

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Arenberg“

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
gemäß § 10 a BauGB

Stand: 24.10.2024

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 2203

1. Ziele, Anlass und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

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, möchte die Gemeinde Brigachtal nördlich der Siedlerstraße als Erweiterung des Baugebietes „Bromenäcker“ ein kleineres Wohngebiet entwickeln.

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

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.

Zwischenzeitlich haben sich die gesetzlichen Planungsgrundlagen durch ein Urteil gegen den § 13b BauGB geändert.

Am 12.12.2023 beschloss der Gemeinderat mit Verweis auf § 215a BauGB (Reparaturklausel) das Bebauungsplan-Verfahren fortzuführen.

Das weitere Bebauungsplan-Verfahren wurde ergänzend mit einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und einer umfassenden Umweltplanung mit Umweltbericht und Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung fortgesetzt.

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Ausgangszustand

Das Plangebiet liegt östlich des Ortsteils Klengen und südlich des dortigen Steinbruchs. Aktuell wird die Erweiterungsfläche landwirtschaftlich als „Grünland und Acker“ genutzt. An der Westgrenze liegt eine geschützte Feldhecke.

2.2 Natura 2000

EU-FFH-Gebiete liegen nicht im Wirkraum des Plangebietes. Im Osten grenzt das EU-Vogelschutzgebiet Baar an.

Von den Zielarten des Gebietes sind Rot- und Schwarzmilan, der Weißstorch in der Umgebung Brutvögel. Ebenso sind Reviere der Wachtel in der angrenzenden ausgedehnten Feldflur anzunehmen. Weiterer potentieller Brutvogel der Hecken ist der Neuntöter.

Brutvorkommen der Zielarten wurden nicht festgestellt. Die bekannten Greifvogelrevierzentren sind über 1km entfernt, der Weißstorch hat seine Nahrungshabitate in der Brigachau. Ein potenzielles Vorkommen des Neuntöters im Steinbruchbereich hat dort ausreichend Nahrungsflächen. Feldvögel wie die Wachtel sind aufgrund der Lage zwischen Bebauung (Störung) und Steinbrucheingrünung (Sichthindernis) nicht zu erwarten.

Fazit: Auswirkungen auf die Zielarten des Vogelschutzgebietes werden nicht erwartet.

2.3 Geschützte „Feldhecke südlich Steinbruch Klengen“ (Biotop-Nr. 179163262065)
Die geschützte Hecke wird überwiegend von der Schlehe aufgebaut. Vereinzelt Weißdorne, Heckenkirschen, Holunder sind eingestreut.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Hecke weitgehend erhalten und in eine Grünfläche eingebunden.

Festgesetzt sind folgende Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen:

- M1 ökologische Baubegleitung
- M2 Bauzeitenbeschränkung
- M3 Flächengleicher Erhalt des Biotops.

Fazit: Bei flächengleichem Erhalt und Einbindung in z.T. extensiv genutzte Grünflächen ist die Beeinträchtigung gering.

2.4 Artenschutz
Aufgrund der vorliegenden Nutzungen und Biotopstrukturen sind folgende Artengruppen potenziell relevant:

Haselmaus: Betroffenheit nicht erkennbar, Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Fledermäuse:

Das Plangebiet stellt für Fledermäuse im Wesentlichen ein Nahrungshabitat für die siedlungsbewohnenden, störungs- und lichttoleranten Arten dar (z.B. Zwergfledermaus). Quartiere sind nicht vorhanden, da Höhlenbäume auch im direkten Umfeld fehlen. In den Hecken ist allenfalls mit Tageseinständen in kleinen Spaltenquartieren zu rechnen.

Festgesetzt sind folgende Minimierungs- / Ausgleichsmaßnahmen:

- M1 ökologische Baubegleitung
- M2 Bauzeitenbeschränkung
- M3 Flächengleicher Erhalt des Biotops
- M4 naturnahe Gestaltung von Freiflächen
- M5 Pflanzgebote
- M6 insektenschonende Beleuchtung

Fazit: die verbleibende Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse ist gering. Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Vögel (Avifauna)

Beobachtet wurden

- als Brutvögel: Gartengrasmücke, Amsel, Elster, Kohlmeise
- als Nahrungsgäste: Haussperling, Rabenkrähe

Sonst auf der Baar noch regelmäßige Heckenbrüter wie Goldammer oder Neuntöter wurden nicht festgestellt.

Die Betroffenheit der Avifauna: mittel

Festgesetzt sind im Bebauungsplan die Minimierungs- /Ausgleichsmaßnahmen M1 – M8.

Fazit: die verbleibende Betroffenheit der Avifauna: gering. Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Reptilien und Amphibien

Als weitere besonders bzw. streng geschützte Art im Bereich von Hecken, Böschungen, unbefestigten Wegen könnte potenziell die Zauneidechse vorkommen, vor allem aufgrund der Nähe zu dem nördlich angrenzenden Steinbruch. Die Feldhecke allein bietet aber

keine ausreichende Strukturvielfalt, insbesondere fehlen magere Offenbereiche als Nahrungshabitate.

Die Bedeutung des Planungsraums für Reptilien und Amphibien ist gering.

2.5 **Fazit zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Von der Ausweisung als Baugebiet sind insbesondere die Schutzgüter Boden (Versiegelung), Wasser (reduzierte Grundwasserbildung) und Fläche (Flächenverbrauch) erheblich betroffen. Es entfallen Lebensraumfunktionen (Nahrungsraum) für umliegend siedelnde Arten. Durch die Hanglage wird das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Eine Reihe von Minimierungsmaßnahmen können den Eingriff bedingt reduzieren. Dazu gehören u.a. Festsetzungen zu unbebauten Flächen (Minimierung Versiegelung), Retentionsbecken (Rückhaltung und Versickerung), Begrünungsauflagen und bzgl. der geschützten Hecke Ersatzflächen.

Allerdings verbleibt ein erhebliches Defizit, das mittels bereits einer genehmigten Ökokontomaßnahme der Gemeinde ausgeglichen wird.

3. **Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurden die Schallimmissionen ermittelt, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken.

Diese sind im Einzelnen:

- Umliegender Straßenverkehr (L178, K5713)
- Bestehendes Gewerbe: Steinbruch.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Arenberg“ kann wie folgt zusammengefasst werden:

Gewerbe

Es sind keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet gegenüber gewerblichen Schallimmissionen erforderlich.

Verkehrslärm:

Gegenüber dem Straßenverkehr sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4. **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Abwägung**

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.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Von den 30 am Verfahren beteiligten Behörden, Verbänden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 13 Stellungnahmen bzw. Rückmeldungen ein.

Größtenteils bezogen sich die abgegebenen Stellungnahmen auf die Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung, die bei der Entwurfsplanung berücksichtigt wurden. Weiterhin wurden auf redaktionelle Korrekturen und Konkretisierungen hingewiesen, die in den textlichen Festsetzungen und im Planbild umgesetzt worden sind.

Es handelt sich dabei um folgende Anregungen in Stichworten:

- Abwasser: das Entwässerungskonzept wurde mit der Fachbehörde abgestimmt
- Entwässerungskonzept, wie vor
- dezentrale Niederschlagswasser-Beseitigung: wird berücksichtigt
- Dacheindeckung: Ergänzung der textlichen Festsetzungen

- Regenwassernutzung: Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften
- wild abfließendes Niederschlagswasser: wurde geprüft
- Ausgleich von Eingriffen: eine Dachbegrünung ist festgesetzt
- Flächenversiegelung: Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt
- Bodenschutzkonzept: Ergänzung der textlichen Festsetzungen
- Umgang mit Bodenmaterial: Hinweise wurden aufgenommen
- Grundwasserschutz: die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes wurde im Plan nachgetragen
- Flächenbeläge im Wasserschutzgebiet: die Anregungen wurden aufgenommen
- Geothermie: die Anregungen wurden aufgenommen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme im Rahmen der Offenlage abgegeben worden. Es wurden zu einzelnen Planungsinhalten Anregungen abgegeben, denen gemäß Abwägungstabelle empfohlen wird, **nicht** zu folgen.

Es handelt sich dabei um folgende Anregungen in Stichworten:

- Anwendung der Heilungsvorschrift § 215a BauGB
- Planstr. 3 und städtebauliches Konzept
- Kostenaufteilung Planstr. 3
- Ökopunkteberechnung
- Solaranlage im Retentionsraum – Ökopunkte

Im Rahmen der Abwägung wurden alle Anregungen aus der Offenlage und Behördenbeteiligung im Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.10.2024 diskutiert und beschlossen.

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

Aufgestellt: Tuttlingen, 24.10.2024

kommunalPLAN GmbH