



## **Bebauungsplan „Birkenweg West II“**

Aufgestellt wird in Beifügung zum Bebauungsplanentwurf vom 18.02.2021 folgende

### **BEGRÜNDUNG**

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	
2.1	Veranlassung	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.3	Geplante Nutzung	3
2.4	Städtebauliche Gestaltung	3
3.	Erschließung und Bebauung	3
3.1	Verkehrliche Erschließung	3
3.2	Entwässerung	4
3.3	Wasserversorgung	4
3.4	Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation	4
4.	Umweltbeitrag /Umweltprüfung	4-5

## 1. **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Bebauungsplangebiet „Birkenweg West II“ liegt im Westen der bebauten Ortslage von Bösinggen und schließt nordwestlich an den Birkenweg an. Nördlich, östlich und südlich schließt sich Wohnbebauung an, nordwestlich grenzt eine Wiesenfläche an. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Flurstücks Nr. 1674/1 mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 2.075 m<sup>2</sup>. Es können drei Bauplätze mit ca. 646 m<sup>2</sup> bis 721 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan entsprechend der Darstellung im Bebauungsplanvorentwurf als Wohngebiet ausgewiesen. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Villingendorf heraus entwickelt.

## 2. **Ziele und Zwecke der Planung**

### 2.1 **Veranlassung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bösinggen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.07.2020 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Planbereich „Birkenweg West II“ gefasst und am 18.02.2021 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und beschlossen diesen öffentlich auszulegen.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist in der Gemeinde Bösinggen weiterhin sehr hoch. Aktuell verfügt die Gemeinde nur über einige wenige Flächen, um den ungebrochenen Bedarf nach Bauflächen zu bedienen. Das Gemeindegene Grundstück bietet die Möglichkeit für eine Wohnbebauung entlang des bisher in diesem Bereich nur einseitig bebauten Birkenwegs. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Zur Sicherung des kurzfristigen Bauflächenbedarfs plant die Gemeinde Bösinggen die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Durch die zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften soll eine angemessene und nachfragegerechte Bebauungsstruktur vorgegeben werden.

### 2.2 **Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Westen der bebauten Ortslage von Bösinggen und grenzt nordwestlich an den Birkenweg an. Im Nordwesten grenzt eine Wiesenfläche an und im Nordosten sowie im Südosten die bestehende Bebauung. Das Gebiet steigt nach Südosten an und liegt topographisch zwischen N + 654 m und N + 656 m.

### **2.3 Geplante Nutzung**

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Wohnbebauung auf 3 Bauplätzen mit Grundstücken zwischen ca. 646 m<sup>2</sup> und ca. 721 m<sup>2</sup> vor.

### **2.4 Städtebauliche Gestaltung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den Birkenweg an. Die bestehende Bebauung am Birkenweg wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Birkenweg West-1.Änderung“ entwickelt. Die städtebauliche Gestaltung nimmt die Systematik des aufgesiedelten Gebietes auf.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist 1- und 2-geschossig ausgeführt. Es wird daher 2-geschossige Bebauung als Höchstmaß mit Begrenzung der Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,3 und der Traufhöhe auf 6,10 m festgelegt.

Derzeit vorherrschende Gebäudeentwürfe spiegeln hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung ein breites Spektrum von Flachdach über Pultdach zu Satteldach wider. Deshalb wird hinsichtlich Dachform und Dachneigung auf eine Festsetzung verzichtet. Allerdings werden die Gebäudehöhen im Hinblick auf die Dachform und Dachneigung abgestuft. Im Planentwurf ist die vorgeschlagene Abstufung dargestellt.

Durch die weitgehende Freiheit bei der Gebäudestellung wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten in der Gebäudeausrichtung Rechnung getragen.

## **3. Erschließung und Bebauung**

### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Birkenweg. Eine weitere Erschließung für den öffentlichen Verkehr ist somit nicht notwendig.

### **3.2 Entwässerung**

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt durch die bestehende Kanalisation im Mischsystem.

Die vorgesehene Überbauung führt zu einer Verminderung der Wasserrückhaltung und der Grundwasserneubildung. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich von Zufahrten, Abstellflächen und vergleichbaren Anlagen und der Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Wasserhaushalt können die Eingriffsfolgen für das Grundwasser gemindert werden. Zudem wird die Einrichtung von Sammelbecken (Zisternen) auf den Grundstücken empfohlen. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll über ein getrenntes Leitungsnetz in diese auf den Grundstücken gelegenen Zisternen geleitet werden. Mangels eines Vorfluters können die jeweiligen Überläufe an den Mischwasserkanal im Baugebiet angeschlossen werden.

### **3.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Baugrundstücke wird ebenfalls in das vorhandene Versorgungsnetz eingebunden. Die Gemeinde ist Versorgungsträger.

### **3.4 Gasversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation**

Die Erschließung ist durch Erweiterung der Netze im Benehmen mit den Versorgungsträgern noch herzustellen.

## **4. Umweltbericht /Umweltprüfung**

Zum Bebauungsplan „Birkenweg West II“ wurde ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erfordern Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden/ Grundwasser ein Kompensationsdefizit von 21.101 Ökopunkten, welches Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich macht.

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen sollen Ackerflächen in buntbrache umgewandelt werden. Diese CEF-Maßnahme dient zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche.

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen wird ein Monitoring durchgeführt. Dieses dient dazu die Durchführung und Entwicklung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Der Umweltbeitrag mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegen der Begründung als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Verfasser:

Villingendorf, (Stand Offenlage)

Ingenieurbüro Weisser & Kernl

Martin Weisser, Dipl. Ing. FH

Anlagen: Umweltbeitrag  
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung