

Begründung

Bebauungsplan „Herdwegäcker III“ und

Örtliche Bauvorschriften „Herdwegäcker III“

Gemeinde Langenenslingen, Gemarkung Wilflingen, Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltinformationen
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Schalltechnische Aussagen
 - 7.4 Geruchsimmissionen
 - 7.5 Belange der Landwirtschaft
 - 7.6 Waldumwandlung
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Strukturkonzept
 - 8.2 Erschließung
 - 8.3 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
 - 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.6 Bodenordnung

- 11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 11.5 Grünordnerische Festsetzungen

- 12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

- 13. Flächenbilanz

Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 31.05.2021 als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 1)

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Langenenslingen liegt im Landkreis Biberach. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 3.530 Einwohner (Stand III. Quartal 2020).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wilflingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Langenenslingen verfügt derzeit in Wilflingen über keine Grundstücke für ortsansässige Bauinteressenten. Im letzten Baugebiet der Gemeinde „Herdwegäcker II“ sind alle Grundstücke mittlerweile verkauft und bebaut. Um der seit dem Jahr 2013 stetig anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen nachzukommen, ist es dringend erforderlich den nächsten Bauabschnitt auszuweisen.

Aufgrund der Verfügbarkeit von Grundstücksflächen wurde die Abgrenzung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2019 zwischenzeitlich angepasst und ein darauf angepasster Entwurf erarbeitet.

3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 7.760 m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes bleibt. Für diese Flächen gilt das Verfahren nach § 13 a BauGB. Somit ist formal kein Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung notwendig. Eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde erstellt.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt. Auf außerhalb des Plangebietes gelegene naturschutzrechtliche Maßnahmen kann im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden. Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange mit in die Abwägung ein, entscheidet sich jedoch aufgrund der gewählten Verfahrensart nicht alle empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festzusetzen.

Bei der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes handelt es sich mit vier Grundstücken und einer Breite von 120 m nicht um eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebietes völlig untergeordnete gemeinsame Grenze. Dies rechtfertigt die gewählte Verfahrensart.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Langenenslingen dem ländlichen, strukturschwachen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weit-hin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplanes für den ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ

angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan

Langenenslingen liegt in einem Gebiet, dessen Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Der Regionalplan „Donau-Iller“ weist Langenenslingen als Kleinzentrum aus.

Weder die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ noch die Karte 3 „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ beinhalten Darstellungen die der Ausweisung eines Wohngebietes widersprechen.

Im Regionalplanentwurf 2019 der derzeit laufenden Fortschreibung des Regionalplanes sind ebenfalls keine Darstellungen enthalten, die der Planung widersprechen.

5. Örtliche Planungen

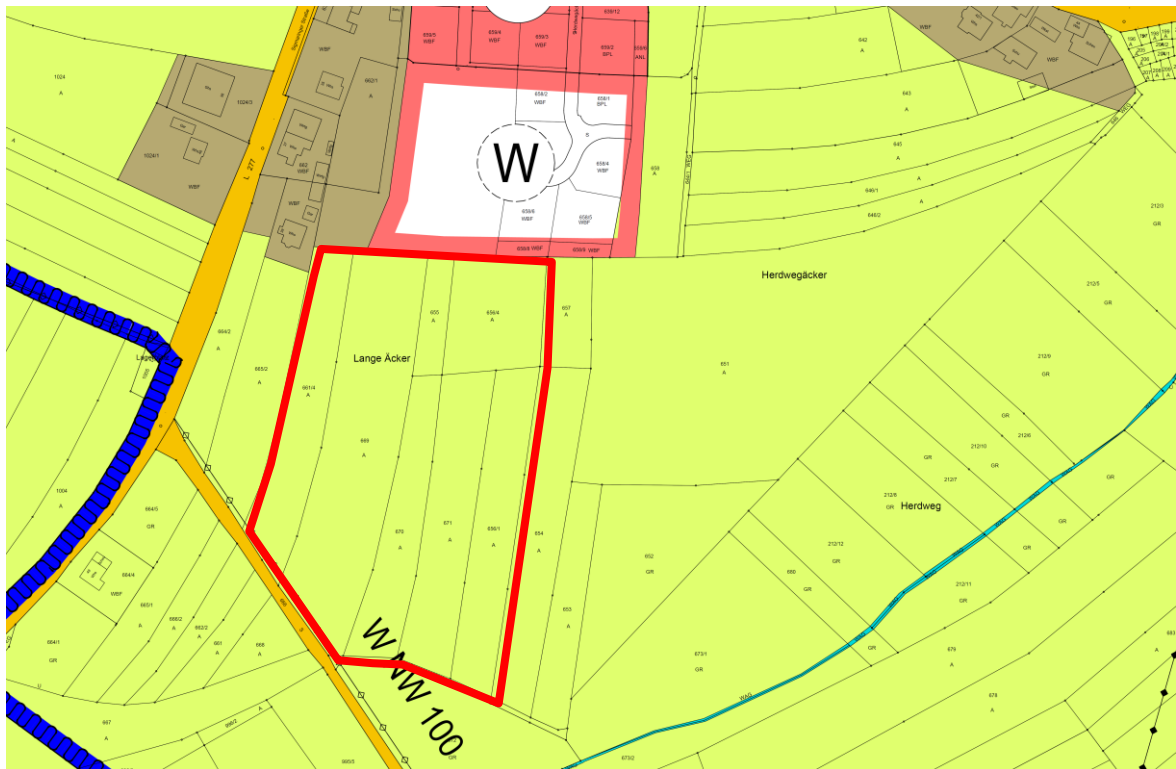
5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft aus. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße Flst. Nr. 2705 Richtung Eisighof ist im Flächennutzungsplan eine Wasserleitung eingezeichnet.

Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone IIIB WSG Langenenslingen/Wilflingen.

Nördlich des Plangebietes befinden sich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG Riedlingen

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

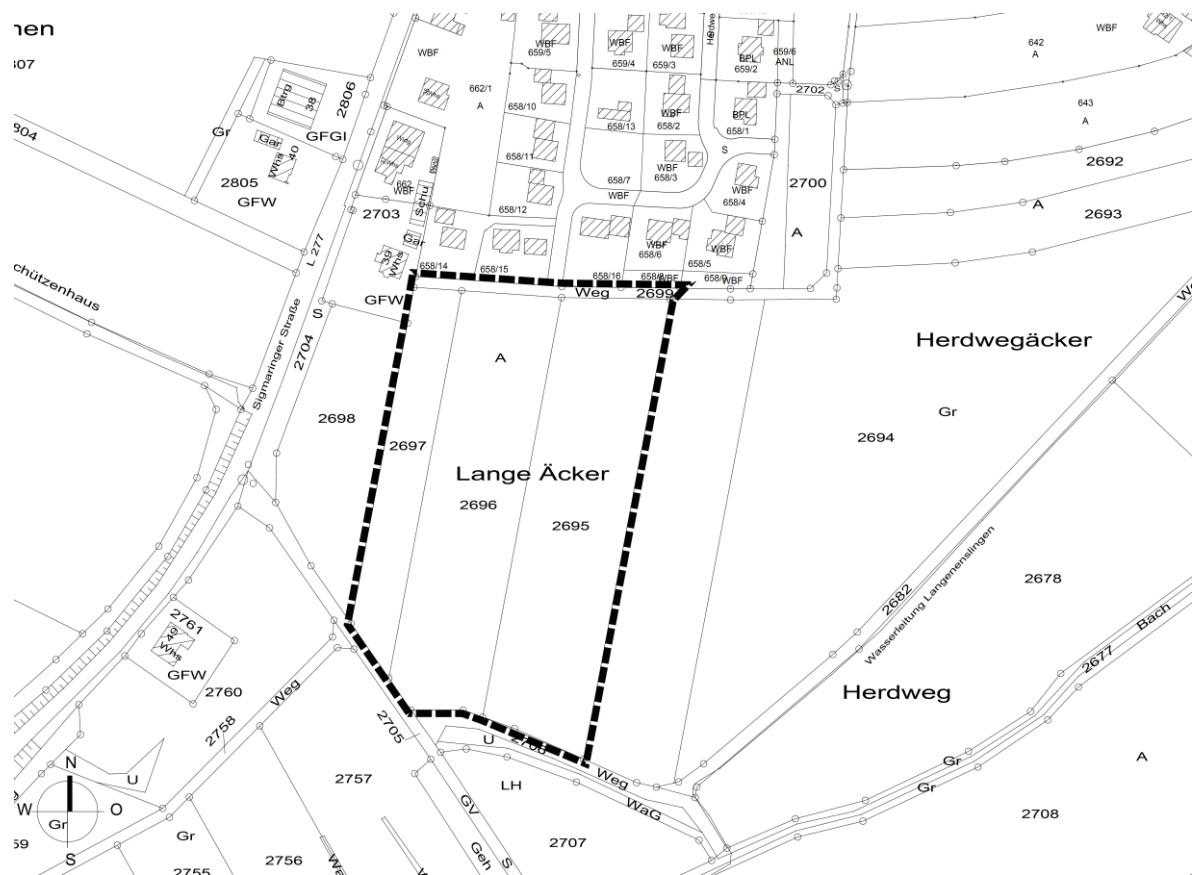
Das Plangebiet liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Nördlich grenzt der Bebauungsplan direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Herdwegäcker II“ aus dem Jahr 2011 an.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf Gemarkung Wilflingen am südwestlichen Ortsrand. Nördlich grenzt der Bebauungsplan an das Baugebiet „Herdwegäcker II“ an. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 2,29 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird derzeit noch als Ackerfläche genutzt. Gehölzpflanzungen befinden sich nicht auf der Fläche. Das Gelände im Plangebiet weist eine leichte Topographie auf. Von Norden nach Süden ist das Gelände annähernd eben. Das Plangebiet steigt von Osten nach Westen um ca. 3,0 m an. Der Tiefpunkt des Geländes liegt im Südosten bei ca. 570,50 NHN. Bis zur Landesstraße im Westen (Entfernung ca. 50 m) steigt das Gelände um weitere ca. 2,5 m an. Südlich des landwirtschaftlichen Weges Flst. Nr. 2705 befindet sich auf dem Flst. Nr. 2707 ein kleines Wäldchen.

Die Gemeinde Langenenslingen hat am 19.01.2021 über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Biberach an die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Waldumwandlung gemäß §§ 9 – 11 Landeswaldgesetz (LWaldG) gestellt. Der Antrag wurde auf dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) gestellt. Mit Schreiben vom 26.04.2021 hat die Körperschaftsforstdirektion die dauerhafte Umwandlung der Waldfläche genehmigt.

Die Entwässerung des Plangebietes ist außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flst. Nr. 2678 vorgesehen. Eine gedrosselte Ableitung des Wassers in den Vorfluter Holzbach ist vorgesehen.

Vom Erschließungsplaner wurden bei der Planung und der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen auch Starkregenereignisse berücksichtigt.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltinformationen

Ein Bericht mit Umweltinformationen wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (Anlage U1) beigefügt. Entsprechende Maßnahmen und Pflanzgebote sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Aus dem Bericht vom 31.05.2021 wird zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes folgendes zitiert:

„Durch den geplanten Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Dadurch wird sich der Versiegelungsgrad der Fläche zwangsläufig erhöhen.

Der höhere Versiegelungsgrad führt zu einem beschleunigten Oberflächenwasserabfluss. Direkte Auswirkungen auf das Umfeld des geplanten Baugebiets sind dadurch nicht zu erwarten. Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses muss in allen Gebäuden ein Öko-Regenwasserspeicher (z. B. Mall-Beton oder gleichwertig) eingebaut werden.

Mit der Bebauung des Gebiets Herdwegäcker III ist der Verlust von Böden mit hoher und sehr hoher Leistungsfähigkeit verbunden.

Die Grundwasserleiter Fluvioglaziale Kiese und Sande und Massenkalk-Formation mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit sind im Gebiet durch die Bebauung und Versiegelung betroffen. Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Langenenslingen/Wilflingen Zone III B. Die Vorgaben zum Schutz der Trinkwasserversorgung sind zu beachten und die Sicherung der Grundwasservorkommen zu gewährleisten.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Lärmbelastungen sind im Nahbereich der Sigmaringer Straße zu erwarten. Nach einer überschlägigen Ermittlung werden bis zu einem Abstand von ca. 50 m zur Landesstraße die Vorsorgewerte für Wohngebiete nach DIN 18005 bezüglich Schallimmissionswerten überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Straßenverkehrslärm werden in einem Abstand von ca. 30 m zur Landesstraße eingehalten.

Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen ist mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen. Dieser Effekt wird sich innerhalb baulicher Strukturen stärker auswirken und sollte in der Planung berücksichtigt werden.

Vom geplanten Gebiet ist ein Blick zur Pfarrkirche, einem regional bedeutsamen Kulturdenkmal, möglich. Die Sichtbeziehung zur Pfarrkirche ist aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Wohnbebauung und der Lage im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die visuelle Veränderung durch die Wohnbebauung bewirkt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Wirkräume der regional bedeutsamen Kulturdenkmale, sofern durch Begrenzung und Anpassung der geplanten Gebäude an die vorhandenen Gebäudehöhen und den Erhalt des Baumbestands am Ortseingang und des Waldbestands im Süden erhebliche Auswirkungen vermieden werden.“

7.2 Artenschutz

Im Rahmen der Erstellung der Umweltinformationen wurde auch eine Potentialabschätzung Artenschutz durchgeführt. Die vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu Vogelarten haben gezeigt, dass innerhalb des Gebietes eine Betroffenheit festgestellt werden konnte. Aus dem Bericht vom 31.05.2021 wird zu den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung folgendes zitiert:

„Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 56 Vogelarten nachgewiesen werden. Entsprechend der dargestellten Kriterien konnten 37 Arten als Brutvögel im Plangebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Kontaktlebensraum klassifiziert werden, bei weiteren 11 Arten handelt es sich um Nahrungsgäste, die wahrscheinlich in der näheren Umgebung des Untersuchungsraums brüten. Fünf der festgestellten Vögel konnten als Durchzügler eingestuft, bei drei Arten ist der Status unklar. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind durch Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt. Von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz sind insbesondere die in der landes- oder bundesweiten Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) gelisteten Arten und die Arten nach Anhang 1 und Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie. Unter den festgestellten Brutvögeln im Untersuchungsgebiet sowie den angrenzenden Flächen sind dies die Feldlerche (landes- und bundesweit gefährdet) und der Star (bundesweit gefährdet).

Durch die geplante Bebauung gehen Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereichs verloren, bedingt durch die von der bestehenden Bebauung ausgehenden Kulissenwirkung sind diese Flächen als Lebensraum der Feldlerche von untergeordneter Bedeutung. Da die

Feldlerche zum Schutz von Prädatoren in der Regel einen Abstand zu vertikalen Strukturen wie Gebäuden oder Gehölzen einhält, führt die Neubebauung zu einer starken Abnahme der Habitateignung der angrenzenden Ackerflächen bis hin zur Aufgabe von Revieren im Umfeld der Neubebauung.

Im Fall der Feldlerche findet sich als Meidedistanz im Leitfaden des WM (2019) der Wert von bis 150 m „bezogen auf vorliegende Literatur“, die allerdings nicht näher benannt wird. Im Beispiel des Leitfadens wird die Vorbelastung berücksichtigt, allerdings indem die vorbelasteten Flächen gar nicht erst untersucht werden. Ausführliche Auseinandersetzungen mit Kulissenwirkungen finden sich in GARNIEL et al. (2007). Auch dort wird wiederum auf einschlägige Literatur verwiesen und für die Feldlerche aufgeführt, dass durchaus unterschiedliche Meidedistanzen festgestellt wurden (z.B. 100 bis 490 m zu Straßen, zu geschlossenen vertikalen Strukturen ca. 120 m, in der Schweiz 200 m). Ausführlich mit dem Meideverhalten der Feldlerche hat sich OELKE (1968) befasst, auf diesen Autor berufen sich viele Veröffentlichungen zum Thema. Er konnte feststellen, dass die Feldlerche bei Niederwäldern (5-8 m Höhe) einen Abstand von 60 m (bei Waldflächen von 2-3 ha) bzw. einen Abstand von max. 120 m (bei Flächen von 20-30 ha) einhält. 5 bis 8 m hohe Kulissen entsprechen in etwa den auf dem Land geplanten Baugebieten. Es werden also sehr unterschiedliche Zahlen zum Meideverhalten der Feldlerche genannt. Eigene Untersuchungen bestätigen, dass das Meideverhalten sehr unterschiedlich ist und von der Kulissenart abhängt.

Legt man eine Meidedistanz von 150 m zugrunde, wird die zusätzliche Belastung für zwei Reviere größer. In einem Revier rückt die Kulisse von 150 m Abstand auf 120 m heran, das entspricht einer Verschlechterung um ca. 20 %. Im zweiten Revier verkürzt sich die Distanz zur Kulisse von 130 m auf 70 m, das entspricht einer Verschlechterung um ca. 45 % und bei einem Revier sind die Bestandskulissen mit 90 m zur Bebauung und 50 m zur Straße näher am Revierzentrum als die Neubebauung (110 m). Nach Meinung der Unteren Naturschutzbehörde ist daher von dem Verlust von zwei Feldlerchenrevieren auszugehen, für die vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen zu treffen sind.

Hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Projekt wie folgt zu beurteilen:

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Im Zuge von Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen können Vögel und deren Entwicklungsstadien (insb. Jungtiere und Eier) verletzt oder getötet werden. Um den Verbotstatbestand zu vermeiden, sind Eingriffe in Gehölze und Bruthabitate ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zuzulassen. Bei Ackerflächen kann die Baufeldfreimachung unmittelbar nach der Getreideernte durchgeführt werden.

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Die Neubebauung und somit das Entstehen neuer Sichtkulissen führt zu einer Abnahme der Habitateignung bisher nicht vorbelasteter Flächen in der Größenordnung von 0,5 ha südlich der bestehenden Bebauung. Dies ist als Störung, die zu einer Revieraufgabe führt, zu betrachten. Von der Neubelastung sind zwei Reviere der Feldlerche betroffen. Da die Entwertung der Flächen zu einer Revieraufgabe führt, kommt dies dem Tatbestand der Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gleich. Um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden, sind funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) erforderlich. Diese Maßnahmen werden nördlich von Wilflingen in einem geeigneten Ackergebiet getroffen (vgl. Kap. 4.1), sodass der Verbotsstatbestand in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG nicht eintritt.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliche Störungen der vorkommenden Vogelarten können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Wirkungen auf deren lokale Populationen zu erwarten sind. Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht anzunehmen.“

7.3 Schalltechnische Aussagen

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der empfohlenen Vorgehensweise (Lärmfibel als Hinweis für die Bauleitplanung) des Ministeriums

für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW hilfsweise überschlägig die Tags- und Nachts-
werte ermittelt.

Zugrunde gelegt wurden dabei folgende Parameter:

- Straßenverkehrszentrale BW (siehe folgenden Link) <https://www.svz-bw.de/verkehrs-zaehlung?zoom=6&lon=7.70362228922174&lat=48.2193591058801> Zählstelle (83612) nördlich von Wilflingen L277,
- Durchschnittlicher Verkehr von DTV KFZ 3380 Kfz/24h und DTV SV 141 Kfz/24h, SV Anteil 4,17%, Ergebnis des Jahres 2019,
- Zulässige Geschwindigkeit 100 km/h,
- Straßenoberfläche Asphalt,
- Steigung / Gefälle ist 0%,
- Kleinsten Abstand Baugrenze zur Fahrbahnmitte 50 m,
- Höhe des Immissionsortes 2 m, (2 geschossige Bebauung (2.OG = ca. 4,5 m) das Gelände sitzt insgesamt ca. 2,5 m unter der Straße).

Ergebnis:

Tagsüber 59,0 db(A) und Nachts 48,6 dB (A)

28.10.2020

dB-Rechner: lange Straße/DTV

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV :	3521	64.8 dB(A)
Straßengattung: Landes-, Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen		
Höchstgeschwindigkeit	100 km/h	-0.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	50 m	-1.7 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	2 m	
Boden- und Meteorologieempfung		-4 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)		
	T 59 dB(A)	N 48.6 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 196 m einsehen können!		

Quelle: Städtebauliche Lärmfibel Online, Stand: Februar 2014 © Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz Stuttgart Abfrage 28.10.2020

Fehlende Softwareunterstützung für die Umlaute ß, ä, ö, ü

Kommunale Abwägung

Die jeweils zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 Verkehr in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT im geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden überschritten.

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Verkehrslärm können von den kommunalen Gremien abgewogen werden. Es wird empfohlen die Abwägung der Überschreitungen von bis zu maximal 4,0 dB(A) tags und 3,6 dB (a) nachts der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59,0 db (A) tags und 49,0 db (A) nachts) durch die kommunalen Gremien. Der Gemeinderat folgt der Empfehlung.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entlang der Sigmaringer Straße (L 277) mit dem Straßenbegleitenden Fuß- und Radweg sowie der Höhenlage des Geländes und der eigentumsrechtlichen Situation scheidet die Erstellung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wand bzw. Wall) für den Plangeber aus.

Die Gemeinde hat sich dazu entschieden für die Grundstücke 2 - 7, entsprechend den Anregungen des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, in den Bebauungsplan unter Punkt 1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen folgende Festsetzung als passive Schallschutzmaßnahmen aufzunehmen:

“Die Gemeinde hat in Ihrem Abwägungsprozess die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für das Wohngebiet zugrunde gelegt. In der DIN 18005 wird angemerkt, dass bei

Beurteilungspegeln über 45 db(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Da eventuell die Richtwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten werden und somit auch die Orientierungswerte der DIN 18005, sollte bei der Festlegung für Bauungen auf den Grundstücken 2 – 7 darauf geachtet werden, dass die Nebenräume (Bad, Küche, Vorratsraum etc.) in der Regel zur Landesstraße hin ausgerichtet, und dass Aufenthaltsräume (Schlafräume, Wohnzimmer etc.) bevorzugt nach Osten ausgerichtet werden.

Die Regularien für passive Lärmschutzmaßnahmen - Schutz der Außenfassade von Gebäuden - sind in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ausführlich beschrieben.

Alle Fenstern und Zusatzeinrichtungen zur Lüftung in den Westfassaden von Gebäuden auf den geplanten Grundstücken 2 – 7, parallel zur Landesstraße L 277, müssen die Schallschutzklasse 3 aufweisen, was dem aktuellen Stand der Technik entspricht.“

7.4 Geruchsimmissionen

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Langenenslingen vom Kreislandwirtschaftsamt Biberach eine GERDA IV Geruchsberechnung vornehmen lassen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Grenzwert von 10% Geruchstundenhäufigkeiten entsprechend der Geruchimmissionsrichtlinie innerhalb des Geltungsbereiches nicht überschritten wird.

Gerne hätte die Gemeinde um den großen Bedarf an Bauinteressenten in Wilflingen bedienen zu können das bestehende Baugebiet „Herdwegäcker II“ in Richtung Osten erweitert. Um eine vorsorgliche Ausweisung handelt es sich an dieser Stelle nicht. Der Bebauungsplan hat bei seiner Aufstellung, auf die Zukunft ausgelegt, sowohl im Osten als auch im Süden entsprechende Infrastruktur (Straßenanschlüsse) bereitgehalten.

Die derzeitige Erweiterung des Baugebietes nach Osten scheidet aus geruchsimmissionschutzrechtlichen Gründen leider aus. Entlang der Enhofer Straße gibt es bestehende landwirtschaftliche Hofstellen, sowohl mit aktiver Tierhaltung als auch mit Bestandsschutz. Die GERDA IV Untersuchung des Kreislandwirtschaftsamt aus dem Jahr 2019 hat gezeigt, dass der 10% Geruchstundenhäufigkeitsgrenzwert für ein allgemeines Wohngebiet entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL im Osten direkt bis an die heute bestehende Bebauung heranreicht und damit derzeit eine Entwicklung nach Osten nicht möglich ist. Sollte sich zukünftig die Geruchsimmissionslage in Wilflingen ändern, hält der Bebauungsplan, wie bereits der nördlich angrenzende Erweiterungsinfrastruktur, die Möglichkeit bereit, den Ortsrand weiter nach Osten zu arrondieren.

7.5 Belange der Landwirtschaft

Der Anteil der Vegetationsflächen der Gemeinde Langenenslingen ist mit 93% an der Gesamtmarkungsfläche, gemessen mit den Kommunen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen und der Nachbargemeinde Zwiefalten, mit Abstand die größte.

Die Gemeinde hat seit 1979 ein Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe um mehr als 2/3 zu verzeichnen. Zur Begegnung dieses Strukturwandels ist es erforderlich, dass sich die Gemeinde weg von einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einer Wohn- und Arbeitsgemeinde entwickelt. Hierfür sind von Seiten der Gemeinde die richtigen städtebaulichen Entwicklungen zu treffen.

Der Regionalplanentwurf Donau-Iller aus dem Jahr 2019 weist in diesem Bereich keine Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus.

Der Gemeinde ist bewusst, dass durch das Heranrücken der Wohnbauflächen an landwirtschaftliche Flächen ein Interessenskonflikt entstehen kann. Aus diesem Grund hat sie sich intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt.

Der Plangeber wird im Rahmen des schonenden Umgangs mit Flächen dem Anwender von Pflanzenschutzmitteln die Verantwortung belassen, so wie es der § 17PflSchG vorsieht.

Im Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22.07.2020, Artikel 1, Änderung des Naturschutzgesetzes wird in § 34 durch das Verbot von Pestiziden die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sehr

eingeschränkt. Im Artikel 2 Änderung des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes wird die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel auf das notwendige Maß beschränkt. Daher sieht sich der Plangeber derzeit nicht in der Pflicht einen zusätzlichen Schutzstreifen auszuweisen, der Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln verhindern soll.

Das Land Baden-Württemberg hat sich zum Ziel gesetzt, dass von jedem Betrieb 5 % besonders biodiversitätsfördernde Maßnahmen umgesetzt werden. Hierfür werden vom Land entsprechende Förderangebote gemacht, damit die Betriebe aus betriebswirtschaftlicher Sicht daran teilnehmen. Der Plangeber regt an durch den Betroffenen zu prüfen, ob diese Flächen dort teilweise einbezogen werden können.

7.6 Waldumwandlung

Die Gemeinde Langenenslingen hat am 19.01.2021 über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Biberach an die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg einen Antrag auf Waldumwandlung gemäß §§ 9 – 11 Landeswaldgesetz (LWaldG) gestellt. Der Antrag wurde auf dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) gestellt. Eigentümer der Flst. Nr. 2707 und damit im Besitz des Waldes ist die Gemeinde Langenenslingen selber. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 4.796 m². Der Umwandlungsantrag wurde für die Gesamtfläche gestellt. Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung bei dauerhafter Waldumwandlung entfällt in diesem Fall, weil die Fläche kleiner als 1 ha ist. Begründet wird der Antrag auf Waldumwandlung damit, dass bei vollständiger Berücksichtigung des nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erforderlichen Waldabstandes von 30 m keine wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes mehr möglich ist, die Beeinträchtigungen der südlichen Baugrundstücke sind zu groß.

Es wird von der Gemeinde vorgebracht, dass es sich nicht um einen Wald im klassischen Sinne handelt. Alleine die Größe und die isolierte Lage dieser Fläche zeigen das. Es handelt sich um Aufwuchs bestehend aus Büschen, Weiden und einzelnen Eschen. Es handelt sich um keinen gepflegten Bestand.

Als Vorschlag für den forstrechtlichen Ausgleich (Ersatzaufforstung) gemäß § 9 (3) Landeswaldgesetz (LWaldG) schlägt die Gemeinde das Flst. Nr. 1141, Gemarkung Langenenslingen, mit einer Gesamtgröße von 12.944 m² vor. Die Genehmigung zur Aufforstung dieser Fläche liegt bereits vor. (Bescheid vom LRA Biberach, Landwirtschaftsamt vom 04.08.2020, AZ: 854.2420-06).

Mit Schreiben vom 26.04.2021 hat die Körperschaftsforstdirektion die dauerhafte Umwandlung der Waldfläche genehmigt.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Strukturkonzept

Aufgrund der Verfügbarkeit von Grundstücksflächen wurde die Abgrenzung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2019 zwischenzeitlich angepasst und ein darauf angepasster Entwurf erarbeitet.

8.2 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über das bestehende Baugebiet Herdwegäcker II und I im Norden. Der „Häglengeweg“ verbindet die Baugebiete mit der Sammelstraße „Am Schranken“, welche in die L 277 „Sigmaringer Straße“ mündet. Ein direkter Anschluss an klassifizierte Straßen findet nicht statt. Eine zusätzliche Anbindung des Baugebietes im Süden an die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Eisighof ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt als Ringschluss. Der Bebauungsplan sieht Straßenbreiten von 5,65 m, Fahrbahnbreite (5,50 m Oberfläche + 0,15 m Bordstein) und einen 1,50 m breiten Gehweg vor. Für spätere Erweiterungen des Baugebietes nach Osten und Süden werden Anschlussmöglichkeiten vorgesehen. Diese werden nur zum Teil heute

bereits ausgebaut (Anschluss zur fußläufigen Anbindung des Baugebietes an das landwirtschaftliche Wegenetz zur Naherholung).

8.3 **Bau- und Nutzungsstruktur**

Insgesamt werden 28 Grundstücke erschlossen. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 575 m² und 930 m².

9. **Auswirkungen der Planung**

9.1 **Soziale Auswirkungen**

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Ortsteil Wilflingen wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 **Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand im Gewann „Lange Äcker“ zur Gemeindeverbindungsstraße Richtung Eisinghof wird abgerundet.

9.3 **Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Auch für weitere zukünftige Erschließungsabschnitte sieht das Baugebiet ausreichend Anschlusspunkte vor. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden ausgelastet und eine Inanspruchnahme neuer Ressourcen vermieden.

Durch den neu entstehenden Wohnraum in Wilflingen und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 **Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Haushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

10.1 **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch-, und Feuerlöschwasser wird gewährleistet werden.

10.2 **Schmutzwasserableitung / Entwässerung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Südöstlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung befindet sich der Holzbach. Im Bereich des Gewann Herdweg wird auf dem Flst. Nr. 2678 ein für das Gesamtgebiet ausreichend dimensioniertes Retentionsbecken mit Ablauf geschaffen. Das nicht verunreinigte Dach- und Hofflächenwasser wird in diese Mulde eingeleitet. Das Retentionsbecken ist über einen Ablauf mit dem Vorfluter (Holzbach) verbunden und wird das Wasser dort einleiten.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit im gesamten Gemeindegebiet ist eine Versickerung möglicherweise nicht möglich.

Das Schmutzwasser wird über den „Häglengeweg“ in den Schmutzwasserkanal des Ortsnetzes eingeleitet.

10.3 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

10.4 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Biberach gewährleistet.

10.5 **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.6 **Bodenordnung**

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

11. **Festsetzungen zum Bebauungsplan**

11.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die geplanten Grundstücksgrenzen entstehen Grundstücksgrößen zwischen ca. 575 m² und 930 m². Insgesamt sieht der Bebauungsplan derzeit 28 Grundstücke vor.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nach § 4 BauNVO folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig: Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass die begrenzte Wohnbaufläche möglichst effektiv dem Wohnzweck auch tatsächlich zur Verfügung gestellt werden kann. Die allgemein innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sollen sich im Ortskern von Wilflingen konzentrieren und hier für eine Belebung sorgen (Revitalisierung/Erhaltung Ortskern). Die eigentlich ausnahmsweise innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen, werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und mit sich bringenden Lärmimmissionen ausgeschlossen.

11.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhe über Bezugshöhe) hinreichend bestimmt.

Im Bereich der vier an den bestehenden Bebauungsplan „Herdwegäcker II“ angrenzenden Grundstücke wurde vom Plangeber bewusst die Trauf- und die Firsthöhe reduziert, um mögliche Konflikte mit den bestehenden Gebäuden zu vermeiden. Innerhalb des Baugebietes „Herdwegäcker II“ ist nur eine eingeschossige Bebauung mit Traufhöhen von maximal 4,70 m zulässig. Für Pultdachhäuser waren bereits zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Eine großzügige Dimensionierung der Baufelder erlaubt den Bauinteressenten eine optimale Nutzung der Grundstücke. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

11.3 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig festgesetzt, dass die erforderlichen Garagen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen untergebracht und angeordnet werden können. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltinformation und wird teilweise bindend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen wird der Bebauungsplan die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes je Baugrundstück mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums festsetzen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Um eine möglichst hohe Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt zu erreichen sind innerhalb des Plangebiets neben den mehrseitig geneigten Dachformen mit Neigungen zwischen 24° - 38° zusätzlich auch Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0° - 3° bzw. 8°-18° zulässig. Innerhalb des Gebietes WA2, das den Übergang zur bestehenden Bebauung „Herdwegäcker II“ darstellt, sind hingegen nur mehrseitig geneigte Dachformen und Pultdächer zulässig. Flachdächer sind damit im Übergangsbereich zur Bebauung „Herdwegäcker II“ nicht zulässig. Pultdächer mit zwei Vollgeschossen waren bereits innerhalb des Bebauungsplanes „Herdwegäcker II“ schon zulässig.

Die Dächer dürfen mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung und die Landschaft nicht mit grellen oder reflektierenden Materialien gedeckt werden. Das Ortsbild soll gewahrt werden.

13. Flächenbilanz

Wohngebiet	ca.	1,93 ha	84,3 %
Verkehrsflächen	ca.	0,35 ha	15,3 %
Versorgungsfläche	ca.	24 m ²	0,0%
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,01 ha	0,4 %
Gesamtgebiet	ca.	2,29 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderates
vom 31.05.2021 zugrunde.

Reutlingen, den 31.05.2021

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Langenenslingen, den 31.05.2021

Andreas Schneider
Bürgermeister