IV. BEGRÜNDUNG

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

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Weil im Schönbuch besteht nach wie vor großer Bedarf an Wohnbauland. Mit dem Bebauungsplan „Pfadäcker“ in Neuweiler, rechtskräftig seit 30.04.2020, kann lediglich ein Teil dieses Bedarfs gedeckt werden. Außerdem sieht die Planung für das Gebiet „Pfadäcker“ hauptsächlich Doppelhäuser vor und spricht damit eine bestimmte Klientel an.

Im Innenbereich stehen der Gemeinde derzeit leider keine Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer basiert. Die Gemeinde ist daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke hat. Viele der Baulücken existieren bereits seit Jahren und die Eigentümer sind nicht gewillt, eine Veränderung beizuführen. Die Flächen stehen damit dem allgemeinen Wohnungsmarkt nur zur Verfügung, wenn die Eigentümer bauwillig sind.

Im Nordosten von Weil im Schönbuch, zwischen Lauhwiesenstraße und Herdweg besteht die Möglichkeit, ein weiteres bedarfsgerechtes Wohngebiet zu entwickeln. Alle Eigentümer sind an einer Entwicklung interessiert und mitwirkungsbereit. Daher hat sich der Gemeinderat intensiv mit der Fläche auseinandergesetzt, über verschiedene Erschließungsvarianten beraten und die Verwaltung beauftragt, die Planung für das Gebiet weiterzuverfolgen.

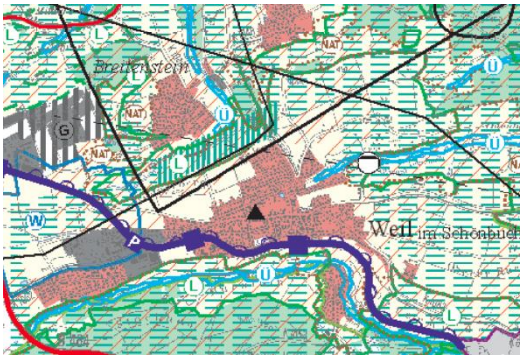
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebiets geschaffen werden. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Weil im Schönbuch hat aus diesem Grund am 15.10.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Pfadäcker“ gefasst.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets von Weil und umfasst ca. 1,7 Hektar. Das Plangebiet liegt zwischen Lauhwiesenstraße und Herdweg. Es wird im Westen durch die bestehende Bebauung entlang der Ostendstraße begrenzt. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3 Übergeordnete Planungen



3.1 <u>Regionalplanung:</u>

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 im Plangebiet geringfügig unterschritten (s. 14 Städtebauliche Kenndaten). Jedoch kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen. Beim kürzlich ausgewiesenen und derzeit in der Erschließung befindlichen Baugebiet „Pfadäcker“ in Neuweiler wurde eine Bruttowohndichte von mindestens 57 Einwohner pro Hektar Bruttofläche des Bebauungsplans errechnet. Realistischer Weise und auf der Grundlage der vorgesehenen Zuteilungen betrachtet, wird die Bruttowohnfläche in diesem Gebiet sogar bei 62 Einwohner pro Hektar Bruttobauland liegen. Damit kann zwischen diesen Baugebieten ein Ausgleich erfolgen.

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. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Übrigen wird der Flächennutzungsplans im Rahmen der Berichtigung angepasst (vgl. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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 Flächen am Ortsrand ausweichen. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, im Gewann Lohwiesen ein weiteres bedarfsgerechtes Baugebiet mit ca. 28 Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhäuser auszuweisen.

Parallel dazu hat die Gemeinde vor kurzem ein Baugebiet im Teilort Neuweiler ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan „Pfadäcker“, rechtskräftig seit 30.04.2020, sind dort 19 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser und 14 Bauplätze für Doppelhäuser entstanden. Damit kann jedoch lediglich ein Teil des Wohnraumbedarfs gedeckt werden. Außerdem sieht die Planung für das Gebiet „Pfadäcker“ hauptsächlich Doppelhäuser vor und spricht damit eine bestimmte Klientel an.

Der Bedarf ist weiterhin groß. Die Anzahl der Bauplatzinteressenten übersteigt das Angebot der Baugebiete „Pfadäcker“ und „Lohwiesen“ um ein Vielfaches.

Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils in privatem Eigentum. 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 2021 begonnen werden, so dass eine Bebaubarkeit der Bauplätze ab Sommer/Herbst 2021 gegeben wäre.

5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet berührt randlich den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fleckert II“ (rechtskräftig seit 22.01.1958). Der Baulinienplan lässt auf den angrenzenden Grundstücken östlich der Ostendstraße teilweise eingeschossige, anderthalbgeschossige und zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 48° zu.

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

6 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

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 gem. § 13b BauGB Außenbereichsgrundstücke in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschießen.

Für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren gilt nach § 13b BauGB 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. 1,7 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

Das Plangebiet wird vorwiegend von Wiesen, teils mit Baumbestand eingenommen. Die nordöstliche Begrenzung wird durch eine Hecke gebildet. Das Plangebiet schließt im Westen an den bestehenden Ortsrand an. Südlich befindet sich ein Holzlagerplatz.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Südosten um ca. 16 Meter ab.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich in der Lauhwiesenstraße 32 eine Scheune. Das 10 x 20 Meter große Gebäude soll vorerst erhalten bleiben. Später kann das Grundstück als Bauplatz genutzt werden.

Am westlichen Gebietsrand sind Ackerflächen vorhanden. Nach Westen grenzen weitere Wiesen an, im Norden die offene Feldflur.

In der Flächenbilanzkarte sind die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Wertstufe „Vorrangfläche Stufe II" dargestellt. In der Wirtschaftsfunktionenkarte sind die Flächen der Wertstufe „Vorrangflur Stufe II" zugeordnet.

Östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 100m Entfernung eine Falknerei und in ca. 300m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nach Aussage des Landwirtschaftsamtes kann aufgrund der Anzahl der Tiere, die dort aktuell vorhanden sind, nicht von einer unzumutbaren Geruchsimmission ausgegangen werden. Weitere Stallungen, für die Bestandsschutz gilt, bestehen auf dem Betriebsgelände des landwirtschaftlichen Betriebs nicht. Die Falknerei und der landwirtschaftliche Betrieb haben einen ausreichend großen Abstand zum Plangebiet und liegen zudem östlich des Plangebiets in Hauptwindrichtung. Eine Beeinträchtigung des Wohngebiets kann ausgeschlossen werden.

7.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Südöstlich des Plangebiets befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 Metern das nach NatSchG geschützte Biotop „Feldgehölz und Land-Schilfröhricht, Gewann Rohrwiesen" mit der Schutzgebietsnummer 173201151811.

Derselbe Bereich ist als Naturdenkmal „Feuchtbiotop Rohrwiesen" (Schutzgebietsnummer: 81150510019) ausgewiesen.

7.3 Denkmale

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

7.4 Eigentum

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

7.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Lauhwiesenstraße im Norden und den Herdweg im Westen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit den in etwa 500 Meter Entfernung gelegenen Bushaltestellen „See" und „Nord" verfügt das Gebiet über eine fußläufig gut erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

Am Bahnhof in Weil im Schönbuch hält die Schönbuchbahn, welche regelmäßig zwischen Böblingen und Dettenhausen verkehrt.

7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Gewässer. Südlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von etwa 200 Metern der Totenbach. Dieser kann bei der Entwässerung des Plangebiets als Vorfluter dienen.

Aufgrund der vorhandenen Topografie besteht grundsätzlich die Gefahr, dass bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser der nordwestlich angrenzenden Äcker und Wiesen über das Plangebiet nach Süden abfließt. Diese Gefahr ist jedoch bereits durch die

vorhandenen Gräben entlang der Lauhwiesenstraße reduziert und soll durch weitere Schutzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets voll ausgeschlossen werden. Am östlichen Gebietsrand besteht keine Gefährdung bei Starkregenereignissen, da hier das Gefälle nicht zum Plangebiet hin, sondern in Nordsüdrichtung verläuft.

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 § 13b i.V.m. § 13a BauGB 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.

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 südwestlich des Plangebiets vorhanden. Das neue Wohngebiet ist in offener Bauweise geplant, mit durchgrünten Gärten. Am östlichen und südöstlichen Rand ist ein flächenhaftes Pflanzgebot vorgesehen. Dadurch kann eine Eingrünung des Ortsrands entstehen.

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt und ist kleinräumig strukturiert. Es umfasst Lebensräume von besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen, insbesondere für Fledermäuse und seltenere Vogelarten.

Die vorliegenden Böden vom Typ Pseudogley und Pelosol-Pseudogley weisen eine insgesamt mittlere bis hohe Bedeutung im Naturhaushalt auf, mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit und einer hohen bis sehr hohen Filter- und Pufferkapazität für Schadstoffe. Die Böden und der darunter liegende geologische Untergrund führen aber auch dazu, dass Regenwasser in nur sehr geringem Maße versickert. Aufgrund der leichten Hangneigung tragen die offenen Acker- und Wiesenflächen 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 festgesetzt werden, und die Dachflächen, wo technisch möglich, begrünt werden. Der ökologisch mittel- bis hochwertige Oberboden soll soweit wie möglich auf den Grundstücken verbleiben. Die nachteiligen Auswirkungen für den Wasserkreislauf und die Durchlüftung sind voraussichtlich gering.

Von der Planung sind zwei zusammenhängende Streuobstbestände von 2.610 m² und 5.280 m² betroffen. Für die Beanspruchung der Streuobstbestände wurde ein Antrag auf Umwandlung gem. § 33a Abs. 2 NatSchG gestellt. Die dafür erforderlichen Angaben sind in einem extra Ausgleichskonzept enthalten. Streuobstbestände nehmen vielfältige Funktionen im Naturhaushalt wahr. In der Regel bilden sie Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, so auch im Gebiet Lohwiesen. Sie werden von einer für sie typischen Fauna besiedelt; im vorliegenden Fall enthalten sie Brutstätten für Vögel. Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen wurden nicht gefunden; die Bestände stellen zudem keine essenziellen Nahrungsflächen für Vögel und Fledermäuse dar. Unter Berücksichtigung von Ausprägung und Funktion der Streuobstbestände wird ein 1:1-Ausgleich als ausreichend erachtet. Die Ausgleichspflanzungen sollen auf zwei gemeindeeigenen Flächen mit einer Gesamtgröße von

8.100 m² stattfinden. Auf den beiden Grundstücken sollen robuste, standortgerechte Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden.

Schutzgebiete, insbesondere des Netzes Natura 2000, und geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen von Fachgutachten berücksichtigt. Nach der im ersten Schritt durchgeführten Relevanzprüfung konnte zunächst eine Betroffenheit von Fledermäusen und Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde im Jahr 2018 eine Fledermaus und Vogelkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten, dass das Plangebiet von Fledermäusen zumindest als Jagdgebiet und für Ruhequartiere genutzt wird. Mehrere Vogelarten, darunter auch seltenere Arten, brüten innerhalb des Plangebiets. Daher sind umfangreiche Maßnahmen zum Schutz dieser Tiergruppen und zum Ausgleich der entfallenden Lebensräume erforderlich. Mit diesen Maßnahmen lässt sich das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG vermeiden.

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 Untersuchungsgebiets und eine Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen.

Fledermäuse

Einige der älteren Obstbäume im Plangebiet bieten aufgrund der Baumhöhlen und tieferen Rindenspalten ein geeignetes Quartierpotenzial für Fledermäuse. Die Höhlen und Spalten können als Wochenstubenquartiere (Fortpflanzungsstätten), Einzelquartiere sowie als Paarungsquartier genutzt werden. Die Wiesen können auch von mehreren Arten als Jagdlebensraum (Nahrungshabitat) genutzt werden. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Jagdhabitaten war durch das Vorhaben daher nicht auszuschließen.

Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und darüber hinaus national streng geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant. Für die Artengruppe der Fledermäuse wurde daher eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Ziel der Untersuchung war in erster Linie zu ermitteln, ob Fledermäuse die vorhandenen Unterschlupfmöglichkeiten nutzen. Hierzu erfolgten 3 Kontrollen mittels Endoskop sowie Ausflugbeobachtungen in den Monaten Mai bis Juli 2018 zur Wochenstubenzeit. Eine weitere Kontrolle mit Balzruferfassung erfolgte im Spätsommer zur Paarungszeit. Bei der Kontrolle der Bäume wurde auch auf indirekte Hinweise wie Kotpellets, Fraßreste, verfärbte Hangplätze oder Parasiten geachtet. Das Artenspektrum und die Aktivität wurden durch 4 Transektbegehungen an den oben genannten Terminen ermittelt. Die Lautaufnahmen und Sonagramme wurden am PC mit Hilfe der Programme BatExplorer und BatSound analysiert.

Im Rahmen der Untersuchung konnten im Plangebiet insgesamt 7 Fledermausarten nachgewiesen werden. Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und demzufolge national streng geschützt.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf Fledermäuse die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung von Maßnahmen (Beachtung von Rodungszeiträumen) nicht erfüllt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr 3 werden ebenfalls nicht erfüllt.

Die betroffenen Fledermausarten haben große Aktivitätsradien, eine Wochenstube wurde nicht nachgewiesen. Die Jagdaktivität lag im Plangebiet im mittleren Bereich. Weitere

Nahrungshabitate sind in den östlich angrenzenden Lebensräumen in ausgedehnten Gehölzbeständen, Gartenanlagen und Waldgebieten vorhanden. Das Gebiet selbst ist daher nicht als essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Die konkreten Ergebnisse können dem Bericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

Vogelarten

Die mit Bäumen bestandenen Wiesen des Plangebiets und die Hecken bieten Habitatpotenzial für Vogelarten, z. B. Gehölzfreibrüter, Heckenbrüter und Höhlenbrüter. Aufgrund der relativ störungsfreien Lage konnte ein Vorkommen sowie eine Beeinträchtigung von Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung nicht ausgeschlossen werden.

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.

Für die Erfassung der Vogelarten wurden 7 Begehungen im Zeitraum März bis Juni 2018 durchgeführt. Die Kartierungen erfolgten während der frühen Morgen- und Vormittagsstunden bzw. Abenddämmerung und den Nachtstunden bei günstigen Witterungsbedingungen. 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 (Südbeck et al. 2005). Aus diesen Daten wurde für jede Art ein Gebietsstatus festgelegt.

Im Plangebiet und den angrenzenden Kontaktlebensräumen wurden insgesamt 20 Vogelarten nachgewiesen. Eine Gesamtartenliste der im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten mit Angaben zum Status, Bestandstrend in Baden-Württemberg, rechtlichen Schutzstatus und zur Gilde (Neststandorte) ist in Tabelle 3 der saP dargestellt.

Für 11 Vogelarten liegen ausreichende Hinweise auf ein Brutvorkommen im Plangebiet vor. Als Arten der landesweiten Vorwarnliste ist der ***Feldsperling*** mit zwei Revieren und die ***Goldammer*** mit einem Revier im Streuobstbestand vertreten. Der ***Haussperling*** besiedelt den Schuppen am nordwestlichen Gebietsrand mit 4 Brutpaaren. Die Bestände dieser Arten sind landesweit im Zeitraum von 1985 bis 2009 um mehr als 20% zurückgegangen, aber aktuell noch nicht gefährdet (Bauer et al. 2016). In Baumhöhlen der Obstbäume konnte der ***Star*** mit 3 Brutpaaren festgestellt werden. Der Star ist in Baden-Württemberg nicht gefährdet, bundesweit ist der Star jedoch in der Roten Liste als gefährdet eingestuft (RL 3). Ein Revier der landesweit gefährdeten ***Feldlerche*** (RL 3) befindet sich in einer Entfernung von etwa 120 m zur nördlichen Grenze des Plangebiets.

Die Nahrungssuche des Feldsperlings erfolgt in landwirtschaftlich genutztem Umland von Siedlungen, in Obst- und Kleingärten, Brachflächen, Waldrändern etc. in einem Umkreis von bis zu mehreren hundert Metern vom Brutplatz (BAUER et al. 2005). Der Feldsperling verteidigt kein Revier und nutzt offene Flächen zur gemeinsamen Nahrungssuche in Entfernungen bis zu mehreren hundert Metern zum Brutplatz. Aufgrund der Größe des Aktionsraums ist für diese Arten eine Abgrenzung von essenziellen Nahrungshabitaten in der Regel nicht erforderlich (LANUV NRW). Als Nahrungshabitat nutzbare Wiesen- und Ackerflächen sind für diese Arten im direkt an das Plangebiet angrenzenden Kontaktlebensraum großflächig vorhanden. Letzteres gilt auch für die Goldammer, für die zudem eine CEF-Maßnahme in Form einer Hecke mit vorgelagerter Saumstruktur (=Nahrungsfläche) in der Umgebung vorgesehen ist.

Von den ubiquitären Vogelarten wurden im Plangebiet Einzelreviere von Amsel, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke festgestellt. Dabei handelt es sich um weit verbreitete und in ihren Beständen ungefährdete Arten. Buntspecht, Elster, Grünspecht, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rotmilan, Stieglitz und Turmfalke nutzten das Plangebiet ausschließlich zur Nahrungssuche.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung von vorgeschlagenen Maßnahmen (Beachtung von Rodungs- und Abbruchzeiten) im Hinblick auf geschützte Vogelarten nicht erfüllt werden.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen bewirken keine Verschlechterung der Erhaltungszustände, weshalb es ebenfalls nicht zu einer erheblichen Störung im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kommt.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden im Hinblick auf die Goldammer sowie der Artengruppe der Höhlen- und Nischenbrüter nur dann nicht erfüllt, wenn vorgezogene Ausgleichmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Durch diese Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen vermieden werden. Die Maßnahmen sind im Bericht der saP dargestellt und im Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise aufgenommen.

Weitere Artengruppen

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 außer Fledermäusen (i. W. 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-/Nachtfalten, 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 waren daher nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist damit festzuhalten, dass artenschutzrechtliche Belange einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen, sofern die im Gutachten vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie die Goldammer umgesetzt werden.

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 verschiedenen Landwirten als Wiesenflächen bewirtschaftet. Von einer Existenzbedrohung kann bei Verlust der Fläche nicht ausgegangen werden. In der Flächenbilanzkarte sind die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Wertstufe „Vorrangfläche Stufe II“ dargestellt. Hierzu zählen landbauwürdige Flächen mittlerer Böden (Ackerzahl/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung oder gute bis sehr gute Böden mit Hangneigung > 12 – 21 %. 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.

Durch entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann die Auswirkung der Bebauung des Gebietes auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden.

Durch den Neubau von etwa 29 Einzel- und Doppelhäuser ist mit einer Mehrbelastung der vorhandenen Kanalisation zu rechnen. Das Plangebiet ist im AKP bereits enthalten und soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Das vorhandene Kanalnetz ist für den Anschluss des Gebietes entsprechend ausgelegt.

Durch die Planung ergibt sich eine Mehrbelastung des örtlichen Verkehrsnetzes. Die angrenzenden Straßen sind leistungsfähig genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Um die bestehenden angrenzenden Straßen von zusätzlichem ruhendem Verkehr zu entlasten, sind die Erschließungsstraßen im Plangebiet ausreichend breit dimensioniert und im Zentrum des Plangebiets elf öffentliche Stellplätze vorgesehen.

11 Planungsziele und Planungskonzeption

11.1 Städtebauliche Planung / Bebauung

Das Gebiet soll zukünftig als Wohngebiet genutzt werden. Dort können etwa 29 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die geplanten Baugrundstücke sollen nach aktueller Planung eine der Lage des Plangebiets entsprechende Größe von ungefähr 390 bis 610 m² aufweisen.

Eine bauliche Verdichtung ist im vorliegenden Plangebiet nicht vorgesehen, da diese im Baugebiet „Pfadäcker" in Neuweiler umgesetzt wird. Die dort entstehende höhere Bruttowohndichte kann als Ausgleich für die kleinteilige Einzelhausbebauung in diesem Plangebiet herangezogen werden. Damit schafft die Gemeinde ein Angebot für verschiedene Klientel und wird den regionalplanerischen Vorgaben gerecht.

11.2 Innere Erschließung/Fußwegeführung/ruhender Verkehr

Die geplanten Baugrundstücke werden von der Lauhwiesenstraße aus über eine Ringstraße erschlossen. Am südöstlichen Ende der Ringstraße im Zentrum des Plangebiets sollen 11 öffentliche Stellplätze entstehen. Von dort aus wird es eine Anbindung an den Herdweg geben.

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 5,50 m geplant. Dadurch ist gewährleistet, dass am Rand geparkte Fahrzeuge des Verkehrsfluss nicht behindern und ein Begegnungsverkehr von PKW / LKW ohne weiteres möglich ist.

11.3 Freiraum/Landschaftsplanerische Konzeption

Zur Durchgrünung des Plangebiets sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Am östlichen und südöstlichen Gebietsrand soll zum Übergang in die freie Landschaft eine Ortsrandeingrünung entstehen. Hierfür enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zu einem flächenhaften Pflanzgebot auf privater Fläche. Zudem ist im Südosten des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese dient der Einbindung in die östlich angrenzende Landschaft. An markanten Stellen der Erschließungsstraße und an der öffentlichen Parkierungsfläche sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Baum- bzw. Pflanzstandorte.

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 Lauhwiesenstraße und im Herdweg angebunden werden.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung der meisten Flächen (ca.75%) im modifizierten Mischsystem vor. Das aus den Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) abfließende Wasser wird an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die Geländetopographie, die Eigentumsverhältnisse sowie die Lage des Regenwassersammlers ermöglichen einen wirtschaftlichen Anschluss von ca. 1,20 ha (ca. 75%) des Baugebietes an die im Gebiet geplante Regenwasserkanalisation.

Die städtebauliche Konzeption des Baugebietes sowie die Planung der Kanaltrasse wurde so aufgestellt, dass möglichst große Teile des Baugebiets an den Regenwasserkanal anschließbar sind. Um die erforderliche Kanalüberdeckung im Gebiet zu erzielen, muss eine Haltung des bestehenden Regenwassersammlers DN 600 umgebaut (vertieft) werden. Über den Regenwasserkanal wird das Oberflächenwasser dem Totenbach zugeführt. Die Lage des Regenwasserkanals ist im Bebauungsplan über ein Leitungsrecht gesichert.

Der tiefliegende Bereich des Baugebietes (ca. 25% - 0,4 ha) wird an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Um den restlichen Teil des Baugebietes (ca. 0,4 ha) im modifizierten Mischsystem entwässern zu können, müsste zusätzlich ein Verbindungskanal mit einer Länge von ca. 250 m gebaut werden, was wirtschaftlich nicht darstellbar wäre.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden 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 wiedersprechen würden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl an Vollgeschossen und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, 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 auf den Baugrundstücken im Südosten des Plangebiets aufgrund der Topographie lediglich Einzelhäuser zulässig, während im restlichen Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können.

Die Festsetzung zur Bauweise gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Lücken zwischen den Gebäuden und verhindert, dass die angrenzende Bebauung zu sehr bedrängt wird.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Die Baugrenzen sind an die bestehenden Baufluchten parallel der Erschließungsstraßen angepasst. Durch sie wird 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.

Die Baugrenzen sind für jedes geplante Baugrundstück als Einzelbaufenster festgesetzt. Dadurch ist eine klare Struktur im Plangebiet ablesbar und andere Festsetzungen, wie die zu den Aufschüttungen (siehe örtliche Bauvorschriften) lassen sich einfacher abgrenzen.

12.5 Nicht überbaubare Grundstückflächen (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 nichtüberbaubaren 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 die Topografie des besehenden Geländes sowie an den geplanten Straßenverlauf angepasst festgesetzt, so dass die Gebäude etwa parallel zu den Höhenlinien und giebelständig zur Straße stehen. Dadurch wird verhindert, dass die Gebäude zu weit aus dem Gelände ragen und sich negativ aufs Ortsbild auswirken.

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 1,0 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass herauskragende 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 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 des angrenzenden Baugebiets wird dabei berücksichtigt und im Plangebiet fortgeführt.

12.9 Verkehrsflächen

Im Plangebiet 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 ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

In der Mitte des Plangebiets sind zehn öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese sollen den Besuchern des Plangebiets zur Verfügung stehen und dazu dienen, den öffentlichen Straßenraum möglichst frei von abgestellten Fahrzeugen zu halten.

12.1 Versorgungsflächen

Im Südosten des Plangebiets wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Zulässig sind dort Einrichtungen und Anlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität. Konkret soll dort eine Umspannstation für die Netze BW entstehen.

12.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche am südöstlichen Gebietsrand dient der Einbindung in die östlich angrenzende Landschaft. Die Fläche soll, soweit nicht mit Bäumen bepflanzt, mit einer wildbienenfreundlichen Saatenmischung für artenreiche Wildblumenwiesen angesät und extensiv gepflegt werden. An markanten Stellen der Erschließungsstraße und an der öffentlichen Parkierungsfläche sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Baum- bzw. Pflanzstandorte.

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.

12.3 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

mit einer Dachneigung von weniger als 10° vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden.

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.

12.4 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 Laubgehölze und Streuobstbäume zu verwenden. Bei der Auswahl der Gehölze für das flächenhafte Pflanzgebot am Ortsrand ist die Pflanzliste zu beachten.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt.

Die Festsetzungen zu den Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild. Andere 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, Walmdächern und Pultdächern die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.

Die Dächer von mit einer Dachneigung von weniger als 10° 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 (Schottergärten) sind nur beschränkt zulässig. Neben der optischen „Vergrauung" der Städte und Gemeinden haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Mikroklima: Durch fehlende Begrünung und Bäume heizen sich die Schotterflächen im Sommer auf und geben die Wärme an die Umgebung ab. Da die Steine die Wärme außerdem speichern, kann sich der Garten, bzw. der Boden, auch nachts nicht abkühlen. Wasserundurchlässige Schotterbeete verhindern dazu, dass Regenwasser ins Erdreich sickern kann und begünstigen so die Austrocknung des Erdreichs. Hinzu kommen die negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna: Durch die fehlende Begrünung haben es Insekten, Vögel und andere Tiere schwerer an Nahrung und Lebensraum zu kommen.

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 Nord nach Südost abfallend dar. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Insbesondere am Gebietsrand ist mit Aufschüttungen und Abgrabungen sensibel umzugehen, um den Bestand und das Landschaftsbild nicht zu sehr einzuschränken.

Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 80cm Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Aufschüttungen zur Gartengestaltung, zum Anlegen einer Terrasse, zur Einbindung des Gebäudes in das Grundstück o.ä. auch über dieses Maß hinaus möglich. Flächige Abgraben zur Gartengestaltung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe unzulässig, da diese dazu führen können, dass die Gebäude höher in Erscheinung treten oder große Wandflächen sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen zu hohe Stützmauern, die den Straßenraum optisch einengen und sich negativ aufs Ortsbild auswirken, vermieden werden. Daher sind

Stützmauern entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböschen.

13.7 Zisternen

Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist. Die Zisternen dienen der Retention des Niederschlagswasser und entlasten das öffentliche Kanalnetz bei Starkregenereignissen. 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 17.391 m² (ca. 1,7 ha).

Im neu zu erschließenden Bereich des Plangebietes sind 29 Baugrundstücke geplant. Mit der geplanten Bebauung und unter Annahme, dass auf etwa 1/3 der Bauplätze 2 Wohneinheiten entstehen, werden im Plangebiet 39 Wohneinheiten (WE) entstehen (ca. 23 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,2 (Stand 31.12.2019, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 86 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 50 EW/ha Bruttobauland.

Gefertigt, 14.12.2021:

quadrat
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