

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Kirschwiesen“

und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirschwiesen“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstückseigentümer im dargestellten Plangebiet sind auf die Gemeinde zugekommen mit dem Vorschlag, die Grundstücke für eine Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung stellen zu wollen. Die Gemeinde möchte die Gelegenheit nutzen, den großen Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde zu decken und hat daher beschlossen, für den Bereich „Kirschwiesen“ ein Wohngebiet zu entwickeln.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine wenig strukturierte, gleichmäßig ausgestattete Ackerfläche, die vorwiegend im Privateigentum ist. Geplant ist eine Ringschließung des Gebietes ausgehend von der bestehenden Silberstraße im Südwesten und der Kantstraße im Südosten des Plangebietes. Das Wohngebiet soll vorwiegend mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Lediglich im Osten ist eine größere Grundstücksfläche für eine verdichtete Wohnbebauung mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen. Im Norden ist nach den Vorgaben des Naturschutzes ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen geplant, der in erster Linie der Pflege des angrenzenden Filsufers dient. Weiterhin ist im Westen des Gebietes eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, um die geplante Bebauung vor Sportlärm zu schützen, der von den angrenzenden Sportanlagen ausgeht.

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum Anken, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 24.02.1989), der für den Bereich überwiegend landwirtschaftliche Fläche und private Grünfläche festsetzt.

Um für das geplante Vorhaben verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der das dargestellte Gebiet überplant und städtebaulich ordnet. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Kuchen hat aus diesem Grund am 11.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirschwiesen“ gefasst.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsplan befindet sich die Gemeinde Kuchen auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen a. Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen a. d. Steige. Somit liegt die Gemeinde im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Geislingen a. d. Steige und gehört hiermit zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Der Regionalplan der Region Stuttgart gibt mit Plansatz 2.4.0.8 für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar vor.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 13.308 m². Das tatsächliche Bruttobauland beinhaltet nicht die Stichstraßen, die zur Anbindung des Gebietes an das bestehende Verkehrsnetz (Silberstraße / Talstraße) ausgebaut werden müssen, sowie die Fläche für den Gewässerrandstreifen, die durch den Bebauungsplan unangetastet bleibt. Somit beträgt das Bruttobauland für das Wohngebiet rund 10.760 m². Es werden rund 16 Grundstücke geschaffen, von denen 15 mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden sollen und ein Grundstück für einen Geschosswohnungsbau zur Verfügung steht. In Anbetracht der aktuellen Nachfrage wird angenommen, dass rund 2/3 der Grundstücke mit Einzelhäusern und rund 1/3 mit Doppelhäusern bebaut werden. Bei einer angenommenen Wohndichte von 1,0 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte und 1,5 Wohneinheiten pro Einzelhaus, ergeben sich rund 25 Wohneinheiten die in Einzel- und Doppelhaushälften untergebracht werden. Hinzu kommen mind. 8 Wohneinheiten, die durch den Geschosswohnungsbau im südöstlichen Teil des Wohngebietes entstehen sollen. Bei einer aktuellen Haushaltsgröße von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit (Erhebung: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2011), ergeben sich ca. 73 Einwohner, die in dem Wohngebiet untergebracht werden. Dies macht eine Wohndichte von ca. 67 Einwohner pro ha Bruttobauland aus und liegt somit über dem vorgegebenen Wert des Regionalplanes.

Ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung kann erfolgen, sofern in der Summe die regionalplanerischen Bruttowohndichte eingehalten wird. Die höhere Verdichtung im Baugebiet „Kirschwiesen“ wird in die zukünftige Siedlungsplanung der Gemeinde mit einfließen. Die Gemeinde wird in der Gesamtbetrachtung prüfen, dass bei weiteren Einzelplanungen das vorgegebene Ziel von 60 Einwohnern pro Hektar erreicht wird.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Geislingen-Kuchen-Bad Überkingen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 24.02.1989). Lediglich das gemeindeeigene Flurstück 1625 befindet sich außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans und wird durch die Änderung des Bebauungsplans mit aufgenommen. Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Bereich landwirtschaftliche Fläche und private Grünfläche fest.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Kuchen und umfasst Teile der Flurstücke 1623/1, 1624, 1625, 1622, 1617/1, 1548, 1635 (Fortführung Kantstraße) und 1636 (Silcherstraße) Im Norden wird das Plangebiet durch das Ufergehölz des Filsufers abgegrenzt. Südlich und östlich schließt sich die vorhandene Bebauung an. Im Westen befinden sich in unmittelbarer Nähe die Sportanlagen der Gemeinde.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss vom 11.06.2018 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 13.308 m² (1,33 ha).

5. § 13 b - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a 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 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.

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet derzeit keine bebaubare Fläche vorsieht und der bestehende Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ für den Bereich private Grünfläche definiert, möchte die Gemeinde die Möglichkeiten dieser neuen Regelung nutzen und das Plangebiet in den Siedlungsbereich mit einbeziehen. Der Bebauungsplan soll somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) ist durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des

§ 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“. 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. 13.308 m². In Anbetracht der Nettobaulandes von rund 9175 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,4, liegt die überbaubare zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“. Außerdem sieht die Aufstellung des Bebauungsplans die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter der Fortführung vorhandener Erschließung vor. Weiterhin begründet dieser die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Es wird jedoch bewusst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt, um die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden frühzeitig zu erkennen und in die Planung mit einzubeziehen.

6. Planungsalternativen

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes unter Plansatz 3.1.9 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Die Gemeinde Kuchen ist bestrebt Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. So wurde insbesondere in den letzten Jahren ein hoher Wert auf die Entwicklung innerörtlichen Baupotentiale zur Nachverdichtung gelegt. Jüngste Baugebiete die innerorts entwickelt wurden, sind bspw. „Bülowstraße“, „Kantstraße“ und „In der Gärtnerei“. Hier wurden von insgesamt 32 Bauplätzen seit 2008 bereits alle verkauft und 28 bebaut.

Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer basiert. So befinden sich in Kuchen derzeit rund 50 Baulücken die im Privateigentum sind und der Gemeinde ohne die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung stehen.

Da in Kuchen aufgrund des anhaltenden Bevölkerungszuwachses in den letzten fünf Jahren mittelfristig ein hoher Bedarf an neuen Wohnstandorten zu erwarten ist, wurden im Vorfeld geeignete Alternativen ermittelt, die als potentielle Wohnstandorte in Frage kommen könnten.

Wohnpotential Freiheitstraße:

An der Freiheitstraße befindet sich eine Wohngebietsfläche mit ca. 2.800 m² im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die jedoch unterschiedlichen Eigentümern gehört. Es müssten noch Bodenordnungsmaßnahmen, teilweise auch Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden. Nach Abzug der Erschließung würden noch ca. drei bis vier Bauplätze verbleiben. Ein Interesse an einer Baulandentwicklung seitens der Eigentümer ist derzeit jedoch nicht gegeben.

Wohnpotential Seetalbachstraße:

An der Seetalbachstraße befindet sich eine Baulandfläche (im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt) mit ca. 2.600 m² im Geltungsbereich rechtskräftiger Baulinien bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Flurstücke in dem Bereich gehören jedoch unterschiedlichen privaten Eigentümern, sodass Bodenordnungsmaßnahmen und teilweise Erschließungsmaßnahmen notwendig wären. Auf Grund des Zuschnitts der Baulandfläche würden nach Erschließung nur ca. vier Bauplätze verbleiben. Die Verwaltung hat zu dem Eigentümer mit dem größten Grundbesitz im Jahr 2018 Kontakt aufgenommen hinsichtlich einer möglichen Bebauungsabsicht seines Grundstücks. Dies wurde jedoch seitens des Eigentümers verneint.

Wohnbaufläche Härtenen:

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die als landwirtschaftlicher Acker genutzt wird. Es gibt keinen Bebauungsplan, und für eine Bebauung nach § 34 BauGB ist die Fläche mit ca. 20.000 m² zu groß, so dass derzeit kein verbindliches Baurecht besteht. Auch hier wären für eine Baureifmachung Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Über eine Baureifmachung der Grundstücke hatte die Gemeinde in der Vergangenheit über Jahre hinweg intensive Verhandlungen mit den Eigentümern geführt. Von einem derzeitigen Interesse an einer Baulandentwicklung seitens der Eigentümer ist nicht auszugehen. Zu klären ist dort auch der Hochwasserschutz, da das Gebiet in der Hochwassergefahrenkarte als Überflutungsfläche HQ100 ausgewiesen ist und dort nach geltendem Wasserrecht ein Bauverbot gilt.

Alle anderen Potentialflächen liegen am Ortsrand bzw. im Außenbereich, außerdem in Hanglage mit dem Erfordernis teurer Erschließungsmaßnahmen, so z.B. das Gebiet Sommerberg. Eine Entwicklung dieser Flächen ist auf Grund der Außenbereichslage, Topographie und kleinteiliger Eigentumsverhältnisse ökologisch und wirtschaftlich ungünstiger als eine Baureifmachung des Gebiets Kirschwiesen. Sonstige zusammenhängende Flächen über 1.500 m² mit verbindlichem Baurecht, die erschlossen und ohne Bodenordnung sofort bebaut werden könnten, sind nicht vorhanden.

Mit dem Baugebiet „Kirschwiesen“ hat die Gemeinde die Chance, dass sich drei Eigentümerparteien zusammenschließen und bereit sind, zusammen mit der Gemeinde Bauland zu entwickeln. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, sowie die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind überschaubar und wirtschaftlich sinnvoll. Das Gebiet ist von drei Seiten bereits von baulicher Nutzungen umgrenzt und weist keine Schutzausweisung oder ökologisch hoch wertvollen Flächen vor.

Die Gemeinde befindet sich in Kontakt mit einigen Eigentümern von Baulücken, um auf einen Verkauf bzw. eine Bebauung hinzuwirken. In den letzten vier Jahren konnten sieben innerörtliche Bauplätze veräußert und teilweise bereits bebaut werden.

Die Gemeinde führt eine Liste mit Bauplatzinteressenten ausschließlich für das Baugebiet Kirschwiesen. Diese umfasst - Stand 29.01.2019 - 15 Bewerber. Nicht enthalten sind die Anfragen welche direkt an die Grundstückseigentümer im Gebiet gestellt werden.

Hinzu kommen Bauplätze für den Eigenbedarf der Eigentümer. Dies zu einem Zeitpunkt, zu dem auf Grund des aktuellen frühen Planungsstadiums noch keine Ausschreibung der Bauplätze erfolgt ist. Dies belegt den Bedarf für das Gebiet Kirschwiesen.

Sämtliche zehn Bauplätze des letzten in Kuchen entwickelten Baugebiets Kantstraße (2016) wurden innerhalb eines Jahres verkauft und sind heute bereits zu 80 % bebaut.

7. 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 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. 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.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um eine wenig strukturierte, gleichmäßig ausgestattete Ackerfläche. Aufgrund der mangelnden artenschutzrelevanten Strukturen, wird die Habitatsignung des Gebietes sehr gering bewertet. Lediglich der angrenzende Ufersaum der Fils ist als potenzielles Habitat für Vögel und Fledermäuse von hoher Bedeutung. Dieser Saumgürtel liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt durch den Bebauungsplan unverändert in seiner Struktur erhalten. Daher hat die Planung auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen. Eine detaillierte Abhandlung des Schutzgutes ist in einem artenschutzrechtlichen Gutachten vom April 2018 dargestellt.

7.2 Schutzgut Boden

Gemäß der Landesbodenkarte des Regierungspräsidiums Freiburg (Stand November 2017) handelt es sich bei dem Boden um kalkhaltigen braunen Auenboden, teilweise mit Vergleyung im Untergrund. Der Humusgehalt wird beim Oberboden als mittel und beim Unterboden als schwach bis sehr schwach bewertet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit 2.5 als mittel bis hoch bewertet. Die Planung sieht eine Versiegelung und Überbauung der bestehenden Ackerfläche vor, weshalb der Bebauungsplan auf das Schutzgut hohe Auswirkungen hat. Die Wertigkeit des anfallenden Ober- und Unterbodens wird im Rahmen eines geologischen Gutachtens im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Inwiefern ein Wiedereinbau des kulturfähigen Bodens möglich ist, wird ebenfalls untersucht. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut wurden der Planung mit allen notwendigen Erschließungsmaßnahmen gegenübergestellt und als wirtschaftlich sinnvoll bewertet.

7.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart, befindet sich das Plangebiet zwar in einem Bereich der für die Grundwasserbildung von mittlerer bis hoher Bedeutung ist, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als unerheblich zu betrachten. Dies ist insbesondere dahingehend der Fall, dass Niederschlagswasser vorwiegend oberflächlich abfließt und aufgrund dicker Deckschichten nicht so schnell in tiefere Schichten versickern kann. Inwiefern der Untergrund des Gebietes als Grundwasserleiter fungiert und geeignet ist, kann im Rahmen des geologischen Gutachtens ermittelt werden.

Oberflächenwasser

Nördlich des Plangebietes verläuft die Fils als Gewässer 1. Ordnung. Das Ufergehölz besteht aus Weiden, Erlen, Eschen oder Ahornbäumen natürlichen Ursprungs und ist nach § 30 BNatSchG als Biotop geschützt. Der Bebauungsplan greift weder in die Bereiche der Fils noch in die bestehende Uferböschung ein. Die Auswirkungen der Planung auf das Oberflächenwasser sind daher als gering zu bewerten.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart grenzt das Gebiet südlich direkt an das Klimatop „Gartenstadt“ an, welches geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Windverhältnisse hat. Überwiegend wird das Gebiet jedoch als „Freiland-Klimatop“ gekennzeichnet. Freiland-Klimatope sind durch einen ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, sowie windoffene, starke Frisch-/Kaltluftproduktion charakterisiert. Der Kaltluft-Volumenstrom filstalabwärts in Richtung Gingen ist mit 120 - 240 m³ (m/s) sehr ausgeprägt. Die lufthygienischen Bedingungen im Gebiet selbst sind positiv, da es durch den fließenden Frischluftstrom gut durchlüftet wird. Als Kaltluftproduktionsgebiet ist die Flächen grundsätzlich von hoher lokaler Bedeutung, zumal sie im Verbund mit bedeutenden regionalen Belüftungsströmungen steht. Aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der geringen Verdichtung durch zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Kaltluftproduktion zu befürchten.

7.5 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung des Landschaftsbilds beruht auf den Hauptkriterien Vielfalt und Eigenart. Als Nebenkriterien werden Harmonie, Einsehbarkeit und Natürlichkeit mitberücksichtigt. Vorbelastrungen werden ebenfalls in die Bewertung einbezogen.

Das Plangebiet grenzt direkt an den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde an und ist im Osten und Westen von Sportstätten umgeben. Im Norden grenzt direkt die Fils und weiter anschließend die Bahnstrecke an. Das Gebiet ist aus weiter Entfernung kaum einsehbar und übernimmt keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

8. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine wenig strukturierte gleichmäßig ausgestattete Ackerfläche. Nach Norden schließt sich der vergleichsweise breite Ufergehölzsaum der Fils an, nach Süden der vorhandene Siedlungsbereich mit teils baumbestandenen Gärten. Weiter östlich der Fläche schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet fällt von Südwesten nach Nordosten leicht ab.

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine bestehenden Schutzausweisungen. Die im Norden des Gebietes angrenzende Fils mit Ufergehölzsaum ist geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG.

Eigentum

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind mit Ausnahme der Flst.-Nr. 1548 (Sportanlagen) 1636 (Silcherstraße) und 1625 (Eigentum Gemeinde) im Privateigentum.

Um das Vorhaben zu verwirklichen ist eine Umlegung der betroffenen Grundstücke notwendig.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

9. Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Untersuchung in Auftrag geben.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung am 12.10.2017 wurden die im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen grob erfasst und einer ersten Bewertung im Hinblick auf ihre potenzielle Bedeutung für planungsrelevante Arten unterzogen. Die Einschätzung ergab, dass aufgrund der Habitatpotenziale mit Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, mit Ausnahme einzelner Vogelarten nicht zu rechnen ist.

Ausschlaggebend für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, d. h. Strukturen und Bereiche, die eine direkte und unverzichtbare funktionale Bedeutung für die Fortpflanzung der Art haben (z. B. Nest, Niststätte, Brutplatz und Brutrevier, Entwicklungsstätte, Eiablageplatz, usw.). Nahrungs- und Jagdgebiete gehören nicht zu den Lebensstätten und sind für die Prüfung nicht relevant.

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Fläche mit sehr geringer Bedeutung für den Artenschutz, Lebensräume für Anhang-IV-Arten sowie daraus resultierende Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Da kein Eingriff in das Ufergehölz der Fils vorgesehen ist, spricht aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts gegen die Bebauung der untersuchten Fläche. Eine Betroffenheit möglicher Fledermausarten und potenzieller Habitate im Bereich des Galeriewaldes muss erst dann geprüft werden, wenn ein tatsächlicher Eingriff vorgesehen ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans bleibt die Fläche komplett unangetastet, der Galeriewald befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Sollten im Zuge der Verkehrssicherung für Wohngebäude Eingriffe in den Gehölzbestand des Galeriewaldes notwendig sein, sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG zu prüfen und ggfls. Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen.

10. Planungsziele und Planungskonzeption

Städtebauliche Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von rund 15 einzelnen Grundstücken für Einzel- und/oder Doppelhäuser geschaffen werden. Im Osten ist ein Grundstück für eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Geplant sind hauptsächlich zweigeschossige Wohngebäude, die sich an der umgebenden Bebauung orientieren.

Ausgehend von der bestehenden Silcher- und der Kantstraße, sollen die Grundstücke über eine 6,00m breite Erschließungsstraße angebunden werden. Ein Teil der geplanten Grundstücke werden durch eine 4,00m breite Stichstraße erschlossen. Im Plangebiet sind 9 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Im Westen des Plangebietes ist eine ca. 5,00m breite Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Dadurch soll die geplante Bebauung vor Sportlärm geschützt werden, der von den angrenzenden Sportanlagen ausgeht.

Im Norden grenzt das Plangebiet eine 10,00m breite Grünfläche ab, die als Gewässerrandstreifen der Pflege und Erhaltung des angrenzenden Filsufers dienen soll.

Entwässerung, Wasserversorgung

Das Plangebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser und die Straßenentwässerung sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Das anfallende Regenwasser soll über einen Regenwasserkanal gedrosselt in die Fils eingeleitet werden.

Extensive Dachbegründung auf flachgeneigten Dächern zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren ist für jedes Grundstück eine Regenwasserzisterne vorgesehen, um das anfallende Niederschlagswasser zu drosseln und nutzen zu können.

Alternativ kann der Regenwasserabfluss mittels Dachbegründung (Substratschicht mind. 10 cm) gedrosselt werden. Zulässig ist auch eine Niederschlagswasserversickerung durch eine belebte Bodenzone (Planung und Herstellung gem. Arbeitsblatt DWA-A 138). In beiden Fällen kann die Regenwasserzisterne entfallen.

11. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebietes kommt es zur Versiegelung von Grund und Boden und zum Verlust von privat genutztem Grünland / Ackerflächen. Durch den bestehenden Bebauungsplan „Anken“ wäre eine bauliche Nutzung des Plangebietes nicht zulässig gewesen. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Bebaubarkeit der Grundstücke städtebaulich neu geordnet und baurechtlich gesichert.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind leistungsfähig genug, um den durch die neue Nutzung entstehenden Verkehr aufzunehmen.

Durch eine entsprechende Gestaltung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage sowie der Fassaden und Freiflächen kann die Auswirkung der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch die Planung nicht tangiert.

12. Lärmschutz

Sport- und Freizeitlärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich verschiedener Sport- und Freizeitanlagen des angrenzenden Sport- und Turnvereins der Gemeinde. Zur Vermeidung späterer Immissionskonflikte wurde eine Schallimmissionsprognose nach den Grundsätzen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in Auftrag gegeben.

Die Untersuchung umfasst die aus schalltechnischer Sicht ungünstigen Beurteilungsfälle gemäß:

- A) Zeitbereich 20-22 Uhr werktags (Fußballtraining, Tennis) inklusive Zu- und Abfahrten sowie Parkplatzverkehr
- B) Zeitbereich 8-20 Uhr werktags (Fußballtraining, Tennis, Bolzplatz)
- C) Zeitbereich 13-15 Uhr an Sonn- und Feiertagen (Bolzplatz)

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden auf der Basis eines dreidimensionalen Geländemodells ermittelt. Die Schallausbreitungsrechnung erfolgte nach den Bestimmungen der BIN ISO 9613-2. Für die schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung wurde die DIN 18005 herangezogen. Bei Sportanlagen müssen über die Bestimmungen der DIN 18005 hinaus die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unter Berücksichtigung strenger Beurteilungskriterien eingehalten werden. Mit der Einhaltung der Richtwerte der 18. BImSchV werden die Kriterien der DIN 18005 ebenfalls erfüllt.

Die genauen Ergebnisse der Untersuchungen wurden in einem separaten Gutachten zusammengestellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Um das Planvorhaben immissionsverträglich zu gestalten, sollte östlich entlang des Bolzplatzes eine 3,5m hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Darüber hinaus ist – ergänzend zur bereits bestehenden Nutzungseinschränkung – die Nutzung des Bolzplatzes im mittäglichen Ruhezeitraum auch an Sonn- und Feiertagen (13-15 Uhr) zu untersagen.

Dieses Ergebnis wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine abschließende Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

Bahnlärm

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gemäß der Lärmaktionsplanung 2017 für die Gemeinde und der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Bahnstrecke, wurde ebenfalls der Bahnlärm als mögliche Immissionsquelle mit folgendem Ergebnis untersucht:

Im gesamten Plangebiet ergibt sich zur maßgeblichen Nachtzeit ein Beurteilungspegel von $L_r = 60$ dB(A). Nach neuer DIN 4109 ergibt sich damit ein Außenlärmpegel von $L_a = 60 + 10 + 3 = 73$ dB(A), so dass nach DIN 4109 zur Bemessung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile ein Gesamtschalldämm-Maß für die Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser von $R_{w,ges} = 73 - 30 = 43$ dB ergibt.

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, sind zum Schutz vor Schienenverkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebietes geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die einzelnen Bauvorhaben ist im Schallschutznachweis zur Baugenehmigung für alle schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen Gesamtschalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion mindestens erreicht werden. In den Schlafräumen sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine abschließende Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

Des Weiteren wird empfohlen, bei der Grundrissplanung der einzelnen Bauvorhaben, die schutzwürdigen Schlaf- und Kinderzimmer im Bereich leisen gleisabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen und an der gleiszugewandten Seite stattdessen nicht schutzwürdige Räume (wie Flure, Treppenhäuser, Abstellräume etc.) vorzusehen.

13. Planungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll in erster Linie der Schaffung von Wohnraum dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung der Freifläche in den Siedlungskörper wird das vorhandene, angrenzende Wohngebiet nach Norden hin abgerundet.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem angrenzenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage entsprechende, behutsame Nachverdichtung des Ortsrandes zu, die sich am Bestand und der umgebenden Bebauung orientiert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Regelung zur maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen (maximale First-/ Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe) geregelt. Die für die einzelnen Planbereiche festgelegten maximalen First-/Gebäude- und Traufhöhen orientieren sich an den bestehenden Gebäudehöhen der Umgebung und werden an das Gelände und die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsflächen angepasst.

13.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der Zielsetzung der Planung sowie entsprechend der angrenzenden Bebauung vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise zulässig. In einem Teilbereich im Osten des Plangebietes ist eine Fläche für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

13.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

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

13.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtungen orientieren sich an der Erschließung, der topographischen Gegebenheiten und der angrenzenden Bestandsbebauung.

13.6 Stellplätze und Garagen

Um den öffentlichen Straßenraum weitestgehend von Parkierung frei zu halten, sind Garagen, Tiefgaragen, überdachten und offene Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen, sind Garagen und überdachte Stellplätze generell mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ausgenommen sind Stellplätze die senkrecht zur Verkehrsfläche errichtet werden, hier ist ein Abstand von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Durch die Festsetzungen kann die ordnungsgemäße Parkierung innerhalb des Gebietes weitestgehend geregelt werden.

13.7 Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufer zu verhindern, wird die zulässige Größe der Nebenanlagen beschränkt.

13.8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen zum einen der Eingrünung des öffentlichen Verkehrsraumes, zum anderen wird eine größere Grünfläche im Norden des Gebietes definiert, die der Pflege und Erhaltung des vorhandenen Filsufers (Gewässerrandstreifen) dient.

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

Um die ökologische Funktion der Fils zu erhalten, deren Bewuchs zu sichern und weiter zu verbessern, ist ein 10 Meter breiter Gewässerrandstreifen entlang des bestehenden Ufers festgesetzt. Eingriffe und Maßnahmen, welche die Funktion und ökologische Wertigkeit dieses wertvollen Grünraumes beeinträchtigen könnten, wie z.B. Auffüllungen, Ablagerungen, Baumfällungen usw. sind verboten.

13.10 Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die Immissionsverträglichkeit des Wohngebietes gegenüber der bestehenden Sportanlagen und Verkehrsanlagen (Bahnlinie) zu schützen, werden im Bebauungsplan aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

13.11 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

14. Örtliche Bauvorschriften

14.1 Dachform, Dachneigung

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. Daher werden im Gebiet sowohl Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Flachdächer zugelassen, die jedoch teilweise in Ihrer Dachneigung eingeschränkt und auf die umgebende Bebauung abgestimmt sind.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern zulässig, da der Einfluss dieser in Hinblick auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft von untergeordneter Bedeutung ist.

14.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Für das Gebiet ist eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in die angrenzende Fils vorgesehen. Um den Wasserabfluss mit zumutbarem Aufwand zu mindern und das Gebiet zusätzlich weiter zu durchgrünen, sind Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen oder Carports mit flachgeneigte Dächer min. extensiv zu bepflanzen.

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

14.3 Dachaufbauten

Um die Dachaufbauten bei Satteldächern untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb der Hauptfirste betragen.

14.4 Einfriedungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihrer zulässigen Höhe auf ein verträgliches Maß begrenzt, damit der öffentliche Raum möglichst wenig davon geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt.

14.5 Anforderungen an die Gestaltung und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

14.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante 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 Fußgängerver-

kehr 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 mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

14.7 Zisternen

Zum Sammeln und Nutzen des anfallenden Niederschlagswassers ist für jedes Gebäude eine Zisterne vorzusehen. Alternativ kann der Regenwasserabfluss mittels Dachbegrünung (Substratschicht mind. 10 cm) gedrosselt werden. Zulässig ist auch eine Niederschlagswasserversickerung durch eine belebte Bodenzone (Planung und Herstellung gem. Arbeitsblatt DWA-A 138). In beiden Fällen kann die Regenwasserzisterne entfallen.

15. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 13.308 m² (1,33 ha).

Bruttobauland (Bbl)	13308 m²	100%
Verkehrsfläche	2032 m ²	15,3%
öffentliche Grünfläche Gew.Randstreifen	1947 m ²	14,6%
öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün	154 m ²	1,2%
Nettobauland	9175 m²	68,9%

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