INHALT

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 2
2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS 3
3 PLANUNGSVERFAHREN 4
4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5
5 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN 5
6 INHALTE DER ÄNDERUNG 6
7 UMWELT 8
8 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG 8
9 KOSTEN 9
10 BODENORDNUNG 9
11 STÄDTEBAULICHE DATEN 9
12 HINWEISE 9
13 ANHANG: PFLANZLISTE 12

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Wohngebiet „Unter Jennung III“ im Tuttlinger Stadtteil Möhringer Vorstadt wurde auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans weitgehend aufgesiedelt. Lediglich eine schwer zu erschließende Teilfläche im Bereich der ehemaligen „Metzgervilla“ blieb bislang unbebaut.

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH beabsichtigt, auf dieser Fläche ein zukunftsweisendes Wohnprojekt mit insgesamt 26 Einfamilienhäusern zu realisieren. Vom Büro Kaufmann Theilig & Partner aus Ostfildern wurde hierfür ein nachhaltiges Konzept entwickelt. Vorgesehen ist ein flächensparendes Nachbarschaftsquartier mit hoher Wohnqualität bei nur ca. 200 m² Grundstücksfläche pro Wohnhaus. Die schräg geschnittenen Gebäude in Holzbauweise bieten trotz der hohen Verdichtung gute Voraussetzungen für den Schutz der Privatsphäre, für die Energieeinsparung und für die Installation von PV-Anlagen. Die kleinen Grundstücksgrößen und die serielle Planung ermöglichen die Schaffung von sowohl hochwertigem als auch bezahlbarem Wohnraum.

Vorhabenplan: KTP Architekten (Stand Dezember 2022)

Die vorliegende Planung entspricht weitgehend den Regelungen des Bebauungsplans „Unter Jennung III“ in der Fassung der 2. Änderung. Zur vollständigen Umsetzung der Plankonzeption ist im Waldrandbereich jedoch eine Verschiebung der Baugrenze nach Osten erforderlich. Durch Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche sollen zudem die Voraussetzung für eine öffentliche Widmung der geplanten Straße geschaffen werden.

Die Stadt Tuttlingen unterstützt das zukunftsweisende Vorhaben und möchte den Bebauungsplan entsprechend ändern. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Unter Jennung III“ soll eine Genehmigungsgrundlage für die geplante Aufsiedlung geschaffen werden. Die Änderung dient der Innenentwicklung und der Realisierung einer verdichteten Bauweise und wurde deshalb ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB begonnen. Nach der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung wurde das Verfahren aus Gründen der Rechtssicherheit auf ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung umgestellt.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

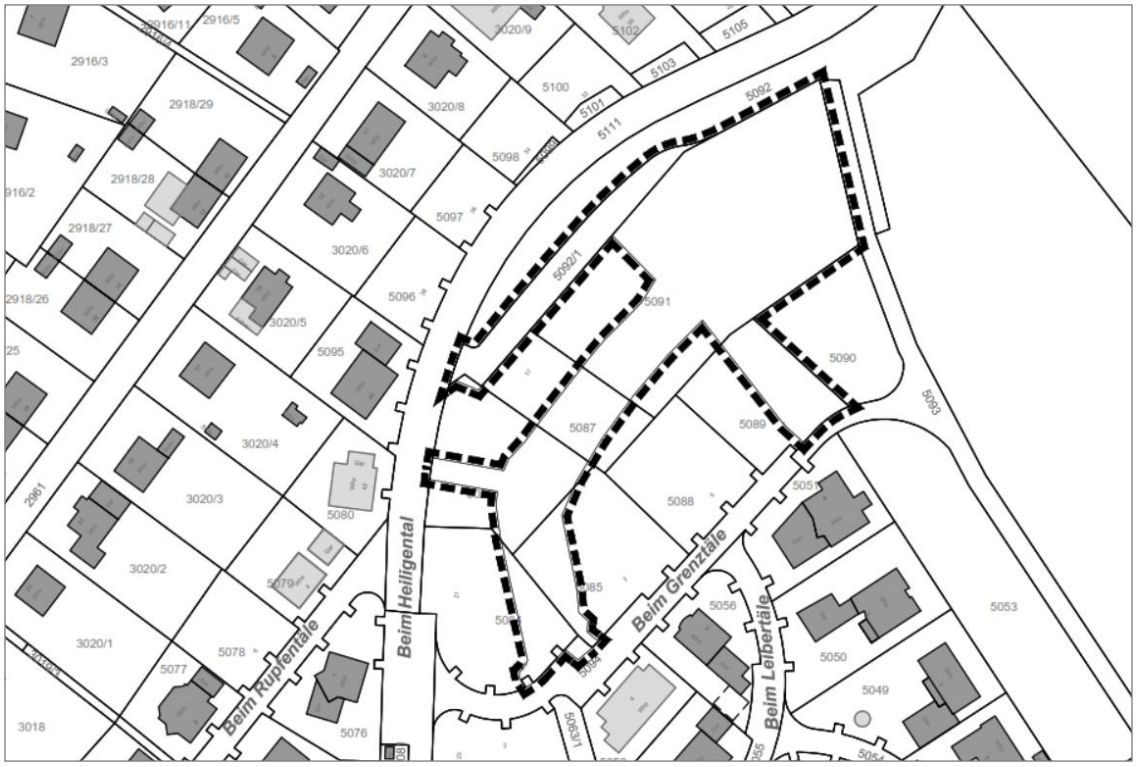
- Mobilisierung des vorhandenen Entwicklungspotentials
- Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum
- Erschließung eines nachhaltigen und flächensparenden Wohnkonzepts
- Sicherung einer hohen Wohn- und Freiraumqualität
- Berücksichtigung ökologischer Belange und des Waldrandes
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Möhringer Vorstadt zwischen den Straßen „Beim Heiligental“ und „Beim Grenztäle“. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 4.192 m²

Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unter Jennung III“ und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 5084-5087,5089 und 5091 teilweise, sowie das Flurstück Nr. 5092/1 vollumfänglich, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Luftbild mit ungefährer Lage des Änderungsbereichs (Quelle: LUBW)



Geltungsbereich der 3. Änderung BPL „Unter Jennung III“

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sollte wie bereits oben beschrieben ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Aufgrund eines in der Zwischenzeit erlassenen Gerichtsurteil zur Beurteilung des Innenbereichs bei Verfahren nach § 13a BauGB, wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung aus Gründen der Rechtssicherheit entschieden, auf ein zweistufiges Regelverfahren zu wechseln. Somit werden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange, für die Dauer eines Monats, erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Die in den Beteiligungsstufen eingegangenen Stellungnahmen werden behandelt und ggf. in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden.

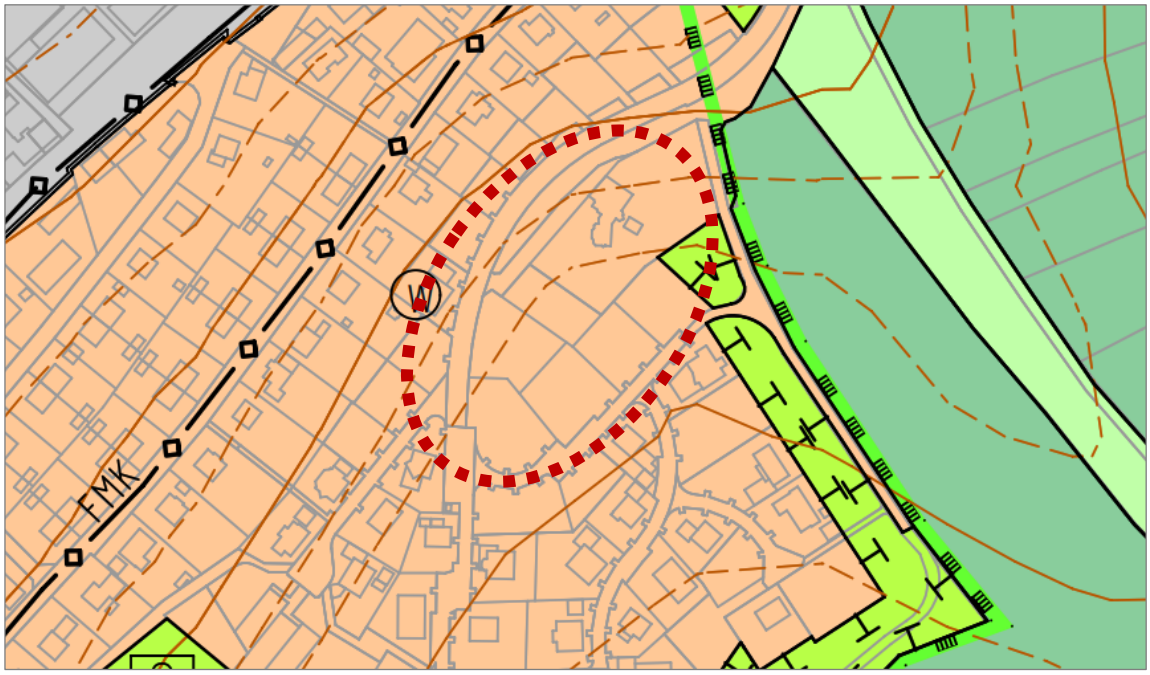
<u>Verfahrensablauf:</u>

28.09.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Unter Jennung III“ - 3. Änderung sowie Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.
06.12.2021 bis 14.01.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben vom 10.12.2021 mit Frist bis 14.01.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
__.__. bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__. mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Bebauungsplanänderung „Unter Jennung III“ - 3. Änderung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen entwickelt werden, dieser stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Tuttlingen (2018) mit Darstellung der Lage des Änderungsbereichs (rot gestrichelt)

5 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan „Unter Jennung III“ wurde im Jahr 2001 durch den Gemeinderat der Stadt Tuttlingen zur Satzung beschlossen. In einer 1. Änderung 2005 wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, der Bauweise und der Dachneigung in einem anderen Teilbereich geändert. In einer 2. Änderung wurde der südlich an das Plangebiet angrenzende

Spielplatz in den Geltungsbereich hinein erweitert. Um dies zu ermöglichen, wurde ein Teil des allgemeinen Wohngebiets (ca. 500 m²) in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz geändert. Die 2. Änderung ist am 05.04.2006 in Kraft getreten.

Im bestehenden Bebauungsplan ist der Bereich der vorliegenden 3. Änderung als Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 und GFZ 0,6 festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung (II = 1+UG) bei 30°-35° Dachneigung. Das große Baufenster wahrt einen Abstand von 30 m zum östlich angrenzenden Wald, wodurch im Osten des Allgemeinen Wohngebiets auf einer Tiefe von rund 25 m keine Wohngebäude mehr realisiert werden können.

6 INHALTE DER ÄNDERUNG

Entgegen den Vorgaben des Bebauungsplans, soll das Allgemeine Wohngebiet effizient genutzt und flächensparend bebaut werden. Deshalb wird die Baugrenze nach Osten verschoben. Zur Erschließung des großen Baufensters ist eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen, die bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig wäre. Sie zweigt von der bestehenden Straße „Beim Grenztäle“ ab und verläuft geschwungen in Richtung Wald. Die Verkehrsfläche dient als Erschließung- und Begegnungsfläche und wird deshalb als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die vorhandene Zufahrt der ehemaligen „Metzgervilla“ soll zukünftig als Fläche für Besucherstellplätze und für die Entwässerung dienen und wie die Stichstraße öffentlich gewidmet werden.

Die Bebauungsplanänderung „Unter Jennung III“ - 3. Änderung betrifft vorrangig die Planzeichnung. Diese wird in folgenden Punkten geändert:

- Stichstraße: Zur inneren Erschließung des großen Baufeldes wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit soll zur Erschließung des Quartiers eine öffentliche Fläche entstehen, die als Begegnungsfläche und Treffpunkt das nachbarschaftliche Zusammenleben fördert. Die Verkehrsfläche gliedert das vorhandene Baufeld in zwei Gebäudereihen, die den Verlauf der Hangkante aufnehmen. Die Baufenster werden zur Verkehrsfläche neu abgegrenzt.
- Stellplatzzone „Metzgervilla“: Die bestehende Zufahrt zur sogenannten „Metzgervilla“ wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigten Bereich“ festgesetzt. An der Verkehrsfläche sollen einzelne private Stellplätze ausgewiesen werden, womit zusätzlicher Parkraum geschaffen wird. Damit soll der Parkierungsdruck im Straßenraum minimiert und ein ausreichendes Stellplatzangebot für Besucher geschaffen werden. Zudem wird das Regenwasser unterirdisch im Bereich dieser Fläche gedrosselt abgeleitet, wozu auch die Unterbringung von Retentionsräumen ermöglicht werden soll.
- Baufenster: Die Baufenster werden in Richtung des Waldes vergrößert. Damit kann das Allgemeine Wohngebiet im Sinne der Nachverdichtung und des Flächensparens effizienter genutzt und benötigter Wohnraum geschaffen werden. Zur Gefahrenabwehr wird der Wald im 30-Meter-Abstand zukünftig niederwaldartig bewirtschaftet, womit gleichzeitig auch eine ökologische Aufwertung stattfindet. Auf eine Waldumwandlung kann damit verzichtet werden. Zudem handelt es sich aufgrund des tatsächlichen Bewuchses, der vor Ort begutachtet wurde, und der Topografie um eine atypische Situation, die es ermöglicht, den Waldabstand von 30 m auf 20 m zu reduzieren. Die Baufenster befinden sich in einem Abstand von 20 m zum Waldrand. Somit kann der reduzierte Waldabstand eingehalten werden.

- Geh- und Leitungsrechte: Durch zwei Fußwege wird die fußläufige Verbindung talseits verbessert und das Baugebiet an die Besucherstellplatzfläche angebunden. Die 1,5 m breiten Wegetrassen eröffnen zudem Möglichkeiten für notwendige Leitungsverlegungen. In der Planzeichnung wird deshalb festgesetzt, dass die Fläche R1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist.
- Bäume: Im Gebiet befinden sich einzelne erhaltenswerte Bäume, die bei der Neuplanung berücksichtigt wurden und zum Erhalt festgesetzt werden. Darüber hinaus werden Standorte für Neupflanzungen festgesetzt, um den Charakter eines grünen Baugebiets zu sichern.

Zudem werden die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften entsprechend § 3 des Satzungstextes geändert bzw. ergänzt, sodass insbesondere den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes Rechnung getragen wird.

- Pflanzgebote: Durch die Festsetzung von Neupflanzungen wird ein wertvoller Beitrag zur Klimaanpassung geleistet. Das Mikroklima wird durch die Minimierung der thermischen Aufheizung durch die Verdunstungsleistung und die Schadstofffilterung verbessert. Durch weitere Begrünungsmaßnahmen, wie die Fassadenbegrünung bei fensterlosen Fassaden, kann die positive Wirkung auf das Mikroklima noch weiter gesteigert werden. Außerdem bieten die neuen Bäume einen wichtigen Lebensraum für Tiere. Die neuen Bäume wirken sich zusätzlich positiv auf das Landschafts- und Siedlungsbild aus, da zum einen die Einbindung in die grüne Umgebung und zum anderen die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld gestärkt wird.
- Baumerhalt: Durch die zum Erhalt festgesetzten Bäume können wichtige Habitatfunktionen für Tiere, insbesondere für Vögel als Brut-, Rückzugs- und Nahrungsraum erhalten werden. Zudem werden erhebliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände für Vögel und Fledermäuse nach § 44 BNatSchG) vermieden. Der Erhalt der Bäume wirkt sich außerdem positiv auf das Klima aus, da die Bäume für Verschattung sorgen, die Luft filtern und durch die Verdunstungsleistung eine kühlende Wirkung haben.
- Insektenfreundliche Beleuchtung: Die Regelungen zur Insektenfreundlichen Beleuchtung minimiert die Lockwirkung auf nachtaktive Tiere und die Verluste von nachtaktiven Insekten durch den Flug zur Lichtquelle. Weiter werden auch die Beeinträchtigungen von nachtaktiven Vögeln und Fledermäusen in den umliegenden Waldgebieten minimiert, dunkle Flugkorridore und Jagdhabitate für potenziell vorkommende seltene, lichtscheue Fledermausarten erhalten und die Zerschneidung des Jagdlebensraums dieser Fledermausarten vermieden.
- Wasserdurchlässige Beläge: Die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen leistet einen wichtigen Beitrag, um zumindest Teile der Bodenfunktionen zu erhalten und damit die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu minimieren. Durch die Wasserdurchlässigkeit kann der Oberflächenabfluss verringert und verzögert und auch die thermische Belastung durch Aufheizung reduziert werden.
- Naturnahe Gestaltung von Einfriedungen: Um die Beeinträchtigung in das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren und um den Erhalt der Durchgängigkeit des Geländes für wandernde Kleintiere wie Igel und Amphibien zu erhalten, werden die Regelungen zur naturnahen Gestaltung von Einfriedungen getroffen.
- Gestaltung unbebauter Flächen: Mit den Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen können Grünflächen innerhalb der Baugebiete gesichert werden, die nicht nur ein harmonisches und lebendiges Gebiet fördern, sondern auch wichtige ökologische Funktionen (Lokalklima, Pflanzen, Tierarten) wahrnehmen.

7 UMWELT

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird deshalb ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und es werden geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorgelegt. Der Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplanes wird durch das Büro 365° aus Überlingen erstellt und liegt der Bebauungsplanänderung als Teil II der Begründung bei.

7.2 Artenschutz

Neben dem Umweltbericht wurde das Büro 365° freiraum + umwelt bereits vor der Frühzeitigen Beteiligung zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Durch die Untersuchung sollte geprüft werden, ob streng oder besonders geschützte Arten durch die Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt werden.

Aufgrund des Projektablaufs waren keine systematisch faunistischen Kartierungen im Frühjahr möglich. Um die Betroffenheit streng geschützter Arten und damit einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG dennoch ausschließen zu können, wurde basierend auf einer Relevanzbegehung ein Worst-Case-Szenario mit einem entsprechenden Ausgleichskonzept vorgelegt. Der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind neben den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auch die vorgezogenen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen), die vertraglich gesichert und bereits umgesetzt wurden, zu entnehmen. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist dem Bebauungsplan beigefügt.

7.3 Starkregenereignisse

Das Ingenieurbüro für Geotechnik Schad aus Stuttgart hat geprüft, dass im Plangebiet nicht mit negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse zu rechnen ist. Näheres ist der gutachterlichen Stellungnahme zu entnehmen. Diese wird den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung beigefügt.

8 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Plangebiets wird über die neue Stichstraße und durch Leitungsanschluss an „Beim Grenztäle“ und „Heiligental“ gesichert.

Die Trinkwasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem entwässert. Dabei wird das auf den befestigten Hof- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in einen Kanal in der neuen Erschließungsstraße abgeleitet, welcher an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen wird. Das auf den Dächern der Gebäude und Carports sowie Grünflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird in den neu geplanten Regenwasserkanal geleitet, der das Wasser in die Rigole unter der Verkehrsfläche der alten Metzger-Villa-Zufahrt führt. Dort wird das Regenwasser gedrosselt und damit ortsnah zur Versickerung gebracht.

9 KOSTEN

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Die Erschließung wird vom Vorhabenträger nach den Maßgaben der Stadt Tuttlingen hergestellt und nach Herstellung an die Stadt übergeben.

10 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung erfolgt durch Fortführungsnachweis. Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.192 m². Die Größe der Verkehrsflächen beträgt insgesamt ca. 1.671 m², wovon rund 200 m² als private Stellplatzflächen festgesetzt sind.

12 HINWEISE

12.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

12.2 Artenschutz

12.2.1 Vogelschlag

Bezüglich der Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Großflächig spiegelnde Glasscheiben an Gebäudefassaden sind zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben (Außenreflexionsgrad max. 15 %), insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheibe, zu verwenden.

12.2.2 Rodungszeiträume und Nistkästen

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen.

Sind Nistkästen an zu rodenden Bäumen vorhanden, so sind diese wieder an Großbäumen in der nahen Umgebung anzubringen.

Sollten unerwartet bei den Fällarbeiten Fledermäuse angetroffen werden, sind diese vor weiteren Gefährdungen geschützt unterzubringen und baldmöglich einem Vertreter der AG Fledermausschutz Baden-Württemberg oder einer anderen von den Naturschutzbehörden benannten Person zu übergeben.

12.2.3 Pflanzenarten

Die Pflanzung von als invasiv oder potenziell invasiv geltenden gebietsfremden Pflanzenarten gemäß der Liste des Bundesamtes für Naturschutz ist unzulässig.

12.2.4 Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es wird die Verwendung von Bewegungsmeldern empfohlen. Das nächtliche Beleuchtungsniveau sollte in der Zeit von 23 Uhr und 5 Uhr reduziert werden.

12.3 Bodenschutz

12.3.1 Das Ingenieurbüro für Geotechnik Schad aus Stuttgart hat eine gutachterliche Stellungnahme zum Umgang mit Bodenaushub erstellt. Diese wird den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung beigefügt. Zudem wird auf folgendes hingewiesen:

12.3.2 Planungsphase

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z. B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z. B. Dachbegrünung, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von dem anstehenden, steinigen Aushub (Kalkgestein/Kalkmergelgestein)).

12.3.3 Bauausführung

Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV zu beachten.

Bei Zutagetreten von optischen (z. B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial, insbesondere im Bereich der ehemaligen Metzgervilla, ist Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen.

Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkte einer Kontamination bestehen, sind separate Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Beseitigungsweg festlegen zu können.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen und nicht verwertbar ist, ist ordnungsgemäß auf einer Erddeponie oder einem Steinbruch zu beseitigen.

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen, sofern sie nicht im Rahmen der Realisierung des Bauprojekts bebaut werden, nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.

Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist nach der Flächenrodung einschließlich Wurzelentfernung der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben und sachgerecht in Mieten zwischenzulagern. Das Zwischenlager des humosen
Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monate nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach dem Anlegen geeignet mit einer tiefwurzelnden Einsaat anzusäen.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u. a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.

Wird im Plangebiet zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

12.3.4 Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 202 BauGB i. V. m. §§ 1 und 2 LBodSchAG) Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 1895 ist anzuwenden Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager usw.) ist ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, durchzuführen.

12.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Lacunosamergel-Formation (Oberjura), welche von Kalkgesteinen des Oberjuras unterlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12.5 Wasserversorgung

Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Sollten Anlagen zur Regenwassernutzung zusätzlich zur Trinkwasserinstallation in einem Haushalt installiert werden, so sind diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Meldeformular ist auf der Landkreis-Homepage verfügbar.

12.6 Brandschutz

Für Gebäude, welche mit einem Abstand von weniger als 2,5 m zur Grundstücksgrenze bzw. weniger als 5 m untereinander auf demselben Baugrundstück errichtet werden, sind Brandwände erforderlich.

12.7 Abfall und Gefahrenstoffe

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

12.8 Baumerhalt außerhalb des Plangebiets

Außerhalb des Änderungsbereichs befinden sich einige der zu erhaltenden Bäume innerhalb der Baufelder des bestehenden Bebauungsplans Unter Jennung III. Diese sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

13 ANHANG: PFLANZLISTE

13.1 Pflanzliste I: Pflanzung von Laubbäumen

Laubbaumarten zur Pflanzung im Plangebiet. Qualität: hochstämmige Laubbäume 2xv m.B., StU 14-16 cm. Sie sind mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche m (auch in Sorten z.B. säulenförmig)
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde (auch in Sorten)

13.2 Pflanzliste II: Sträucher

Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 60-100 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata u. monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus Spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

13.3 Pflanzliste III: Kletterpflanzen

Pflanzen für bodengebundene Fassadenbegrünung

Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**
Hedera Helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensien
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis, W. frutescens	Blauregen

Tuttlingen, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Michael Herre
Stadt Tuttlingen
Fachbereich Planung- und Bauservice

Planverfasser