

GEMEINDE **EPFENDORF**
GEMARKUNG **HARTHAUSEN**
LANDKREIS **ROTTWEIL**

Bebauungsplan

>>STEININGER KRÜMME II<<

1. Erweiterung

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

ENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne

Ziffer	Inhalt
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten
7.5	Verkehr
7.5.1	Verkehrliche Erschließung
7.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr
7.5.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.5.4	Ruhender Verkehr
7.5.5	Fußgängerverkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Geotechnik
11.2	Archäologische Denkmalpflege
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungsleitungen
12.4	Werbeanlagen
13.	Umweltbericht
14.	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
14.3	Geschossflächenzahl
14.4	Anzahl der Wohngrundstücke
15.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Epfendorf besteht aus den Teilorten Epfendorf, Harthausen, Talhausen und Trichtingen. Insgesamt hat Epfendorf ca. 3.300 Einwohner.

So blieb die Zahl der Einwohner vom Jahr 2010 an kontinuierlich bei ca. 3.200. Die Vorausschätzung des statistischen Landesamts Baden-Württemberg sieht hier ein Potential bis 2030 von ca. 3.400 Einwohnern.

Seit einigen Jahren konnte Epfendorf die Wohnbauentwicklung nicht sonderlich stark voranbringen, da vor allem im Hauptort Epfendorf aufgrund der Lage im Neckartal (Hochwasser und Hanglage) eine Bebauung äußerst schwierig ist. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat mit der Wohnbauentwicklung auseinandergesetzt und hier entschieden, dass die Wohnbauentwicklung kurzfristig vor allem in Harthausen und Trichtingen vorangetrieben werden soll, um die Bevölkerungszahl halten und Infrastrukturen aufrecht erhalten zu können.

In Harthausen wurde im Jahre 2000 das Baugebiet „Steiniger Krümme II“ erschlossen und in den Folgejahren dann bebaut. Seit geraumer Zeit sind hier nun keine Wohnbaugrundstücke mehr vorhanden, die durch die Kommune angeboten werden können.

Für die Gemeinde Epfendorf ist deshalb dringend eine Lösung der Wohnbauentwicklung anzustreben. Epfendorf bzw. Harthausen liegen im Einzugsgebiet der Städte Rottweil und Oberndorf und genießt somit eine sehr hohe Attraktivität für Menschen, die in diesen Städten arbeiten und auf dem Lande leben wollen. Durch die sehr sozial orientierte Politik des Gemeinderats in den vergangenen Jahrzehnten wurde die Infrastruktur in beiden Ortsteilen auf ein gehobenes Niveau angehoben. Um diesen Standard halten zu können, muss sich die Gesamtgemeinde auch wohnbaulich weiterentwickeln können. Dazu sind kurzfristig Wohnbauflächen notwendig. Eine stockende Entwicklung wäre eine fatale Situation.

Um diesem Zustand entgegenzuwirken, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, dass ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB dieser Abmangel gemindert werden soll.

Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat sich dazu entschlossen, das Plangebiet „Steiniger Krümme II – 1. Erweiterung“ im Teilort Harthausen zu entwickeln, um somit die kurzfristige Wohnbauentwicklung und deren Bedarf gewährleisten zu können. Mit der vorliegenden Planung entstehen 16 Wohnbaugrundstücke.

An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass für solche Kommunen und Situationen, wie sie in Epfendorf vorhanden sind, der § 13 b von der Bundesregierung in das BauGB aufgenommen wurde, damit unbürokratisch und beschleunigt Wohnbauflächen angeboten werden können, und somit der Wohnungsknappheit entgegengewirkt werden kann.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat am 20.07.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Steininger Krümme II – 1. Erweiterung<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung - nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll.

Da die letzten Wohnbauflächen in den bereits überplanten Bereichen veräußert sind, bzw. derzeit vergeben werden, muss die Gemeinde Epfendorf nun in die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Teilbereich >>Steininger Krümme II – 1. Erweiterung<< einsteigen.

Die Planung ist für eine Abdeckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen im Gemeindeteil Harthausen angelegt.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Steininger Krümme II – 1. Erweiterung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert und betroffen:

59, 59/7, 59/9, 62/1, 63, 63/1, 63/3, 65, 767/7, 1441, 1468/8, 1493, 1495, 1502, 1576, 1577,

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat am 20.07.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Steininger Krümme II – 1. Erweiterung<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften parallel dazu zu erlassen.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, da die Maßnahmen vor allem der Schaffung neuer Wohnbauflächen, angrenzend an bestehende Wohngebiete, dienen. Somit ist hier eine Vorgabe erfüllt, wonach sich diese Flächen an sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen müssen.

aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

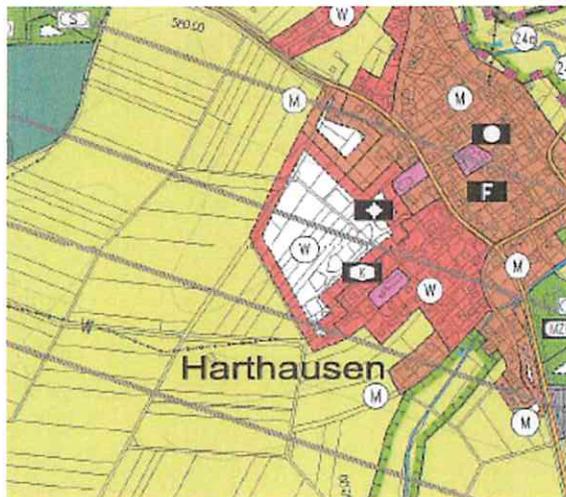


Bild: Auszug FNP 2010 – 2. Änderung (derzeit rechtskräftige Fassung)

5.2 **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan >> Steinger Krümme II <<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk die bestehenden Bebauungspläne.

6. **LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Harthausen, nördlich an das bestehende, bereits fast vollständig bebaute Wohnbaugebiet „Steinger Krümme“ angrenzend.

Der zu überplanende Bereich des Gebiets ist überwiegend als landwirtschaftliche Grünfläche und Ackerbaufläche vorhanden. Diese sind alleamt intensiv genutzt. Das Plangebiet ist insgesamt nach Norden hin abfallend.

7. **PLANUNGSKONZEPT**

7.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzungen als Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur des Gemeindeteils Harthausen. Die Orientierung der Art der baulichen Nutzung am bisherigen Bebauungsplan „Steininger Krümme II“ ist zweckmäßig und sinnvoll.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und im Bereich des Ortskerns ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der ländlichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss dieser Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke werden in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter solche Anlagen, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet sind, nicht vereinbar wären. Hierzu ist anzumerken, dass auch diese Anlagen sinnvoller Weise im Ortskern oder Ortskern nah angesiedelt werden sollten. Gleichermaßen gilt dies für Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzung ist hier sinnvoll und sollte ausschließlich im Bereich der Ortsmitte angesiedelt sein.

Nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungswesens werden auch ausgeschlossen, da nach aktueller Rechtsprechung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b darauf zu achten ist, dass keine das Wohnen störenden Nutzungen möglich sind (vgl. Beschluss vom 09.05.2018 (Az. 2 NE 17.2528) BayVGH)

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand, der topographischen Situation und der Struktur der Ortschaft und werden durch Festsetzung von maximalen Zahlen der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Im gesamten Bereich des Plangebiets wird eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Firsthöhen für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht. Zur Begrenzung der Volumina und Bewohnerzahl von Gebäuden setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein sollen.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Dabei wird die Bauform auf Einzel- und Doppelhaus begrenzt, um der umgebenden Bebauung hier städtebaulich gerecht zu werden.

7.4 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Zur Vermeidung punktueller Anhäufungen von Wohneinheiten und dem damit verbundenen punktuell massiven Verkehrsaufkommen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 2 Wohneinheiten festgesetzt (vgl. § 9 (1) Nr. 6 BauGB). Gleichmaßen soll aufgrund der exponierten Lage an einer der höchst gelegenen Stellen in Harthausen eine Begrenzung des Gebäudevolumens erreicht werden und somit auch die Zahl der Wohneinheiten. Damit reagiert die Planung auf die topographischen und städtebaulichen Verhältnisse und führt bestehende Strukturen fort.

7.5 Verkehr

7.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets >>Steinger Krümme II – 1. Erweiterung<< erfolgt über die bestehenden Straßen „Im Baumgarten“ und „Hauptstraße“. Durch die „Planstraße A“ werden diese beiden Anschlusspunkte verbunden.

Die „Planstraße A“ übernimmt hier die Funktion der Hauptachse durch das Gebiet. Die „Planstraße C“ und „Planstraße D“ sind, neben ihrer Funktion als Erschließungsstraßen, wichtige Bindeglieder für eine spätere Fortsetzung des Plangebiets nach Westen. Die „Planstraße B“ wird als Stichstraße ausgeführt und übernimmt die Erschließungsfunktion für 4 Baugrundstücke.

Die Straßenbreite wird für „Planstraße A“, „Planstraße D“ und „Planstraße C“ mit 5,5 m festgelegt, so dass ein Begegnungsverkehr bei geringen Geschwindigkeiten gut möglich ist. Straßenbegleitend wird bei

diesen Straßen ein 1,5 m breiter separater Gehweg angelegt. Somit wurde der Sicherheit auf öffentlichen Straßen ein hoher Stellenwert beimessen.

Die „Planstraße B“ wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,0 m angelegt. Ein separater Gehweg ist hier nicht vorgesehen. Diese Straße wird nahezu ausschließlich von Ziel- und Quellverkehr befahren, so dass hier eine Mischverkehrsfläche eine gute Lösung, auch hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, darstellt.

7.5.2 **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planbereichs >>Steininger Krümme II – 1. Erweiterung<< an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Haltestellen im Ortskern (Trichtinger Straße). Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung gegeben. Der ÖPNV wird nicht in das Baugebiet geführt.

7.5.3 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht tangiert. Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege bleiben bestehend, bzw. werden angebunden.

7.5.4 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

Die Baugrundstücke sind so bemessen, dass der ruhende Verkehr auf privaten Flächen untergebracht werden kann.

Dazu setzt die Planung fest, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

Damit setzt die Planung 100% mehr Stellplätze fest, als es die Landesbauordnung Baden-Württemberg vorsieht. Im ländlichen Raum ist von einer höheren Fahrzeugdichte auszugehen, als es beispielsweise in Ballungsräumen der Fall ist. Gleichmaßen soll durch die höhere Anzahl an privaten Stellplätzen eine Parkierung auf der öffentlichen Straße eingedämmt werden. Dies waren wichtige Punkte im Rahmen der Abwägungsentscheidung des Gemeinderats.

7.5.5 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird mit separaten Fußwegen versehen. Der künftige Verkehr wird ausschließlich Ziel- und Quellverkehr sein, so dass sich hier nur sehr wenige Fahrten ableiten lassen. Dennoch hat der Gemeinderat in seiner Abwägungsentscheidung der Sicherheit auf öffentlichen

Straßen einen hohen Stellenwert eingeräumt, so dass hier eine Trennung von KFZ und Fußgängern in Sammelstraßen gewünscht wurde. Die Breite des Gehwegs wird 1,5 m betragen.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen halten in Verbindung mit den örtlichen Wasserleitungsrohren ausreichende Kapazitäten vor, um das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen. Das Plangebiet kann hier an die Leitungen in der Straße „Im Baumgarten“ und „Hauptstraße“ angeschlossen werden.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet >>Steininger Krümme II – 1. Erweiterung<< wird, gemäß den gesetzlichen Vorgaben, im Trennsystem entwässert. Die Abwässer können über einen neu herzustellende Schmutzwasserkanäle gefasst und in Richtung „Hauptstraße“ abgeleitet werden. Im Bereich des Grundstücks „Hauptstraße 28“ liegt hier bereits ein bestehender Mischwasserkanal, an welchen die Leitungen angeschlossen werden können.

Das unverschmutzte Regenwasser aus Dach-, Hof- und Straßenflächen wird über eine separate, neu herzustellende Regenwasserleitung aufgenommen und zu einer noch herzustellenden Retentionsanlage im Nordwesten des Gebiets geleitet. Dort werden die Regenwässer gesammelt und zurückgehalten. Anschließend werden sie gedrosselt in Richtung des Gebäudes „Hauptstraße 26“ geleitet. Dort ist ein bestehender Regenwasserkanal vorhanden, an welchen angeschlossen werden kann. Die Wässer werden dann an die Vorflut „Füllbach“ entsprechend abgeleitet.

Die konkrete Entwässerung wird im laufenden Verfahren mit dem Umweltschutzamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die NetzeBW GmbH durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Ein detaillierten Umweltbericht ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird durch die RIP GmbH erstellt. Er ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung beigefügt. Die wesentlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Plangebiets sichert die Gemeinde Epfendorf durch Erwerb der entsprechenden Flächen.

11. GEOLOGIE

11.1 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird im Verfahren gehört.

Entsprechende Hinweise werden verfahrensbegleitend nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

11.2 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen, so dass künftige Bauherren das gesamte architektonische Spektrum an Dachformen und Dachneigungen ausnützen können. Im Plangebiet sind keinerlei Strukturen vorhanden, die es fordern würden, dass hier konkrete Dachformen und Dachneigungen ausgeschlossen werden könnten.

12.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden Einfriedungen zugelassen. Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen werden vorgeschrieben.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabellungen fest.

12.4 Anzahl von Stellplätzen

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sieht vor, dass je Wohneinheit 1 Stellplatz für KFZ vorgehalten werden muss. Der Gemeinderat von Epfendorf hat in seiner Abwägungsentscheidung eine Stellplatzverpflichtung von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit vorgeschrieben. Damit geht er um 100 % über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinweg. Aufgrund der Stichstraßensituation auch eine Parkierung vorwiegend auf den privaten Grundstücken vorzusehen ist. Damit hat der Gemeinderat diesem Belang eindeutig eine sehr hohe Gewichtung

beigemessen. Gleichmaßen muss beachtet werden, dass die Fahrzeugdichte im ländlichen Raum höher (je Einwohner) ist als es beispielsweise in Ballungsräumen der Fall ist.

13. UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird nach §13 b BauGB i.V. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit kann auf einen förmlichen Umweltbericht verzichtet werden. Auf der Fläche des Plangebiets konnte allerdings ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht generell ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Epfendorf eine artenschutzrechtliche Einschätzung in Auftrag gegeben. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

In dieser artenschutzrechtlichen Prüfung werden Kompensations- und Ersatzmaßnahmen formuliert.

Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan verpflichtend übernommen.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen sind bisher als landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Für das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass durch die anstehende Maßnahme ein Eingriff in die Naherholungsfunktion des Gebiets entstehen wird. Gleichmaßen wird der Verkehr, wenn auch nur geringfügig zunehmen, so dass hier eine Mehrbelastung entsteht. Gleichmaßen gilt dies für Immissionen im Zuge der Erschließung der Flächen

Eine Verschlechterung der Situation ist zu erwarten. Allerdings sind diese Eingriffe und Immissionen entweder nur temporär oder in geringfügigem Umfang (vgl. Ziffer 7.5.1). Naherholungsflächen schließen sich an das künftige Plangebiet an und sind somit immer noch auf kurzem Wege erreichbar.

Schutzgut Boden

Durch die Überplanung der Flächen werden bisherige Offenlandflächen teilweise neu versiegelt. Allerdings wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass eine Einschränkung der Versiegelung auf ein zu

akzeptierendes Maß erfolgt. Nach § 13 b i.V. § 13 a BauGB gilt der Ausgleich als bereits als bereits erbracht.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die geplante Nutzung wird eine Freifläche in Teilen versiegelt und somit der Kaltluftabfluss eingeschränkt. Die bestehenden Gebäude im Bereich des Bestandes sind als Vorbelastung für den Kaltluftabfluss zu sehen. Durch die Errichtung von 18 Gebäuden werden hier Verschlechterungen eintreten, die allerdings im zu akzeptierenden Bereich liegen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Flächen sind derzeit als landwirtschaftliche Flächen existent. Nach § 13 b BauGB i.V. § 13a BauGB gelten die Eingriffe als bereits ausgeglichen.

Naturschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen

14. STÄDTEBAULICHE DATE

14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Wohnbaufläche	11.400 m ²	1,14 ha	57 %
Retentionsfläche PFF 4	3.000 m ²	0,30 ha	15 %
Verkehrsrgrün PFF 3	1.500 m ²	0,15 ha	7 %
Straßen – Wege	4.100 m ²	0,41 ha	21 %
Gesamtfläche	20.000 m²	2,00 ha	100 %

14.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

14.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,8

14.4 Anzahl der Wohngrundstücke

Wohngebiet: 18

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Gemeinde Epfendorf eine Erschließung durchführen.

Aufgestellt:

Epfendorf, den 20.07.2021
geändert am 28.09.2021

.....
Mark Prielipp
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Epfendorf, den

.....
Mark Prielipp
Bürgermeister