

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Pfadäcker“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Pfadäcker“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In Weil im Schönbuch besteht weiterhin großer Bedarf an Wohnbauland. Seit der letzten Ausweisung eines Baugebiets ist einige Zeit vergangen, die in den Baugebieten vorhandenen Bauplätze sind nahezu alle bebaut. An die noch wenigen im Gemeindegebiet vorhandenen Baulücken kommt die Gemeinde nicht ran. Die Vermarktung ist in der vergangenen Zeit oft an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer oder den unterschiedlichen Vorstellungen der Interessenten und der Eigentümer gescheitert.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, ein weiteres bedarfsgerechtes und überschaubares Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand von Neuweiler auszuweisen. Das Baugebiet soll zwischen der Beethovenstraße und der Franz-Liszt-Straße im Gewann Pfadäcker auf einer Fläche von ca. 1,9 ha entstehen und Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vorsehen. Die Erschließung könnte dabei über eine interne Ringstraße erfolgen. Diese bietet sowohl Vorteile für die verkehrliche Erschließung als auch für die Ver- und Entsorgung.

Mit den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet besteht Einigkeit. Die Mitwirkungsbereitschaft bei der Ausweisung eines neuen Baugebiets ist gegeben, über die Rahmenbedingungen besteht Einverständnis.

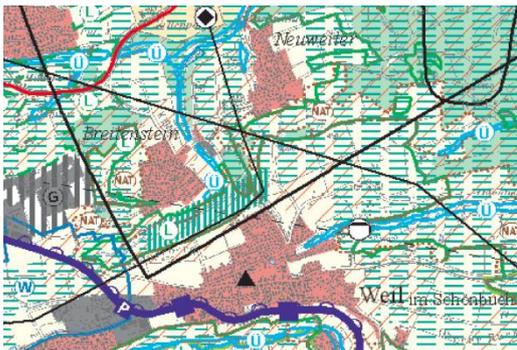
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebiets zu schaffen und dem großen Bedarf an Wohnbauland entgegen zu wirken, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pfadäcker“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist dennoch erfolgt, um diese frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Neuweiler in der Gemeinde Weil im Schönbuch. Im Süden und Westen befindet sich die bestehende Wohnbebauung. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2,0 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planungen



3.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Weil im Schönbuch ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet (s. PS 2.1.1 des Regionalplan VRS) und gehört als Teil des Nahbereichs Holzgerlingen zum Mittelbereich Böblingen/ Sindelfingen.

Im Regionalplan ist Weil im Schönbuch als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“

festgelegt (s. PS 2.4.0.5 des Regionalplan VRS). Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan die exponierte Lage oberhalb des Schaichtals im Schönbuch mit einem zusammenhängenden Landschaftsbereich und besonderen Landschaftsbild aufgeführt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig.

Der Regionalplan gibt für Weil im Schönbuch mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar vor.

Diese geforderte Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung mit der baulichen Verdichtung im Zentrum des Plangebietes übertroffen (s. 14 Städtebauliche Kenndaten).

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotential von rund 0,5 ha, das den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitet. Diese neu entstehende Wohnbaufläche ist in der Wohnbauflächenbilanz der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung zu berücksichtigen.

4 **Vorhandener Bedarf an Wohnbauland**

In der Gemeinde Weil im Schönbuch besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen.

Private Baulücken gibt es in Weil im Schönbuch nur noch wenige. Die Vermarktung der sich im Privatbesitz befindlichen Bauplätze ist in der Vergangenheit oft an der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder den unterschiedlichen Vorstellungen der Interessenten und der Eigentümer gescheitert.

Die Gemeindeverwaltung geht regelmäßig auf die Eigentümer der privaten Baulücken zu und fragt diese, ob sie bereit wären, das Grundstück zu verkaufen bzw. zu bebauen. Allerdings ist es in den meisten Fällen so, dass die Plätze für Kinder/Enkel aufgehoben werden oder ein Verkauf auf Grund der derzeitigen Zinslage nicht in Betracht kommt. Die Gemeinde ist jedoch auch weiterhin bestrebt die Ortskerne zu reaktivieren und unterstützt die privaten Eigentümer gerne beim Verkauf nicht mehr genutzter oder untergenutzter Grundstücke. Mehr kann sie derzeit nicht tun. Sobald sich eine Chance ergibt, sind die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat jedoch darauf vorbereitet.

Solange wie aus der Gemeinde heraus eine große Nachfrage an Bauplätzen besteht und die privaten Bauflächen nicht zur Verfügung stehen, muss die Gemeinde auf die Flächen am Ortsrand ausweichen. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, im Gewann Pfadäcker ein weiteres bedarfsgerechtes Baugebiet mit 19 Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhäuser und 14 Bauplätzen für Doppelhäuser auszuweisen.

Der Bedarf ist hierfür zweifelsohne vorhanden. Die Anzahl der Interessenten für die geplanten Bauplätze übersteigt das Angebot um ein Vielfaches.

Die Grundstücke im Plangebiet sind teilweise in privatem Eigentum und teilweise im Eigentum der Gemeinde. Die privaten Eigentümer haben ihre Mitwirkungsbereitschaft an einer freiwilligen Umlegung bereits zugesagt. Einer raschen Umsetzung des Plangebiets steht damit nichts im Wege. Beim Verkauf der Grundstücke wird die Gemeinde auf eine schnelle Bebauung drängen. Dadurch ist gewährleistet, dass der Bedarf an Wohnbauland kurzfristig zumindest ansatzweise gestillt werden kann. Mit der Erschließung des Baugebiets könnte im Frühjahr 2019 begonnen werden, so dass eine Bebaubarkeit der Bauplätze ab Sommer/Herbst 2020 gegeben wäre.

5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet berührt randlich die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Stockäcker“ (rechtskräftig seit 27.06.1973), „Stockäcker II“ (rechtskräftig seit 11.04.1975) sowie „Krautäcker/Pfad-äcker – Abschnitt 1“ (rechtskräftig seit 09.05.2003). Die Bebauungspläne weisen die angrenzenden Gebiete als Wohngebiete aus.

Das Plangebiet selbst liegt derzeit im Außenbereich, es besteht kein Planungsrecht.

6 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Gleichzeitig können seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern als Schwellenwert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha. Zieht man hiervon die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ab und setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 an, so liegt die Grundfläche unterhalb der Schwellenwerte und es bedarf auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option wurde bewusst nicht wahrgenommen, um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen mit guten Bodeneigenschaften (Vorrangfläche Stufe I und Vorrangflur Stufe II). Das Plangebiet steigt von Westen nach Osten leicht an. Südlich und westlich des Gebiets befindet sich die bestehende Wohnbebauung und im Norden und Osten liegen Landwirtschaftsflächen.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen. Denkmale sind ebenfalls nicht vorhanden.

7.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Umlegung erforderlich. Das Umlegungsverfahren wurde bereits eingeleitet.

7.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Beethovenstraße und Schubertstraße im Süden sowie die Franz-Liszt-Straße im Norden an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die westlich gelegene Schönbuchstraße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

7.5 Altlasten

Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

7.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

8 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 genannten Schutzgütern vorliegen. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Berücksichtigung der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bestimmte Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In einem extra hierfür erstellten Gutachten der HPC AG wurden diese Umweltbelange hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Eine entsprechende Nutzung ist bereits westlich und südlich des Plangebiets vorhanden. Das Wohngebiet ist in offener Bauweise geplant, mit durchgrünten Gärten. Am östlichen Rand ist eine begrünte Entwässerungsmulde für von Osten abfließende Niederschlagswässer vorgesehen und daran anschließend eine flächenhafte Gehölzpflanzung vorgesehen. Dadurch kann eine Eingrünung des Ortsrands entstehen.

Das Plangebiet wird bisher ackerbaulich genutzt. Lebensräume von besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen. Die vorliegenden Lösslehm Böden weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, führen aber auch dazu, das Regenwasser in nur sehr geringem Maße versickert. Aufgrund der leichten Hangneigung trägt die offene Ackerfläche zur klimatischen Durchlüftung des Ortes bei.

Mit Bebauung und Straßenbau werden bisher nicht versiegelte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die dortigen Lebensräume gehen verloren. Dafür entstehen Hausgärten mit Bäumen in den Bereichen, die zukünftig nicht von Gebäuden und Straßenflächen eingenommen werden. Die Überbauung bedeutet auch nachteilige Auswirkungen für den Boden. Diese lassen sich mindern, indem an geeigneten Stellen offene Bodenbeläge und begrünte Dächer festgesetzt werden. Der ökologisch hochwertige Oberboden soll soweit wie möglich auf den Grundstücken verbleiben. Die nachteiligen Auswirkungen für den Wasserkreislauf und die Durchlüftung sind voraussichtlich gering.

Schutzgebiete, insbesondere des Netzes Natura 2000, sind nicht betroffen, ebenso keine geschützten Biotope. Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Nach der im ersten Schritt durchgeführten Relevanzprüfung konnte zunächst eine Betroffenheit von Brutvögeln, vor allem von Offenlandbrütern wie der Feldlerche, nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde im Jahr 2018 eine Vogelkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten, dass das Plangebiet selbst nicht von Vögeln zur Brut genutzt wird. Die Brutvögel im Umfeld sind nicht im Sinne artenschutzrechtlicher Verbote betroffen.

Nachteilige Auswirkungen für die Gesundheit des Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben. Das Plangebiet wird an die örtliche Abwasser- und Abfallentsorgung angeschlossen, umweltrelevante Immissionen sind nicht zu erwarten.

9 Artenschutz

Um im Vorfeld abzuschätzen, für welche Arten oder Gruppen der generell zu berücksichtigenden Artengruppen eine Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, wurde dazu als erster Schritt eine Relevanzprüfung durchgeführt. Grundlage bildete eine Begehung des Plangebiets und eine Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist für das Plangebiet ein Vorkommen folgender artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten:

- Säugetiere (i. W. Fledermäuse, Haselmaus, Feldhamster)
- Reptilien (Zaun-/Mauereidechse, Schlingnatter)
- Amphibien (i. W. Kleiner Wasserfrosch, Kreuzkröte, Gelbbauchunke)
- Fische/Rundmäuler (i. W. Atlantischer Stör, Groppe, Bachneunauge)
- Insekten (i. W. Tag-/Nachtfaltn, Libellen, Totholzkäfer)
- Weichtiere (i. W. Bachmuschel, Zierliche Tellerschnecke, Schmale Windelschnecke)
- Pflanzen (i. W. Frauenschuh, Dicke Trespe)

Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann eine Betroffenheit für Artengruppen bzw. die relevanten Arten dieser Gruppen ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.

Da die offenen Ackerflächen des Plangebiets, vor allem im östlichen Teilbereich, und seiner Umgebung Habitatpotenzial für Vogelarten des Offenlandes bilden, konnte ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung von Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung, z. B. der Feldlerche, nicht ausgeschlossen werden. Neben dem Verlust der Fläche als potenzielles Brutrevier ist dabei auch zu beachten, dass Brutpaare des Umfelds aufgrund der heranrückenden Kulisse des Ortsrands ihre Reviere aufgeben können.

Alle europäischen Vogelarten sind durch Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant. Für die Artengruppe der Vögel war daher eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Hierfür wurde eine Revierkartierung im Plangebiet und angrenzendem Kontaktlebensraum nach anerkanntem Methodenstandard (z. B. nach Südbeck et al. 2005) vorgeschlagen.

Für die Erfassung der Vogelarten wurden 7 Begehungen im Zeitraum März bis Juni 2018 durchgeführt

Für den Nachweis schwer zu erfassender Arten wurden Klangattrappen eingesetzt. Alle visuell oder akustisch registrierten Vögel wurden in eine Gebietskarte eingetragen und der Status der Vogelarten durch die jeweiligen Aktivitätsformen protokolliert. Aus diesen Daten wurde für jede Art ein Gebietsstatus festgelegt.

Im Plangebiet selbst konnten bei der Vogelkartierung keine Brutvögel festgestellt werden. Im angrenzenden Kontaktlebensraum wurden insgesamt 7 Vogelarten nachgewiesen. Eine Betroffenheit dieser Vogelarten im Sinne artenschutzrechtlicher Verbote ist jedoch nicht gegeben.

10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit von zwei Landwirten als Ackerland bewirtschaftet. Durch die Realisierung des geplanten Wohngebiets werden ca. 2 Hektar hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Bodenzahlen 62/61 der Flurbilanz) der Produktion von Nahrungs- und Futtermittel entzogen. In der Flächenbilanzkarte sind die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Wertstufe „Vorrangfläche Stufe I“ dargestellt. Hierzu zählen landbauwürdige Flächen mit guten bis sehr guten Böden (Ackerzahl/Grünlandzahl ≥ 60) und mit einer Hangneigung von weniger als 12 %. In der Wirtschaftsfunktionenkarte sind die Flächen der Wertstufe „Vorrangflur Stufe II“ zugeordnet. Die Vorrangflur Stufe II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Es wurde geprüft, ob ein Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen möglich ist. Allerdings ist dies aufgrund des vorhandenen Wohnbauflächenbedarfs und den fehlenden Alternativflächen (vgl. 4. Vorhandener Bedarf an Wohnbauland) nicht möglich. Zum Erhalt der wertvollen Böden ist vorgesehen, den Oberboden im Plangebiet zu belassen oder alternativ den humosen Oberboden auf verbesserungswürdige Ackerflächen aufzubringen.

Um die Auswirkungen der Bebauung des Gebietes auf das Orts- und Landschaftsbild zu mindern, sieht der Bebauungsplan eine entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage vor.

Durch den Neubau von etwa 14 Einzel- und 14 Doppelhäuser ist mit einer Mehrbelastung der vorhandenen Kanalisation zu rechnen. Das Plangebiet ist im AKP bereits enthalten und soll im Mischsystem entwässert werden. Das vorhandene Kanalnetz ist für den Anschluss des Gebietes entsprechend ausgelegt.

Durch die Planung ergibt sich eine Mehrbelastung des örtlichen Verkehrsnetzes. Durch die Anbindung des Gebietes an zwei vergleichbar ausgebaute Straßen wird sich der Verkehr ausreichend verteilen und nicht nur einen Teil des vorhandenen Straßennetzes belasten. Die angrenzenden Straßen sind leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Um die bestehenden Straßen der angrenzenden Wohngebiete von zusätzlichem ruhenden Verkehr zu entlasten, sind die Erschließungsstraßen im Plangebiet ausreichend breit dimensioniert und im Süden des Plangebiets entlang der Beethovenstraße sechs öffentliche Stellplätze vorgesehen.

11 Planungsziele und Planungskonzeption

11.1 Städtebauliche Planung / Bebauung

Die Planung sieht die bauliche Erweiterung des Wohngebiets nach Nordosten hin vor. Dort sollen etwa 14 bis 18 Bauplätze für Einzelhäuser, sowie 12 bis 14 Bauplätze für Doppelhäuser entstehen.

Die geplanten Baugrundstücke sollen nach aktueller Planung eine der Lage des Plangebiets entsprechende Größe von ungefähr 540 bis 665 m² für Einzelhäuser sowie ca. 240 m² bis 350 m² für Doppelhaushälften aufweisen.

Die verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern soll dabei in der Mitte des Plangebiets zwischen den beiden geplanten Erschließungsstraßen entstehen. Zur bestehenden Wohnbebauung im

Westen sowie zur freien Landschaft im Osten hin ist dagegen eine lockere, etwas niedrigere Einzelhausbebauung geplant.

11.2 Innere Erschließung/Fußwegführung/ruhender Verkehr

Die geplanten Baugrundstücke werden südlich über die Beethovenstraße und die Schubertstraße sowie nördlich über die Franz-Liszt-Straße erschlossen. Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m soll als Ringverbindung innerhalb des Plangebiets verlaufen. Die Planstraße A im Westen des Plangebiets soll dabei einen Fußweg erhalten. Im Süden des Plangebiets an der Beethovenstraße sind ca. sechs öffentliche Stellplätze vorgesehen.

11.3 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Zur Durchgrünung des Plangebiets sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Am östlichen Gebietsrand soll zum Übergang in die freie Landschaft eine Ortsrandeingrünung entstehen. Hierfür enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zu einem flächenhaften Pflanzgebot auf privater Fläche. Zusätzlich kann die Entwässerungsmulde am Gebietsrand gärtnerisch gestaltet werden.

11.4 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Für die Versorgung des Plangebiets wird eine neue Wasserleitung verlegt. Diese soll im Ringsystem entstehen und an die bestehenden Wasserleitungen in der Beethovenstraße und der Franz-Liszt-Straße angebunden werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Hierfür sind in den geplanten Erschließungsstraßen neue Kanäle zu verlegen, die an das bestehende Kanalnetz in der Franz-Liszt-Straße und in der Beethovenstraße angeschlossen werden. Im Osten des Plangebiets soll eine Entwässerungsmulde zur Abführung des aus östlicher Richtung abfließenden Oberflächenwassers entstehen. Nachdem sich der Hochpunkt des Grabens in der Mitte befindet, wird dieser sowohl nach Norden in den Mischwasserkanal in der Franz-Liszt-Straße, wie auch nach Süden in den Kanal in der Schubertstraße entwässert.

Im Plangebiet sind im Bereich der Franz-Liszt-Straße und der Beethovenstraße mehrere 0,4-kV-Erdkabel der Netze BW GmbH vorhanden. Die Erdkabel liegen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen und sind ausreichend gesichert. Die elektrische Erschließung des Gebiets soll über Erdkabel erfolgen. Die Kabellegungen können in öffentlichen Flächen erfolgen.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung sowie der geplanten Nutzung soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da diese dem Gebietscharakter widersprechen würden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

12.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Jedoch sind am westlichen Gebietsrand lediglich Einzelhäuser zulässig. Dies gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Lücken zwischen den Gebäuden und verhindert, dass die angrenzende bestehende Bebauung zu sehr bedrängt wird. Als Abschluss im Südosten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im Zentrum des Plangebiets nur Doppelhäuser. Dadurch wird eine ausreichende Verdichtung im Plangebiet zur Einhaltung der im Regionalplan geforderten Bruttowohndichte garantiert.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden zum einen zwischen der Bebauung durchgängige, hangparallele Grünzonen geschaffen die von Bebauung weitestgehend freigehalten sind, zum anderen die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Landschaft abgesetzt, darüber hinaus die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

12.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug) hat sich über lange Jahre gezeigt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Geschirrhütten in der unüberbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Durchgrünungsgedanken nicht möglich.

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Lage und Kubatur begrenzt.

12.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Die Hauptfirstrichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuderichtung an den Straßenfluchten orientieren. Diese Ausrichtung entspricht auch der Gebäuderichtung der umgebenden Bebauung.

12.7 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist dabei jedoch ein Mindestabstand von 0,30 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass herausragende massive Bauwerke den Straßenraum beeinträchtigen.

Mit der Regelung, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 Metern vorhanden sein muss, ist gewährleistet, dass die privaten PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird.

12.8 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten festgesetzt, um den Charakter des Einzelhaus- bzw. Doppelhausgebietes zu erhalten. Bei Doppelhaushälften ist für die Zweitwohnung nur eine maximale Wohnfläche von 50 m² zulässig, um die Verdichtung im Plangebiet verträglich zu gestalten. Der Bestandscharakter der angrenzenden Bebauung wird dabei berücksichtigt und im Gebiet fortgeführt.

12.9 Verkehrsflächen

Im Osten des Gebietes sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet

ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der zu erwartende KFZ-Verkehr in diesem Teil des Gebietes ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die Straße im Westen (Anton-Bruckner-Straße) werden, insbesondere um ihrer verkehrlichen Funktion gerecht zu werden, als klassische Verkehrsfläche mit separat geführtem Fußweg ausgebaut.

12.10 Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Plangebiets das Oberflächenwasser in Richtung Plangebiet abfließt und dort zu Überschwemmungen führt. Aus diesem Grund soll am östlichen Gebietsrand ein Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers hergestellt werden. Die Fläche, auf welcher der Graben entstehen soll, ist im Bebauungsplan mit einer entsprechenden Festsetzung belegt.

12.11 Öffentliche Grünflächen

Mit den öffentlichen Grünflächen werden Lebensräume für Flora und Fauna hergestellt. Die Grünfläche am Ortsrand nimmt gemeinsam mit dem anschließenden flächenhaften Pflanzgebot die Funktion einer Ortsrandeingrünung wahr.

12.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind die nicht überdachten Stellplätze und Hofflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Außerdem sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 5° vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u.a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

12.13 Geh- und Fahrrechte

Der am östlichen Gebietsrand geplante Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers wird an den Mischwasserkanal in der Carl-Orff-Straße angeschlossen. Hierfür ist zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Carl-Orff-Straße ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Weil im Schönbuch für die Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich. Zum Schutz des Kanals und für Unterhaltszwecke sind die Flächen von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten. Ober- und Unterirdische bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

12.14 Pflanzgebote

Bäume und Sträucher dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Sie stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und wirken klimatisch ausgleichend. Das flächenhafte Pflanzgebot nimmt gemeinsam mit der öffentlichen Grünfläche die Funktion einer Ortsrandeingrünung wahr. Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen sind bei der Bepflanzung ausschließlich heimische Laub- oder Streuobstbäume zu verwenden.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung sowie zu den Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild. Andre Farben und Materialien, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese bei Satteldächern die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt um nicht mehr als 0,5 m über diese hinausragen.

Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind vollflächig zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Begrünte Dachflächen dienen der Retention von Niederschlagswasser und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie nehmen teilweise auch Bodenfunktionen wahr. Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden vermindert.

13.2 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten beschränkt. Um diese als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand vom Ortgang mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss (Hauptdachfirst) ebenfalls mindestens 1,0 m (gemessen auf der Dachschräge) betragen.

Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, sind Dachaufbauten nicht übereinander zulässig und in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

13.3 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt zulässig. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

13.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Außerdem stellen Gärten Lebensräume für Flora und Fauna dar. Die Maßnahme wirkt ausgleichend für die verlorenen Lebensräume.

Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung (Steingärten) sind in ihrem Ausmaß dabei begrenzt.

13.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplanten Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

13.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, von Ost nach West abfallend dar. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe auf ein verträgliches Maß beschränkt. Insbesondere am Gebietsrand ist mit Aufschüttungen und Abgrabungen sensibel umzugehen, um den Bestand nicht zu sehr einzuschränken.

13.7 Zisternen

Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist. Die Zisternen dienen der Retention von Niederschlagswasser und entlasten bei Starkregenereignissen teilweise das öffentliche Kanalnetz. Außerdem mindert die Bewässerung des Gartens mit Regenwasser den Verbrauch an kostbarem Trinkwasser und schont die natürlichen Ressourcen.

14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 20.229 m² (ca. 2,0 ha).

Abzüglich der Bestandsflächen (Franz-Liszt-Straße und Beethovenstraße) verbleiben 1,93 ha Bruttoneubauland.

Im neu zu erschließenden Bereich des Plangebietes sind 46 Grundstücke geplant. Davon können auf 8 Grundstücken Einzelhäuser, auf 10 Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser und auf 28 Grundstücken Doppelhaushälften entstehen. Mit der geplanten Bebauung werden mindestens 46 und maximal 92 Wohneinheiten (WE) entstehen (mind. 23 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,4 (Stand 31.12.2017, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet mindestens 110 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 57 EW/ha Bruttobauland.

Abzüglich der Verkehrsflächen mit 2.960 m² und der öffentlichen Grünfläche mit 890 m² ergibt sich ein Anteil an Bauland von 15.470 m² (80 %).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18