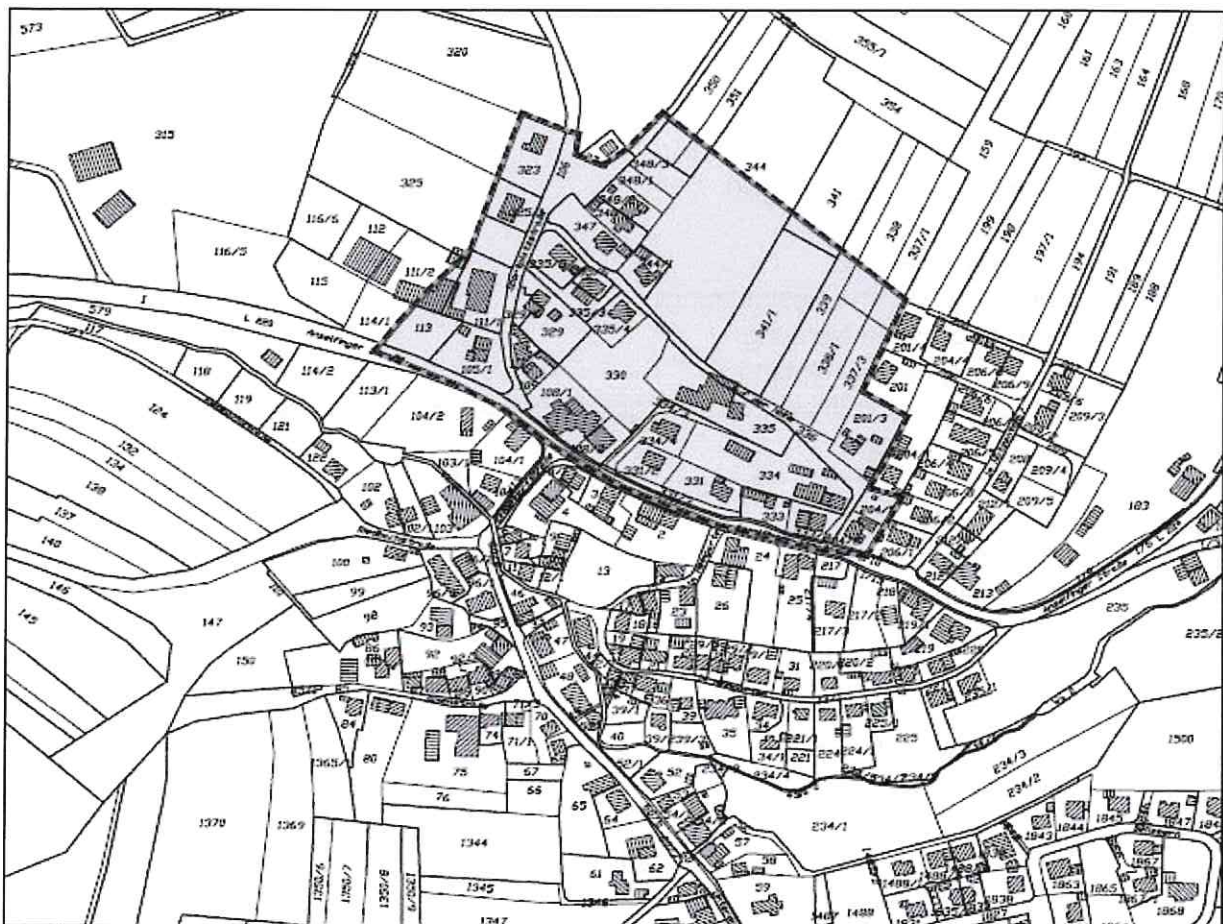




STADT ENGEN IM HEGAU

BEBAUUNGSPLAN „AUF DER HÖHE“

3.ÄNDERUNG



Aufstellungsbeschluss	13.10.2016
Beschluss der Offenlage	05.10.2017
Bekanntmachung der Offenlage	18.10.2017
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	26.10.2017 – 27.11.2017
Behandlung der Anregungen aus der Offenlage	27.11.2018
Erneute Offenlage	13.12.2018 – 14.01.2019
Behandlung der Anregungen aus der erneuten Offenlage	07.05.2019
Satzungsbeschluss	23.07.2019
Rechtsverbindlichkeit	31.07.2019

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Rechtsgrundlagen
4. Bestand
5. Geplante Bebauung
6. Erschließung/Ver- und Entsorgung
7. Auswirkungen der Planung
8. Grünordnung
9. Umwelt
10. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
11. Bodenordnung/Kosten
12. Flächenbilanz
13. Dichte

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 2.5 Verkehrsflächen
 - 2.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 3.1 Entwässerung
 - 3.2 Ökologische Hinweise
 - 3.3 Sicherung von Bodenfunden
 - 3.4 Ausnahmen und Befreiungen
 - 3.5 Ordnungswidrigkeiten

III. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1. Vorbemerkung
2. Raumplanerische Vorgaben (Landesplanung und Regionalplanung)
3. Naturräumliche Gesichtspunkte
4. Nutzung
5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anlagen

Bebauungsplan "Auf der Höhe 3. Änd." 23.07.19

Planzeichnung M = 1 : 1000

Städtebaulicher Gestaltungsplan "Auf der Höhe 3. Änd." 23.07.19

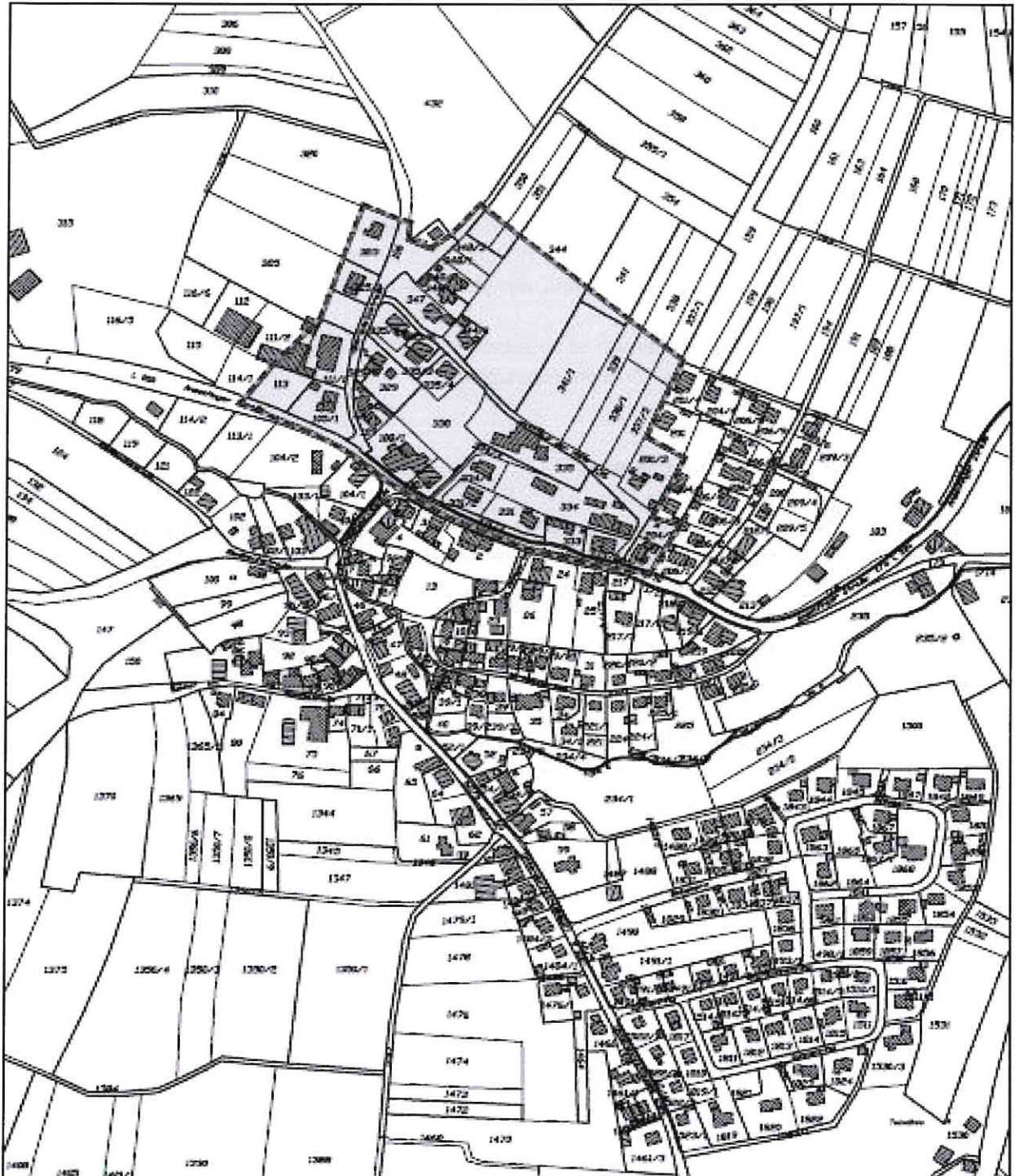
Planzeichnung M = 1 : 1000

Grünordnungsplan "Auf der Höhe 3. Änd." 23.07.19

Planzeichnung M = 1 : 1000

Höhenplan vom 20.09.17

ÜBERSICHTSPLAN MAßSTAB 1 : 5.000



Redaktionelle Anmerkung:

Kursive Schrift: bisherige Festsetzung Bebauungsplan „Auf der Höhe“, „Auf der Höhe-1.Änderung“ und „Auf der Höhe-2.Änderung“

Normale Schrift: geänderte Festsetzung

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Landesstraße 224 und wird von den landwirtschaftlichen Flächen hinter der Sportplatzstraße im Westen, dem bestehenden Baugebiet "Im Hotzentel" im Osten und von landwirtschaftlichen Flächen im Norden begrenzt.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist eine Wohnbauentwicklungsfläche im Norden von Anselfingen ausgewiesen. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Auf der Höhe" umfasst die bestehenden Wohnbauflächen und Mischbauflächen nördlich der Anselfinger Straße sowie einen Kindergarten, das Bürgerhaus, einen Bolz- und Spielplatz.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz.V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) sind im Norden von Anselfingen Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung mit etwa 80 Einwohnern ausgewiesen. Die gesamte Entwicklungsfläche umfasst ca. 2,1 ha Rohbauland. Durch die Überplanung sollen hier etwa 30 weitere Wohneinheiten entstehen.

Desgleichen soll die nördlich der Landesstraße L224 liegende bestehende Bebauung überplant und eine sanfte Nahverdichtung erzielt werden.

Die Flächen "Auf der Höhe" ergeben eine Ergänzung der bereits vorhandenen Neubaugebiete "Im Hotzentel" und "Bellebern I und II" der letzten Jahrzehnte.

Ziel und Zweck der 1.Änderung ist, dass mit einer geringfügigen Änderung der Straßenführung und der Konzentration der Parkplätze beim Bürgerhaus eine verbesserte Wohnsituation erzielt werden soll. Da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind, wird die Änderung des Bebauungsplan "Auf der Höhe - 1.Änderung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es werden nur wenige punktuelle Änderungen erfolgen, die auch nur einen Teil der Grundstücke betreffen.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Bebauung zeigt sich, dass in einem Teilbereich des Baugebiets durch eine Änderung der Baufenster eine bedarfsgerechtere Bebauung ermöglicht werden kann. Deshalb ist die 2.Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" erforderlich. Der Bebauungsplan "Auf der Höhe-2.Änderung" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung.

Im Bereich der etwas älteren Bebauung sind teilweise relativ große Grundstücke mit eng gezogenen Baufenstern. Um eine bessere Entwicklung im Plangebiet erzielen zu können und dem Gedanken der Nachverdichtung gerecht zu werden, sollen die Baufenster entsprechend angepasst werden. Als Grundlage wurde im Vorfeld eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Die 3.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, durchgeführt werden.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird dadurch nicht geändert.

3. Rechtsgrundlagen

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP), rechtsverbindlich seit 20.07.2006, der VVG Engen ist der von der Planung betroffene Bereich überwiegend als bestehende Wohnbaufläche, als bestehende gemischte Baufläche sowie als geplante Wohnbaufläche, als Fläche für den Gemeinbedarf sowie teilweise als Grünfläche (Spielplatz) dargestellt.

4. Bestand

Im 1. Bauabschnitt sind die Grundstücke bebaut und die Entwicklung abgeschlossen. Der 2. Bauabschnitt ist derzeit noch unbebaut und steht zur Bebauung an.

Mit der 2.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ soll eine verträgliche Nachverdichtung geschaffen werden.

Mit der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ soll im Bereich der bestehenden älteren Bebauung, wo sich teilweise relativ große Grundstücke befinden, eine verträgliche Nachverdichtung für die Zukunft geschaffen werden.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit größtenteils baulich genutzt. Das Plangebiet grenzt im Osten an eine bestehende lockere Bebauung aus den 70er Jahren, das Baugebiet Hotzental, an. Im Norden liegt eine etwa 2,1 ha große Wohnbauentwicklungsfläche. Die nicht bebauten Grundstücke werden hier teils als Ackerland genutzt. Im Norden wird die Entwicklungsfläche durch eine 20 kW-Freileitung begrenzt.

Im Baugebiet befindet sich der Kindergarten, das neuerrichtete Bürgerhaus sowie die Feuerwehr. Desgleichen befinden sich im Süden des Baugebietes ein Gasthaus und kleine Gewerbebetriebe. Der Ortseingang in Westen ist durch ein landwirtschaftliches Anwesen mit Stallungen und Nebengebäuden geprägt. Der Spielbereich mit Bolzplatz befindet sich auf den für die Wohnbauentwicklung ausgewiesenen Flächen.

An der Landesstraße L 224 (Anselfinger Straße Flst.Nr. 333) liegt auch das ehemalige Anselfinger Rathaus mit Gemeindestallung, das gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz als Einzeldenkmal ausgewiesen und in der Denkmalliste der Stadt Engen erfasst ist.

Auf Flst.Nr. 108/1 liegt das Gasthaus „Krone“. Es lag der Anfangsverdacht vor, dass der Altbau zu Teilen denkmaleigenschaften haben könnte. Eine abschließende Überprüfung des Denkmalamtes steht aus.

5. Geplante Bebauung

Die 1.Änderung des Bebauungsplans umfasst, statt der bisher geplanten Parkflächen entlang der Straße, vor allem die Anlage eines zentralen Parkplatzes im Norden des bestehenden Bürgerhauses. Hierdurch kommt es bei den angrenzenden geplanten Wohnbaugrundstücken zu Verschiebungen bei den Grundstückszuschnitten und einzelnen Baufenstern. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht betroffen und sollen auch für den überarbeiteten Bebauungsplan gelten.

Im 2. Bauabschnitt hat sich herauskristallisiert, dass der Bedarf nach größeren Baufenstern, entsprechend der vorhandenen Topographie, besteht. Um dem Gerecht zu werden, wird die 2.Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Höhe" erstellt.

Der gesamte Entwicklungsbereich nach FNP wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Hier sollen vor allem Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, die in Größe und Gestaltung der bestehenden Bebauung in der Umgebung entsprechen.

Damit möglichst viel Sonnenenergie passiv genutzt werden kann, sollten die Gebäude mit ihrer Längsseite nach Süden orientiert werden.

Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 30° – 40° und das Pultdach mit einer Neigung von 15° - 20° geplant. Die Wandhöhe (WH) soll auf max. 6,00 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 10,00 m festgelegt werden. Somit wird eine gute Ausnutzung der Gebäude und eine höhere Dichte durch den Ausbau der Dachgeschosse erzielt.

Im Bereich der Wohnbauentwicklungsflächen soll eine aufgelockerte Bebauung in Ortsrandlage erzielt werden. Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Um aber eine großzügige Bebauung zu erzielen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt besonders für Schwimmbäder, sofern sie als Nebenanlagen zu werten sind und größer als 40 m³ sind, aber oberirdisch nicht in Erscheinung treten. Damit können diese auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Nach der Bestandsaufnahme des Plangebietes wurde festgestellt, dass vermehrt überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb der Baufenster bestehen. Um hier eine gewisse Freiheit den Bauherren zu überlassen soll die Regelung „Garagen nur innerhalb der Baufenster“ aufgehoben werden. Um die Sicht auf Fußgänger und auf dem Gehweg radfahrende Kinder sowie auf den Straßenverkehr zu gewährleisten wird in den Bebauungsvorschriften eine Regelung zur Aufstellung von Garagen und Stellplatzüberdachungen aufgenommen.

Die Flachdächer der Garagen sollen eingegrünt werden um, eine Aufheizung des Wohngebietes zu minimieren und das Kleinklima zu verbessern.

Der gesamte überplante Bereich "Auf der Höhe" weist unterschiedliche Gefälle und Geländevertürfungen auf. Um der vorhandenen Topographie Rechnung zu tragen, werden für die geplante Bebauung jeweils die Bezugshöhen in Meter über NN festgeschrieben. Diese Angabe dient als rechnerischer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe und ist entsprechend des vorhandenen Geländeverlaufes gestaffelt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ beibehalten. Lediglich für die Flurstücke 108/1 und 108/2 an der Anselfinger Straße wird eine höhere Wand- und Firsthöhe festgesetzt, da die Grundstücke auf Straßenniveau liegen und somit durch die Definition der Bezugshöhe gegenüber den Nachbargrundstücken nur eine niedrige Bebauung zulässig wäre.

Nach dem Höhenplan vom 20.09.17 wurde festgestellt, dass im Bereich der bestehenden Bebauung nördlich der Anselfinger Straße teilweise große Höhenunterschiede pro Grundstück vorhanden sind. Die bisherige Regelung einer Bezugshöhe pro Grundstück kann für diesen Bereich nicht beibehalten werden. Um eine Genauigkeit der zulässigen Höhen zu definieren, soll so definiert werden, dass jeweils die Bezugshöhe Mitte Gebäude nach dem beigefügten Höhenplan vom Ursprungsgelände aus, maßgeblich für die zulässige Wand- und Firsthöhe ist. Der Höhenplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im derzeit bestehenden Wohn- und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ist eine Nachverdichtung im Bestand beabsichtigt. Hierbei soll eine effizientere Bodennutzung im bereits bebauten Ortsbereich angestrebt werden. Insbesondere am Ortseingang soll durch die Ergänzung der Bebauung eine gestalterische Verbesserung erreicht werden.

Entlang der Anselfinger Straße ist ein Mischgebiet vorgesehen, um die vorhandene Nutzungsstruktur und auch zukünftig die vorhandenen Betriebe und Landwirtschaft zu erhalten beziehungsweise eine weitere Ansiedlung zu ermöglichen.

Bei allen verkehrlich genutzten Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken sind die notwendigen Sichtfelder gegeben sein und ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten.

Bislang war offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. In offener Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Plangebiet sowie auch im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Häuser mit einer Länge von 50 m. Im Plangebiet sind noch vereinzelt große Grundstücke ohne Bebauung vorhanden. Um dem Charakter des Baugebietes beizubehalten, aber gleichzeitig den Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu geben, soll die Länge der Hausformen auf max. 27 m festgesetzt werden. Die Eintragung im Baurechtsplan ist maßgebend.

Im Plangebiet befindet sich das Bürgerhaus von Anselfingen. Dort sind der Kindergarten, einzelne Vereinsräume und ein Saal für sportliche, kulturelle und private Veranstaltungen untergebracht. Das Bürgerhaus ist nicht jeden Tag belegt. Von den Veranstaltungen her sind es unter 10 Veranstaltungen und wird zu den seltenen Ereignissen gerechnet. Eine aktive Schallmaßnahme ist für das Bürgerhaus nicht erforderlich. Auf dem Grundstück Flst Nr. 334 bestanden bislang nur Nebengebäude. Durch eine Bebauung des Grundstücks mit Wohnhäusern ist mit einer Lärmbelästigung vom Bürgerhaus zu rechnen. Um die Schallentwicklung für das Flst Nr. 334 prüfen zu können, wurde ein Wohnhaus mit der nach Bebauungsplan zugelassenen maximalen Bebauung dargestellt. Das Flst Nr. 334 liegt tiefer wie das Bürgerhaus mit Parkplatz. Die bebaubare Fläche (Baufester) hat einen Höhenunterschied von ca. 4 bis 6 Meter zum Grundstück des Bürgerhauses. Aufgrund der Schallentwicklung und der Topographie im Gelände ist von einer geringen Lärmbelästigung auszugehen. Mit Einreichung eines Bauantrages sollten dies geprüft werden.

Die notwendigen Stellplätze für das im Plangebiet befindliche Bürgerhaus und Kindergarten sind auf dem Grundstück Flst Nr. 335 angelegt und vorhanden. Neben der zum Parkplatz ausgewiesenen Fläche stehen noch weitere Parkmöglichkeiten im Umfeld des Bürgerhauses zur Verfügung, sodass die Belastung nicht ausschließlich auf der ausgewiesenen Parkfläche liegt.

Die im Plangebiet vorhandene Heckenstruktur zwischen dem Grundstück Flst Nr. 334 und Flst Nr. 335 soll erhalten bleiben. Hiermit kann eine Abgrenzung zwischen dem Bürgerhaus und dem darunter liegenden Grundstück erzielt werden.

Im Einmündungsbereich von der Anselfinger Straße zur Sportplatzstraße werden die Baufenster auf der östlichen Seite der Sportplatzstraße in einem Abstand von 3 m von der Straße festgesetzt. Somit soll eine gute Einsehbarkeit zur Straße erzielt werden. Die Baufenster werden entsprechend auf den Grundstücken angepasst, um eine sinnvolle Nachverdichtung erzielen zu können.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Durch die 2.Änderung wie auch die 3.Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" gibt es keine Änderungen im Bereich der Erschließung.

Durch die Überplanung des Gebietes mit der 1.Änderung wird die geplante Erschließung für die Wohnbauentwicklungsflächen in Teilen geändert. Im Wesentlichen wird die geplante Straße nördlich des Bürgerhauses weiter nach Norden verschoben. Hierdurch entsteht Fläche für einen Parkplatz unmittelbar am Bürgerhaus. Die geplanten senkrechten Parkstände entlang der Straße entfallen. Wesentlicher Vorteil ist, dass ein größerer Abstand zwischen Bürgerhaus und der geplanten Wohnbebauung entsteht.

Auch sollen im Zuge der Überplanung einige der geplanten Baufenster verbunden werden, um überdeckte Stellplätze und Garagen besser im Grundstück anordnen zu können und gleichzeitig die bislang geplanten Sonderbauflächen entfallen zu lassen.

Das Gebiet wird über die Landesstraße L 224 im Süden, die Straße Auf der Höhe im Osten, die Sportplatzstraße im Westen an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Ein Ausbau der Sportplatzstraße im Bereich der Einmündung der Anselfinger Straße wird vorgesehen. Die geplanten Erschließungsstraßen für die Wohnbauentwicklungsflächen ergänzen die vorhandene Erschließung "Auf der Höhe". Durch unterschiedliche Straßenbreiten ist eine Hierarchie von Haupteerschließung und Wohnweg vorgesehen.

Auf der jeweiligen Süd- bzw. Westseite des Straßenverlaufes ist eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen vorgesehen. Innerhalb des Bepflanzungsstreifens liegen die Zufahrten zu den Grundstücken.

Um eine geringere Fahrgeschwindigkeit und eine defensive Fahrweise des Kfz-Verkehrs zu erreichen, soll die innere Erschließung des Plangebietes durch verkehrsberuhigte Straßen nach dem Mischungsprinzip (Ausbau ohne Gehwege) gemäß EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) gestaltet werden.

Aufgrund der zu geringen Größe des Wendehammers ist ein Befahren für das Müllfahrzeug nicht möglich. An den Abfuhrtagen müssen die Müllgefäße an der Sammelstelle im Zufahrtbereich der Stichstraße bereitgestellt werden.

Gas-, Wasser- und Stromleitungen sind im Baugebiet oder in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Entwässerung des Gebietes ist nach dem bestehenden Gesamtentwässerungsplan über die bestehenden Sammelleitungen vollständig gewährleistet.

Da die Versorgungsleitungen im Bereich der Stadt Engen und der Ortsteile alle unterirdisch verlegt sind, ist auch im Bereich des Bebauungsplanes "Auf der Höhe" vorgesehen, die Versorgungsleitungen als Erdverkabelung zu verlegen. Die noch vorhandenen Freileitungen im Bereich der Wohnbauentwicklungsflächen sind im Zuge der Erschließung ebenfalls als Erdkabel neu zu verlegen.

Der bestehende Fußweg zur Erschließung des Kindergartens und des Bürgerhauses ist nicht als Erschließung der angrenzenden Grundstücke geeignet. Ein Ausbau kommt aufgrund der vorhandenen Grundstücksbreite und dem steil ansteigenden Gelände nicht in Frage. Entsprechend muss die Erschließung über die eigenen Grundstücke erfolgen.

7. Auswirkungen der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" wird kaum Auswirkungen haben. Durch die Änderung wird die Nutzung, Dichte und Struktur der Bebauung nicht geändert. Die Verschiebung einzelner Baufenster und Verlegen der Erschließungsachse ergibt in der Bilanz einen weiteren Bauplatz. Der Grad an Versiegelung bleibt jedoch gleich, da die GRZ nicht geändert wird.

Durch die 2.Änderung wie auch die 3.Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" gibt es keine Änderungen, denn es wird nur aufgrund der Nachfrage nach größeren Baufenstern eine Anpassung der Baufenster vorgenommen.

Die Überplanung des Baugebietes "Auf der Höhe" wird zu einer Umstrukturierung des Gebietes führen. Hierdurch sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- 1. Steigerung des Verkehrsaufkommens in den vorhandenen Verkehrswegen "Auf der Höhe" und Sportplatzstraße.*
- 2. Entfernen eines geringen Teils der Gehölze auf dem Plangebiet.*
- 3. Versiegelung eines Teils der vorhandenen Wiesen- und Ackerflächen.*

Die geplante Bebauung ist durch die bestehenden Gebäude an der Sportplatzstraße, die Straße Auf der Höhe und das Baugebiet Hotzentel eingegrenzt. Ein Schwerpunkt der Planung betrifft Grundstücke, für die bereits Baurecht besteht.

8. Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist an die geänderte Planung angepasst. Dies gilt auch für die 3.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“.

Im Grünordnungsplan sind Festsetzungen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Falls die unvermeidbare Beseitigung von Landschaftselementen dadurch nicht ausgeglichen werden kann, sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle vorgesehen. Die Stadt verfügt über einen hohen Anteil an ökologisch hochwertigen Schutzgebieten und Biotopen die eine ständige Aufwertung durch landschaftspflegerische Maßnahmen erhalten. Diese Maßnahmen werden von der Stadt Engen finanziert.

Eine entsprechende Untersuchung zur Bestimmung des eventuell notwendigen Umfangs von Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage einer Bewertung des vorhandenen Landschaftspotentials und unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

9. Umwelt

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplan mit der 1.Änderung sowie auch mit der 2. und 3.Änderung erfolgt keine weiterreichende Einschränkung für Natur und Umwelt gegenüber der bisherigen Planung. Entsprechend kann nach § 13 Abs. 1 BauGB auf eine nochmalige Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Es erfolgen nur wenige punktuelle Änderungen, die auch nur einen Teil der Grundstücke betreffen und die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht ändern. Der Grad der Versiegelung bleibt, wie in der 1.Änderung und 2.Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Höhe", gleich, da nur die Größe der Baufenster angepasst wird.

Bei einer Besiedlung des Gebietes sind unvermeidbare Eingriffe in die Umwelt mit prinzipieller Ausnahme der Bodenversiegelung im Wesentlichen ausgleichbar.

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 3 c Abs. 1 UVPG und der Anlage 1 zum UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die festgesetzte Größe der Grundfläche von 20.000 m² überschreitet.

Ausgehend von der im Entwicklungsgebiet festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3, bezogen auf ein Nettobaufläche von etwa 16.000 m², sowie einer zusätzlichen Erschließungsfläche von 2.700 m², ist davon auszugehen, dass diese Mengenschwelle für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erreicht wird.

Um die Wirkung der umweltbeeinflussenden Faktoren im Bebauungsplanbereich zu minimieren, wurden folgende Planungsziele festgelegt:

- 1. Umweltverträgliche Wärmeversorgung durch Gasanschluss und entsprechende Auflagen bezüglich der Heizungsanlagen,*
- 2. bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen.*
- 3. Zur Minimierung der Bodenversiegelung werden die Standorte der Garagen und Nebenanlagen auf das Baufenster und gesondert dafür festgelegte Flächen begrenzt.*

Um sonstige umweltschädigende Auswirkungen im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen im Weiteren auch im Bereich "Auf der Höhe" die vom Gemeinderat für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie den Wohnungsbau beschlossenen ökologischen Anforderungen beachtet werden (Öko-Bau-Richtlinien und Öko-Bau-Vorschriften der Stadt Engen).

Die Entschließung des Gemeinderates vom 23.07.2002 zu den ökologischen Anforderungen ist deshalb im Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis übernommen worden.

10. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Bereich zur Landesstraße L224 wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist maßgebend.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe).

Das angestrebte Bauvolumen wird auf diese Weise mit ausreichender Genauigkeit eingegrenzt und festgeschrieben.

10.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in Metern festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird die Bezugsebene für jedes geplante Grundstück im Entwicklungsbereich in m. ü. NN im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Durch diese Bezugspunkte lassen sich die zulässigen Höhen mit Genauigkeit festsetzen.

Mit der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ wird als unterer Bezugspunkt die Mitte des geplanten Gebäudes nach dem Höhenplan vom 20.09.17 vom Ursprungsgelände festgesetzt. Der Höhenplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

11. Bodenordnung/Kosten

Die Grundstücke im Entwicklungsbereich sind größtenteils im Eigentum der Stadt Engen.

Zur Erschließung des Baugebietes entstehen Kosten von etwa 754.000,00 €.

1. Kanalisation	ca.	250.000,00 €
2. Straßenbau	ca.	262.000,00 €
3. Wasserversorgung	ca.	96.000,00 €
4. Stromversorgung	ca.	50.000,00 €
5. Straßenbeleuchtung	ca.	39.000,00 €
6. Gasleitungen	ca.	33.000,00 €

7. Kabelfernsehen ca. 24.000,00 €

Die Grundstücke werden nach Vermessung an Bauinteressenten verkauft.

12. Flächenbilanz

GESAMT

Bruttobauland	= 65.511 m ²	= 100,00 %
Nettobauland	= 49.729 m ²	= 75,91 %
Verkehrsflächen	= 9.715 m ²	= 14,84 %
Grünflächen	= 2.567 m ²	= 3,91 %
Flächen für Gemeinbedarf	= 3.500 m ²	= 5,34 %

BESTAND

Bruttobauland	= 44.341 m ²	= 100,00 %
Nettobauland	= 34.407 m ²	= 77,40 %
Verkehrsflächen	= 5.853 m ²	= 13,17 %
Grünflächen	= 581 m ²	= 1,34 %
Flächen für Gemeinbedarf	= 3.500 m ²	= 8,09 %

ENTWICKLUNGSBEREICH

Bruttobauland	= 21.170 m ²	= 100,00 %
Nettobauland	= 15.322 m ²	= 72,38 %
Verkehrsflächen	= 3.862 m ²	= 18,24 %
Grünflächen	= 1.986 m ²	= 9,38 %
Flächen für Gemeinbedarf	= 0 m ²	= 0 %

13. Dichte im Entwicklungsbereich

Netto-Wohndichte	80 Pers. : 1,53 ha	= 52,28 P/ha
Brutto-Wohndichte	80 Pers. : 2,13 ha	= 37,56 P/ha
Netto-Wohnungsdichte	29 WE : 1,53 ha	= 18,95 WE/ha
Belegziffer	80 Pers. : 29 WE	= 2,75 Pers/WE

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808) m. W. vom 29.07.2017
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S.389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99, Nr. 5) in Kraft getreten am 11.03.2017
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25) in Kraft getreten am 13.05.2017
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS.1509) und Änderung durch Artikel 3G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612) m.W. vom 01.01.2018

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bereich zur Landesstraße L 224 wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (20 BauNVO) und die Festsetzung der Höhen von Gebäuden (§ 18 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) im bestehenden Mischgebietbereich beträgt maximal 0,6. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,2. Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,30 und die Geschossflächenzahl auf 0,80 begrenzt.

Die Wandhöhe und Firsthöhe sind als Maximalhöhe jeweils festgelegt. Die unteren Bezugshöhen sind im Planteil in m ü. NN. eingetragen. Für die Wandhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut als oberer Bezugspunkt. Für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Dachhaut.

Für Grundstücke ohne Eintragung einer Bezugshöhe im Planteil gilt folgendes:
Als unterer Bezugspunkt für die rechnerische Wand- und Firsthöhe wird die vorgegebene Höhe entsprechend dem beigefügten Höhenplan vom 20.09.17 in der Mitte des Gebäudes vorgegeben.

Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

*Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 6,00 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 10,00 m festgelegt.
Für die Grundstücke Flst Nr. 108/1 und 108/2 an der Anselfinger Straße gilt folgendes:
Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 7,50 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 11,00 m festgelegt.*

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)/Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend. Aufgrund der Größe der Baufenster wird die max. Gebäudelänge von 27 m im gesamten Bebauungsplangebiet festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO bis 40 m³ und unterirdische Nebenanlagen ohne Größenbegrenzung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird empfohlen, diese in den Hauptgebäuden zu integrieren oder als Anbau in Verbindung mit diesen zu erstellen.

Stellplätze und Stellplatzüberdachungen (ohne Wände) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Mit der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ sind Garagen, Stellplatzüberdachungen und offene, nicht eingefriedete Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei einer Aufstellung von Garagen quer zur Fahrbahn muss ein Mindestabstand von 5,50 m (Stauraum) eingehalten werden. Offene Stellplatzüberdachungen dürfen in einem Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand errichtet werden. Im Bereich der Landesstraße muss bei der Anlage von mehreren Stellplätzen nebeneinandereine entsprechende Stellplatztiefe gewählt werden, so dass die Ausfahrsicht zum Gehweg und Straßenraum gewährleistet werden kann.

Das in den Bebauungsplan eingetragene Sichtfeld ist von jeder sichtbehinderten Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

Entsprechende Sichtflächen sind bei jeder Ausfahrt vom Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum einzuplanen.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Planteil festgesetzten Verkehrsfläche sollen nach dem Mischungsprinzip gemäß EAE 85 gestaltet werden (siehe: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstrassen EAE 85, Kapitel 4.4.1, Seite 34ff).

2.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Im Planteil sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt (GFL). Das Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt, Stadtwerke, sonstiger Energieversorgungssträger, dem Abwasserzweckverband Hegau Nord und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen.

Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Engen oder im Grundbuch der Stadt Engen mit den entsprechenden Leitungsrechten belastet.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Entwässerung

Häusliche Abwässer sind direkt dem Mischwasserkanalnetz zuzuleiten.

Das Regenwasser der Dachflächen kann in unterirdischen Tanks gesammelt und z.B. für Gartenbewässerung o.ä. genutzt werden.

Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Auf die aufgrund von § 45 b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz Baden-Württemberg erlassene Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird verwiesen.

Bei Starkregenereignissen muss sichergestellt werden, dass Oberflächenwasser welches nicht auf dem Grundstück versickert entsprechend über z.B. Retentionsbecken oder -zisternen gesammelt werden kann. Der Überlauf kann an den bestehenden Mischwasserkanal im Fußweg angeschlossen werden. Eine entsprechende Darstellung ist mit dem Bauantrag – Entwässerungsgenehmigung – einzureichen. Auf den Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) wird verwiesen.

Um Schäden am Unterbau der Landesstraße zu vermeiden, ist nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht in den Landesstraßenkörper sickern und dort zu Schäden führen kann.

In der Regel werden Mulden und andere Versickerungsarten neben der Fahrbahn der Landesstraße nicht gestattet. Es wird empfohlen bereits in der Planungsphase mit dem Amt für Nahverkehr und Straßen (Landratsamt) Kontakt aufzunehmen.

Hinweise: Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des „Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Brächle, den Tiefbrunnen Oberwiesen und die Bitzenquelle“.

3.2 Ökologische Hinweise

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist eine Aufgabe jedes einzelnen und der staatlichen Gemeinschaft. Vorrangig gilt es, Boden, Wasser, Klima und Luft als natürliche Lebensgrundlagen zu schützen sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten.

Bei der Planung und der Erstellung von Gebäuden sind i. S. eines ressourcenschonenden und umweltverträglichen Bauens die nachfolgend genannten Anforderungen zu berücksichtigen. Sie sind volkswirtschaftlich zu vertreten, zumal mit den Maßnahmen zur Energieeinsparung auch Betriebskosten gesenkt werden.

Ökologisches Bauen darf nicht länger die Ausnahme sein, sondern muss zur Regel werden.

Die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen müssen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusammenhang untereinander ökologisch sinnvoll und wirksam sein.

Alle Bauvorhaben auf Gemarkung Engen wird die umweltfreundliche Durchführung als „Öko-Bau-Richtlinien“ nach diesem Merkblatt empfohlen. Darüber hinaus sind die Richtlinien als „Öko-Bau-Vorschriften“ bei folgenden Wohnbauvorhaben einzuhalten:

- 1. Bauvorhaben, die die Stadt als Bauherr durchführt (Selbstbindung)*
- 2. Bauvorhaben auf Grundstücken, die von der Stadt verkauft werden (privatrechtliche Festsetzung im Kaufvertrag).*

Ein umweltpolitisches Ziel der Stadt ist, dass zukünftig die Anforderungen in die Bebauungspläne mit aufgenommen werden können.

Energie

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die "Energiequelle Energiesparen" sollte mit Priorität genutzt werden.

Da eine kompakte Bauweise einen entscheidenden Faktor darstellt, werden folgende A/V-Verhältnisse (Verhältnis zwischen wärmeabstrahlender Oberfläche und beheiztem Volumen; Einheit 1/m) empfohlen:

- | | |
|---|------------|
| <i>1. freistehende EFH</i> | <i>0,9</i> |
| <i>2. Reihenhäuser und Doppelhäuser</i> | <i>0,7</i> |
| <i>3. 3-geschossige Gebäude</i> | <i>0,6</i> |
| <i>4. 4-geschossige Gebäude</i> | <i>0,5</i> |

Bei bestehender Anschlussmöglichkeit an leitungsgebundene Heizenergieträger (Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, Gas) sind diese einzusetzen. Es müssen Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik (z. B. Brennwerttechnik, versehen mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“) eingebaut werden. Für eine Solaranlage soll zumindest die Rohrinstallation auf das Dach schon eingebaut werden.

Bei der Bauausführung ist auf Winddichtheit und die Vermeidung von Wärmebrücken zu achten. Möglichst große Fassadenflächen sind - soweit dies der Grundstückszuschnitt und das Bauplanungsrecht erlauben - nach Süden auszurichten, so dass eine aktive und passive Solarnutzung optimal möglich ist. Unterstützt wird dies durch eine entsprechende Anordnung der Fensterflächen bezüglich der Himmelsrichtungen (Empfehlung: nach Süden 50 - 70 %, nach Norden 10 - 20 %, nach Osten und Westen 25 - 35 %). Das individuelle Lüftungsverhalten beeinflusst bei starker Wärmedämmung den Heizenergieverbrauch in zunehmendem Maß. Kontrollierte Lüftungssysteme - ggf. mit Wärmerückgewinnung - können hier Abhilfe schaffen.

Mit der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV; seit 01.02.2002) wird nicht nur der bauliche Wärmeschutz, sondern auch die Heiztechnik und die für das Warmwasser erforderliche Energie sowie Solaranlagen berücksichtigt. Der bauliche Wärmeschutz orientiert sich dabei nicht am bisherigen Niedrigenergiehausstandard.

Die Öko-Baurichtlinien fordert alle Bauherren auf – trotz moderner Heiztechnik und ggf. thermischer Solaranlage – beim baulichen Wärmeschutz den Niedrigenergiehausstandard umzusetzen. Zur Überprüfung der Winddichtigkeit wird der Blower-Door-Test empfohlen.

Energiesparende elektrische Geräte und Leuchten sind bei städtischen Bauvorhaben verpflichtend, bei privaten Bauherren empfohlen.

Wasser

Bei Planung und Errichtung von Wohngebäuden ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen. Vorzusehen sind:

1. ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen,
2. die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken, sowie die Bodenverhältnisse dies zulassen,
3. Durchflussmengenbegrenzer (z. B. Luftsprudler) bei Handwaschbecken und Waschtischen,
4. Behältnisse zum Sammeln von Wasser (z. B. Zisternen), das zur Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Nicht überbaubare Grundstücksteile sind als Gartenfläche anzulegen, davon darf maximal ein Viertel befestigt werden. Im privaten Bereich muss auf Versiegelung von Flächen (d. h. Entwässerung in die Kanalisation) verzichtet werden. Stellplätze und Garagenzufahrten müssen mit wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

Grün- und Freiflächen

Bei der Planung der Außenanlagen und der Durchführung der Baumaßnahmen ist die vorhandene Vegetation soweit wie möglich zu erhalten. Insbesondere sind Bäume, die älter als 10 Jahre sind, zu erhalten, wenn durch ihren Bestand die Realisierung des Bauvorhabens nicht verhindert wird. Dies gilt auch dann, wenn der maßgebliche Bebauungsplan die Erhaltung der Bäume nicht zwingend vorschreibt. Bei Neuanpflanzung ist einheimische standortgerechte Vegetation zu verwenden.

Abfall

Für die getrennte Sammlung von Hausmüll sind die baulichen Voraussetzungen in den Küchen, ferner in den Müllräumen oder Außenanlagen zu schaffen. Der Standort der Biomülltonnen darf nicht der direkten Sonne ausgesetzt sein und soll frostsicher sein.

Baustoffe

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrenstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit vorhanden, sind Produkte mit dem Umweltzeichen (**Blauer Engel**) einzusetzen.

Möglichst bewährte natürliche bzw. umweltschonende Baustoffe (z. B. Holz, Sand, Kies, Naturstein, Mauerziegel, mineralischer Mörtel und Putz) sowie die Recyclingprodukte dieser Baustoffe sind einzusetzen. Sekundärrohstoffe sind nach erfolgter Qualitätskontrolle als umweltschonend anzusehen. Die Verwendung dieser Stoffe (z. B. Produkte aus Bauschuttrecycling etc.) genießt Vorrang wegen der damit verbundenen Schonung der natürlichen Ressourcen. Gleiches gilt für die Recyclingprodukte (aus Altpapier, aus Altglas oder Altkunststoff hergestellte Produkte). Heimische Rohstoffe sind zu bevorzugen. Verbundmaterialien sind aufgrund schlechter Recyclingeigenschaften zu meiden, wenn Alternativen auf dem Markt sind.

Nicht verwendet werden dürfen:

1. asbesthaltige Baustoffe
2. unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW, HFCKW, CFC, HFA, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortsschäume,
3. Bauteile aus Tropenhölzern,
4. folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
 - Zu- und Abwasserleitungen
 - Fußbodenbeläge
 - Tapeten und Kleinbauteile im Wohnungsinnenbereich
 - Fenster- und Türprofile
 - bleihaltige Rostschutzmittel.

PVC-Produkte dürfen im privaten Bereich dann verwendet werden, wenn vor dem Einbau der schriftliche Nachweis ihrer Unschädlichkeit gegenüber der Stadt Engen erbracht wurde. Das bedeutet, dass das Material weder Blei noch Cadmium enthält, dass eine Recyclinggarantie gegeben ist und dass der Recyclanteil über 10 % beträgt. Es sind Baustoffe vorzusehen, die mit dem geringstmöglichen Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind. Vorhandene Alternativen (z. B. zementgebundene Spanplatten, Sperrholz- und Tischlerplatten) sind zu nutzen. Die Ausgleichskonzentration für Formaldehyd darf bei Verbundprodukten 0,05 ppm im Prüfraum nicht überschreiten.

Beim vorbeugenden Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Die Verwendung von PCP (Pentachloropentan) und Lindan (HCH = Hexachlorhexan) ist verboten. Bekämpfender Holzschutz ist grundsätzlich nicht chemisch, sondern thermisch (Heißluftverfahren) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, müssen die Holzschutzmittel arsen- und chromfrei sein. Wenn sichergestellt ist, dass das Holz vor Regen- und Spitzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden. Es sind umweltverträgliche, lösemittelarme Oberflächenbehandlungs-, Anstrich- und

*Klebstoffe sowie Lacke vorzugsweise mit dem Umweltzeichen für „**schadstoffarme Lacke**“ zu verwenden.*

3.3 Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Humusboden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Kreisarchäologen zu erfolgen. 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. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.4 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 75 LBO und § 213 BauGB wird hingewiesen.

III. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1. Vorbemerkung

Entsprechend § 1 a BauGB ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich, wenn Flächen erstmalig bebaut werden. Eine Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der mit Flächenverbrauch und Veränderung im Landschaftsbild verbunden ist.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst zwei in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unterschiedlich zu bewertende Bereiche. Die Flächen nördlich und östlich des Bürgerhauses sind bislang landwirtschaftlich genutzt und werden nun überplant. Auf sie bezieht sich die vorliegende Bilanzierung. Dagegen handelt sich bei den restlichen Flächen um einen Teil des Anselfinger Ortskerns. Für diese Flächen existierte kein Bebauungsplan. Ergänzende Gebäude wurden nach § 34 BauGB beurteilt, d.h. Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Für diese Gebäude bzw. Flächen ist keine Bilanzierung erforderlich.

2. Raumplanerische Vorgaben (Landesplanung und Regionalplanung)

Nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg stellt das Landschaftsrahmenprogramm (LRP) die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Land-

schaftspflege und der Erholungssorge für die weitere Entwicklung von Natur und Landschaft des gesamten Landes dar.

Der Punkt 1.2 des LRP befasst sich mit den ökologischen Bedingungen für die Umwidmung von Flächen:

- Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Tragfähigkeit des Naturhaushalts und der Belastbarkeit der Umwelt sowie untereinander abzustimmen; der Landschaftsverbrauch ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Eingriffe in die Landschaft, die den Naturhaushalt und seine Regenerationsfähigkeit schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sollen vermieden werden. Bei unvermeidbaren Eingriffen sollen grundsätzlich Standorte gewählt werden, in denen nachträgliche Auswirkungen möglichst gering gehalten werden können. Unvermeidbare Störungen des Naturhaushaltes und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen durch landschaftserhaltende oder –gestaltende Maßnahmen ausgeglichen oder gemildert werden.*
- Dem Ausbau vorhandener Nutzungen ist grundsätzlich der Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Flächen einzuräumen.*

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst zu zwei Dritteln bereits bebauter Bestand und zu einem Drittel ein zu entwickelndes Gebiet. Der Bestand soll eine sanfte Nachverdichtung erfahren, so dass dem Grundsatz "Schonender Umgang mit Boden" Rechnung getragen werden kann, aber auch dem schonenden Umgang mit allen Schutzgütern.

1. Naturräumliche Gesichtspunkte

Im Bereich der Stadt Engen verläuft die Grenze zwischen den naturräumlich zu unterscheidenden Gebieten der "Hegaualb" im Norden und dem südlich angrenzenden "Nördlichen Bodensee- und Hegaubecken", einer niedrigeren Weißjurahöhe mit einer geringmächtigen deckenförmigen Überlagerung aus riss- oder würmzeitlichen Moränenbildungen mit für gewöhnlich kalkarmen, bräunlichen Bodenbildungen. Das Gebiet ist durch die mäßig bewaldeten Höhenzüge und die heute trockenen, eisrandparallelen Schmelzwasserrinnen geprägt.

Der geologische Untergrund der Fläche besteht im Nordwesten aus gelblich-grauen, steinig-sandigem Geschiebemergel und -lehm der Grundmoräne der Risseiszeit (Mittelpleistozän / Quartär) und im Südosten aus grauen Kalksteinen, die zu den Liegenden Bankkalken des Weißjura (Oberjura) zu stellen sind.

2. Nutzung

Die Fläche des Entwicklungsbereiches, die maßgeblich ist für die Betrachtung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt als Acker sowie einem kleinen Streifen Grünland. Im Osten befindet sich ein Bolzplatz mit einem kleinen Kinderspielplatz.

Der Rest ist bereits baulich genutzt. Hier wird eine sanfte Nachverdichtung angestrebt.

3. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die im Plan und den Festsetzungen fixierte Ausgestaltung des Baugebietes ist somit die Bemessungsgrundlage für die Bilanzierung der konkreten Eingriffe. Es geht darum zu prüfen, was der Bebauungsplan zur Vermeidung und Minimierung ökologischer Konflikte regelt und was für Eingriffe letztlich verbleiben. Ergebnis sind qualitative oder, wenn möglich, quantitative Beschreibungen der Eingriffe.

Mit diesem Schritt wird somit der Umfang der auszugleichenden Eingriffe benannt, der mit Hilfe des Wiederherstellungsansatzes dann im Öko-Konto umgesetzt wird.

Für eine Beurteilung der Situation werden also v.a. die Umweltwirkungen einer Ausweisung des Gebietes auf Grundlage des Bebauungsplanes den Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenübergestellt. Das Baugebiet führt zu einer Verringerung der Bedeutung einzelner Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die nachfolgenden Tabellen greifen den erläuterten Sachverhalt wieder auf und zeigen eine abschließende Bilanz.

In den Tabellen werden die grundsätzlich anzusprechenden Eingriffe und Probleme thematisiert. Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung sind aufgezeigt und der Vergleich mit den tatsächlich im Plan erstellten Schutzvorkehrungen stellt die Grundlage für eine Eingriffsbilanz dar.

Eine umfassende Vermeidung der Eingriffe in Funktionen und Leistungen des Naturhaushalts wäre nur durch den Verzicht auf den Bebauungsplan möglich. Jedoch ist es ein politisches Ziel der Stadt Engen, durch Ausweisung neuer Baugebiete eine Eigenentwicklung in den Stadtteilen maßvoll zu fördern. Bedingt durch die Gleichheit des Textes zur „Vermeidung“ bei allen Schutzgütern und um eine bessere Lesbarkeit der Tabelle zu erreichen, wurde auf diese Spalte in der folgenden Tabelle verzichtet.

Engen, 23.07.2019

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

Der Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

Eingriffe in Funktionen und Leistungen des Naturhaushaltes	Beurteilung des Eingriffs	Maßnahmen zur Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen
<p>Arten und Lebensgemeinschaften/Biotoptypen</p> <p>Es sind durch die Überbauung, keine hochwertigen / geschützten Biotope betroffen. Die Fläche wird bislang vorwiegend als Acker genutzt. Im Osten befindet sich ein schmaler Streifen Grünland. Es findet keine weitere Zerschneidung von Lebensräumen statt.</p>	<p>geringe Bedeutung</p>	<p>Allgemeine Erläuterung: s.o.</p> <p>Im B-Plan ist vorgesehen, auf der südwestlichen Seite der Straßen sowie an der nordöstlichen Grenze des Baugebiets einheimische Laubbäume zu pflanzen. Privatrechtlich sind alle Grundstücke Eigentümer verpflichtet, pro Grundstück einen kleinkronigen Laubbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der beigefügten Liste zu verwenden.</p>	<p>Gewann Stichle/Welschingen: Entbuschung eines brachgefallenen Magerrasens im Februar 1998 und anschließender jährlicher Sommermahd mit Regenerationsflächen (Details siehe Erhebungsbogen vom März 2004). Die Entfernung zwischen Eingriffs- und Ausgleichsfläche beträgt Luftlinie 2,5 km.</p>
<p>Landschaftsbild/Erholung</p> <p>Erstbebauung am Ortsrand (bislang nicht begrünt und ohne Übergang zur freien Landschaft). Das geplante Baugebiet kann als Teil einer großen Baulücke betrachtet werden, die auf drei Seiten (Südost, Südwest und Nordwest) von bestehender Bebauung umrahmt ist.</p>	<p>geringe Bedeutung</p> <p>Die Fläche trägt bislang nur minimal zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei und hat keinerlei Erholungsfunktion. Es handelt sich um einen ausgeräumten, strukturalmen Bereich mit leichtem Relief.</p>	<p>Allgemeine Erläuterung: s.o.</p> <p>Die diversen Pflanz-Verpflichtungen (s.o.) werden zu einem „grünere“ Ortsabschluss ggb. der freien Landschaft führen als das bislang der Fall ist. Aufgrund der Lage ergibt das Baugebiet keine weitere „Nase“ in die freie Landschaft, sondern es rundet den bestehenden Ortsrand ab.</p>	<p>nicht erforderlich</p> <p>Die Wohnbauflächen stellen die Siedlungsgrenze dar und werden durch Pflanzungen (Hecken, Obstbäume) landschaftlich eingebunden. Neben einem Pflanzstreifen innerhalb des B-Plans wird ein ca. 15 –20 m breiter Heckenstreifen aus einheimischen Sträuchern im direkten Anschluss daran angelegt.</p>

Eingriffe in Funktionen und Leistungen des Naturhaushaltes	Beurteilung des Eingriffs	Maßnahmen zur Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen
<p>Boden</p> <p>Flächenverlust durch Versiegelung (Netto-Bauland x GRZ) + Verkehrsfläche = (16.022 qm x 0,3) + 3.162 qm = 4.807 qm + 3.162 qm = : 7.969 qm Somit beträgt die effektive versiegelte Fläche ca. 80 ar.</p> <p>Für das betroffene Gebiet sind keine Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen bekannt.</p>	<p>Differenzierte Bewertung des Schutzguts „Boden“ gemäß Heft 31 des UM Ba-Wü (20/1995) siehe Anlage</p> <p>Mittlere, teils (24 %) sehr hohe Bedeutung</p> <p>Bisherige Bodenfunktionen (Lebensraum für Tiere und Mikroorganismen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen) werden im Bereich der geplanten Straßen, Gehwege, Häuser, Nebenanlagen zerstört.</p>	<p>Allgemeine Erläuterung: s.o.</p> <p>Standorte der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf das Bauflächen begrenzt.</p> <p>Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz-Stellplätze, Garagenzufahrten,) sind als wassergebundene Decken, Schotterrasen, als graue Pflasterflächen oder Natursteinpflaster auszuführen. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.</p> <p>Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.</p>	<p>Ausgleich der Bodenfunktionen ist prinzipiell nur bedingt möglich, da Bodenentwicklung geologische Zeiträume benötigt.</p> <p>Der Stadt Engen ist es nicht möglich, Flächen auf dem Gemeindegebiet zu entsiegeln.</p> <p>Westlich der Bebauung „Maierhalde“ und südlich des „Franzosenwäldchens“ befindet sich eine städtische Fläche, die bislang als Acker genutzt wurde und die nach der letztjährigen Ernte - in Absprache mit dem bewirtschaftenden Landwirt – in Grünland umgewandelt wurde. Die Fläche grenzt an eine bereits als Wiese genutzte Fläche an, so dass ein zusammenhängendes (und bewirtschaftbares) Stück Grünland entsteht. Bei den städtischen Umwandlungsflächen handelt sich um die Grundstücke Flst.Nr. 1106 und 1105 (Teil) mit einer Gesamtfläche von ca. 54 ar.</p> <p>Diese Maßnahme wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Konstanz und freiwillig in Hinblick auf das Öko-Konto umgesetzt. Die Maßnahme war nicht als Ausgleich für andere Eingriffe erforderlich.</p>
<p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser <p>Verminderung der Grundwasser-Neubildungsrate</p>	<p>mittlere Bedeutung</p> <p>Die Fläche hat zur Grundwasser-Neubildung mit beigetragen.</p> <p>Boden ist ein mäßiger Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Wasseraufnahme- und –</p>	<p>Allgemeine Erläuterung: s.o.</p> <p>Mit einem Abflussbeiwert von 0,7 auf den Gehwegen und Parkflächen wird der negative Eingriff auf die Grund-</p>	<p>Durch die enge Verflechtung von Wasser- und Bodenhaushalt ist die unter „Boden“ aufgeführte Maßnahme auch dem Schutzgut „Wasser“ anzurechnen.</p> <p>Darüber hinaus ist die im November 2000 erfolgte</p>

Eingriffe in Funktionen und Leistungen des Naturhaushaltes	Beurteilung des Eingriffs	Maßnahmen zur Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen
<p>Beschleunigter Abfluß von Niederschlagswasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberflächenwasser Es befindet sich kein Oberflächengewässer in der untersuchten Fläche. 	<p>rückhaltevermögen). Höchst unterschiedliche Schutzwirkung gegenüber Schadstoffeintrag in den unterschiedlichen Bereichen.</p> <p>keine Bedeutung</p>	<p>wasser-Neubildung minimiert. Anfallendes Dachwasser versickert vor Ort und wird somit dem Wasserkreislauf nicht entzogen.</p>	<p>ausgedehnte Pflege des Galeriewalds in den Welschinger Bachtälern „Jauchental/Reutebachtal“ und „Tannwaldbachtal“ als Ausgleichsmaßnahme zu erwähen. Es handelt sich um ein ausgewiesenes §24a-Biotop (Biotop-Nr. 8118-335-0585; Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte; Gebiet von lokaler Bedeutung und guter Ausprägung).</p>
<p>Klima/Luft</p> <p>Lufthygiene: Schadstoffbelastung der Luft durch Hausbrand und Verkehr</p> <p>Klimatische Faktoren: Verlust von klimatischen Austauschflächen</p> <p>Verstärkte Erwärmung durch versiegelte Flächen und Dachflächen</p>	<p>geringe Bedeutung</p> <p>Die zusätzliche Belastung der Luft ist minimal.</p> <p>Die Fläche leistet nur einen minimalen Beitrag zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas.</p> <p>Die zusätzliche Erwärmung ist minimal.</p>	<p>Allgemeine Erläuterung: s.o.</p> <p>Durch die stadtnahe Lage (Schule, Einkaufen, ÖPNV, Kultur etc.) des neuen Baugebiets können verkehrsbedingte Emissionen gering gehalten werden.</p> <p>Die Flachdächer und Seitenwände von Garagen sind extensiv zu begrünen (falls sie nicht für Solarkollektoren benötigt werden).</p> <p>Im B-Plan wird eine umweltverträgliche Wärmeversorgung mit Gas mit entsprechender Heizungsanlage angestrebt.</p>	<p>nicht erforderlich</p>

Eingriffe in Funktionen und Leistungen des Naturhaushaltes	Beurteilung des Eingriffs	Maßnahmen zur Minimierung	Ausgleichsmaßnahmen
		Um die Emissionen möglichst gering zu halten, wird die Nutzung von Sonnenenergie durch die Südorientierung der Dächer gefördert.	

Die Beeinträchtigung der angeführten Schutzgüter durch die geplante Wohnbebauung ist relativ unbedenklich. Trotz Maßnahmen zur Verminderung ist der Bebauungsplan mit eingriffen verbunden, die jedoch ausgeglichen werden können.

Beim Schutzgut „Boden“ ist kein 100%-iger Ausgleich möglich. Nach Abwägung der Sachlage hat sich der Gemeinderat für einen 2/3 Ausgleich entschieden.

Anlage zur Eingriffs- /Ausgleichsregelung zum Bebauungsplan "Auf der Höhe" in Engen - Anselfingen

Angabe der Bewertungsklasse des jeweiligen Bereiches hinsichtlich der einzelnen Bodenfunktionen:

Bedeutung der Boden-Bewertungsklassen:

5 = Standorte mit sehr hoher Funktionserfüllung für diese Bodenfunktion

4 = Standorte mit hoher Funktionserfüllung für diese Bodenfunktion

3 = Standorte mit mittlerer Funktionserfüllung für diese Bodenfunktion

2 = Standorte mit mäßiger Funktionserfüllung für diese Bodenfunktion

1 = Standorte mit geringer Funktionserfüllung für diese Bodenfunktion

	Roter Bereich	Grüner Bereich	Blauer Bereich	Brauner Bereich
Bodenschätzung	L 6 Vg 37/34	L 7 Vg 25/25	LT 3 V 65/60	L 5 V 51/46
Lebensraum für Bodenorganismen	Die Datenlage für eine Einstufung der Leistungsfähigkeit der Böden als „Lebensraum für Bodenorganismen“ ist derzeit nicht hinreichend bekannt. Somit kann der Boden derzeit hinsichtlich dieses Parameters nicht bewertet werden.			
Prozentualer Anteil des Bereichs an der Gesamtfläche	32 %	9 %	24 %	35 %
Standort für die natürliche Vegetation	3	4	2	2
Standort für Kulturpflanzen	2	1	3	3
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2	2	3	2
Filter und Puffer für Schadstoffe	2	1	5	3
Landschaftsgeschichtliche Urkunde	Bei den Böden sind keine Eigenschaften bekannt, die sie als "naturgeschichtliche Urkunde" oder "kulturgeschichtliche Urkunde" ausweisen. Somit werden die Böden in die Bewertungsklasse 2 ("mäßig") eingestuft.			
	2	2	2	2

	Roter Bereich	Grüner Bereich	Blauer Bereich	Brauner Bereich
Zusammenfassende Bewertung der Böden in ihrer Leistungsfähigkeit *	Standort wenig bedeutend	Standort bedeutend	Standort sehr hoher Bedeutung (= Schutzwürdigkeit) für den Bodenschutz	Standort bedeutend

* entsprechend dem folgenden Orientierungsrahmen:

>= 1 x Bewertungsklasse 5	Standort sehr hoher Bedeutung (= Schutzwürdigkeit) für den Bodenschutz
>= 2 x Bewertungsklasse 4	Standort hoher Bedeutung
1 x Bewertungsklasse 4 oder >= 2 x Bewertungsklasse 3	Standort bedeutend
< 2 x Bewertungsstufe 3	Standort wenig bedeutend

Entsprechend der Empfehlung des Landratsamts / Sachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde der Boden nach dem Heft 31 ("Luft, Boden, Abfall": Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit) des ehemaligen Umweltministeriums Baden-Württemberg (UM20/95; September 1995) bewertet. Hierbei handelt es sich um eine Methode, die auf Daten aus der Bodenschätzung beruht.

Die noch unbebaute Fläche des Bebauungsplans ist in der Bodenschätzung nicht einheitlich bewertet worden, sondern wurde unterteilt in mehrere Bereiche (siehe beiliegender Plan). Die Bereiche wurden mit Hilfe von verschiedenen Farben zur besseren Unterscheidung gekennzeichnet.

