GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER

Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN „ OBERE GÄRTEN II “ - 1.Änderung

auf Gemarkung Edelweiler

B E G R Ü N D U N G :

Rechtliche Grundlage: Baugesetzbuch BauGB §2a.
Die bisherigen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie der Planteil einschließlich Anlagen des Bebauungsplanes werden durch die 1. Änderung vollständig ersetzt.

A. Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes.

1. Erfordernis der Planung
   1.1. Das Wohngebiet ist erforderlich, um dem Bedarf der einheimischen Bevölkerung im ländlichen Raum in Edelweiler gerecht zu werden.
   1.2. In Edelweiler steigt die Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau von Familien mit Kindern.
   1.3. Eine Abwanderung junger Familien aus dem Ort wegen fehlender Baumöglichkeiten soll vermieden werden.
   1.4. Aufstellen eines verbindlichen Bauleitplanes mit rechtsverbindlichen Festsetzungen für das Plangebiet.

2. Planvorgaben:
   2.1. Im Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet zur Erweiterung als gemischte Baufläche (M) enthalten.
   2.2. Der Bebauungsplan sieht allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet vor.

3. Lage des Plangebietes
   3.1. Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler liegt im Nordschwarzwald zwischen dem Zinsbachtal und dem Waldachtal. Edelweiler ist ein Ortsteil nordwestlich des Mutterortes Pfalzgrafenweiler.

Heimatmuseum mit PV

Windpark Simmersfeld

Obere Gärten

Edelhalde

Zinsbachtal

3.2. Das Plangebiet in Edelweiler liegt zwischen 620 und 650 müNN nördlich des Zinsbachtales 550 müNN.
3.3. Edelweiler liegt an der Kreisstraße K4726, nördlich der Bundesstraße B28.
3.4. Das Plangebiet bietet sich als Erweiterung der Sackgasse mit Wendehammer OBERE GÄRTEN (Erschließung 1987/1988) an, wodurch diese Anwohnerstraße eine Verbindung zur Edelhalde erhält.
3.5. Die Edelhalde wurde im Zusammenhang mit der Dorfentwicklung im Jahre 2000 ausgebaut.
3.6. Oberhalb des geplanten Baugebietes wurde kürzlich (im Jahre 2008) das Heimatmuseum Edelweiler eingeweiht.

Obere Gärten Sackgasse mit Wendehammer

Bauende Edelhalde Straßenausbau 2000

4. <u>Räumlicher Geltungsbereich:</u>
4.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes OBERE GÄRTEN II schließt das geplante Baugebiet, die Oberflächenwassermulde und die Versickerungsflächen ein und umfasst:
a) folgende Flurstücke ganz: 1, 2, 3, 1/1,1/2, 1/3 und 85,
b) sowie teilweise: 81/3, 84, 86/1, 86/2, 87, 88, 89, 90 und 92,
c) den Weg ganz: 85/1,
d) und teilweise Wege und Straßen: 7/1, 19/1, 73 und 81/5.
e) Hinzu kommen die Flurstücke 82+83 für die Versickerung und Rückhaltung östlich des Baugebietes.

4.2. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Wiesenflächen und im Süden und Westen durch die bestehende Bebauung begrenzt.
4.3. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,12 ha. Wobei sich ein Anteil von ca. 0,8 ha auf die bestehende Bebauung in der Edelhalde bezieht.
4.4. Die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches respektiert die vorhandene Bebauung und das Landschaftsbild.

5. Inhalt der Planung:
   5.1. **Art** der baulichen Nutzung:
   Zum Schutz der bestehenden Bebauung erfolgt eine Ausweisung als Dorfgebiet. Zusätzliches Dorfgebiet für weitere drei Bauplätze in der Edelhalde. Die übrigen Neubebauungen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
   5.2. **Maß** der baulichen Nutzung:
   Auch hier die Unterscheidung für den Bestand und die Planung. Entlang Edelhalde zweigeschossig, alle Neubauten eingeschossig. Dies trägt zum harmonischen Übergang in die freie Landschaft bei. Die Grundflächenzahl beträgt durchweg 0,4.
   5.3. Bauweise:
   Entlang der bereits bebauten Edelhalde ist eine offene Bauweise vorgesehen. Auf den neuen Bauplätzen sind nur Einzel- oder Doppelhäuser (jedoch Gebäudelängen bis max. 25m) zulässig.
   5.4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche:
   Zur Ermöglichung einer flexiblen Bebauung wurden großzügig bemessene Baufenster vorgesehen.
   5.5. Nebengebäude:
   Zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes dürfen Nebengebäude nicht im Vorgarten (zwischen Straße bzw. Weg und Baufenster) gebaut werden, siehe Textteil.
   5.6. Stellung der baulichen Anlagen:
   Festgesetzt ist die Hauptgebäuderichtung, die Firstrichtung ist variabel.
   5.7. Garagen und Stellplätze:
   Zugelassen werden nur ortsbildtypische Bauten mit geneigten Dächern, dies gilt auch für Carports.

6. Erschließung:
   6.1. Straßenbau / Wege:
   Zur Minimierung der Erschließungsstraßen ist eine Verbindung der Anliegerstraße Obere Gärten zur Edelhalde vorgesehen, mit ~~wechselndem~~ einseitig angebauten Gehweg (Gehweg 1,50m und Fahrbahn 5,50m breit). Die Wendeplatte wird zurückgebaut.
   ~~Zwischen den Bauplätzen 1 und 2 entsteht ein Fußweg 2,00m zum vorhandenen Feldweg bzw. zum neu gebauten Heimatmuseum Edelweiler. Fußwegtrasse auf bereits verlegten~~ Für die Anschlußleitungen vom/zum Heimatmuseum ist ein Leitungsrecht dargestellt.
   6.2. Entwässerung:
   Angestrebt wird ein modifiziertes Mischsystem, siehe auch *Textteil A11*. Das Wasserrechtsgesuch wurde vor dem Satzungsbeschluss mit dem Landratsamt Freudenstadt behandelt.

6.3. Wasserversorgung:
Vorgesehen ist ein Ringschluss zwischen Obere Gärten und Edelhalde und Anschlußleitungen nach dem württembergischen System. Der Ringschluß trägt auch zur besseren Versorgungssicherheit der umliegenden Bebauung bei.
Löschwasserbereitstellung:

- Ein 86m³ (**43m³/h**) Löschwasserbehälter mit Saugstelle ist auf dem Privatgrundstück Geb. 61 vorhanden. Die Nutzung ist vertraglich gesichert.
- Aus dem vorhandenen Ortsnetz können nach Untersuchungen der Fa. WAVE Seite 45 ca. **25 m³/h** entnommen werden. Hierfür werden zwei Überflurhydranten eingerichtet.

Bei einem Ortstermin mit dem Kreisbrandmeister am 08.03.2010 wird diese Löschwassermenge für das Bebauungsplanverfahren als auskömmlich angesehen.
Entsprechend dem Optimierungsplan aus dem Jahre 2004 der Fa. WAVE Stuttgart sind in Edelweiler mittelfristig folgende Maßnahmen geplant:

a) Austausch Fallleitung DN125 Hochbehälter bis Teichweg.
b) Neubau Druckerhöhungsanlage im oder beim Hochbehälter.
c) Ringleitung Obere Gärten zur Edelhalde (dies wird durch Erschließung OBERE GÄRTEN II bewerkstelligt).

6.4. Beleuchtung/Verkehrsschilder:
Die Einrichtung der Straßenbeleuchtung und Verkehrsschilder können evtl. im oder hinter dem Sicherheitsstreifen auf Privatfläche positioniert werden.

6.5. Energieversorgungsunternehmen (EnBW, T-Com, Kabel-BW):
Eine Erdverkabelung wird gefordert.
Zwei Standorte für Kabelverteilerschränke sind im Lageplan vorgegeben.

6.6. Bodenordnung:
Eine Baulandumlegung wurde auf freiwilliger Basis bereits durchgeführt.

7. Plandaten:

7.1.	Plangebiet ……	ca. 3,12 ha
7.2.	Allgemeines Wohngebiet ……..	ca. 12.233 m²
7.3.	Dorfgebiet neu, eingeschossig ……....	ca. 1.557 m²
7.4.	Dorfgebiet vorhanden, zweigeschossig …….....	ca. 6.875 m²
7.5.	Verkehrsfläche, bereits ausgebaut (Edelhalde) ……..	ca. 1.050 m²
7.6.	Verkehrsfläche, geplant ….....	ca. 2.332 m²
~~7.7.~~	~~Fußweg ……~~	~~ca. 123 m²~~
7.8.	Flurstück 82+83 ……	ca. 5.698 m²
7.9.	Nördliche Mulde ……	ca. 1.356 m²

8. Bauplätze:

8.1.	Allgemeines Wohngebiet ……	20 Bauplätze	533 bis 827 m²
8.2.	Dorfgebiet, eingeschossig ….	3 Bauplätze	478 bis 577 m²
8.3.	Dorfgebiet, zweigeschossig ..	4 bebaute Grundstücke	1.210 bis 2.566 m²

9. Kosten bei zwei Bauabschnitten:

9.1.	Entwässerung, modifiziertes Mischsystem ……	ca. 350.000 €
9.2.	Wasserversorgung ……	ca. 145.000 €
9.3.	Straßenbau, Beleuchtung ……	ca. 395.000 €

9.4. Vermessungskosten der Baulandumlegung sind nicht enthalten.

B. Umweltbericht

1. Einleitung:
   1.1. Wie in Teil A beschrieben, sollen durch das neue Wohngebiet dringend benötigte Baumöglichkeiten entstehen.
   1.2. Umfang und Art der Bebauung ist dem Teil A der Begründung zu entnehmen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:
   2.1. Schutzgut Boden:
   Unter der Vegetationsschicht liegt nach der Geologischen Karte 7417 Altensteig der obere Buntsandstein (Röth) als Plattensandstein. Feinkörniger, dunkelroter glimmriger Sandstein, lettenführend und besonders oben plattig.
   Eine Bodenuntersuchung wurde am 23.02.2010 durch das **Büro Reichel**, Rottenburg-Kiebingen durchgeführt. Auf den geotechnischen Bericht vom 03.03.2010 wird an dieser Stelle hingewiesen.
   2.2. Schutzgut Wasser:
   Der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage, oberhalb sind landwirtschaftlich genutzte Felder und Wiesen auf einem Höhenrücken vorzufinden. Bezüglich Schichtwasservorkommen verweisen wir auf den geotechnischen Bericht unter vorgenanntem Punkt.
   2.3. Schutzgut Klima/Luft
   Die Hanglage ist umgeben von Wiesen und Ackerflächen. Die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen (Verkehr, Energie) durch die Bebauung können als gering eingestuft werden. Das Merkblatt zum Erneuerbaren-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg für Neubauvorhaben ist anzuwenden.
   2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen:
   Hinweise auf Biotope sind nicht bekannt.
   Bezüglich der Pflanzen wird auf die Ausarbeitungen des **Büro Ulrike Kern**, Rottenburg Eckenweiler verwiesen. Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.
   2.5. Schutzgut Mensch:
   Für die in der Umgebung wohnende Zivilisation ist während den Erschließungsarbeiten mit einer temporären Beeinträchtigung durch Lärm und Staub zu rechnen. Immissionen aus dem Ort oder der Umgebung auf das allgemeine Wohngebiet sind nicht zu erwarten.
   2.6. Schutzgut Landschaft:
   Der Übergang von der bebauten zur unbebauten Landschaft stellt eine normale Übergangssituation dar. Eine gravierende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich nicht. Durch die Herabstufung der Stockwerke und dem Pflanzgebot 3 ergibt sich ein weicher Übergang.
   2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
   Konkrete Hinweise auf Vorkommen liegen nicht vor.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
   3.1. Die Fläche würde weiter landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Die Defizite bezüglich Bauplatzmangel blieben ebenfalls bestehen. Eine Abwanderung von jungen Familien ist prognostiziert.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:
   Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter:
   4.1. Schutzgut Boden:
   Bei der Festlegung der Straßengradiente wird darauf geachtet, dass der Eingriff und die Erdmassenbilanz verhältnismäßig bleiben. Die kleinen Bauplatzgrößen sorgen für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
   4.2. Schutzgut Wasser:
   Durch die Einrichtung eines modifizierten Mischsystems mit Regenwasserbewirtschaftung bräuchte nicht das gesamte Regenwasser zur Kläranlage abgeleitet werden. Die Flächenversiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.
   4.3. Schutzgut Klima/Luft:
   Maßnahmen sind keine erforderlich.
   4.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen:
   Der Baumbestand der Streuobstwiesen bleibt teilweise erhalten und wird nach der Erschließung bzw. mit der Bebauung durch die Pflanzgebote im Grünordnungsplan ergänzt.
   4.5. Schutzgut Mensch:
   Während der Erschließung und Erbauung der Gebäude sind Lärm- und Staubemissionen auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.
   4.6. Schutzgut Landschaft:
   Ortsrandeingrünung. Die Hausgärten entlang der Edelhalde bleiben erhalten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten:
   5.1. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Das Plangebiet OBERE GÄRTEN II wird für die weitere Entwicklung vorrangig favorisiert.
   5.2. Alternative Erschließungskonzepte zur Bebauung der Hausgärten entlang der Edelhalde wurden zugunsten der Schutzgüter Landschaft und Mensch verworfen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken:
   6.1. Die Gliederung und Form des Umweltberichtes wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung erstellt.
   6.2. Aussagen zu den vorkommenden Bodenkennwerten, Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit und Schichtwasser basieren auf einer Bodenuntersuchung durch das Büro Reichel (Geologie und Hydrologie) und sind im geotechnischen Bericht vom 03.03.2010 festgehalten.
   6.3. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Scoping.

7. Maßnahmen zur Überwachung(Monitoring) durch die Gemeinde:
   7.1. Bei Einrichtung eines modifizierten Mischsystems sind die Auswirkungen und die Funktionalität einer möglichen Versickerung in entsprechenden Abständen zu überprüfen.
   7.2. Die Baumerhaltungen, Baumpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind von Zeit zu Zeit zu kontrollieren.

8. Zusammenfassung:
   8.1. Durch den Lückenschluss zwischen der Sackgasse Obere Gärten und der Sackgasse Edelhalde wird durch die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur ein Minimum an Erschließungsanlagen erforderlich.
   8.2. Die Bauplätze und Baufenster stehen in einem für Edelweiler annehmbaren Verhältnis.
   8.3. Die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt sind ausgleichbar und werden im Rahmen der Maßnahme minimiert. Der Ausgleich wird z.T. auf der Eingriffsfläche in Form von Baumpflanzungen entlang der Straße, als Gürtel vor der Bebauung und als Übergang in die freie Landschaft (Ortsrandeingrünung) realisiert. Der übrige Ausgleich findet außerhalb des Plangebietes statt. Siehe Grünordnungsplan in der Anlage.
   8.4. Umweltrelevante negative Auswirkungen sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.
   8.5. Eine kurzfristige Bereitstellung von Bauland in Edelweiler wird ermöglicht.
   8.6. Eine abschnittsweise Erschließung je nach Bedarf ist umsetzbar, Erschließungsrichtung von der Edelhalde zu Obere Gärten.
   8.7. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: Erheblichkeit gering, mittel, erheblich:

Schutzgut → Auswirkungen	Bau	Betrieb	Ergebnis
Boden	gering	gering	gering
Wasser	gering	mittel	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	mittel

9. Erfordernis der 1. Änderung BPlan:
   Bei der Bearbeitung der seitherigen Bauanträge sind Unklarheiten aufgefallen, welche im Rahmen einer BPlan-Änderung angepasst werden sollen.
   Die Änderungen betreffen den Textteil und den zeichnerischen Teil:

   9.1. Zeichnerischer Teil:
   - Nutzungsschablone WA konkretisiert bzgl. Dachform, -neigung und -höhe.
   - EFH-Regelung „höher- oder tieferliegend“ ergänzt.
   - Darstellung der Einschnitts-Böschungen im Plan und in der Legende.
   - Fußweg zwischen Bauplatz 1 und 2 zum Heimatmuseum entfällt, stattdessen Leitungsrecht. Die Restfläche wird dem Bauplatz Nr. 1 zugeschlagen/veräußert.
   - Der Gehweg entlang Bauplatz 1 bis 4 wurde von Nord nach Süd getauscht.
   - Abgängige Bestandsbäume sind ausgeixt dargestellt.
   - Geplanter Überflurhydrant Ühy2 bei seitheriger Wendeplatte entfernt.
   - Planlegende angepasst.
   - Bereits realisierte Gebäude ergänzt.

9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen, unter **A** im Textteil:

- Rechtliche Grundlagen aktualisiert und ergänzt.
- In Nr. 2.2 wurde Fertigfußboden auf Rohfußboden als Bezug für die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) geändert.
- Bei Nr. 7.3 und 7.4 wird als Erklärung für geneigte Dächer auf B1 verwiesen.
- Unter Nr. 9 steht die Erläuterung, wann und wie eine Stützmauer erstellt werden darf.
- Als Definition für die Traufhöhe in Nr. 10 wird bei Pultdächern die niedere Traufhöhe erklärt.
- Die Zuordnung tieferliegend oder höherliegend ist unter Nr. 10.1 bzw. im Lageplan beschriftet.
- Hinzugekommen ist der Pkt. 1.4, wonach der Planverfasser die EFH mittels Schnitt und Ansicht nachweisen muss.
- Die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter A erhalten ein eigenes Ausfertigungsdatum und Unterschriften.

9.3. Örtliche Bauvorschriften, unter **B** im Textteil:

- Rechtliche Grundlagen aktualisiert.
- Unter Pkt. 1.1 wird der Begriff GD geneigte Dächer näher erläutert.
- Der Pkt. 1.4 ist für die Zuordnung der Dachformen und Dachneigungen neu hinzugekommen
- Lt. Artenschutzgesetz sind Schottergärten seit 2020 verboten, siehe hierzu Pkt. 4.1.
- In Pkt. 9 sind die Einfriedungen in Anlehnung an andere Bebauungspläne angepasst worden. D.h. die alten Punkte 9.2 bis 9.4 werden durch die neuen Punkte 9.2 bis 9.5 ersetzt.
- Bzgl. Stellplatznachweis wurde der Pkt. 11.2 ergänzt.
- Bei den Erdarbeiten wird unter Pkt. 13 auf das LKreiWiG hingewiesen.
- Die Vorgaben zur Beleuchtung unter Pkt. 15 wurden im Hinblick auf den Umwelt- und Insektenschutz ausgiebig ergänzt.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 31.01.2023

Bürgermeister Pfalzgrafenweiler	IB GALL+GÄRTNER Pfalzgrafenweiler