. Drahtzäune und Stabgitterzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden. In Drahtzäune und Stabgitterzäune integrierte Sichtschutzelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig. Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm eingehalten werden muss.

Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen, sowie von Grundstücksein- und Ausfahrten Einfriedungen, wie Hecken, Zäune und bauliche Anlagen aller Art höchstens 60 cm hoch sein dürfen.

Allgemein gilt, dass Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum maximal 1,0m hoch sein dürfen.

Bezüglich der zulässigen Höhen der Einfriedungen gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Nachbarrechts in Baden-Württemberg.

##### **5. Abfallbehälter**

Abfallbehälter sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschranken oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,00 m abzurücken.

## **6. Stellplätze**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **7. Stauraum vor Garagen**

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 2,5m anzuordnen und herzustellen. Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn dieser in einer Länge von mindesten 5m hergestellt wird und wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit (WE) zugeordnet werden. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante von überdachten Stellplätzen (Carport) ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante von Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,50m einzuhalten.

## **8. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie**

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen aller Art, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Der seitliche Abstand von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 50cm betragen.

## **9. Befestigte Flächen**

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

## **10. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.

## **11. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

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

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

## **12. Grundstücksentwässerung**

Auf jedem neu gebildeten Baugrundstück ist eine Rückhalteeinrichtung für Regenwasser als Zisterne mit einem Nutzungsvolumen von 3 m<sup>3</sup> und einem Puffervolumen von 5m<sup>3</sup>, gesamt 8 m<sup>3</sup>, und einem Drosselorgan mit max. 0,2l/s Drosselwasserabfluss einzurichten. Der Überlauf ist an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen. Der Notüberlauf von Zisternen ist höhenmäßig so anzuordnen, dass eine Ableitung in die Abwasserkanalisation möglich ist.

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

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkniederschlagsereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser aus den Außengebieten in das Baugebiet kommen. Es sind daher geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzusehen und die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos abfließen kann

## **13. 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.

## **14. Werbeanlagen, Automaten**

Das Errichten und Betreiben von Werbeanlagen und Automaten ist nicht zugelassen.

## **15. Niederspannungsfreileitungen**

Das Errichten von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.

### **§3 Ausnahmen und Befreiungen**

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

### **§4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **§5 Inkrafttreten**

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

Ausgefertigt, .....

Gemeinde Gailingen

gez. Dr. Thomas Auer, Bürgermeister

# **Gemeinde Gailingen**

## **Bebauungsplan „Bei der Erlenwies“**

### **Bebauungsplan der Außenentwicklung gemäß § 13b BauGB**

#### **IV. Begründung**

##### **1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Bei der Erlenwies“ liegt in den Gewannen „Erlenwies“ und „Brünninger“ der Gemarkung Gailingen und beinhaltet die Grundstücke bez. Teilgrundstücke (von Norden nach Süden) 3303/1/Teil, 3305/Teil, 3306/Teil, 3307/Teil, 3308Teil, 3358/Teil, 3354/Teil/Weg, 3311, 3312, 3314, 3315, 3316, 3323, 3324, 3325/Teil, 3327/Teil, 3328/Teil, 3329/Teil, 3330/1/Teil, 3405/Teil/Weg, 3406, 372/Teil/Kapellenstraße und 3296/Weg.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die folgenden Grundstücke bez. Teilgrundstücke, im Süden das Straßengrundstück Flst.Nr. 372 (Kapellenstraße) und 3538, im Westen die Grundstücke Flst.Nrn. 5215, 5214, 5213, 5212, 5210, 5265, 5270, 5275, 5276, 5281, 5322 und 5298, im Norden 3296/Teil/Weg, 3302, 3303/1/Teil, 3305/Teil, 3306/Teil, 3307/Teil, 3308Teil, 3358/Teil und 3354/Teil/Weg; im Osten 3354/Teil/Weg, 3352, 3348, 3346, 3345/1, 3343, 3342, 3340/1, 3339, 3325/Teil, 3327/Teil, 3328/Teil, 3329/Teil, 3330/1/Teil, 3405/Teil/Weg, 3411/1 und 372/Teil/Kapellenstraße.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Planzeichnung) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

##### **2. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Gailingen hat in den letzten Jahren im Rahmen der Ortsentwicklung verschiedene Baugebiete erschlossen. Momentan wird das Bebauungsplangebiet „Hinter der Hofwies“ 2. Bauabschnitt überbaut. Hier stehen nur noch wenige Baugrundstücke zur Verfügung. Das Bebauungsplangebiet „Hinter der Hofwies“ 3. Bauabschnitt kann wegen Schwierigkeiten im Zusammenhang mit dem Grunderwerb voraussichtlich erst mittelfristig der Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt werden. Die stetige Nachfrage aus der heimischen und regionalen Bevölkerung nach baureifem Wohnbauland ist nach wie vor ungebrochen. Zurzeit liegen der Gemeinde Gailingen eine größere Anzahl (ca. 100) konkrete Nachfragen vor. Somit besteht dringender Handlungsbedarf. Mit dem Bebauungsplan „Bei der Erlenwies“ sollen weitere Neubauf Flächen ausschließlich für die Wohnnutzung realisiert werden. Zielsetzung ist die Schaffung eines den heutigen Anforderungen gerecht werdenden Wohngebiets zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs. Der Wohnflächenbedarf ist nachgewiesen. In einem Erörterungstermin mit dem Regierungspräsidium wurde der Gemeinde zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs die Entwicklung eine Wohnbaufläche in der Größe von ca. 3 Hektar zugestanden.

Alternative Flächen innerhalb des Gemeindegebiets stehen nicht zur Verfügung. Eine solche Prüfung hat schon sehr frühzeitig stattgefunden und findet ansonsten laufend statt.

Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes und im Zusammenhang mit kommenden Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes wurden insgesamt 58 sogenannte Baulücken identifiziert und deren Eigentümer kontaktiert. Um das innerörtliche Nachverdichtungspotential zu ermitteln und abzufragen, wurden die Eigentümer der in Betracht kommenden innerörtlichen Baulücken angeschrieben. Mit dem Schreiben wurde erfragt, ob die Grundstückseigentümer beabsichtigen, das Flurstück zeitnah selbst einer Bebauung zuzuführen oder es am freien Markt oder an die Gemeinde zu veräußern. Es haben sich 10 Eigentümer geäußert. 9 Eigentümer teilen mit, dass ein Verkauf an die Gemeinde nicht in Betracht kommt. Lediglich ein Eigentümer denkt darüber nach, das komplette Grundstück mit Haus und Scheune zu verkaufen.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Gemeinde keine weiteren Wohnbauflächen vor. Innerorts gelegene Baulücken/ Flächen stehen für eine Nachverdichtung durch die öffentliche Hand nicht zur Verfügung, da sich diese ausschließlich in der Hand privater Landbesitzer befinden. Dies hat eine Erfassung aller Baulücken ergeben, welche erst in jüngster Zeit durchgeführt wurde.

Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze bringt hinsichtlich des Bedarfs an Wohnraum nach wie vor 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 Familienwohntort, 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.

### **3. Baurechtliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet liegt mit seiner gesamten Fläche im Außenbereich. Im Regionalplan 2000 sind die zu überplanenden Flächen nicht als Entwicklungsflächen für eine Besiedelung dargestellt. Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gottmadingen- Gailingen-Büdingen mit Genehmigungsdatum vom 15.05.2001 sind die zur Überplanung vorgesehenen Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Gemäß den aktuellen gesetzlichen Regelungen –§13b BauGB- soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **4. Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gailingen hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 beschlossen, aufgrund von § 2 (1) BauGB für die in den Gewannen „Bei der Erlenwies“, „Erlenwies“ und „Brünninger“ der Gemarkung Gailingen liegenden Grundstücks- und Teilgrundstücksflächen einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Außenbereichsflächen wird begründet. Die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Grundfläche beträgt weniger als 10.000 Quadratmeter und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet. Der Satzungsbeschluss soll vor dem 31. Dezember 2021 gefasst werden. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. 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. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftsrechtlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie oder der Vogelschutz-Richtlinie) (§§ 31 ff. BNatSchG) – „Natura 2000“ beinträchtigt werden (siehe auch Umweltreport). Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Abgesehen wird auch von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, da gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Abweichend vom Regelverfahren hat sich die Gemeinde dazu entschlossen sowohl eine frühzeitige Öffentlichkeits- als auch Behördenbeteiligung durchzuführen, mit der Absicht, einerseits bereits im Frühstadium planungsrelevantes Informations- und Abwägungsmaterial zu erhalten, andererseits die Bürgerschaft frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden im Zusammenhang mit der endgültigen Aufteilung der Grundstücksflächen, der Berücksichtigung von Belangen der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden kleinere Korrekturen am Bebauungsplan erforderlich. So erfolgte die Ausweisung einer Fläche für die Unterbringung einer Trafostation, die Ausweisung von Schutzflächen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen, die Ausweisung von Schutzflächen gegenüber dem Baugebiet „Sagenbuck“ und eine punktuell geänderte Aufteilung der Parzellen im südöstlichen Plangebiet. Gem. den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches muss daher eine erneute Offenlage erfolgen, die jedoch in eingeschränkter Form durchgeführt werden kann.

### **5. Bebauungsplan**

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet soll der Wohnnutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan weist hierfür ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Es soll eine Überbauung mit ein- und zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf die Bestimmung der Grundflächenzahl, der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen unter Einbeziehung einer maximalen Gebäudehöhe.

Das städtebauliche Konzept ist wie folgt:

- das Plangebiet mit einer Bruttofläche von ca. 29.718m<sup>2</sup> fügt sich im südöstlichen Bereich – von der Kapellenstraße ausgehend an das Baugebiet „Sagenbuck“ an und entwickelt sich von dort aus in nördliche Richtung. Erschlossen wird das Baugebiet „Erlenwies“ von der Kapellenstraße aus. Das Plangebiet soll der Wohnnutzung dienen, so wie es § 13b BauGB vorsieht. Die Bebauung soll mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen erfolgen können. Das Plangebiet ist so

parzelliert, dass die Schaffung von ca. 44 Baugrundstücken möglich ist. Der geplante Grundstückszuschnitt begünstigt die bedarfsgerechte Aufteilung in kleinere Parzellen, sodass neben der klassischen Einzelhausbebauung auch z.B. eine Flächen sparende Doppelhausbebauung oder auch eine Bebauung mit Hausgruppen erfolgen könnte. Von der Erschließungsstraße im unteren Bereich des Plangebiets zweigen Erschließungsstiche in westliche Richtung ab, um die dortigen Grundstücke in zweiter Reihe erschließen zu können. Mittig des Baugebiets teilt sich die zuvor einachsige Erschließungsstraße in eine Ringerschließung auf, die rundum eine jeweils beidseitige Anbaumöglichkeit ermöglicht. Fußwegeverbindungen sowohl in das westlich angrenzende Baugebiet „Sagenbuck“ als auch in das östlich angrenzende freie Feld sorgen für eine gute Vernetzungsstruktur mit der Umgebungsbebauung. Entlang der östlichen Gebietsgrenze wird auf den dortigen Baugrundstücken ein bandförmiger Korridor angelegt, welcher die notwendige Abstandsflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gewährleisten soll. Festsetzungen bezüglich der Entwicklung erwünschter Grünstrukturen sorgen für eine deutliche Aufwertung des typischen Landschaftsbilds im Allgemeinen, verbunden mit der Verbesserung der Biodiversität im Besonderen.

## **5.1 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzungen und der Gebietsstrukturen in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO fest. Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig ist entsprechend den einschlägigen Vorgaben ausschließlich die Wohnnutzung. Mit dem Ausschluss der ansonsten zulässigen und nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird den Vorgaben des Gesetzgebers Rechnung getragen. Nach dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 13.05.2020, Az.:3 S 3137/19, sind alle nach

§ 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem nach § 13b BauGB aufzustellenden Bebauungsplan auszuschließen.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Grundfläche**

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Im Übergang zur freien, un bebauten Landschaft soll eine aufgelockerte Besiedelung den voraussichtlich endgültigen Abschluss des östlichen Ortsrandes bilden. Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Obergrenze bez. der Grundflächenzahl -0,40- soll deshalb nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden können; festgesetzt werden soll eine Grundflächenzahl von 0,35. Dadurch wird der Zielsetzung für eine dem dortigen Siedlungscharakter entsprechende organische Ortsentwicklung Rechnung getragen. Die festgesetzte Grundflächenzahl bezogen auf die Gebäude beträgt demzufolge 0,35. Unter Hinzurechnung der Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche ergibt sich ein Gesamt-Versiegelungsfaktor von ca. 0,53, welcher sich gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unterhalb der Kappungsgrenze von 0,60 –somit im zulässigen Bereich- befindet.

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Gebietsstruktur (Körnung) in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sollen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) können die geplanten Gebäude realisiert werden.

## **5.2 Erläuterungen zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **5.2.1 Dachgestaltung**

Absicht ist eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, mit der Einschränkung, dass Flachdächer aus ökologischen Gründen, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas zu begrünen sind.

### **5.2.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien, technische Aufbauten, Fassadengestaltung**

Die Bauvorschrift dient der Klarstellung über den Umgang mit dem Aufbau notwendiger Solaranlagen und zur Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gebäude.

### **5.2.3 Fassadengestaltung**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zugunsten einer harmonischen Gesamtgestaltung des umgebenden Gebiets, im Sinne und Pflege des gewachsenen Ortsbilds.

### **5.2.4 Einfriedungen**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, unter Berücksichtigung gegebenenfalls notwendiger Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz gebietstypischer Nutzungen.

### **5.2.5 Abfallbehälter**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, zugunsten der Ortsbildpflege und zur Verhinderung von Geruchsbelästigungen.

### **5.2.6 Stellplätze**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile und zu Gunsten der natürlichen Beseitigung des Regenwassers.

### **5.2.7 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie**

Die Bauvorschrift dient der Sicherung öffentlicher Einrichtungen im Hinblick auf bauliche Gegebenheiten und deren Instandhaltung, z.B. an der Straßenbegrenzung. Des Weiteren soll mit der Abstandsvorschrift z.B. die Durchführung eines ordnungsgemäßen Winterdienstes sichergestellt werden. Die Freihaltung des seitlichen Straßen- Lichtraumprofils gewährleistet zudem die sichere Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

### **5.2.8 Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, zugunsten natürlicher Vegetationsflächen, welche zum Schutz des örtlichen Kleinklimas bedeutsam sind. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind daher auf max. 5% der Grundstücksfläche zugelassen.

## **6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sind keine kartierten flächenhaften Biotope vorhanden. Maßnahmen beziehen sich insbesondere - soweit noch vorhanden - auf den Schutz vorhandener Bäume und den Artenschutz.

## **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;**

In ca. 950m Entfernung befindet sich das Schützenhaus der Schützengesellschaft 1907 Gailingen eV. Bezüglich eventuell auftretender Lärmemissionen, welche auf das geplante Baugebiet einwirken können, wurden Untersuchungen angestellt. (Schalltechnische Untersuchung Heine + Jud vom 07.05.2021 - sh. Anlage) Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf das Wohngebiet keine durch den Schießbetrieb verursachten unzulässigen Störungen einwirken werden.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Kapellenstraße im Süden. Mit dem geplanten Wohngebiet sind ca. 740 Kfz/24 h Neuverkehr zu erwarten. Die Erschließung erfolgt von und nach Süden über die Kapellenstraße. Die Verkehrsstärke in der Kapellenstraße wird sich von 560 Kfz/24 h auf etwa 1.050 Kfz/24 h (bzw. maximal auf ca. 1.300 Kfz/24 h) erhöhen. Der in der Kapellenstraße künftig insgesamt zu erwartende Kfz-Verkehr ist vergleichsweise gering. Kapazitätsengpässe im Straßennetz sind (auch bei dem betrachteten Maximum) nicht zu erwarten. Kritische Wechselwirkungen mit dem Busverkehr und dem Radverkehr sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Radfahren im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr ist bei Tempo 30 bis zu ca. 8.000 Kfz/24 h unproblematisch. Im Sinne der Redundanz und der weitestmöglichen Entlastung der angrenzenden Quartiere und der Ortsmitte soll perspektivisch die Einrichtung einer weiteren Gebietszufahrt im Norden erfolgen, sobald dort ein weiteres Wohnquartier entwickelt werden kann. Bez. der Betrachtung der verkehrlichen Belange erfolgte die Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt. Die Beseitigung von Abwasser erfolgt über die öffentliche Kanalisation in die gemeindeeigene Kläranlage. Nordöstlich des geplanten Gebiets kann sich bei Starkregeneignissen das Wasser in der Senke auf Flst.Nr. 3358 sammeln. Um ein unkontrolliertes Auslaufen (wild abfließendes Oberflächenwasser) aus der Senke zu vermeiden, soll am Ende des geplanten nordöstlichen Fußwegs ein Schacht mit einer offenen Abdeckung erstellt werden, sodass das Wasser aus der Senke über diesen Schacht kontrolliert über den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann. Das Gelände auf den Grundstücken 45, 44 und 43 soll der nördlichen Grenze entsprechend modelliert werden.

## **10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die für die Umsetzung des Bebauungsplans notwendigen Grundstücksflächen werden insgesamt durch die Gemeinde erworben.

## **11. Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB**

Diesbezüglich wurde ein Umweltreport mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Die Planung stellt nach § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da teilweise erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Umweltbelange Landwirtschaft, Arten und Biotope, Biologische Vielfalt, Boden und Grundwasser entstehen können. Die durch das Bauvorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und die zu erwartenden Umweltauswirkungen können durch die dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringert werden. Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie dem Umgang mit dem Grundwasser. Die Minimierungsmaßnahmen beziehen sich auf den Schutz des Bodens, Schutz des Grundwassers, Beleuchtungsanlagen, Eingrünung, Artenschutz und Abfall.*

*Anhand der Befunde aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechse kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Bebauung eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population bzw. der Fortpflanzungs- und Ruhestätten entsteht. Folglich wird nicht gegen das Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbot entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG verstoßen.*

*Durch die geplante Bebauung sind keine FFH- Gebiete, besonders geschützte Biotope, Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale betroffen. Für den Erhaltungszustand der Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse sowie für andere Arten ist durch das Vorhaben keine erhebliche Verschlechterung zu erwarten. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung bzw. die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten minimiert bzw. kompensiert werden.*

## **12. Nutzungskonflikte**

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Es ist des mit den üblichen innerörtlichen Geräuschemissionen durch Straßenverkehr zu rechnen, ebenso mit Lärmquellen welche im Zusammenhang mit der nahe liegenden Kreisstraße K 6151 (Ramsener Straße) gegeben sind. Sicherlich führt jede zusätzliche Wohnbebauung aufgrund der dort wohnenden Menschen zu zusätzlichem Verkehr. Jene Einwendungen, die das Fehlen eines konkreten Verkehrskonzepts für das zu entwickelnde Baugebiet monierten, sind aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend. In einer kleinen Gemeinde wie Gailingen kann ein integriertes Verkehrskonzept, welches auch alternative Verkehrsmöglichkeiten installiert, kaum verwirklicht werden. Die Menschen die im neuen Baugebiet wohnen, werden aufgrund unserer ländlichen Struktur regelmäßig zu ihrem Arbeitsplatz pendeln müssen. Es kann nicht erwartet werden, dass alle Bewohner dieses neuen Wohngebiets in Gailingen einen Arbeitsplatz finden. Und aufgrund des Umstandes, dass nahezu sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs am westlichen Ortsende angesiedelt sind, wird es immer zu Quell- und Zielverkehr kommen.

Das in ca. 950m Entfernung befindliche das Schützenhaus wirkt sich bezüglich des dort stattfindenden Schießbetriebs nicht schädlich auf das Baugebiet aus. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallemissionen durch den östlich gelegenen Schützenverein zu untersuchen und zu beurteilen gewesen. Insoweit wurden die Orientierungswerte der DIN 18.005 sowie die Emissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Es wurden Schallpegelmessungen an vier Messpunkten durchgeführt. Die Messungen sowie Auswertung erfolgten nach dem Verfahren der

VDI-Richtlinie 3745. Die auftretenden Beurteilungspegel befinden sich unter dem Orientierungswert. Der Emissionsrichtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete wird im Bebauungsgebiet, auch unter Berücksichtigung der oberen Vertrauensgrenze für den Beurteilungspegel eingehalten. Die Forderung der TA-Lärm hinsichtlich des Spitzenbeträge Kriteriums wird erfüllt. Zur Einhaltung des Richtwerts der TA-Lärm im Bebauungsplangebiet wäre grundsätzlich eine Verdoppelung der heutigen Schuss Zahlen möglich. Im Ergebnis führt das Vorhandensein des Schießstandes zu keinen Problemen.

### 13. Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

Bruttobauland:	29.718	m2	100 %
Nettobauland:	24.357	m2	82 %
<b>Überbaubare Fläche gem. §13b BauGB, max.</b>	<b>10.000</b>	<b>m2</b>	
<b>Überbaubare Fläche gem. §13b BauGB, geplant</b>	<b>8.525</b>	<b>m2</b>	
Straßenverkehrsflächen:	4.891	m2	16 %
Flächen für den Gemeinbedarf:	476	m2	2 %
- <i>Spielplatz:</i>	430	m2	1.8 %
- <i>Trafostation / weitere Verteilerkästen:</i>	46	m2	0.2 %

### 14. Kosten der Erschließung

Die Erschließungskosten wurden im Zuge der tiefbautechnischen Planung ermittelt und können bei der Gemeindeverwaltung Gailingen eingesehen werden.

### 15. Abwägung der Belange; Fazit

In der Sitzung des Gemeinderats am 29.04.2021 wurde der Bebauungsplan eingehend beraten. Für die Entscheidungsfindungen lag dem Gemeinderat rechtzeitig eine umfassende Darlegung des Sachverhalts vor. Den Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.06.2021 gefasst. Die öffentliche Auslegung nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 14.07.2021 – 23.08.2021. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 21.10.2021 erfolgte die Behandlung der bisher eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Danach wurde beschlossen, den Bebauungsplan nach § 4a (3) erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Offenlage erfolgte deshalb, da am Bebauungsplan im Nachgang zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB Anpassungen bzw. Ergänzungen vorgenommen wurden (Sichtdreieck/Straßenkreuzung), Änderung/Anpassung Parzellierung, Anpassung Schutzstreifen, Flächenausweisung für Trafostation und Verteilerkästen, Planeintrag Bezugspunkt, Heckeneinfassung Spielplatz). Die erneute öffentliche Auslegung wurde auf die Zeit vom 02.11.2021 bis einschließlich 24.11.2021 beschränkt. Während dieser Zeit sind seitens der Öffentlichkeit keine weiteren Stellungnahmen eingegangen. Stellung bezogen haben nochmals die Fachämter des Landratsamts Konstanz im Rahmen einer koordinierten Stellungnahme. Abwägungsrelevante Sachverhalte wurden jedoch nicht vorgetragen, diverse Anregungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 16.12.2021 wurden die im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen im Einzelnen vorgetragen. Abwägungsrelevante Bestandteile der Stellungnahmen waren nicht zu verzeichnen. Nachdem die hierfür erstellte Abwägungsliste abschließend erörtert war, erfolgte der einstimmige Beschluss zur Zustimmung.

Eine in einem anderen Zusammenhang abgegebene Stellungnahme des BUND vom 19.9.2021 befasste sich mit einer Anfrage zu „Schottergärten in Gailingen“. Dieser Sachverhalt wurde auch im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Bei der Erlentwies“ erörtert. Von einer zusätzlichen Regelung diesbezüglich im Rahmen des Erlasses von örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurde abgesehen, da hierzu bereits gesetzliche Regelungen sowohl in der Landesbauordnung B-W, als auch im Landesnaturschutzgesetz getroffen sind. Der Satzungsbeschluss erfolgte mehrheitlich, mit einer Enthaltung.

Aufgestellt, 17.12.2021

Gez. Ekkehard Böhrer, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

## **V. Anlagen**

- Rechtsplan Nr. 3.03 vom 17.12.2021
- Umweltbelange und artenschutzrechtliche Einschätzung vom 13.08.2021
- Pflanzenliste (Bestandteil des Umweltreports vom 13.08.2021, Seite 30)
- Schalltechnische Untersuchung - 2877/2 vom 07.05.2021
- Verkehrliche Stellungnahme vom 07.10.2021



## Informationsblatt zum Umgang mit Schwalben an Gebäuden

Zwei der heimischen Schwalbenarten sind regelmäßig in und an Gebäuden als Brutvögel anzutreffen. Die Mehlschwalbe legt ihr Nest meist unter dem Dachvorsprung von Gebäuden an. Sie benötigt senkrechte, ausreichend überdachte Wände an möglichst mehrstöckigen Gebäuden zur Nestanlage, wobei ein freier Anflug und eine raue Oberflächenstruktur der Wände wichtig sind.

Frei zugängliche Gebäude(teile), insbesondere offene Viehställe, seltener Scheunen, Schuppen, Hauseingänge oder Brücken, werden von der Rauchschalbe besiedelt. Sie legt ihr Nest auf kleinen Mauervorsprüngen, Balken oder in Nischen an.

Schwalben brüten bevorzugt in Gruppen (Kolonien). Die Nester und der darunter befindliche Kot sind meist vergleichsweise auffällig.

Für beide Arten spielen ein reich strukturiertes Offenland und Gewässer im Umkreis von maximal 1 Kilometer um den Brutplatz für die Nahrungssuche ebenso wie schlammige Ufer oder Pfützen zum Sammeln von Nistmaterial eine große Rolle. Nach der Brutzeit versammeln sich Schwalben oft in großen Gruppen auf Leitungen und zum gemeinschaftlichen Schlafen in Schilfgebieten.

Sowohl Mehl- als auch Rauchschalbe sind, wie auch andere Gebäude bewohnende Arten, von starken Bestandsrückgängen betroffen und benötigen deshalb Ersatzniststätten. Die Ursachen für die Rückgänge liegen v. a. in der Entfernung von Nestern im Zuge von energetischen Sanierungen und Abriss von alten besiedelbaren Gebäuden sowie das Fehlen von geeignetem Nistmaterial. Auch der Rückgang von Insektennahrung spielt vermutlich eine große Rolle. Darüber hinaus werden die Nester der Mehlschwalbe zur Vermeidung von Verschmutzungen an der Fassade häufig verbotenerweise mutwillig zerstört.



Mehlschwalben (© G. Herrmann)



Rauchschalbe (© J. Mayer)

### Schutz

Mehl- und Rauchschalbe sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten. Das heißt, sie dürfen weder gestört, gefangen, getötet noch ihre Quartiere zerstört werden. Der Schutz gilt nicht nur für die Vögel selbst, sondern auch für Brutstätten und Gelege. Sind Brutplätze von Schwalben bei Baumaßnahmen betroffen, müssen die Eingriffe mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen und ggf. genehmigt werden. Bei frühzeitiger Planung (ggf. Einbeziehung von Artexperten) lassen sich meist einfache Lösungen finden, um den Arten trotz Sanierung auch weiterhin Platz zu bieten.

### Nisthilfen für Schwalben

Nisthilfen für Schwalben sollten optimalerweise die folgenden Anforderungen erfüllen:

Mehlschwalbe	Rauchschwalbe
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Napfförmiges, oben geschlossenes Nest mit seitlichem Einflugloch</li> <li>• Anbringung an der Außenfassade direkt unter dem Dachüberstand bevorzugt in Ost- bis Südexposition</li> <li>• Die Nisthilfen können in beliebig großen Gruppen in einer Reihe angebracht werden</li> <li>• Mindesthöhe 4 m</li> <li>• Freier Anflug: keine hohen Bäume, die den Anflug behindern</li> <li>• Anbringung eines Kotbretts mind. ca. 50 cm unterhalb der Nisthilfe zur Vermeidung von Verschmutzungen an der Fassade möglich</li> <li>• Eine Reinigung ist nicht notwendig, jedoch zu empfehlen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Napfförmiges, oben offenes Nest</li> <li>• Anbringung im Innern von Gebäuden (insbesondere in Ställen)</li> <li>• Wichtig sind durchgehend offene Einflugmöglichkeiten (Fenster, Luken) in das Gebäude</li> <li>• Abstand von mind. 6 cm zur Decke</li> <li>• Abstand von mindestens 1 m zwischen den einzelnen Nisthilfen</li> <li>• Eine Reinigung ist nicht notwendig, jedoch zu empfehlen.</li> </ul>

Beispiele für Mehlschwalbennisthilfen	Beispiel für Rauchschwalbennisthilfe
 <p>Nisthilfen mit Kotbrett (© Schwegler GmbH)</p>  <p>(© Schwegler GmbH)</p>	 <p>(© Hasselfeldt Artenschutz)</p>

### Weitere Schutz- und Fördermaßnahmen

Maßnahmen, um Schwalben zu schützen und zu fördern:

- Erhalt bestehender Nester und Niststandorte, ggf. Anbringung von Kotbrettern
- (Wieder-)Öffnung von Viehställen für die Rauchschwalbe
- Erhalt offener Misthäufen im Zusammenhang landwirtschaftlicher Hofstellen
- Duldung von Schlammputzen in Siedlungsnähe
- Durchführung von Baumaßnahmen an Gebäuden mit Schwalben-Vorkommen im Zeitraum Oktober bis März
- Förderung von Strukturvielfalt im Landschaftsmaßstab (insbesondere Gewässer, Ackerbrachen, Viehweiden)

Hrsg.: Landratsamt Tübingen; Inhaltl. Bearbeitung: J. Moyer und J. Theobald - Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung - [www.tieroekologie.de](http://www.tieroekologie.de) - Stand: 21.01.2016

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter [www.Artenschutz-am-Haus.de](http://www.Artenschutz-am-Haus.de)