

**Ortsteil Klengen**

Schwarzwald-Baar-Kreis

# Bebauungsplan

## „Arenberg“

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

Stand: 09.09.2024

**kommunalPLAN**

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt 2203

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
<b>2</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVERFAHREN / VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB .....	6
3.3	Bedarfsbegründung Bebauungsplan-Verfahren „Arenberg“ .....	6
<b>4</b>	<b>ZU BERÜCKSICHTIGENDE RANDBEDINGUNGEN.....</b>	<b>7</b>
4.1	Umweltbelange.....	7
4.2	Lärmschutz .....	9
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>10</b>
5.1	Städtebau .....	10
5.2	Straßen und Wege.....	11
5.3	Höhenlage der Gebäude.....	11
5.4	Entwässerungskonzept.....	12
5.5	Wasserversorgung.....	13
5.6	Löschwasserversorgung: .....	13
5.7	Starkregen: .....	13
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>14</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
	6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	14
	6.2.2 Zahl der Vollgeschosse.....	14
	6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	14
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
6.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen .....	15
6.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	15
6.6	Verkehrsflächen .....	15
	6.6.1 Straßenverkehrsflächen.....	15
	6.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	15
	6.6.3 Ein- / Ausfahrtsbereiche.....	15
6.7	Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote.....	15
6.8	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts .....	15
6.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	16
6.10	Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser .....	16
6.11	Versorgungsflächen .....	16
6.12	Freiflächen-Photovoltaikanlage.....	16
6.13	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	16
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>16</b>
7.1	Dachgestaltung .....	16
7.2	Nebenanlagen.....	17
7.3	Stellplatznachweis .....	17
7.4	Einfriedungen .....	17
7.5	Werbeanlagen.....	17
7.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	17
7.7	Verbot von Schottergärten.....	17
<b>8</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN .....</b>	<b>18</b>
8.1	Frühzeitiges Beteiligungsverfahren.....	18
8.2	Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Behörden.....	18
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>19</b>

**ANLAGEN:**

- Umweltbericht und Artenschutzprüfung vom 09.09.2024, Büro Arcus, Bräunlingen
- Schalltechnische Untersuchung vom 09.09.2023, Büro Heine + Jud, Stuttgart

## 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

### 1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Brigachtal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.11.2022, den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nebst örtlichen Bauvorschriften für den Planbereich „Arenberg“ im Ortsteil Klengen gefasst.

Nachdem in den letzten Jahrzehnten und Jahren die ausgewiesenen Baugebiete „In der Zielgass“, „Bromenäcker I und II“ und auch das im Ortsteil Kirchdorf entwickelte innerörtliche Baugebiet „Ob dem Dorf II“ gänzlich aufgesiedelt wurden, verfügt die Gemeinde aktuell über keine kommunalen Baulandreserven mehr, um den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen für individuelle Wohnhausformen zu bedienen.

Um den kurz- bis mittelfristigen Wohnflächenbedarf zu decken, plant die Gemeinde Brigachtal nördlich der Siedlerstraße als Erweiterung des Baugebietes „Bromenäcker“ ein kleineres Wohngebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs wurde die Möglichkeit des Baugesetzbuches durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen genutzt, gem. § 13b BauGB Bauland zu schaffen.

Als Reaktion auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 sind die Voraussetzungen zur Fortführung des bereits eingeleiteten Bebauungsplan-Verfahrens nach § 13b BauGB entfallen.

Unter Anwendung des § 215a Abs. 3 soll das Bebauungsplan-Verfahren abgeschlossen werden.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend der aktuellen Bedarfslage und Nachfrage wird das Baugebiet für eine individuelle Einfamilienhaus-Bebauung sowie einer verdichteten Baufläche für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Dies erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Lage und der topographischen Verhältnisse.

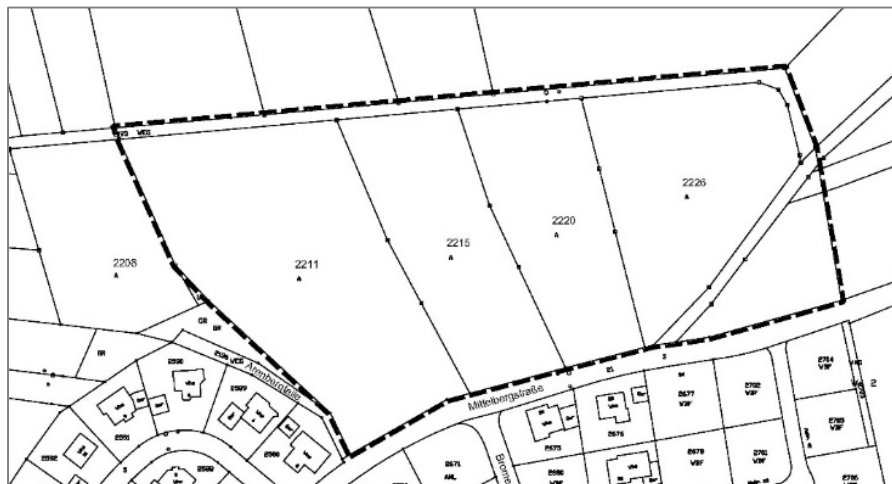
## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2.7 ha liegt unmittelbar an der Mittelbergstraße und erstreckt sich hangaufwärts bis an den Rand des Steinbruchs.

Der Planungsraum umfasst Teilflächen der Flst. Nr. 2211, 2215, 2220 und 2226 sowie angrenzender Straßen- und Wegeflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

Im Norden schließt das Steinbruchgelände mit seiner aktuellen Rekultivierungsfläche das Baugebiet ab.

Im Osten endet das Baugebiet zur freien Landschaft, die im Vogelschutzgebiet liegt.



Abgrenzung des  
Planungsraums



Lage in Brigachtal



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

**Bestandsfotos**





Das Baugebiet im Ortsteil Klengen ist über die Mittelbergstraße gut erschlossen. Fußläufige Anbindungen sind zur Ortsmitte, zur Schule und zur Bahnhaltestelle vorhanden.

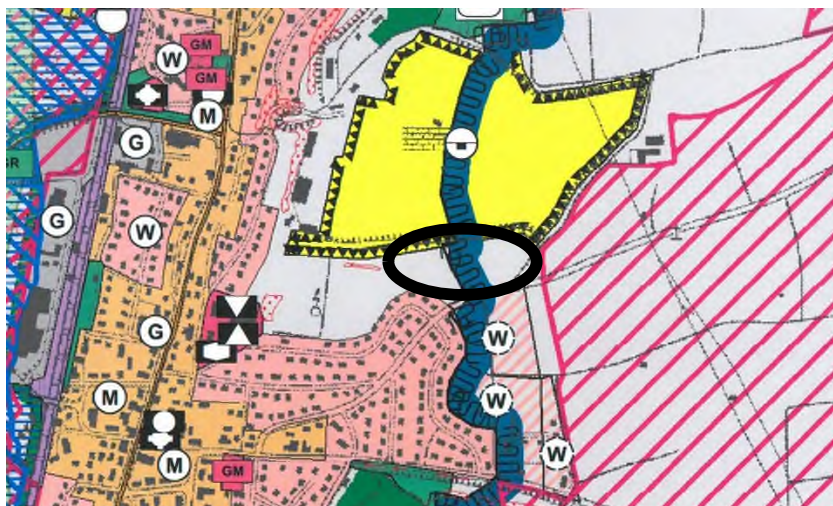
### 3 Planungsverfahren / Vorgaben

Die Entscheidung für das Plangebiet ist Ergebnis einer Suchphase geeigneter Siedlungsrandflächen, die auch kurzfristig als Flächeneigentum der Gemeinde zur Verfügung stehen.

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen ist das Plangebiet als Grünfläche / landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Die Planung erfüllt zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB, die Darstellung des Flächennutzungsplans wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan der  
VG Villingen-Schwenningen  
mit Plangebiet

### 3.2 **Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB**

Bis zur Aufhebung durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts am 18.07.2023 wurde das Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen dazu waren erfüllt:

- es besteht ein dringender Wohnbedarf
- das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage an
- der Schwellenwert von max. 10.000 qm Grundfläche wird nicht überschritten
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich

#### Nachweis des Schwellenwertes:

Bruttofläche Planbereich ca. 27.500 m<sup>2</sup>

Netto-Wohnfläche ca. 17.235 m<sup>2</sup>

Grundfläche Plangebiet (17.235 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4) = 6.894 m<sup>2</sup>

Zulässige Grundfläche 10.000 m<sup>2</sup> (Schwellenwert).

Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens nach § 13b BauGB.

Durch eine kurzfristige gesetzliche Regelung (Reparaturklausel nach § 215a BauGB) der Bundesregierung wird das begonnene Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB geordnet zu Ende geführt.

Dazu wird für das laufende Verfahren „Arenberg“ eine umfassende Umweltplanung mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, wie in „normalen“ Bebauungsplänen erarbeitet.

Der Abschluss dieses „ergänzenden Verfahrens“ muss mit dem Satzungsbeschluss bis Ende 2024 erfolgen.

In seiner Sitzung am 12.12.2023 hat der Gemeinderat die Weiterführung des Bebauungsplan-Verfahrens in einem 2-stufigen Verfahren, einschließlich Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beschlossen.

### 3.3 **Bedarfsbegründung Bebauungsplan-Verfahren „Arenberg“**

Die Gemeinde Brigachtal verfügt über keinerlei kommunale Bauplatzreserven mehr.

Private Grundstücke bzw. Baulücken stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Hier ist die Gemeinde im Zuge der Intensivierung der Innenentwicklung dauerhaft aktiv. Infolge etlicher Nachverdichtungen in den vergangenen Jahren sind ohnehin nur noch wenige Baulücken vorhanden.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaulandreservefläche „Gaisberg-Süd“ im Ortsteil Klengen mit ca. 1,5 ha wird seitens der Gemeinde wegen schwieriger Hangerschließung, sensibler ökologischer Lage mit der Notwendigkeit eines Waldausgleiches und der mangelnden Akzeptanz im benachbarten Wohnumfeld zurückgestellt.

Grundsätzlich kann auf die Wohnbaulandreserve „Gaisberg-Süd“ aufgrund der Nachfrage nach privaten Bauplätzen nicht verzichtet werden.

Das Neubaugebiet „Arenberg“ soll primär den kurz- bis mittelfristigen Bedarf abdecken. Es stellt damit auch einen Beitrag zur Abmilderung der nach wie vor bestehenden allgemeinen Wohnungsnot dar.

Aufgrund des aktuell fehlenden Baulandangebotes ist trotz der schwieriger gewordenen Rahmenbedingungen für Bauwillige bereits wieder eine erhebliche Anzahl insbesondere örtlicher, aber auch auswärtiger Bauplatzbewerber vorhanden. Allein aus Brigachtal liegen aktuell 17 Bewerbungen vor. Hinzu kommen 5 junge Familien bzw. Paare, die aus Brigachtal stammen und in ihre Heimatgemeinde zurückkehren wollen. Weitere 15

Bewerbungen kommen ganz überwiegend aus der direkten Nachbarschaft. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage bis zur Verfügbarkeit der neuen Bauplätze frühestens in ca. zwei Jahren absehbar weiter ansteigen wird.

Die Gemeinde Brigachtal wird im neu aufzustellenden Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg zudem als Schwerpunktgemeinde „Wohnen“ ausgewiesen. Somit wird ihr auch ein gewisses Wachstumspotenzial über den reinen örtlichen Bedarf hinaus zugestanden werden. Nach den Bauplatzvergaberichtlinien, die europarechtlichen Vorgaben zu entsprechen haben, ist eine Bauplatzvergabe ausschließlich an örtliche Bewerber ohnehin nicht möglich.

Der dringende kurzfristige Bedarf an Wohnbauland im ursprünglichen Sinne des § 13b BauGB ist aus Sicht der Gemeinde damit zweifelsfrei gegeben.

## 4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

### 4.1 Umweltbelange

Aufgrund der geänderten Rechtslage wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Eingriffe im Plangebiet werden ausgeglichen.

Dem Bebauungsplan-Vorentwurf liegt der Entwurf des Umweltberichts mit Artenschutzprüfung zugrunde (Anlage).

Auf die Inhalte und Beschreibungen wird verwiesen.



Für den Bebauungsplan wird dieser Entwurf des Grünordnungsplans zugrunde gelegt.

### Alternativenprüfung

Die in Ziffer 2.11 des Umweltberichts angesprochene Alternativenprüfung mit Verzicht auf den Ausbau der oberen Planstr. 3 wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

- Für die mittelfristige örtliche Entwicklungsplanung ist der Weiterbau der Planstr. 3 mit Anschluss an die Ortsdurchfahrt geplant. Dies entspricht auch dem örtlichen Entwicklungskonzept Brigachtal 2040.
- Die Gebäudeerschließung der Baufenster WA-1 und WA-2 sind städtebaulich, topographisch und wirtschaftlich wesentlich besser von der Planstr. 3 aus durchzuführen.
- Das Baufeld WA-6 für Mehrfamilienhäuser wird aufgrund der Vorgabe einer Tiefgarage mit Ausnutzung der Hanglage von der Planstr. 2 aus erschlossen.
- Mit dem Ausbau der Planstr. 3 als Erschließungsstraße besteht für alle neuen Grundstückseigentümer Klarheit über eine mögliche spätere ansteigende Verkehrsbelastung dieser Straße.
- Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Fußwege sind ein wichtiger Teil der nichtmotorisierter Nahmobilität und werden beibehalten.

**Fazit:**

Aus den genannten städtebaulichen Gründen wird der städtebauliche Entwurf Var. C-2 weiterhin als Grundlage für den Bebauungsplan gelten.

**Gesamtbilanz Eingriffe Schutzgüter Boden und Biotope**

Schutzgut	Bestand	Planung
Boden	171.164	72.889
Biotope	213.301	118.497
<b>Summen</b>	<b>384.465</b>	<b>191.386</b>
<b>Defizit</b>		<b>-193.079</b>

**Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich erfolgt über Zuordnung gemeindlicher Ökokontomaßnahmen.

Es handelt sich um die Einbuchung Nr. 2017-05 des Ökokontos der Gemeinde Brigachtal.

A Lage- und Eigentümerinformationen								
Gemarkung / Gewann	Maßnahmen Nr.:	Flst-Nr.	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	verwendbare Fläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer	Ö.R. - Vertrag	Beginn d. Maßnahme	Punktgewinn (Gesamt)
Überauchen / Eggwald	11	459	20.170	20.170	Gemeinde		August 2017	250.434



Lageplan: Ausschnitt TK 25, Blatt-Nr. 7916 (Villingen-Schwenn.)



Übersicht der geplanten Maßnahme 11



Alle Einzelheiten enthält der Umweltbericht.

### **Geschützte „Feldhecke südlich Steinbruch Klengen“ (Biotop-Nr. 179163262065)**

Die geschützte Hecke wird überwiegend von der Schlehe aufgebaut. Vereinzelt Weißdorne, Heckenkirschen, Holunder sind eingestreut.

Die Säume werden von Nitrophyten gebildet, vorwiegend Gr. Brennessel, Gold-Kälberkropf und Knäulgras. Wie im Datenblatt bereits beschrieben, sind die Magerzeiger verschwunden.

### **Bedeutung geschützte Hecke: mittel – hoch**

Nach dem Bebauungsplan-Entwurf wird die Hecke weitgehend erhalten und in eine Grünfläche eingebunden werden.

## **4.2 Lärmschutz**

Der Planungsraum wird durch Lärmimmissionen des Verkehrs auf der Mittelbergstraße und des nördlich angrenzenden Steinbruchgeländes tangiert.

Durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart, wurden schalltechnische Untersuchungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt: (siehe Anlage)

### **Verkehrslärm**

- Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>2</sup> für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen.
- Im Plangebiet treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 36 dB(A) tags und 29 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts eingehalten.
- Gegenüber dem Straßenverkehr sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1<sup>1</sup> (2018) berechnet und dargestellt. Das Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich I.

### **Gewerbe**

- Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Steinbruch mit Brecheranlage, dessen schalltechnische Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht wurden. Der Gesteinsabbau ist seit einigen Jahren beendet, es liegt eine naturschutzrechtliche Genehmigung für die Rekultivierung und Renaturierung des Steinbruchs von 2023 vor.
- Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm<sup>1</sup> herangezogen. Für das Plangebiet wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie eigene Messungen.
- Es treten Beurteilungspegel bis 52 dB(A) tags auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird tags eingehalten. Nachts findet kein Betrieb statt.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

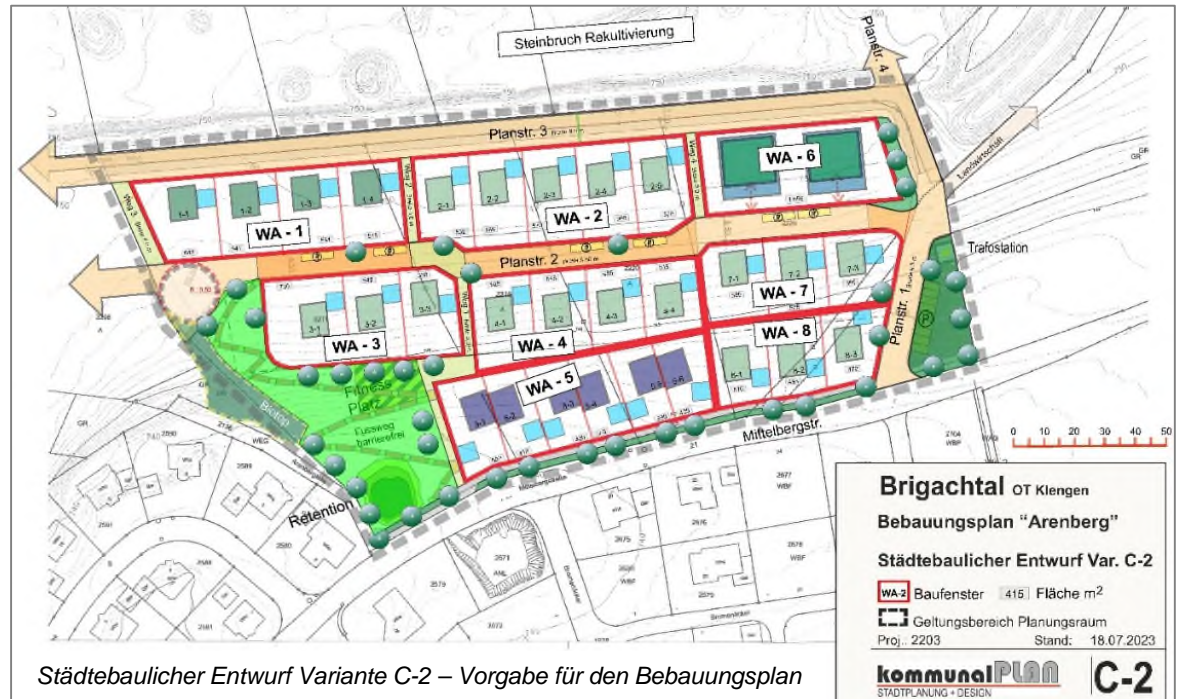
- Es sind keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet gegenüber gewerblichen Schallimmissionen erforderlich.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Städtebau

Für das neue Baugebiet wurden städtebauliche Entwürfe in Varianten mit dem Gemeinderat diskutiert.

In seiner Sitzung am 12.12.2023 wurde der städtebauliche Entwurf C-2 als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans beschlossen.



Städtebaulicher Entwurf Variante C-2 – Vorgabe für den Bebauungsplan

Folgende Elemente bzw. Inhalte des Planentwurfs werden berücksichtigt:

- Mehrfamilienhaus-Bebauung: Reduzierung auf das Baufeld WA-6
- Baufeld WA-3 und WA-4: Bebauung mit 7 freistehenden Einfamilienhäusern statt 9 Kettenhäuser
- Baufeld WA-7: Bebauung mit 6 Einfamilienhäusern statt 2 Mehrfamilienhäuser
- Ausweisung von öffentlichen Längsparkplätzen in der Planstraße 2
- Grünfläche „Ost“: 9 öffentliche Stellplätze mit Ladestation und Trafo-Station
- Grünfläche „West“ mit Nutzung für:
  - Anlage eines Fußwegs
  - Regenrückhaltebecken mit Photovoltaik-Anlage
  - Fitness-Platz
  - Rodelhang
  - Ausgleichsflächen für Heckenbiotop
  - gestaffelte Regenrückhaltebecken im Hangbereich

Daraus ergibt sich folgende Bebauungsbilanz:

**Bauplatzgrößen**

Nr	BA	Fläche qm	Bauform
Baufeld WA-1	1	2.422	E
Baufeld WA-2	1	3.024	E
Baufeld WA-3	1	1.838	E
Baufeld WA-4	1	5.554	E
Baufeld WA-5	1	2.688	DH
Baufeld WA-6	1	1.709	MFH
<b>Nettobauland</b>		<b>17.235</b>	<b>62,7 %</b>

**Bebauung und Stellplätze**

29 Einfamilienhaus-Grundstücke (E und DH)  
1 Mehrfamilienhaus-Grundstück (MFH)

**Öffentliche Stellplätze**

Parkplätze 10 Stpl.  
Fahrbahnbegleitend ca. 12 Stpl.  
Mittelbergstraße ca. 9 Stpl.

**Wohneinheiten und Bewohner**

B-Plan-Fläche	27.500 m <sup>2</sup>	100,0%
<b>Anzahl der Bauplätze</b>		<b>30</b>
	E +DH	29
	MFH	1
<b>Anzahl der WE</b>		<b>49</b>
	E+DH	37
	MFH II +D	12
<b>Anzahl der Einwohner</b>		<b>126</b>
<b>EW pro ha</b>		<b>46</b>

**5.2 Straßen und Wege**

Das Wohngebiet wird von der Mittelbergstraße aus erschlossen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird ein Gehweg mit Längsparkstreifen und Baumquartieren angeordnet.

Der vorhandene Anschluss des landwirtschaftlichen Weges zur Mittelbergstraße wird nach Osten verschoben und als Erschließungsstraße (Planstr. 1) ausgebaut.

Zentrales Erschließungselement ist die Planstr. 2, die als Wohnstraße mit Wendeanlage für die gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsarten gestaltet wird. Öffentliche Stellplätze werden punktuell ausgewiesen.

Entlang des nördlichen Siedlungsrandes wird die Planstraße 3 ausgebaut, mit dem Ziel einer späteren Weiterführung nach Westen mit Anbindung an die Ortsdurchfahrt von Brigachtal.

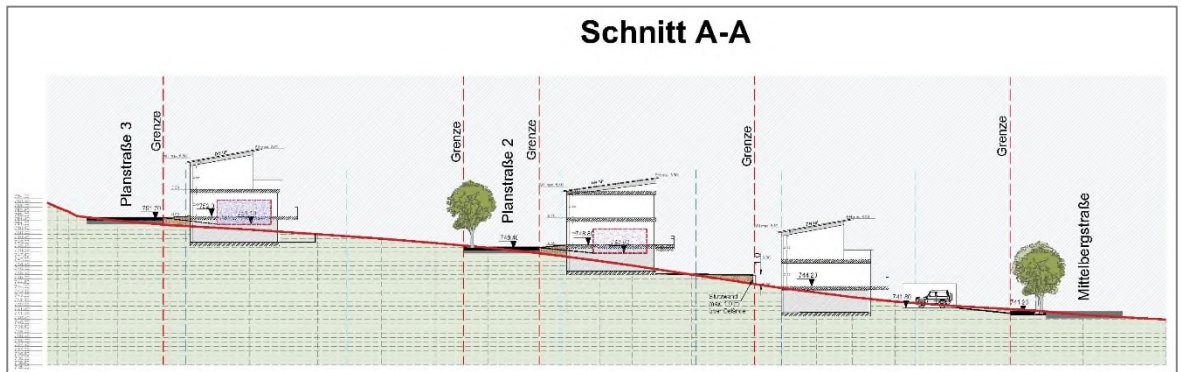
Für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Schneeräumung wird eine Fahrverbindung über den geplanten Weg zwischen Planstr. 3 und 2 ausgebaut.

Zur fußläufigen Durchlässigkeit des Wohngebietes mit kurzen Wegen sind Fußwege in Nord-Süd-Richtung geplant. Die Anlage einer barrierefreien Fußwegverbindung in der Hangsituation wird in der westlichen Grünanlage möglich sein, ist aber der Ausbauplanung vorbehalten.

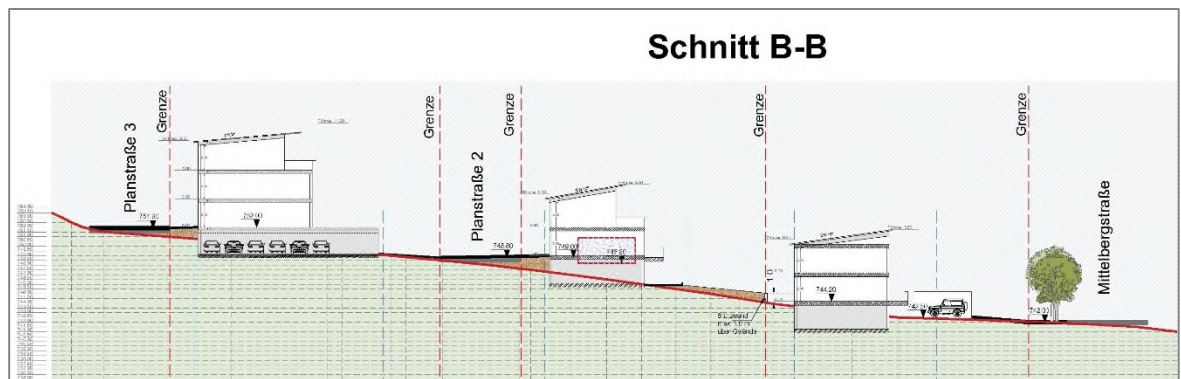
Die Höhenlage der geplanten Straßen wurde für den Bebauungsplan-Entwurf festgelegt. Daran orientieren sich die im Planentwurf festgesetzten Bezugshöhen (BZ) zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhen über Normal Null (ü.NN).

**5.3 Höhenlage der Gebäude**

Anhand von Geländeschnitten und auf Grundlage der Straßenplanung mit ihrer Höhenlage wurden die Bezugshöhen der Gebäude festgelegt und den Bauflächen im Bebauungsplan-Entwurf zugeordnet.



Geländeschnitt A-A – Schnittverlauf siehe Planbild Bebauungsplan



Geländeschnitt B-B mit Tiefgarage Baufeld WA-6 – Schnittverlauf siehe Planbild Bebauungsplan

Zwischen den Baufeldern WA-4 und WA-5 sind zum Geländeausgleich an den Gartengrenzen Stützmauern in einer Höhe von max. 1,0 m über dem gewachsenen Gelände zulässig.

#### 5.4 Entwässerungskonzept

Grundprinzip der Abwasserableitung ist das Trennsystem.

Sämtliche Leitungstrassen für das Schmutzwasser befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und die Entsorgung wird über die Einbindung in den vorhandenen Mischwassersammler der Mittelbergstraße gewährleistet. Die Grundstücksentwässerung wird über entsprechende Hausanschlussleitungen einschl. eines Kontrollschachts gesichert.

Die Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers der Baugrundstücke und der Straßenflächen erfolgt über ein neues Regenwassernetz, welches am südwestlichen Gebietsende einer neu zu erstellenden Retentionsanlage zugeführt wird. Diese wird in Erdbauweise erstellt und weist ein Fassungsvermögen von ca. 270 m<sup>3</sup> auf. Der Drosselabfluss wird dabei über die Beckensohle versickert. Zuzüglich zu dem zentralen Rückhaltebecken werden dezentrale Retentionszisternen auf den Baugrundstücken mit einem Rückhaltevolumen von 3 m<sup>3</sup> festgesetzt. Die neun Baugrundstücke, welche direkt an die Mittelbergstraße angrenzen, entwässern über ihre Hausanschlüsse direkt in den vorhandenen Regenwassersammler der Mittelbergstraße.

## Retentionsanlage

In der westlichen Grünfläche sind Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Dimensionierung und Gestaltung ist im nachstehenden Entwurf dargestellt.



Geplante Regenrückhaltebecken

## 5.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu zu verlegende Trinkwasserleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen und Anbindung an das bestehende Netz im Bereich der Mittelbergstraße. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit die vorhandenen Anlagen den Bedarf an Trink- und Brauchwasser decken können. Nach den derzeitigen Erkenntnissen kann die Druckerhöhungsanlage „Zielgass“ ausreichende Druckverhältnisse für eine Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und richtlinienkonformen Wasserversorgung für das Baugebiet „Arenberg“ gewährleisten.

## 5.6 Löschwasserversorgung:

Löschwasser kann dem Netz über die im Zuge der Erschließung bereitzustellenden Über- und Unterflurhydranten zur Verfügung entnommen werden. Laut einer hydraulischen Berechnung des Trinkwassernetzes der Gemeinde Brigachtal aus dem Jahr 2018 steht im Bereich des Plangebiets eine Entnahmemenge von über 48 m<sup>3</sup>/h an. Somit kann eine ausreichende Löschwasserentnahme gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt werden.

## 5.7 Starkregen:

Das Plangebiet ist aufgrund der topographischen Ausgangslage nicht von Starkregen durch zufließendes Oberflächenwasser aus angrenzenden Einzugsgebieten betroffen. Die Planstraße „B“ befindet sich in der näheren Umgebung am topographischen Hochpunkt. Nördlich davon grenzen die steil abfallenden Flanken zum angrenzenden Steinbruchgelände ab. Westlich und östlich des Plangebiets bewegen sich die Falllinien des Urgeländes in Nord-Süd-Richtung von der Baugebietsfläche weg, so dass kein Oberflächenwasser aus den angrenzenden Fluren in die Planfläche eindringen kann.

## **6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **WA – Allgemeines Wohngebiet**

Die Wohnsiedlung mit guter Lage und Erschließung dient dem attraktiven Wohnen für unterschiedliche Altersgruppen.

Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, gegen nicht störende Handwerksbetriebe und kulturelle und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen sperren. Im Vordergrund steht aber die Schaffung von Wohnraum zur Deckung eines dringenden Bedarfs.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die aufgrund ihres Störpotentials nicht in den angestrebten Quartierscharakter passen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete sowie Anlagen für Verwaltungen sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs im Wohnquartier nicht erwünscht.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

#### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am städtebaulichen Entwurf und den Anforderungen der Bauherren.

Alle Wohnhäuser können II-geschossig ausgeführt werden.

Zur Förderung von Tief- /Kellergaragen werden diese Geschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschoss angerechnet.

#### **6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage soll eine harmonische Höheneinbindung der Gebäude in den Geländeverlauf und die Umgebung sichergestellt und gleichzeitig die angestrebte 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan werden Bezugshöhen (BZ) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Freiflächen durch das Anheben der BZ sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.

Um angesichts des bewegten Geländes für die konkrete Bauplanung das Anlegen barrierefreier Zugänge zu den Häusern zu ermöglichen, wird ein Höchstwert für die BZ festgesetzt. Die Werte orientieren sich an dem Niveau der geplanten Straßen, sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier EG-Zugänge.

Die Bezugshöhen von Grenzgaragen von einzelnen Baufenstern richten sich nach den Festsetzungen für die Wohnbebauung. Damit sollen hangabwärts liegende Wandhöhen reduziert werden.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Charakter der Umgebungsbebauung und nach Vorgabe der geplanten Nutzung als Einfamilienhaus-Wohngebiet wird für das Plangebiet die offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit bei der Gebäudestellung wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung Rechnung getragen.

### **6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Städtebauliches Ziel ist die Planung eines Einfamilienwohngebietes. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird daher auf max. zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

Für das für Mehrfamilienhäuser vorgesehene Baufeld WA-6 gilt diese Beschränkung nicht, um hier ein Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen zu ermöglichen.

### **6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Durch einen 50 cm Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Wandbepflanzung ermöglicht werden. Durch die Einhaltung eines erforderlichen 5 m - Abstandes zwischen Garagentor und Verkehrsfläche wird die Nutzung des Vorplatzes als Stellplatz gesichert. Zudem wird durch den Sicherheitsabstand ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage unterstützt.

### **6.6 Verkehrsflächen**

#### **6.6.1 Straßenverkehrsflächen**

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen dienen der Anlage und dem Ausbau von Erschließungsstraßen.

Eine Aufteilung des Verkehrsraums in Fahrbahn, Gehweg, Parkstreifen und Begrünung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

#### **6.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die jeweilige Zweckbestimmung der im Plan ausgewiesenen Flächen ist dort beschrieben.

#### **6.6.3 Ein- / Ausfahrtsbereiche**

Die Grundstückszufahrten der Bauplätze der Flächen WA-1 und WA-2 sind aufgrund der topographischen Situation von der Planstraße 3 aus hang-abwärts zulässig.

Durch die Unzulässigkeit der Zufahrten von der Planstraße 2 aus können in dieser Straße Baumanpflanzungen und öffentliche PKW-Stellplätze ausgewiesen werden.

### **6.7 Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote**

Im Plangebiet sind Grünbereiche im Osten und Westen als öffentliche Grünfläche gesichert.

Auf diesen Flächen sind dort die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Einbauten zulässig.

Zur Gestaltung, Pflege und Unterhalten dieser Flächen, einschließlich Begründung wird auf den Umweltbericht verwiesen (Anlage).

### **6.8 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**

Geschützte „Feldhecke südlich Steinbruch Klengen“

M 3 Flächengleicher Erhalt des Biotops.

Maßnahmen und Begründung – siehe Grünordnungsplan (Anlage).

## **6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter bei. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen und die Durchgrünung des Wohngebietes zu unterstützen, werden für die Freiflächen der einzelnen Grundstücke sowie im Bereich der öffentlichen Flächen Pflanzgebote festgesetzt.

Maßnahmen und Begründung – siehe Grünordnungsplan (Anlage).

## **6.10 Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Westen, des Plangebietes eine Fläche für drei zentrale Retentions- und Versickerungsbecken festgesetzt.

Die Fläche kann zusätzlich mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage überbaut werden (Ziffer 11.3).

## **6.11 Versorgungsflächen**

### **Umspannstation**

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes mit Einrichtung einer E-Ladestation wird eine Versorgungsfläche als zeichnerische Festsetzung bei der Grünfläche GF-2 in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgesetzt.

### **Kabelverteilerschränke**

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

## **6.12 Freiflächen-Photovoltaikanlage**

Die geplante PV-Anlage über der Retentionsfläche (Ziffer 6.10) ist ein Beitrag zur Gewinnung regenerativer Energien.

## **6.13 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Das im Plan ausgewiesene Sichtfeld an der Einmündung der Planstraße 1 in die Mittelbergstraße ist zur Verkehrssicherheit erforderlich.

## **7 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **7.1 Dachgestaltung**

Die unterschiedlichen Festsetzungen der Dachformen und Dachneigungen, und die Dachgestaltung wurden mit der Intention festgesetzt, dass sich die Neubebauung harmonisch in das Umfeld integriert und gleichzeitig wesentliche Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen vermieden werden bzw. sich in einem verträglichen Rahmen bewegen. Gleichzeitig soll ein breiter Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht werden.



Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den regionstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf grau, braun und rot kann über die Dächer ein prägender städtebaulicher Zusammenhalt der Neubauten unterstützt werden.

## **7.2 Nebenanlagen**

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen soll eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden.

## **7.3 Stellplatznachweis**

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem zu erwartenden Pkw-Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 60 qm Wohnfläche auf 2 Stellplätze sollen Störungen des fließenden Verkehrs durch den ruhenden Verkehr innerhalb des Gebietes auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Ortsteilen, die nicht vom Ortszentrum fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist - unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen - als zumutbar zu betrachten und gegenüber der Gewährleistung des Verkehrsablaufes im gesamten Gebiet geringer zu gewichten.

## **7.4 Einfriedungen**

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen soll eine Offenheit und Transparenz in Bezug auf die Gestaltung der Grundstücke zum öffentlichen Raum gefördert werden. Um übermäßige Erhöhungen der Gartenflächen gegenüber den öffentlichen Flächen auszuschließen, werden entsprechend Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Stützmauern getroffen.

## **7.5 Werbeanlagen**

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für mögliche Firmen adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Die Beschränkung der Standorte der Anbringung der Werbeanlagen dient dem Ziel, diese nur mit einer lokalen Wirkung zu versehen und somit die „Fremdwerbung“ innerhalb des Wohngebietes auszuschließen.

## **7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Für die Neubebauung von Grundstücken wird die Anlage von Zisternen vorschrieben, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

## **7.7 Verbot von Schottergärten**

Durch naturnahe Gestaltung verbleibender Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Stauden, artenreichen Wiesen und das Anpflanzen heimischer Gehölze kann eine Teilfunktion als Nahrungshabitat für Insekten und Vögel erhalten werden.

## 8 Bebauungsplan-Verfahren

Am 29.11.2022 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13b BauGB aufgrund eines dringenden Wohnbedarfs.

Aufgrund von Änderungen der gesetzlichen Grundlagen beschloss der Gemeinderat am 12.12.2023 den Bebauungsplan im Regelverfahren fortzuführen.

### 8.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden/ Träger öffentlicher Belange erfolgten im Zeitraum vom 29.01.2024 bis zum 29.02.2024.

Zahlreiche Anregungen wurden in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

### 8.2 Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Behörden

In der Zeit vom 31.05.2024 bis 01.07.2024 fand die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Es wurden einige Anregungen und Detailnachfragen von Behörden vorgelegt, die redaktionell im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zu grundsätzlichen Inhalten des Bebauungsplans vorgebracht. Im Zuge der Abwägung wurden diesen Anregungen vom Gemeinderat nicht gefolgt.

Die Grundzüge des Bebauungsplans wurden durch die Berücksichtigung der dargestellten Anpassungen des Bebauungsplans nicht berührt.

## 9 Flächenbilanz

<b>Plangebiet</b>	<b>27.500 m<sup>2</sup> =</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Wohnbauflächen</b>		
WA-1 = 2.422 m <sup>2</sup>		
WA-2 = 3.024 m <sup>2</sup>		
WA-3 = 1.838 m <sup>2</sup>		
WA-4 = 5.554 m <sup>2</sup>		
WA-5 = 2.688 m <sup>2</sup>		
WA-6 = 1.709 m <sup>2</sup>		
Summe	17.235 m <sup>2</sup> =	62,7 %
<b>Verkehrsflächen</b>		
Verkehrsstraßen	3.705 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.705 m <sup>2</sup>	
Summe	6.410 m <sup>2</sup> =	23,3 %
<b>Grünflächen</b>		
GF-1 = 1.642 m <sup>2</sup>		
GF-2 = 655 m <sup>2</sup>		
GF-3 = 232 m <sup>2</sup>		
Retentionsfläche 1.072 m <sup>2</sup>		
Biotop 224 m <sup>2</sup>		
Summe	3.825 m <sup>2</sup> =	13,9 %
Versorgungsfläche Trafo	30 m <sup>2</sup> =	0,1 %

**10      **Verfahrensdaten****

GR-Aufstellungsbeschluss (§ 13b BauGB)		29.11.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		08.12.2022
GR – ergänzender Aufstellungsbeschluss (Reparaturklausel)		12.12.2023
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit		18.01.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom bis	29.01.2024 29.02.2024
GR-Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss		14.05.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		23.05.2024
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	31.05.2024 01.07.2024
GR-Satzungsbeschluss		22.10.2024
Veröffentlichung / Rechtskraft		.....

Aufgestellt, Tuttlingen, den 09.09.2024

kommunalPLAN GmbH