

# Bauleitplanung der Gemeinde Drebach, OT Grießbach

---

## Begründung zum Bebauungsplan „Waldblick“ mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf, Stand: 01. April 2019  
Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/500  
Quelle: Auszug aus der Flurkarte



Bearbeitung  
**Arbeitsgemeinschaft**  
Architekturbüro Andrea Brauer  
Waldkirchener Str. 8  
09405 Zschopau  
Tel.: 03725 3437700  
[a.brauer@gmx.de](mailto:a.brauer@gmx.de)

Planungsbüro Ralf Eberlein  
- Bauingenieur-  
Heimgarten 24  
09430 Drebach  
Tel.: 037341 51930

Zuarbeit zum Artenschutz:  
Ingenieurbüro Oeser  
Am Wald 8  
09669 Frankenberg

## Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	3
2. Rechtliche Situation und Verfahren.....	3
2.1. Verfahren.....	3
2.2. Rechtsgrundlagen.....	5
3. Übergeordnete Planungsebenen.....	6
4. Ziel- und Erforderlichkeit der Planung.....	6
5. Artenschutzrechtliche Anforderungen.....	7
6. Inhalt des Bebauungsplans.....	9
6.1. Flächenbilanz.....	9
6.2. Textliche und zeichnerische Festsetzungen einschließlich Begründung.....	9
6.2.1. Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
6.2.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen.....	11
6.2.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
6.3. Örtliche Bauvorschriften.....	12
6.3.1. Dächer (WA).....	13
6.3.2. Fassaden (WA).....	13
6.3.3. Grundstückseinfriedungen.....	13
6.3.4. Vermeidung der Vollversiegelung.....	13
7. Hinweise.....	14
7.1. Bodenschutzmaßnahmen.....	14
8. Planwerk	

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldblick“ umfasst die Flurstücke 98/70 und 98/69 und eine Teilfläche vom Flurstück 98/71 der Gemarkung G r i e ß b a c h . Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11.885 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Waldblick“ war über viele Jahre mit einem leerstehenden, mehrgeschossigen Plattenbau als Rohbau bebaut, welcher Ende 2019 komplett abgebrochen werden soll. Zum geplanten Abbruch erfolgte eine Artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Ingenieurbüro Oeser, Frankenberg.

Neben den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen ist die unmittelbare Umgebung im Westen durch eine lockere Einzelhausbebauung mit kleinen 1- und 2-Familienhäusern und dazugehörigen Nebengebäuden und im Süden durch einen mehrgeschossigen Wohnblock, einen Gewerbebetrieb und den Freizeitsportplatz geprägt.

Das Gelände des Plangebietes fällt leicht nach Nord- Osten hin ab. Von der ehemaligen Bebauung her ist eine Einkerbung im Gelände vorhanden, welche im Zuge der neuen Nutzung teilweise aufgefüllt werden soll.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine als Spange angelegte neue Erschließungsstraße von der Grießbacher Hauptstraße aus. Ein nördlich der Böschung liegender Bereich des Baugebietes wird über eine Stichstraße an die neue Erschließungsstraße angebunden.

## 2. Rechtliche Situation und Verfahren

### 2.1. Verfahren

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung. Für die von ihr erfassten Grundstücke und Grundstücksteile werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Damit werden auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat nur insgesamt eine Größe von 12.030 m<sup>2</sup>. Somit unterschreitet die Größe des Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige bebaubare Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich. Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil), grenzt aber unmittelbar an diesen an. Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die Anwendung des § 13b BauGB kann nur entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde erfolgen, denn die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB eingegangen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch

ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohngebieten sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit § 3b UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura -2000 Gebieten. Eine Beeinträchtigung des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ ist durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

"Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB "ortsüblich bekannt zu machen:

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet."

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem

Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird der Lageplan des Planungsbüros Eberlein vom 25.01.2019 verwendet.

## **2.2. Rechtsgrundlagen**

Die verbindliche Bauleitplanung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

### **Bundesrecht:**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 03.11.2017

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. 09. 2017 (BGBl. I S. 3434)

### **Landesrecht:**

#### **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**

Sächsische Bauordnung vom 21. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert am 27. Oktober 2017

#### **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013)**

SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11. S. 582, Fassung gültig ab: 31.08.2013

#### **Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG)**

SächsGVBl. Jg. 2010 Bl.-Nr. 8 S. 174, zuletzt geändert a, 13. Dez. 2016

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeitigen Fassung.  
Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

### **3. Übergeordnete Planungsebenen**

#### Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Gemeinde Drebach, OT Grießbach liegt entsprechend Karte 1- Raumstruktur im verdichteten Bereich im ländlichen Raum. Das Mittelzentrum Marienberg ist 13 km, das Mittelzentrum Annaberg-Buchholz ist 22 km und das Oberzentrum Chemnitz ist 22 km entfernt.

Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebaulich vertretbare bauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig den Zielen des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden, insbesondere:

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Unter Beachtung der ortstypischen Gegebenheiten werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei der Planung berücksichtigt.

#### Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge 2008

Die Ziele des Regionalplanes Chemnitz- Erzgebirge wurden bei der Planung berücksichtigt.

Entsprechend Karte 7-Siedlungsstruktur hat die Gemeinde Drebach keine zentralörtliche Bedeutung.

#### Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Für die Gemeinde Drebach gibt es keinen genehmigten Flächennutzungsplan und auch keinen genehmigten Landschaftsplan.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet einzuschätzen.

#### Landschaftsschutzgebiet

Eine Teilfläche des Plangebietes mit einer Größe von ca. 9.346 m<sup>2</sup> liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“. Dieser Teilbereich muss aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden. Eine Teilfläche des Plangebietes mit der Größe von 2.539 m<sup>2</sup> (Teilfläche aus Flurstück 98/69 und das Flurstück 98/70) wurde bereits mit der Verordnung zur Änderung der Abgrenzung vom 02.09.2016 durch das Landratsamt Erzgebirgskreis aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.

### **4. Ziel und Erforderlichkeit der Planung**

Übergeordnetes städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung einer Wohnbaufläche für ca. 13 Einzel- und Doppelhäuser. Die neue Wohnbaufläche grenzt an bestehenden Wohnbauflächen im Süden und Westen des Plangebietes. Dabei sieht das städtebauliche Konzept eine Neubebauung in Form von freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser vor, welche sich in ihrer Gestalt und Höhe an der umgebenden Wohnbebauung orientieren sollen. Aus städtebaulicher Sicht ist der Abbruch des Jahrzehnte lang leer stehenden 4-geschossigen Wohnblocks und die Nutzung des brach gefallenen Grundstückes für eine neue Wohnnutzung sehr positiv zu bewerten.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken angeordnet, so dass eine Beeinträchtigung des näheren Umfeldes durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen werden kann.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet der Bebauungsplan „Waldblick“, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird.

Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

In der Gemeinde Drebach lebten zum 31.12.2016- 5.134 Einwohner, zum 31.12.2017- 5.179 und zum 31.12.2018- 5.190 Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist stabil und leicht ansteigend. In den vergangenen Jahren konnten in der Gemeinde Drebach erfreulicherweise jährlich ca. 50 Geburten verzeichnet werden. Innerhalb der Ortslage von Grießbach sind zurzeit für eine Bebauung nach § 34 BauGB keine geeigneten, frei verfügbaren Baulücken vorhanden. Es gibt mehrere konkrete Anfragen von Eigentümern und Bauwilligen auf die Einleitung eines Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für Eigenheime und für nicht störendes Gewerbe. Ziel der Gemeinde Drebach ist es, vor allem junge Familien im Ort zu halten und rückkehrwillige Familien zu unterstützen, die Abwanderung zu stoppen und einer Überalterung der Gemeinde etwas entgegen zu setzen.

Das Plangebiet ist gut an die vorhandene Ortslage angebunden. Die innere Erschließung wird durch eine neue Straße von der Grießbacher Hauptstraße aus sichergestellt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zudem die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wasserwirtschaft,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur und das Landschaftsbild.

### Alternativstandort

In der Gemeinde Drebach, OT Grießbach, gibt es zurzeit keine freier Bauplätze.

Außer den Bebauungsplan „Waldblick“ ist in der Gemeinde Drebach ein weiterer Bebauungsplan in einer Größe von 1,2 ha im Aufstellungsverfahren.

### Erschließung

Der Anschluss an die bestehenden äußeren Erschließungsanlagen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert.

Die verkehrstechnische Anbindung der geplanten Baugrundstücke erfolgt an eine neue Erschließungsstraße von der Grießbacher Hauptstraße aus. In dieser sind Leitungen für Elektro, Trinkwasser, Abwasser und Telefon vorhanden.

Die Abwasserbehandlung erfolgt über die zentrale Kläranlage des Ortsteils Grießbach.

Die Löschwasserbereitstellung ist über Hydranten an der Grießbacher Hauptstraße und über den Unteren Teich gesichert.

## **5. Artenschutzrechtliche Anforderungen**

### besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Entsprechend der Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Erzgebirgskreis war davon auszugehen, dass das vorhandene Gebäude (leerstehender 4-geschossiger Wohnblock) Fortpflanzungs- und Ruhestätte streng geschützter Vogel- und Fledermausarten ist. Für den Abbruch des Gebäudes und für die Fällung von Teilen der umgebenden Gehölze könnten deshalb beim Zutreffen der o.g. Feststellung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG eintreten. Bei einer ersten Begehung des Gebäudes im Rahmen eines Ortstermins am 13.02.2018 wurden verschiedene

Kleinvogelnester und Fledermauskot vorgefunden. Zur Klärung der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes und der Gehölze wurde in Abstimmung mit der zuständigen UNB im LRA Erzgebirgskreis deshalb im Jahr 2018 eine Kartierung der vorkommenden, das Gebäude und die umliegenden Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzenden Vogel- und Fledermausarten durchgeführt.

Im Ergebnis der Kartierungen erfolgten die folgenden Bewertungen für die relevanten Artengruppen:

a) Fledermäuse:

Die Untersuchungsbefunde belegen, dass das Gebäude aktuell nicht als Wochenstuben- und Winterquartier durch Fledermäuse genutzt wird. Eine gelegentliche Nutzung wahrscheinlich durch einzelne Zwergfledermäuse während des Schwärm- und Paarungszeitraumes muss aufgrund der Kotbefunde jedoch unterstellt werden. Darüber hinaus wird der Innenraum des Gebäudes gelegentlich von jagenden oder erkundenden Fledermäusen aufgesucht. Eine Quartiernutzung während der übrigen Aktivitätszeit wurde nicht beobachtet. Der bereits zu Beginn der Kartierungsarbeiten in geringen Mengen gefundene ältere Fledermauskot stützt die Beobachtungen während der Kartiersaison 2018.

Aus diesen Befunden sind aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende Maßnahmen notwendig um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Abbruch ausschließen zu können:

1. Um Störungen von Fledermäusen in Quartieren auszuschließen/das Risiko einer Störung zu minimieren, sind die Abbrucharbeiten nur im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen dem 01.11. und 28.02. auszuführen. Die Beräumung des Abbruchgutes kann auch danach noch erfolgen.
2. Um Tötungen von Fledermäusen bei den Abrissarbeiten auszuschließen, sind die gefundenen Spaltenstandorte unmittelbar vor dem Abriss noch einmal zu kontrollieren. Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit der Spalten sind daneben spezielle Vorkehrungen beim Abriss zu berücksichtigen, um die Platten vorsichtig einzeln so entnehmen zu können, dass Tötungen von ggf. vorhandenen Tieren ausgeschlossen werden und die Tiere fachgerecht geborgen werden können. Der Abriss dieser Bereiche auf dem Dachboden ist durch einen Fachgutachter zu begleiten.
3. Als Ersatz für den abbruchbedingten Verlust der Ruhestätten für Fledermäuse sind folgende Ersatzquartiere namhafter Hersteller (keine Holzkästen) im Umfeld des Abbruchobjektes durch einen fachlich versierten Artkenner aufzuhängen:
  - Fledermausflachkästen (z. B. 1 FF der Firma Schwegler GmbH) 2 Stk.
  - Kleiberhöhle mit Schlitzöffnung (z. B. 5 KL der Firma Schwegler GmbH) 2 Stk.

Die Aufhängung ist bis spätestens zum Abbruchbeginn auszuführen und zu dokumentieren.

b) Vögel:

Der Innenraum des Gebäudes bietet vielfältige Brutmöglichkeiten hauptsächlich für Kleinvögel (Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Meisen). Im Laufe der Kartierungen wurden verschiedene Nester von Kleinvögeln gefunden, sodass das Gebäude Fortpflanzungsstätte für geschützte Vogelarten (Allerweltsarten) ist. Seltene Arten sind jedoch nicht gefunden worden. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nester und der Dachboden auch als Ruhestätten durch Vögel (Sperlinge, Tauben) genutzt werden.

Aus diesen Befunden sind aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende Maßnahmen notwendig, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Abbruch ausschließen zu können:

1. Um Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit auszuschließen/das Risiko einer Störung zu minimieren, sind die Abbrucharbeiten nur im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen dem 01.11. und 28.02. auszuführen.

2. Um Störungen von Vögeln während der Ruhezeiten bei den Abrissarbeiten auszuschließen, sind diese Standorte unmittelbar vor dem Abriss noch einmal zu kontrollieren und ggf. vorhandene Nester zu entfernen.
3. Als Ersatz für den abbruchbedingten Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel sind folgende Nistkästen namhafter Hersteller im Umfeld des Abbruchobjektes durch einen fachlich versierten Artkenner aufzuhängen:
  - Halbhöhle (z. B. 2 HW der Firma Schwegler GmbH) 2 Stk.
  - Nisthöhle (z. B. 1 B der Firma Schwegler GmbH) 2 Stk.

Die Aufhängung ist bis spätestens zum Abbruchbeginn auszuführen und zu dokumentieren.

c) sonstige Arten:

Bei den Kartierungen wurden im Gebäude/am Gebäude keine weiteren streng geschützten Tierarten gefunden/beobachtet, sodass keine weiteren Artenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Mit der fachgerechten und rechtzeitigen Umsetzung der benannten Artenschutzmaßnahmen kann der Eintritt/das Risiko des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbote sicher ausgeschlossen werden. Mit den vorgesehenen Ausbringungen von Ersatzquartieren für Fledermäuse und von Nistkästen für Vögel vor Abbruchbeginn können das Quartierangebot/die Nistmöglichkeiten trotz Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten für die betroffenen lokalen Populationen sichergestellt werden, sodass abrissbedingte Verschlechterungen des Erhaltungszustandes dieser Populationen ausgeschlossen werden können.

Aus diesen Gründen kann nach gutachterlicher Einschätzung auf die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages im Rahmen der Genehmigungsplanung zum Abbruch verzichtet werden, wenn die oben genannten Maßnahmen vollständig und rechtzeitig umgesetzt werden.

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1. Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 9.205 m <sup>2</sup>	
• davon überbaubare Grundstücksfläche	• ca. 3.682 m <sup>2</sup>	40% von WA
• davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	• ca. 5.523 m <sup>2</sup>	60% von WA
Verkehrsfläche	ca. 1.780 m <sup>2</sup>	
Grünfläche (Böschung)	ca. 900 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>ca. 11.885 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Tabelle 1: Überschlägige Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

### 6.2. Textliche und zeichnerische Festsetzungen einschließlich Begründung

#### 6.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Hinsichtlich der vorhandenen, geplanten und zu erwartenden Nutzung wird die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

#### **Begründung:**

*Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche WA soll durch die vorliegende Planung das Flurstück in den Innenbereich einbezogen werden, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Auf der Fläche können ca. 11 Eigenheime oder eventuell sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gebaut werden.*

*Eine durch diese Planung mögliche Bebauung setzt die lockere Bebauungsstruktur des Ortes in diesem Bereich fort.*

*Für Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist die Lage des Plangebietes nicht geeignet.*

### **6.2.2. Maß der baulichen Nutzung und Begründung**

#### **Bauweise und Maß der Nutzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das WA- Gebiet eine ausgewogene Weiterentwicklung der ländlich geprägten, lockeren 1-2 geschossigen Bebauung festgelegt.

#### **Festsetzungen entsprechend Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet und Begründung**

##### **Baufläche WA - Einzel- und Doppelhäuser**

Als zulässige Bauweise werden hierfür im Allgemeinen Wohngebiet (WA) „Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener, zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss wird dem Ortscharakter weitgehend entsprochen.

Daraus ergeben sich für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan:

- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
- Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei plus ausgebautes Dach (II+D) begrenzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,4 festgesetzt.
- Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf zwei begrenzt

#### **Begründung:**

*Einzel- und Doppelhäuser und eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener, zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss entspricht dem Ortscharakter der vorhandenen, angrenzenden Bebauung.*

*Eine stärkere Verdichtung, z. B. durch eine Reihenhausbauung, soll aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand nicht erfolgen. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt auch aus Gründen des Bodenschutzes hinter den gesetzlichen Möglichkeiten zurück.*

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude zulässig. In

Doppelhaushälften könnte jeweils eine Wohnung mit Einliegerwohnung, also ebenfalls 2 Wohnungen, entstehen.

Begründung:

*Mit dieser Festsetzung wird der Errichtung von überdimensionierten Gebäuden entgegen gewirkt, wodurch der geplante aufgelockerte Gebietscharakter (einschließlich Umfeld) gewahrt wird. Gleichzeitig werden Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen vermieden, die nach der aktuellen Rechtsauffassung ebenfalls als Einzelhäuser bewertet werden könnten.*

### **6.2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§BauGB § 9Abs.1 Nr.1 und BauNVO §23)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Nebenanlagen, Pkw-Stellplätzen, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig.

Begründung:

*Diese Festsetzung wird getroffen um die Gestaltung der Grundstücke hinsichtlich der Anordnung der PKW- Stellplätze nicht zu sehr einzuengen.*

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzten Grundstücksflächen sind als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Begründung:

*Diese Festsetzung wird getroffen, um eine angemessene gärtnerische Gestaltung und Pflege der Freiflächen im Plangebiet zu regeln.*

### **6.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für Träger und Anbieter aller zur Versorgung des Geltungsbereichs notwendiger Medien, wie z.B. Trinkwasser, Abwasser, Elektro und Telekom

Begründung:

*Diese Festsetzung wird für die Erschließung des nördlichen Baufeldes mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern.*

### **6.2.5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

#### 6.2.5.1 Grünordnung

Die neue Böschung ist als Grünfläche mit artenreichem Feldgehölz zu entwickeln. Die Ansaat der hergestellten Flächen hat mit einer kräuterreichen gebietsheimischen Gräser-Kräutermischung für Frischwiesen zu erfolgen. Die notwendigen Pflanzungen von Gehölzen haben ausschließlich unter Verwendung gebietsheimischen Pflanzgutes folgender Arten zu erfolgen:

Corylus avellana, Prunus avium, Prunus spinosa, Rosa canina und Sorbus aucuparia.

Das Feldgehölz ist dauerhaft zu unterhalten. Fremddurchwachsungen von Bäumen sind dauerhaft zu beseitigen. Die offenen Grünflächenanteile sind jährlich mindestens 2mal zu mähen; das Mähgut sowie Unrat sind vollständig zu entfernen.

Begründung :

*Die Maßnahmen zur Grünordnung dienen zum Ausgleich/Ersatz des durch die bauliche Maßnahme verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches*

besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Abbrucharbeiten sind nur im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen dem 01.11. und 28.02. auszuführen. Die Beräumung des Abbruchgutes kann auch später erfolgen.

Begründung:

*Diese Festsetzung wird getroffen um Störungen von Fledermäusen in Quartieren auszuschließen/das Risiko einer Störung zu minimieren und um Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit auszuschließen/das Risiko einer Störung zu minimieren.*

Um Tötungen von Fledermäusen und Vögeln bei den Abrissarbeiten auszuschließen, sind die gefundenen Spaltenstandorte unmittelbar vor dem Abriss noch einmal zu kontrollieren. Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit der Spalten sind daneben spezielle Vorkehrungen beim Abriss zu berücksichtigen, um die Platten vorsichtig einzeln so entnehmen zu können, dass Tötungen von ggf. vorhandenen Tieren ausgeschlossen werden und die Tiere fachgerecht geborgen werden können. Der Abriss dieser Bereiche auf dem Dachboden ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Vorhandene Vogelneester sind zu entfernen.

Begründung:

*Diese Festsetzung wird getroffen um Tötungen von Fledermäusen und Vögeln bei den Abrissarbeiten auszuschließen.*

Für Fledermäuse sind folgende Ersatzquartiere namhafter Hersteller (keine Holzkästen) im Umfeld des Abbruchobjektes durch einen fachlich versierten Artkenner aufzuhängen:

- Fledermausflachkästen (z. B. 1 FF der Firma Schwegler GmbH) 2 Stk.
- Kleiberhöhle mit Schlitzöffnung (z. B. 5 KL der Firma Schwegler GmbH) 2 Stk.

Die Aufhängung ist bis spätestens zum Abbruchbeginn auszuführen und zu dokumentieren.

Für Vögel sind folgende Nistkästen namhafter Hersteller im Umfeld des Abbruchobjektes durch einen fachlich versierten Artkenner aufzuhängen:

- Halbhöhle (z. B. 2 HW der Firma Schwegler GmbH) 2 Stk.
- Nisthöhle (z. B. 1 B der Firma Schwegler GmbH) 2 Stk.

Die Aufhängung ist bis spätestens zum Abbruchbeginn auszuführen und zu dokumentieren.

Begründung:

*Diese Maßnahme dient als Ersatz für den abbruchbedingten Verlust der Ruhestätten für Fledermäuse und als Ersatz für den abbruchbedingten Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel*

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden. Hierbei wird insbesondere Bezug genommen auf die Ausbildung von Dächern und Fassaden.

### **6.3.1. Festsetzungen für Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA):**

- Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 48°
- Farben: rotorange bis rotbraun und anthrazit
- Flach- und Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig

Die Dacheindeckungen sind als harte Bedachung auszuführen. Dächer aus Blech-, Stahl- oder Aluminiumprofilen sind matt oder mit Farbbeschichtungen zu versehen. Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

#### Begründung:

*Die Dächer prägen das städtebauliche Erscheinungsbild aus der Ferne. Daher sind für die Gestaltung der Dachlandschaft in der Regel geneigte Dächer vorzusehen. Als Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Zu den Dachneigungen ist mit 30° bis 48° ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben.*

*Für Dächer der Garagen und Nebenanlagen und untergeordneter Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.*

*Die Dacheindeckungen mit harter Dacheindeckung sind farblich auf die als ortstypisch anzusehenden Farbreihen rotorange bis rotbraun und anthrazit begrenzt.*

*Solaranlagen sind unabhängig von ihrer Gestaltung uneingeschränkt zulässig, da ihre optimale Funktionsweise vordringlich ist.*

### **6.3.2. Festsetzungen für Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet (WA):**

Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschieferne Flächen

#### Begründung:

*Bei den Fassaden sind neben Putzausführungen auch Holzfassaden oder verschieferne Flächen zulässig als ortsbildtypische Gestaltungen zulässig.*

### **6.3.3. Festsetzungen Grundstückseinfriedungen:**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstückseinfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken herzustellen. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist bis maximal 1,10 m zulässig.

#### Begründung:

*Diese Festsetzung soll eine ortsbildgerechte Gestaltung der Einfriedungen entsprechend der vorhandenen ortstypischen Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden.*

### **6.3.4. Vermeidung der Vollversiegelung**

Wege, Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Flächen sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

#### Begründung:

*Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.*

*Beispiele von Bauweisen welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind: Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Ökopflaster.*

## **HINWEISE**

### **Bodenschutz**

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zu zuführen. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen zu schützen.

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

Für den Neubau von Eigenheimen werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.