

# Gemeinde Grafenau–Döffingen

---

## Begründung zum Bebauungsplan

### „Teufelfarm/Am Kapellenberg“

---

Begründung vom 17.12.2004, geändert 15.06.2005 und 15.11.2005



(Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus)

**Anlage:** Gesamt-Schnitt durch den Hang

## **INHALT**

	Seite
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation..... 1</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation..... 2</b>
<b>3</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen..... 3</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption ..... 3</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung ..... 5</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz..... 6</b>
<b>7</b>	<b>Konzept für die Bebauung..... 6</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbelange ..... 8</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung und Umsetzung..... 9</b>
<b>10</b>	<b>Statistik ..... 9</b>

## **1 Ausgangssituation**

Die „Landhaus-Siedlung“ am Kapellenberg ist in den 1950er sowie 1960er Jahren als eigenständige Siedlung im Süden von Döffingen entstanden. Inzwischen wurden in geringem Umfang noch vorhandene Lücken geschlossen. Es hat sich ein durch viel Grün durchzogener Landhaus-Charakter des Baugebiets eingestellt.

Von Anfang an wurde ein noch durch die Familie Teufel landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Bereich („Teufelfarm“), welcher an die Kapellenbergstraße angrenzt, von Wohnbebauung ausgenommen.

Inzwischen ist die landwirtschaftliche Nutzung soweit zurückgegangen und die gewerbliche Nutzung nur noch in geringem Umfang vorhanden, dass die Eigentümer des ca. 17.000 qm messenden Geländes an die Baugenossenschaft Sindelfingen (als Vorhabensträger) mit der Bitte herangetreten sind, dieses Gelände durch Projektentwicklung einer Baugebiets-Nutzung zuzuführen. Nach Abschluss eines Optionsvertrags ist die Baugenossenschaft daher ihrerseits an die Gemeinde herangetreten, hat ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet und mit der Gemeinde über planerische sowie finanzielle Fragen verhandelt.

Mittlerweile wurden auch die Eckdaten eines städtebaulichen Vertrags mit der Gemeinde abschließend verhandelt und werden durch gemeinschaftliche juristische Beratung in die Form eines städtebaulichen Vertrags gekleidet. Das Bebauungsplanverfahren wurde durch die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauBG) sowie die Beteiligung der Fachbehörden (Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauBG) eingeleitet. Diesem Prozedere liegt ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Teufelfarm/ Am Kapellenberg“ des Gemeinderats vom 07. Juli 2004 zugrunde. Am 15.06.2005 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan in allen seinen Bestandteilen zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB angenommen.

## 2 Bestandssituation

Das für die Bebauung vorgesehene Plangebiet weist eine deutliche West- bis Nordwest- Neigung auf; diese liegt im wesentlichen zwischen 15 und 20%. Von der Nordwest-Ecke des Plangebietes führt heute ein schmaler Schotterweg schräg und ziemlich steil auf das Gelände herauf und erschließt das Wohnhaus der Landwirte ebenso wie umliegenden Wirtschaftsgebäude, die zum Teil handwerklich genutzt werden. Im Nordteil des Plangebiets finden sich zudem zwei höhenlinien-parallel und hintereinander angeordnete Scheunen; ein plateau-artig modellierter Geländebereich schließt sich bis zur Nordgrenze des Geltungsbereichs an.

Aus der durchgeführten topografischen Geländeaufnahme ergibt sich, dass das Plangebiet von dem höchsten Punkt in seiner Südost-Ecke und einer Höhe von um die 450 m über NN auf ein Höhenmaß von 428 m über NN in der Nordwest-Ecke des Plangebiets abfällt; damit beträgt der Gesamt-Höhenunterschied im Plangebiet deutliche 22 Meter.

Beim unterliegenden Ausgangsgestein handelt es sich – analog zum Umfeld – um Gesteine des Mittleren Muschelkalks. Das Landesamt für Geologie weist mit Schreiben vom 21.02.2005 darauf hin, dass die Gipslagen des Mittleren Muschelkalk wasserlöslich sind und nach der Auslaugung des Gipses Kalksteine des Oberen Muschelkalks nachsacken können (Bodenbewegungen im Hang). Die Baugruben werden in leicht als auch in schwer lösbbaren Fels einschneider (Bodenklassen 6 und 7 nach DIN 18300). Ein Hinweis im Bebauungsplan empfiehlt den Bauherren daher für Ihre Bauvorhaben eine ingenieur-geologische Beratung (Baugrund ist Bauherren-Sache).

Die heutigen Flächennutzungen sind wie folgt darzustellen:

1. Wohnhaus zum landwirtschaftlichen Betrieb in der Südost-Ecke des Plangebiets,
2. Landwirtschaftliche Nebengebäude – teilweise Werkstätten,
3. Umfeld landwirtschaftlicher Hallen/ Scheunen – hofnahe Flächen,
4. Grünland.

Im Westen und Süden grenzt an das Plangebiet die vorhandene Kapellenberg-Landhaus-Bebauung an. An die Flanken der Südost-Ecke des Plangebiets schließen sich zu Wald hochgewachsene Gehölzbestände an; sie gehören mit zum landwirtschaftlichen Anwesen.

### **3 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Aidlingen-Grafenau bis 2005 weist die überplante Fläche als Wohngebiets-Bestandsfläche aus. Diese Ausweisung berücksichtigt, dass die Gebäudezeile entlang der Kapellenbergstraße größtenteils durch den zwischenzeitlich obsoleten Bebauungsplan „Kapellenberg“ überplant war. Sowohl diese Zeile als auch der rückwärtige Gebäudebestand erfahren durch die geplante Erschließung eine Umnutzung und neue städtebauliche Strukturierung (Beschreibung vgl. Ziffer 4).

Die Detail-Abgrenzung des Geltungsbereichs weicht geringfügig (um ca. 500 qm) von der Bauflächengrenze laut Flächennutzungsplan ab. Dies ist erforderlich, um die beiden überbaubaren Flächen beidseits der neu geplanten Erschließungsstraße sinnvoll und „ohne Einkerbungen“ konzipieren zu können. Trotz dieser geringfügigen Abweichung kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, weil der Flächennutzungsplan grundsätzlich keine parzellenscharfe Darstellung vornimmt.

Die Nordgrenze des Plangebiets ist zugleich Grenze des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets. Die Zielsetzung des Landschaftsschutzgebiets, die Eigenart der Landschaft zu bewahren, wird durch entsprechende städtebauliche wie auch grünordnungsplanerische Festsetzungen umgesetzt (siehe unten).

Übergeordnete Planung bzw. Festsetzung ist zudem der nach den forstrechtlichen Bestimmungen vom südöstlich angrenzenden Waldbestand (auf privater Grundfläche) einzuhaltende Mindestabstand mit Bauwerken von 30 Meter. Um hier im Detail eine sinnvolle städtebauliche Lösung zu ermöglichen, wurden im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung Gespräche und Ortstermine zusammen mit den für den Forst zuständigen Fachbehörden durchgeführt. Dabei wurde innerhalb des Waldbestands eine Linie definiert, bis zu der einzelne (insgesamt 18) Hochstämme herausgenommen werden dürfen und statt dessen ein Waldmantel mit entsprechenden Sträuchern entwickelt werden soll.

### **4 Städtebauliche Konzeption**

Die Rahmenplanung für das Plangebiet wurde in diversen Varianten zusammen mit Gemeindeverwaltung und Gemeinderat diskutiert. Folgende Zielsetzungen liegen ihr zugrunde:

1. Fortführung des bisherigen Landhaus-Charakters am Kapellenberg,
2. Großzügig bemessene Grundstücke für eine individuelle Bebauung,
3. Möglichst geringe Beeinträchtigungen der Grundstückszuschnitte und - Höhsituationen durch die Straße zur inneren Erschließung des Plangebiets,
4. Erhaltung großzügiger Freiräume und Grünzonen in den Gärten der neu entstehenden Baugrundstücke,
5. Insbesondere entlang der Kapellenbergstraße Einfügung der neuen Bebauung in den bisherigen Charakter (Art, Maß und Gestaltung der baulichen Anlagen),
6. Beschränkung der Bauweise auf die offene Bebauung mit Einzelhäusern, um die Bebauung auch dadurch besonders gut in Topografie sowie bauliches und landschaftliches Umfeld einzufügen.

Der beabsichtigte Landhauscharakter macht sich auch in der Festsetzung der zulässigen Bauweise im Plangebiet bemerkbar: So werden nur Einzelhäuser im Plangebiet für zulässig erklärt. Dazu wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude bezogen auf die Grundstücksgröße beschränkt, damit das benannte Ziel auch rechtlich wirksam erreicht werden kann.

Im Abwägungsprozess zwischen der Baugenossenschaft Sindelfingen als Vorhabensträger sowie Gemeindeverwaltung und -rat wurde aus diversen Varianten die nun in das Bebauungsplanverfahren eingebrachte Konzeption ausgewählt.

In dieser Variante wird durch eine fast S-förmige Führung der Straße zur inneren Erschließung die Ost-West-Tiefe des Plangebiets für die beabsichtigte Bebauung nutzbar gemacht. Dabei wurde grundsätzlich diejenige Stelle für das Hineinführen der Erschließungsstraße in das Plangebiet ausgewählt, welche – relativ gesehen – die geringste Geländeneigung aufweist. An dem größeren Abstand der 1 Meter-Höhenschichtlinien im Plan wird deutlich, dass es sich dabei um den Bereich an der Nordgrenze des Plangebiets handelt. Und genau bei dieser Betrachtung ist auch die entscheidende alternative Variante ausgeschieden, welche etwa an der steilsten Stelle des Plangebiets von Südwesten her schräg in Richtung der Nordost-Ecke in das Plangebiet hinein geführt hätte.

Die gewählte Erschließungsvariante erlaubt am allerbesten eine Grundstückseinteilung in weitgehend rechteckig zugeschnittene Bauplätze und vermeidet die bei der anderen Variante zwangsweise gegebenen langen diagonalen Anschnitte mit sehr hohen Böschungs-Situationen und relativ geringer „Erschließungs-Effizienz“.

## 5 Erschließung

Die gesamte Bebauung des Kapellenberg ist über eine Zufahrt an die mit Döffingen verbindende Hauptstraße (Gemeindeverbindungsstraße) und damit das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese Zufahrt werden somit auch die 18 neu im Plangebiet entstehenden Bauplätze erschlossen. Von den genannten 18 Bauplätzen liegen 8 Bauplätze unmittelbar an der Kapellenbergstraße und sind damit bereits heute gewissermaßen faktisch erschlossen.

Die Erschließung der östlich an diese Grundstücke entlang der Kapellenbergstraße anschließenden Teile des Plangebiets erfolgt durch einen rund 120 m langen Erschließungs-Stichweg mit Wendeanlage am Ende. Der Einmündungspunkt dieses Erschließungs-Stichwegs wurde so gewählt, dass die Straße an der Stelle in das Gelände hinein führt, wo dieses – relativ betrachtet – am wenigsten steil geneigt ist. Der Höhenverlauf des neuen Erschließungs-Stichwegs wird dabei vor dem Einmündungsbereich an der Kapellenbergstraße so abgeflacht und ausgerundet, dass ein Fahrzeug „im Flachen“ vor der Kapellenbergstraße anhalten kann.

Der Verschwenk kurz vor Einmündung in die Kapellenbergstraße wurde gewählt, um bei winterlicher Glättesituation die Fahrzeuge nicht gleich in die Kapellenbergstraße hineinrutschen zu lassen. Die Linienführung der Straße erlaubt in Bezug auf die Topografie eine mit maximal 12 % Längsneigung nicht zu steile Gradienten des Erschließungs-Stichwegs.

Der Straßenquerschnitt ist mit 5,00 m „Fahrbahnbreite“ sowie einem auf der Innenseite der Kurve verlaufenden Gehweg von 1,50 m Breite konzipiert. Aufweitungen der Fahrbahnbreite erfolgen in dem Kurvenverlauf ebenso wie im Einmündungsbereich an der Kapellenbergstraße. Die Fahrbahn ist in bituminöser Ausführung vorgesehen; der Gehweg soll gepflastert werden.

Der von der Wendeanlage am Ende ausgehende schmalere Weg erschließt als Privatweg die bestehende Bausubstanz in der Südostecke des Plangebiets und insbesondere das heutige Wohnhaus des landwirtschaftlichen Betriebs.

Breiten Raum in der Diskussion der Planung nahm im Lauf des Planaufstellungsverfahrens die Ausgestaltung der Kapellenbergstraße ein (nieder gelegt in der Würdigung von Anregungen für den Gemeinderat vom 18.04.2005). Im Ergebnis ist die heute etwa 6,00 m breite Fahrbahn der Kapellenbergstraße bei einseitigem Parken nicht mehr für den Begegnungsfall Pkw-Pkw geeignet. Daher erfährt der Bebauungsplan eine Modifikation dahin gehend, dass entlang der Westflanke des Plangebiets ein Streifen von rund 1 m Breite noch als Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Kapellenbergstraße erhält damit für die Zukunft einen **Regelquerschnitt** etwa folgender Dimensionierung (von der Bergseite zur Talseite

dargestellt): 1,50 m Gehweg, 2,00 m Parkstreifen, 5,00 m Fahrbahnbreite, 0,50 m Schrammbord. Um das Parken entlang dieser Straße auf der Bergseite weiterhin zu ermöglichen, wird unterstützend festgesetzt, dass die maximale Zufahrtsbreite für die neuen Baugrundstücke entlang der Kapellenbergstraße 6,00 m betragen darf.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt – wie auf dem gesamten Kapellenberg – im Mischsystem. Im Zug der Verbesserung des örtlichen Abwassernetzes wurde ein Regenüberlaufbecken geplant; dieses wird derzeit ausgeführt.

Das Plangebiet ist in das Abwasserbeseitigungskonzept für den Kapellenberg eingerechnet. Der Abwasserkanal in der Kapellenbergstraße entlang des Plangebiets wird ausgewechselt und aufdimensioniert.

Die Wasserversorgung des Plangebiets kann ebenso wie die Stromversorgung aus dem örtlichen Netz erfolgen. Vorgesehen sind auch für die Wasserversorgung gewisse Verbesserungen im Umfeld des Plangebiets (Äußere Erschließung: Lückenschluss im Ringsystem, Leitungsverlegung).

## **6 Immissionsschutz**

Bedingt durch die geringe Anzahl zusätzlicher Bauplätze – bezogen auf die gesamte Kapellenberg-Bebauung – ist nicht mit unzumutbaren Immissionen, ausgehend von dem Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets im Umfeld zu rechnen.

## **7 Konzept für die Bebauung**

Bereits Eingangs der Begründung wurde für das gesamte Plangebiet eine Fortsetzung der bisherigen Bebauung am Kapellenberg im Sinn des „Landhausstils“ als Zielsetzung formuliert. Diese Zielsetzung findet ihren Niederschlag im Konzept, welches für die Bebauung ausgearbeitet wurde, und damit in den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.



So ist in dem Plangebiet ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt, bei dem jedoch alle Ausnahmen und auch einzelne allgemein zulässige Nutzungen für unzulässig erklärt werden, um den Wohngebiets-Charakter zu unterstreichen. Eine weitere Begründung liegt in dem nicht gegebenen Bedarf, z. B. für Gartenbaubetriebe oder nicht störende Gewerbebetriebe.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 festgelegt. GRZ bzw. GFZ beschreiben, wie viel Grundfläche des Gebäudes bzw. Bruttogeschossfläche des Gebäudes je qm Grundstücksfläche auf dem Bauplatz hergestellt werden dürfen. Bei den großzügig bemessenen Grundstücken (im Mittel 690 qm) bedeutet eine GRZ von 0,3, dass knapp 210 qm an Gebäudegrundfläche für das Hauptgebäude erstellt werden dürfen. Garagen sind hier nicht mit einzurechnen; diese gehören vielmehr zu den Nebenanlagen und diese (z. B. Zufahrten, Terrassen etc.) dürfen zusammen mit der Grundfläche der Hauptanlage das 1,5fache der oben errechneten GRZ erreichen; so legt es § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Um in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine weitgehend einheitliche Gartenzone zu ermöglichen, werden Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt. Sie sollen damit auch den Straßenraum nicht optisch einengen. Auch durch diese Festsetzung wird somit der aufgelockerte Siedlungscharakter gewährleistet.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung dienen dem Ziel einer möglichst landschaftsbild-schonenden Bebauung des deutlich geneigten Hangbereichs. Um für die spätere Baugenehmigungspraxis (inkl. Kennznisgaben) eindeutig handhabbare Bezugspunkte für die Höhenentwicklung der Bebauung zu erhalten, wurde durch jeden Bauplatz ein Schnitt gelegt und eine Bezugsebene definiert, welche als Maßbezugspunkt für die festgesetzten maximale Trauf- und Firsthöhe gilt. Diese Bezugsebene (ausgedrückt als Höhe über Normal-Null (NN)) wird in den Bebauungsplan verbindlich für jeden Bauplatz eingeschrieben. Zur weiteren Veranschaulichung der Gebäude-Anordnung im Hang wird der Begründung ein Gesamt-Schnitt durch den Hang angefügt.

Neben der Höhenentwicklung ist selbstverständlich auch die bauliche Gestaltung bedeutsam im Hinblick auf die Frage, wie sich die künftige Bebauung des Plangebiets in das bisherige Siedlungsgefüge des Kapellenbergs und das Landschaftsbild einfügt. Aus diesem Grund wurden einige Eckdaten für die bauliche Gestaltung auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Landesbauordnung fixiert. Deren Umfang ist allerdings an den Stellen begrenzt, wo durch die bisherige Praxis der Rechtsprechung hinlänglich bekannt ist, dass sich „Geschmack nicht vorschreiben lässt“.

Die Stellplatzverpflichtung ist ( gegenüber der LBO) auf 1,5 Stellplätze /WE angehoben, um das zu erwartende Fahrzeugaufkommen größtenteils auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Dies entlastet die nur in geringer Anzahl verfügbaren Parkierungsmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen, die bereits jetzt intensiv aus der bestehenden Bebauung heraus genutzt werden.

## **8 Umweltbelange**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 07.07.2004 gefasst und am 15.07.2004 in den Gemeindenachrichten bekannt gemacht. Damit sind die alten Regelungen des BauGB verbunden mit den Vorgaben des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 03.08.2001 anzuwenden. Damit kann eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für den Bebauungsplan erforderlich werden, in der die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden soll. Eine Vorprüfung liefert eine grobe Einschätzung der Umwelterheblichkeit und das Ergebnis, ob eine UVP durchgeführt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,73 ha brutto bei einer GRZ von 0,3. Damit liegt die Planungsfläche sowohl unter dem Schwellenwert von 10 ha (UVPG, Anlage 1, Vorhaben Nr. 18.7.1, Spalte 1) als auch unter dem Schwellenwert von 2 ha (UVPG, Anlage 1, Vorhaben 18.7.2, Spalte 2). Damit entfällt für das Plangebiet die Pflicht zur „Allgemeinen Vorprüfung“.

Zwecks umfassender Abarbeitung der Belange von Natur und Landschaft hat der Vorhabensträger einen Grünordnungsplan in Auftrag gegeben.

Dieser wurde mit den verschiedenen, mit den Belangen der Umwelt befassten Stellen des Landratsamts abgestimmt. Die erforderlichen Festsetzungen im Lageplan als auch in den textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Im Hinblick auf die Details der Behandlung der Umweltbelange wird auf die Ausführungen des Grünordnungsplans verwiesen.

Als Kompensationsmaßnahme wird eine Fläche, angrenzend an die Wendeanlage als Extensivwiese innerhalb des Baugebiets festgesetzt.

Zwecks Einhaltung der Vorgabe, dass Bauflächen 30 m Abstand zum Wald einhalten müssen, wurde ein Ortstermin mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt. Dabei wurde festgelegt, dass einzelne Hochstämme aus dem waldähnlichen Aufwuchs herausgenommen werden können, damit der Waldabstand von 30 m eingehalten wird. Die Waldrandzone ist im Bebauungsplan eingetragen.

## **9 Bodenordnung und Umsetzung**

Wie bereits eingangs dieser Begründung ausgeführt, hat sich der Vorhabensträger durch notariellen Optionsvertrag die Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücksflächen des Plangebiets gesichert.

Im weiteren Vollzug wird die Plangebietsfläche durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Wege der Fortführungsmessung in die qua Bebauungsplan vorgeschlagenen Baugrundstücke aufgeteilt. Die Details der eigentumsrechtlichen und erschließungswirtschaftlichen Umsetzung werden durch Erschließungsvertrag/ städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabensträger und Gemeinde geregelt.

## **10 Statistik**

Plangebietsfläche	brutto ca.	17.300 qm
Neu entstehende Straßenfläche	ca.	1.430 qm
Fläche für Kompensationsmaßnahme	ca.	560 qm
Zahl der Bauplätze:		18 Bauplätze