

Stadt Riedlingen



# Bebauungsplan „Breite“, Gemarkung Grüningen

Planungsrechtliche Festsetzungen  
mit Begründung

Vorentwurf

März 2021



365° freiraum + umwelt  
Kübler Seng Siemensmeyer  
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure  
Klosterstraße 1    Telefon 07551 / 94 95 58-0    info@365grad.com  
88662 Überlingen    Telefax 07551 / 94 95 58-9    www.365grad.com





Stadt Riedlingen

# Bebauungsplan „Breite“, Gemarkung Grüningen

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung  
in der Fassung vom 09.03.2021

Auftraggeber / Verfahrensführende Gemeinde:

Stadt Riedlingen  
Stadtbauamt | Hr. Weiß  
Marktplatz 1  
88499 Riedlingen  
Tel. 07371 183 20

Auftragnehmer: **365° freiraum + umwelt**

Klosterstraße 1  
88662 Überlingen  
Tel 07551 949558 0  
[www.365grad.com](http://www.365grad.com)

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer

Freie Landschaftsarchitektin bdla, SRL  
Tel. 07551 949558 4  
[b.siemensmeyer@365grad.com](mailto:b.siemensmeyer@365grad.com)

Bearbeitung: B.A. (Stadtplanung) Ute Nestel

Tel. 07551 949558 10  
[u.nestel@365grad.com](mailto:u.nestel@365grad.com)

Projektnummer: 2454\_bs

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 02.11.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 11.11.2020
Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom ... und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am ...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am ...
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom ... gem. § 3 (2) BauGB	vom ... bis ...
Förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	vom ... bis ...
Behandlung der zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB	am ...

Riedlingen, den .....

.....  
Bürgermeister**AUSFERTIGUNG**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt.

Riedlingen, den .....

.....  
Bürgermeister**INKRAFTTRETEN**

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB am .....  
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Be-  
bauungsplan rechtsverbindlich.

## Inhaltsverzeichnis

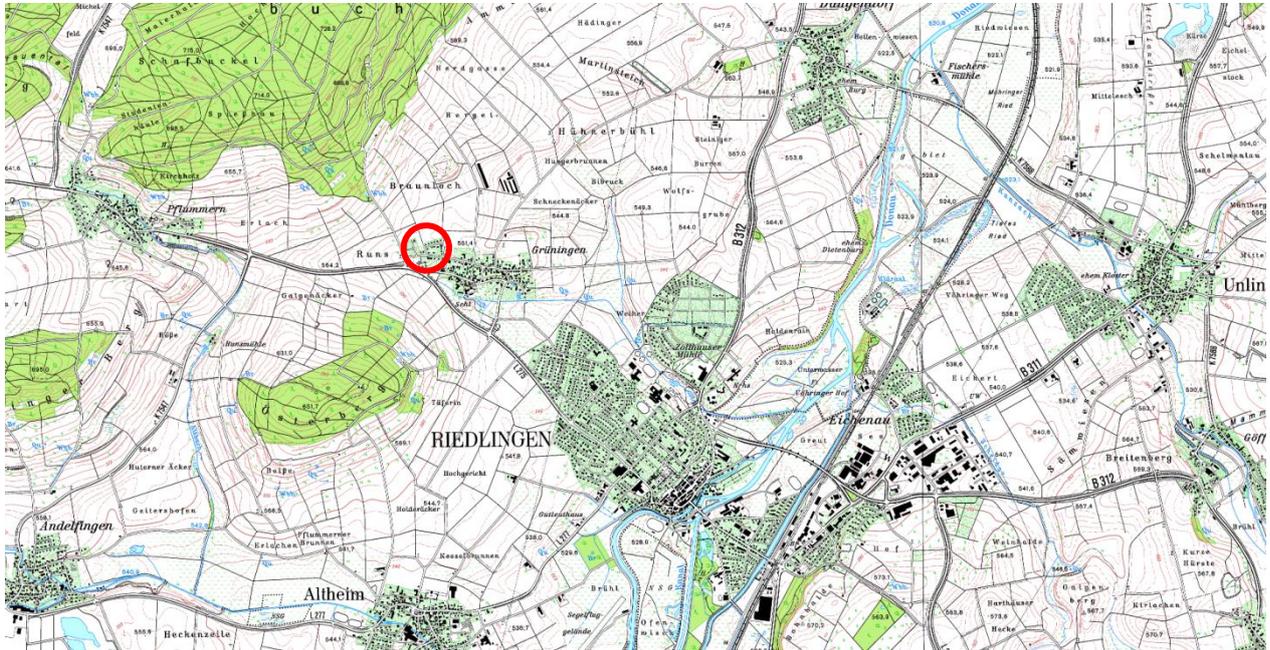
TEIL I	GRUNDLAGEN .....	6
1.	Übersichtskarte.....	6
2.	Rechtsgrundlagen.....	6
TEIL II	SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	7
TEIL III	HINWEISE.....	13
TEIL IV	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....	14
1.	Planungsinhalte.....	15
2.	Umweltbericht (Zusammenfassung).....	18
TEIL V	ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN .....	19

### Anlagen

- A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil, Plan Nr. 2454/2)
- B. Umweltbericht

## TEIL I GRUNDLAGEN

### 1. Übersichtskarte



### 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

## TEIL II SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Aufgrund der § 1, 2, 3 und 8, 9, 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat am ..... in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breite“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

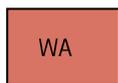
### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. 2454/2) vom ..... maßgebend.

### § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 –23 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



Rot mittel

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 (1) BauNVO

1.2 Das Gebiet dient der Errichtung von neuen Gebäuden angrenzend an die bestehende Wohn- und Mischnutzung.

1.3 Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 4 (2) BauNVO

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dagegen nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen

§ 16 (2) 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Die Geschossflächenzahl darf 0,8 nicht überschreiten.

Das Maß der baulichen Nutzung darf mit Nebenanlagen §19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden,

bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0,8.

2.2 Anzahl Vollgeschosse § 16 (2) 3 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) 4 BauNVO  
Die Höhe der Gebäude wird über die maximal zulässige Traufhöhe (TH=5,8 m) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH=9,5 m) bestimmt. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe (Oberkante Attika) auf 6,3 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), diese darf die angrenzende mittlere Straßenhöhe um bis zu 30 cm überschreiten.

In begründeten Einzelfällen können im Rahmen der Baugenehmigung von dieser Festsetzung geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB



blau

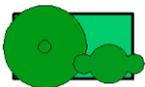
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. § 23 (1,3) BauNVO

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: § 23 (5) BauNVO

- Grenzgaragen, Carports und Gerätehäuser, welche nicht an der Grenze entlang der Straße errichtet werden
- Zufahrten, Wege, Terrassen und Hofflächen, Einzäunung
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Werden Garagen parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Bei senkrechter Stellung ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Bei elektrischen Garagentoren sind 2,0 m ausreichend.

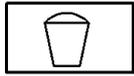
### 4. Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB



Grün

4.1 Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung  
Am nördlichen Plangebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich schließt sie an die öffentliche Grünfläche des Bebauungsplanes „Am Holzweg 2“ an.

Im Norden umfasst sie eine Breite von 10 m und eine Länge von rund 195 m. Die Grünfläche ist entsprechend Maßnahme M6 (Umweltbericht) zu bepflanzen.



#### 4.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

Im Süden wird auf einer rund 750m<sup>2</sup> großen Fläche ein Spielplatz festgesetzt. Die Erschließung erfolgt vom Hopfengartenweg aus. Die Grünfläche ist entsprechend Maßnahme M6 (Umweltbericht) zu bepflanzen.

### 5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

- 5.1 Das Niederschlagswasser ist, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungsmulden sind entsprechend dem Arbeitsblatt DWA A 138 zu bemessen. Sickerschächte sind nicht zulässig. Der Notüberlauf ist an die Regenwasserleitung des Trennsystems anzuschließen (Maßnahme M2 Umweltbericht).
- 5.2 Die Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind, sofern das von diesen Flächen abfließende Niederschlagswasser nach Stand der Technik als unbelastet gilt, mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, wassergebundene Decke (Maßnahme M3 Umweltbericht).

i. V. m. § 9 (1) 20  
BauGB

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

§ 9 (1) 20 BauGB  
i.V.m. § 9 (1a)  
BauGB

- 6.1 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung (Maßnahme M4 Umweltbericht)  

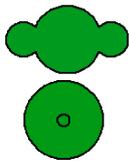
Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Straßenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur < 3.000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist auf die zu beleuchtenden Objekte auszurichten. Streulicht, insbesondere eine Abstrahlung nach Norden und Osten in die freie Landschaft ist zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität und -dauer sind soweit als für die Sicherheit möglich zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

## 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a  
BauGB

- 7.1 Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen (Maßnahme M5 Umweltbericht)

Pro Baugrundstück ist je ein standortgerechter, heimischer, mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten siehe Pflanzliste I im Anhang. Stammumfang mind. 14-16 cm / Obstbäume mind. 12-14 cm bei Pflanzung, bei Abgang ist adäquater Ersatz zu pflanzen.



- 7.2 Pflanzung von Hecken und einer Baumreihe auf der öffentlichen Grünfläche, Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese als Unterwuchs (Maßnahme M6 Umweltbericht)

Pflanzung von einer Großbaumreihe (20 Stück; siehe Pflanzliste I) auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ Stammumfang mind. 14-16 cm bei Pflanzung, Pflanzabstand 10 m, Befestigung mittels Dreibock oder qualitativ vergleichbaren Systemen, Anbringung von Verbisschutz. Die Bäume sind zu pflegen, bei Abgang ist adäquater Ersatz zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen im nordwestlichen Teil der öffentlichen Grünfläche ist in Fortsetzung der geplanten Hecke aus dem Bebauungsplan „Holzweg II“ eine 5 m breite Hecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen gemäß Pflanzliste II. Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen den Reihen 1,0 m. Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 100-125 cm. Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.

Es ist gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden.

Als Unterwuchs der Baumreihe ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln. Hierzu ist eine blütenreiche Frischwiesenmischung unter Verwendung von autochthonem Saatgut anzusäen. Alternativ ist eine Saatgutübertragung aus Heudrusch von Spenderflächen der Region möglich. Mahd 2- bis 3-mal jährlich, erster Schnitt nach dem 15. Juni, Abfuhr des Grünguts, keine Düngung oder Ausbringung von Gülle oder mineralischem Dünger.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind mindestens 2 Bäume aus der Pflanzliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 7.3 Pflanzlisten

#### Pflanzliste I: Bäume

Ausgeschlossen sind nichtheimische Nadelgehölze (z.B. Blaufichte).

Mittel- bis großkronige Bäume für Hausgärten (Obstbäume, Blütenbäume, Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16, Obstbäume 12-14)

Obstbäume in regionaltypischen Sorten;

großkronige, heimische Laubbäume für öffentliche Grünflächen

#### Obstbäume

<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus domestica</i>	Apfel, regionaltyp. Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Birne, regionaltyp. Sorten
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge, regionale Sorten
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte, Halb- bis Hochstamm
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche

#### Zierbäume mit Blütenaspekt

<i>Malus</i> in Sorten	Zierapfel
<i>Prunus sargentii</i> in Sorten	Zierkirsche
<i>Prunus cerasifera</i> in Sorten	Zierpflaume
<i>Cercis siliquastrum</i>	Judasbaum
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum

#### Heimische Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

#### Pflanzliste II: Sträucher

Pflanzung einer Hecke auf der öffentlichen Grünfläche. Verwendung in Hausgärten empfohlen. Pflanzabstand in

und zwischen den Reihen 1,5 m. Pflanzqualität: Sträucher mind. 2xv, 100-125. In Klammern gesetzte Arten nur bedingt bzw. in geringen Mengen verwenden.

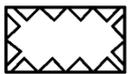
Ausgeschlossen sind nichtheimische Nadelgehölze (z.B. Thuja).

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
( <i>Corylus avellana</i> )	(Gewöhnlicher Hasel)
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
( <i>Prunus spinosa</i> )	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundstrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

## 8. Sonstige Festsetzungen



- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Breite“. § 9 (7) BauGB



- 8.2 Sichtfelder § 9 (1) 10 und (6) BauGB  
3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### TEIL III HINWEISE

#### 1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

#### 2. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

#### 3. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall gemäß einschlägiger Fachnormen (Maßnahme V1 Umweltbericht)

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Durch einen sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen oder anderen Bauchemikalien (z.B. Farben, Lacke, Verdünnungsmittel) sowie die regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechend den Vorschriften der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wasser-gefährdende Stoffe - VAWS)" vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

#### 4. Schutz des Oberbodens (Maßnahme M1 Umweltbericht)

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen.

Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieser geeignet mit tief-wurzelnden Pflanzen zu bepflanzen. Das Zwischenlager darf nicht befahren werden.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, z.B. durch Baustelleneinrichtungen auf bereits befestigten Flächen und verdichtungsarmes Arbeiten. Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Der noch vorhandene fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten. Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken. Das anfallende unbelastete Bodenmaterial ist durch einen Massenausgleich auf dem Grundstück vor Ort wiederzuverwenden.

Wird für eventuelle Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial oder Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z0 oder VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt u. Bauabfall) sind unzulässig.

Die Vorgaben der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), des Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, UM 1994) sind anzuwenden.

5. Erschließungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (Maßnahme V2 Umweltbericht)

Die Erschließungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. Wenn Erschließungsarbeiten in der Vogelbrutzeit durchgeführt werden müssen, ist durch einen Fachkundigen (z.B. J. Grom, Feldlerchenkartierung) sicherzustellen, dass keine Gelege von den Bauarbeiten betroffen sind.

## TEIL IV BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsinhalte

#### 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das rund 3,1 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Grüningen und umfasst die Flurstücke 250, 252, 428 (teilw.), 430, 430/2 (teilw.), 438 (teilw.) und 448 (teilw.).

Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an bestehende Wohnbebauung, nördlich und östlich begrenzen Wirtschaftswege und landwirtschaftliche Nutzflächen das Gebiet. In rund 650 m Entfernung befindet sich im Gewann Rübländer ein Geflügelhof. Nordöstlich beginnt in rund 350 m Entfernung der bewaldete Höhenzug „Tautschbuch“.

Das Gelände ist kaum topographisch geprägt. Es fällt nach Südosten hin ab, der höchste Punkt befindet sich an der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

#### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist die Ausweisung von Wohnbauflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Breite“ am nordwestlichen Ortsrand von Grüningen. Auf der Fläche mehrerer Flurstücke sollen Baugrundstücke ausgewiesen werden, um der lokalen Nachfrage nach Wohngrundstücken nachkommen zu können. Ziel ist es, zwischen den Gewannen Gottesackeräcker und Tafeläcker im Gewann „Breite“ ein Allgemeines Wohngebiet zu erschließen. Schutzgebiete sind keine betroffen. Das nächste geschützte Biotop „Baumhecke nordwestlich Grüningen“ (Nr. 178224260114) befindet sich in 150 m Entfernung, das Landschaftsschutzgebiet „Riedlinger Alb“ (Nr. 4.26.029) ebenso.

Das Wohngebiet soll in drei Bauabschnitte gegliedert werden. Der erste Bauabschnitt sieht die Entwicklung im Anschluss an die Bebauung im Hopfengartenweg vor. Eine Stichstraße vom Hopfengartenweg aus soll die Bauplätze erschließen. Nördlich davon ist im zweiten Bauabschnitt ein weiterer Wendehammer geplant. Die Anbindung an die Straßen „Brunnenstube“ und „Spießhauweg“ runden den dritten und letzten Bauabschnitt ab.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Osten und Süden über den Hopfengartenweg. Nach Westen hin erfolgt die Anbindung an die Wege. Die beiden Wege „Hopfengarten“ müssen entsprechend ausgebaut werden, da sie derzeit als Wirtschaftswege genutzt werden. Die Erschließung nach Westen ist bereits im bestehenden Wohngebiet vorbereitet und kann ohne weitere Baumaßnahmen erfolgen.

#### 1.3 Übergeordnete Planung, Standortwahl

##### Landesentwicklungsplan

Die Stadt Riedlingen gehört laut LEP (Wirtschaftsministerium BW 2002) zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Im LEP wird aufgeführt, dass im ländlichen Raum im engeren Sinne die vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen zu sichern und nutzen sind. Riedlingen gehört zu den Mittelzentren und liegt an mehreren Landesentwicklungsachsen.

Außerdem sind keine weiter konkretisierten naturnahen Landschaftsräume wie z. B. Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und schutzwürdige Bereiche aufgeführt (Z 5.1.3). Der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes stehen somit keine übergeordneten raumordnerischen Belange entgegen.

### Regionalplan Donau-Iller

Im Regionalplan Donau Iller (1987) bestehen für das Plangebiet selbst keine speziellen Zielvorstellungen. 130 m westlich grenzt die Gemeinde an das Landschaftsschutzgebiet „Riedlinger Alb“, welches als Landschaftliches Vorhaltegebiet dargestellt ist.

Es sind keine Grundwasserschutzbereiche oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen, zwischen Grüningen und Pflummern war jedoch ein Wasserschutzgebiet vorgesehen.

Im Osten des Ortsteils verläuft eine Richtfunkstrecke, zudem liegt Grüningen an einer Straße von überwiegend regionaler Bedeutung.

Im Entwurf zur Fortschreibung (2019) ragt von Nordwesten ein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen bis zum Geflügelhof herein. Zudem soll östlich von Grüningen eine Straße für den regionalen Verkehr neu gebaut werden.

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VVG Riedlingen (2016) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

### Standortwahl

Um die Attraktivität als Wohnstandort zu stärken, ist die Stadt Riedlingen darauf bedacht, ihr Angebot an geeigneten Wohnbauflächen zu erweitern. Derzeit gibt es in Riedlingen und den dazugehörigen Ortsteilen noch vereinzelte Baugrundstücke, wovon viele jedoch derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Die Stadt beabsichtigt nun auf der Gemarkung Grüningen im Anschluss an die rechtskräftigen Bebauungspläne Breite-Tafeläcker-Änderung“, „Am Holzweg-Änderung Nr. 1“ und „Am Holzweg II“ die freie Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand, ein neues Wohngebiet auszuweisen, um der lokalen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen.

Die Ausweisung eines Wohngebiets stellt an dieser Stelle einen städtebaulich sinnvollen Standort dar, da die Möglichkeit einer Erweiterung bereits bei früheren Planungen berücksichtigt wurde und Infrastrukturen entsprechend erweitert werden können. Weiter ist das Gebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Riedlingen bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Vom nahegelegenen Geflügelbetrieb sind keine Einflüsse im Plangebiet zu erwarten (Immissionsschutzrechtliches Gutachten zur geplanten Ausweisung eines Sondergebiets für Tierhaltung im Außenbereich der Gemarkung Grüningen, Michael Herdt | öbv Sachverständiger, Stand 26.02.20).

#### 1.4 Inhalte des Bebauungsplanes

Es wird nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Städtebauliche Entwurf sieht Wohnbauland im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen vor. Es ist eine offene Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen, einer max. Traufhöhe von 5,8 m und einer max. Firsthöhe von 9,0 m bei Sattel- und Flachdächern vorgesehen. Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFFH), diese darf die angrenzende mittlere Straßenhöhe um bis zu 30 cm überschreiten. Es ist eine Dachneigung von 0°-45° festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 (zzgl. 50% für Nebenanlagen) bei einer max. zulässigen Geschossfläche von 0,8. Mit dieser Größenordnung fügt sich die Bebauung in Maß, Höhe und Umfang in den umgebenden Siedlungsbestand ein.

PKW-Stellplätze sind zum Teilerhalt der Bodenfunktionen und verbesserten Wasserrückhaltung mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu einer max. zusätzlichen Neuversiegelung von ca. 17.300 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird nach Fertigstellung aller drei Bauabschnitte im Osten und Süden über den Hopfengartenweg und im Westen über die „Brunnenstube“ und den Spießhauweg erschlossen. Die beiden Wirtschaftswege „Hopfengartenweg“ müssen entsprechend ausgebaut werden, die Erschließung nach Westen ist bereits im bestehenden Wohngebiet vorbereitet und kann ohne weitere Baumaßnahmen erfolgen.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sind an den Einmündungen Sichtdreiecke festgesetzt, welche von Sichthindernissen zwischen 0,8 m und 2,5 m freizuhalten sind. Innerhalb der Sichtfelder sind ausschließlich Hochstamm-Bäume, Lichtmasten und ähnliches zulässig.

Über die Bushaltestelle „Hopfengarten“ in rund 350 m Entfernung besteht über die Linie 391 des Donau-Iller-Nahverkehrsverbund-GmbH (DING) eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ab Riedlingen.

#### 1.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im ersten Bauabschnitt über eine Stichstraße vom Hopfengartenweg in Richtung Westen, welche in einem Wendehammer endet. Weiter nördlich ist für den zweiten Bauabschnitt eine weitere Stichstraße vorgesehen. Im dritten Bauabschnitt sollen dann die weiter westlich gelegenen Straßen Spiesshauweg und Brunnenstube an die beiden Wendehämmer angebunden werden.

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Werden Garagen oder Carports parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Bei senkrechter Stellung ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

#### 1.6 Abwasser, Oberflächenwasser, Wasserversorgung, Elektrizität

Versorgungsleitungen für Frisch- und Abwasser sowie für Elektrizität und Telekommunikation sind im bestehenden Siedlungsgebiet vorhanden und können entsprechend verlängert werden.

Die das Plangebiet querende Leitung zur Notversorgung wird im Zuge der Planungen verlegt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser ist jeweils, sofern die Bodenbeschaffenheit dies

zulässt, auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung über Sickerschächte ist nicht zulässig. Ein Notüberlauf an die Regenwasserleitung des Trennsystems ist vorzusehen.

## 1.7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Breite“ beträgt 3,1ha = 30.830 m<sup>2</sup> und gliedert sich in folgende Nutzungen:

Geplante Nutzung	Fläche (ha)
Fläche Allgemeines Wohngebiet „Breite“	3,1
davon öffentliche Verkehrsfläche	0,39
davon Wohnbaufläche	2,3
davon öffentliche Grünfläche	0,31
davon öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	0,075
Überbaubare Fläche (GRZ 0,4 + 50% für Nebenanlagen)	1,4

## 2. Umweltbericht (Zusammenfassung)

Im Folgenden werden die erwarteten Umweltauswirkungen des Bebauungsplans kurz dargestellt:

### Mensch

Für die angrenzende Wohnbebauung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Zufahrtsverkehrs auf der Lindengasse. Die Wegebeziehungen in die offene Landschaft bleiben erhalten. Derzeit kommt dem Plangebiet keine wesentliche Bedeutung hinsichtlich Wohnumfeld oder Naherholung zu.

### Pflanzen/ Biotop/ Tiere/ Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Zwei Feldwege durchschneiden die Ackerflächen.

Die Fläche hat aufgrund ihrer ackerbaulichen Nutzung nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen.

Die offenen Ackerflächen sind potentielle Vorkommensgebiete von wertgebenden Offenlandbrütern wie der Feldlerche. Um ein Vorkommen abzu prüfen, werden Kartierungen zur Brutzeit 2021 durchgeführt. Für sonstige streng und besonders geschützte Arten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Boden

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kommt es im Plangebiet zu einer Neuversiegelung von 17.300 m<sup>2</sup>, hier gehen die Bodenfunktionen komplett verloren und müssen ausgeglichen werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind von hoher Leistungsfähigkeit und führen zu einem hohen Kompensationsbedarf.

### Wasser

Durch Überbauung und Neuversiegelung von max. 17.300 m<sup>2</sup> verliert der Boden seine Funktion als Filter- und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Durch Anlage von Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücken kann ein Großteil des unbelasteten Niederschlagswasser vor Ort versickert werden

und bleibt somit im natürlichen Wasserkreislauf. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Klima/ Luft

Die Versiegelung und der Verlust der offenen Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet führt zu einer geringfügigen Veränderung des lokalen Klimas. Die Versorgung mit ausreichender Frisch- und Kaltluft führt aufgrund der lockeren Bebauung, der noch reichlich vorhandenen Kaltluftentstehungsflächen in direkter Umgebung und der Neuschaffung von Gehölzstrukturen auf den privaten Grundstücken zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft. Auf der Zufahrtsstraße ist von einer geringfügigen Zusatzbelastung durch Schadstoff- und Staubemissionen durch zusätzliche Bewohner zu erwarten.

#### Landschaft/ Ortsbild

Das Plangebiet ist von den Hängen des Tautschbuchs weithin zu sehen. Durch Pflanzung von Gehölzstrukturen ist eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes nach Norden gegeben.

#### Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

#### Vermeidungs- / Minimierungs- / Kompensationsmaßnahmen

Zur Minimierung der Eingriffe werden auf der öffentlichen Grünfläche und den privaten Grundstücken neue Gehölzstrukturen durch Baum- und Strauchpflanzungen geschaffen. Die Grundstückszufahrten werden mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Unbelastetes Niederschlagswasser soll auf den privaten Grünflächen versickert werden.

#### Fazit

Es verbleiben erhebliche und zu kompensierende Eingriffe in das Schutzgut Boden, die nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden können. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese sind noch zu bestimmen.

## TEIL V ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- A. Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil)
- B. Umweltbericht