

IV. Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kurzäcker/Horben“

I. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Wohnbaulandbedarf in der Gemeinde Rechberghausen ist seit einigen Jahren unverändert groß. Nachdem die zuletzt geschaffenen Bauplätze im Bereich der Rosenstraße/Hauffstraße und auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei in der Göppinger Straße bereits vergeben und in privater Hand sind, hat die Gemeinde derzeit keine Bauplätze mehr anzubieten. Der Privatmarkt ist nicht oder nur ganz geringfügig vorhanden, so dass Bauplatzsuchende in der Gemeinde aktuell nicht fündig werden.

Der Gemeinderat hat sich daher mit dem Thema weiterer Baulandausweisung beschäftigt und potenzielle Flächen in Augenschein genommen. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, wie Flächennutzungsplan, Topographie, Natur und Landschaft, Flächenverfügbarkeit, etc. fiel der Blick auf das Gebiet zwischen Horbenstraße, Maybachstraße, Faurndauer Straße und Marbach. Die Fläche mit einer Größe von ungefähr 0,9 Hektar wäre geeignet, um innerörtliches Bauland mit kurzen Wegen zur vorhandenen Infrastruktur zu schaffen. Sowohl Kindergarten als auch Schule, sowie Einkaufsmöglichkeiten und die Ortsmitte sind in geringer Entfernung fußläufig erreichbar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebiets zu schaffen, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.09.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Kurzäcker/ Horben“ 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 soll dennoch erfolgen, um diese frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Rechberghausen und wird im Norden, Süden und Westen von bestehender Bebauung umschlossen. Östlich befindet sich eine Wiesenfläche, eine Feldhecke sowie der Marbach mit Bachbegleitgehölz. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 8.860 m².

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

III. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Rechberghausen ist landesplanerisch als Kleinzentrum festgelegt und dem Mittelbereich der Stadt Göppingen zugeordnet. Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Der Regionalplan gibt für Rechberghausen als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar vor.

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

Flächennutzungsplanung

Die gesamte Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan des GVV Östlicher Schurwald als landwirtschaftliche Fläche und nicht als Baufläche dargestellt. Der neue Paragraph 13b BauGB ermöglicht den Gemeinden für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Bebauungspläne für Wohnbauland aufzustellen, auch wenn die Flächen nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten sind. Die maximale Flächengröße wird im vorliegenden Fall eingehalten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

IV. Vorhandener Bedarf an Wohnbauland

In der Gemeinde Rechberghausen besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen.

Derzeit hat die Gemeinde keine Bauplätze mehr in kommunaler Hand. In dem vor etwas mehr als zwei Jahren erschlossenen Baugebiet „Rosenstraße/Hauffstraße“ sind alle Bauplätze verkauft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rappenäcker-Ebene, 9. Änderung“ vor etwa anderthalb Jahren wurden auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei vier Bauplätze geschaffen, die ebenfalls in privater Hand sind.

Private Baulücken gibt es in Rechberghausen 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 den Ortskern 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 Rechberghausen 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, in Gewann Kurzäcker/ Horben ein weiteres bedarfsgerechtes Baugebiet mit 15 Bauplätzen auszuweisen.

Der Bedarf ist hierfür zweifelsohne vorhanden. Die Anzahl der Interessenten für die 15 geplanten Bauplätze übersteigt das Angebot um ein Vielfaches.

Die Grundstücke im Plangebiet sind mit einer Ausnahme alle im Eigentum der Gemeinde. Bei der Umsetzung des Plangebiets entstehen daher so gut wie keine privaten Bauplätze, die längerfristig zurückgehalten werden können. Außerdem wird die Gemeinde die Bauplätze beim Verkauf mit einem Bauzwang innerhalb weniger Jahre belegen. Dadurch ist gewährleistet, dass der Bedarf an Wohnbauland kurzfristig zumindest ansatzweise gestillt werden kann. Mit der Erschließung des Baugebiets könnte im Herbst 2019 begonnen werden, so dass eine Bebaubarkeit der Bauplätze ab Frühjahr/ Sommer 2020 gegeben wäre.

Bei einer anrechenbaren Größe des Bruttobaulands von 8.350 m² und 15 Bauplätzen liegt die zu erwartende Bruttowohndichte nur leicht unter den gem. PS 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans Stuttgart geforderten 60 EW/ha. Sofern neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser entstehen, steigt die zu erwartende Bruttowohndichte über den geforderten Wert.

V. Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen im Plangebiet selbst befinden sich nicht im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blumenstraße – Horben“ (rechtskräftig seit 10.09.1986) an das Plangebiet an.

Für den Bereich nordwestlich des Plangebiets gilt der Baulinienplan „Faurndauer /Berg- /Jahn- und Schillerstraße“ (rechtskräftig seit 14.07.1934). Südwestlich befindet sich der Baulinienplan „Gsteinig“ aus den 1950er-Jahren. Im Süden schließt der Baulinienplan „Kurzäcker“ an.

VI. 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.

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. 8.860 m². Somit liegt die Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. 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.

VII. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen leicht südost-exponierten Hangbereich, der mit Streuobstwiesen bestanden ist. Hangabwärts befinden sich auch stärker verbuschte Flächen. Am Talgrund schließt sich der Ufergehölzgürtel entlang des Marbachs an. Südlich und westlich des Gebiets grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Im Norden befinden sich ebenfalls Wohnhäuser sowie ein Kindergarten und die evangelische Kirche.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Südöstlich des Plangebiets verläuft der Marbach, dessen bachbegleitende Gehölze gesetzlich geschützt sind („Ufergehölze am begradigten Marbach in Rechberghausen“, Nr. 172231173187). Im Rahmen der im Jahr 2017 erfolgten landkreisweiten Aktualisierung der Biotopkartierung wurde nach den derzeit noch nicht veröffentlichten Ergebnissen der Kartierung zusätzlich zu den o.g. Gehölzbeständen der am südlichen Rand der Flurstücke 1111/1 und 1104 im Bereich einer Böschung stockende Gehölzbestand als gesetzlich geschütztes Feldgehölz kartiert. Das geplante Baugebiet tangiert das geschützte Feldgehölz randlich.

Das Plangebiet ist Teil einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte. Der Biotopverbund wird durch die Planung randlich eingeschränkt, jedoch nicht zerschnitten. Zwischen der östlichen Abgrenzung des Plangebiets und dem Marbach bleibt eine ausreichend große Fläche vorhanden. In der Abwägung mit dem Belang des Wohnraummangels und der fehlenden Alternative an geeignetem Bauland muss der Biotopschutz hintenanstehen. Im Landschaftsrahmenplan der Region Stuttgart sind die Flächen des Plangebiets ausgespart.

Sonstige Schutzausweisungen sind nicht vorhanden.

Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Maybachstraße im Süden sowie die Horbenstraße im Norden an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die Faurndauer Straße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Gewässer

Östlich des Plangebietes verläuft der Marbach. Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine Überflutungsflächen. Laut der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg enden die Flächen HQextrem sowie HQ100 an der östlichen Grenze des geplanten Wohngebiets.

Boden

Um Aussagen über die Beschaffenheit des Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse zu erhalten, wurde eine Baugrunderkundung und die Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Der geotechnische Bericht beschreibt die Untergrundverhältnisse im geplanten Neubaugebiet und die aus der Baugrunderkundung resultierenden baulich notwendigen Maßnahmen, soweit sie aus dem derzeitigen Planungsstand absehbar sind, folgendermaßen:

Der natürlich anstehende Untergrund besteht aus quartären Deckschichten (Hanglehm bzw. Hangschutt, Verwitterungston, Auelehm, Sand, Kies) sowie Schichten des Unteren

Schwarzjura. Grundwasser wurde nur an einem Aufschlusspunkt außerhalb des Plangebiets in der Nähe des Marbachs angetroffen.

Bei ausreichenden Platzverhältnissen können Graben- und Baugrubenwände im Hanglehm und Verwitterungston mit mindestens steifer Konsistenz frei unter einem Winkel von 60° geböscht werden. In aufgefüllten und schwach bindigen Bereichen ist der Böschungswinkel auf $\beta \leq 45^\circ$ zu reduzieren und im festen Sand- bzw Kalkstein kann der Böschungswinkel auf $\beta \leq 80^\circ$ erhöht werden.

Die beim Aushub anfallenden Böden sind nicht bzw. nur nach Bodenverbesserung durch Bindemittelzugabe zum Wiedereinbau als Hauptverfüllung im Kanalgraben geeignet. Beim Tiefbau kann mit ausreichender Standfestigkeit (Grabenwände) und Tragfähigkeit (Grabensohle) gerechnet werden. Bei Grundwasserverhältnissen wie zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung wird es bei den Erschließungsbaumaßnahmen nicht zu Grundwasserzutritten in Gräben kommen.

Verkehrsflächen sind für sehr frostempfindlichen Untergrund zu bemessen. Eine für Standardbauweisen ausreichende Tragfähigkeit des Erdplanums kann nicht erwartet werden, so dass das Erfordernis besonderer Maßnahmen (Bodenaustausch, Erhöhung der ungebundenen Tragschichtdicke) absehbar ist.

Zur Gründung von Gebäuden können nur allgemeine Hinweise gegeben werden. Diese können eine objektspezifische Gründungsberatung nicht ersetzen. Der natürlich anstehende Untergrund ist ausreichend tragfähig, so dass der Abtrag von Gebäudelasten voraussichtlich in Form einer konventionellen Flach- bzw. Flächengründung erfolgen kann.

Die Straßenbelagsprobe in der Maybachstraße ist teerfrei und bei der Straßenbelagsprobe in der Horbenstraße besteht ein Verdacht auf teer-/pechtypische Bestandteile.

In beiden Bodenmischproben aus dem Tiefenbereich 0,5 - 3,5 m wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt, so dass vorläufig eine freie Verwertbarkeit von derartigem Material erwartet werden kann. In beiden Oberboden-Mischproben wurden Vorsorgewerte der BBodSchV überschritten, so dass der Oberboden nicht für landwirtschaftliche Verwertung oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht geeignet ist. Wegen des erhöhten PCB-Gehaltes in einer der Proben muss derartigem Oberbodenmaterial gemäß der VwV Boden der Einbaukonfiguration Z 2 zugeordnet werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Schichten nicht möglich und wegen des oberflächennah anstehenden Grundwassers im unteren Bereich des Untersuchungsgebiets auch nicht zulässig. Bei der geplanten Retentionsanlage ist die Auftriebsicherheit im entleerten Zustand zu beachten und nachzuweisen.

Da die Erschließungsbaumaßnahmen bis ins Grundwasser bzw. in den Grundwasser-Schwankungs-bereich reichen, ist die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erforderlich.

Eigentum

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils in Privateigentum.

VIII. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind keine gravierenden negative Auswirkungen zu erwarten. Die Straßen-, Kanal- und Leitungsnetze sind ausreichend dimensioniert.

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

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

IX. Umweltbelange

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 § 13b 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.

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.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaß zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Auch die Erholungsfunktion des bestehenden Freiraumes kann aufgrund der Größe nicht als bedeutend eingestuft werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch die Ausbildung eines endgültigen Ortsrandes aufgewertet. 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.

X. Artenschutz

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

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung am 16.11.2017 wurden die im Gebiet vorhandenen Habitatstrukturen erfasst und einer ersten Bewertung im Hinblick auf ihre potenzielle Bedeutung für planungsrelevante Arten (Angang-IV-Arten und Vögel) unterzogen. Anschließend erfolgten im Jahr 2018 vertiefte Untersuchungen zum Vorkommen der Brutvogelarten sowie zur Haselmaus, zu Fledermäusen und holzbewohnenden Käferarten.

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.

Als Streuobstgebiet mit teils sehr altem Baumbestand und vielen natürlichen Baumhöhlen, die für Brutvögel (Höhlenbrüter) als Reproduktionslebensraum dienen können, war die Artengruppe der Vögel für das Vorhabengebiet stark planungsrelevant. Aus diesem Grund wurden in der Saison 2018 zwischen März und Ende Mai vier Begehungen zum Erfassen des Artenspektrums durchgeführt. Es hat sich gezeigt, dass es bei Realisierung des Vorhabens sowohl zu Verlusten des Lebensraums/ Bruthabitats als auch zu Störwirkungen kommen kann. Da die Rodungen außerhalb der Brut- und Nistzeiten erfolgt sind, waren keine Gefährdungen von Individuen zu befürchten.

Die Artengruppe der Vögel ist nicht nur durch direkten Lebensraumverlust betroffen, sondern auch durch sogenannte Sekundärwirkungen, d.h. Störungen auf angrenzende Lebensräume. Die Störempfindlichkeit ist artspezifisch unterschiedlich hoch (Fluchtdistanzen). Eine besonders sensible Phase stellt die Zeit der Jungenaufzucht dar. So kann es vorkommen, dass bei starken Störungen Gelege aufgegeben werden. Das Artenspektrum im Gebiet besteht aus den naturraumtypischen Kulturfolgern, die an den Siedlungsraum gewöhnt sind und auch im Siedlungsraum brüten. Da die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nistzeiten erfolgen

sollte, waren keine Beeinträchtigungen durch Sekundärwirkungen (z.B. auf den Ufergehölzgürtel) zu erwarten.

Durch das zukünftige Baugebiet ist mit Lebensraumverlusten für die im Gebiet vorkommenden höhlenbrütenden Arten zu rechnen. Gebüschbrütende Arten haben im Allgemeinen mehr Ausweichlebensräume und sind daher anpassungsfähiger, bei Höhlenbrütenden Arten stellt das Angebot an Bruthöhlen den begrenzenden Faktor dar. Da im Gebiet gefährdete Arten vorkamen, unter anderem der Star mit mehreren Revieren, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper mit jeweils einem Revier (Vorwarnliste), wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Die Arten bevorzugten alte Spechthöhlen oder Nistkästen mit mittlerer bis großer Einflugöffnung. Daher wurden pro entfallenem Revier zwei Kästen unterschiedlicher Bauart auf einer Ersatzfläche angebracht.

Im Gebiet liegen stellenweise Strukturen vor, die als Quartiermöglichkeiten und Tagesverstecke für Fledermäuse geeignet sind (Baumhöhlen, Spalten, Nebengebäude). Auch als Jagdrevier kommt das Gebiet durch die Lage im ländlichen Raum und aufgrund des Insektenreichtums des Extensivgrünlands in Frage. Aus diesem Grund wurden in der Saison 2018 detaillierte Untersuchungen zu dieser Artengruppe in Auftrag gegeben. Mit insgesamt acht nachgewiesenen Fledermausarten nach erfolgter Detektor- und stationärer Aktivitätsmessung (stationäre Batcorderfassung) hat das Untersuchungsgebiet für ein siedlungsnahes Streuobst- bzw. Grünlandareal ein vergleichsweise mittleres bis höheres Artenspektrum aufgewiesen. Quartiere (Wochenstuben, Männchen- oder Balzquartiere sowie Einzelquartiere) konnten innerhalb des baulichen Eingriffsbereichs nicht nachgewiesen werden. Ungeachtet dessen können sporadisch genutzte Einzelquartiere im Streuobstareal, bspw. hinter abgeplatzter Rinde von Obstbäumen, nie vollständig ausgeschlossen werden. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme (zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung/Rodung der Gehölze auf Herbst/Winter, November bis Ende Februar) werden keine Verbotstatbestände berührt.

Die ausgedehnten Gebüsche im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets eigneten sich von ihrer Struktur her gut als Reproduktionslebensraum für die Haselmaus (sehr dicht, störungsarm). In der Saison 2018 wurden daher vier Haselmaus-Tubes angebracht und während der Sommermonate regelmäßig kontrolliert. Trotz günstiger Voraussetzungen konnte die Haselmaus im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit der Haselmaus waren daher nicht erforderlich.

Die Zauneidechse braucht neben geeigneten Aufwärmplätzen auch zur Eiablage geeignete ungestörte Bodenbereiche mit Lockersediment sowie Versteckmöglichkeiten. Nachdem es im Frühjahr 2018 zunächst so aussah, als könnten potenzielle Habitate in der (noch lockeren) Vegetation vorliegen, wurde bei den April-Mai-Begehungen auf mögliche Individuen geachtet. Dabei zeigte sich jedoch, dass die Vegetation im Sommer sehr dicht war, was gegen eine Nutzung als Eiablageplatz spricht. Um gänzlich auszuschließen, dass Zauneidechsen im Plangebiet vorkommen, werden zwischen April und Anfang Juni 2019 drei weitere Begehungen bei günstiger Witterung und Tageszeit stattfinden. Schwerpunkt liegt auf den Böschungsbereichen, welche die UNB für besonders geeignet hält.

Im Hinblick auf geschützte Falterarten (z.B. Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Feuerfalter u.a.) wurde überprüft, ob im Plangebiet Voraussetzungen in Form von Wirtspflanzen (Großer Wiesenknopf, nicht saure Ampfer-Arten) vorliegen. Es wurden keine Wirtspflanzen für Anhang-IV-Arten der Tag- und Nachtfalter vorgefunden (z.B. Großer Wiesenknopf, nicht saure Ampfer-Arten, Nachtkerze). Nachdem keine Habitat-Voraussetzungen vorlagen, musste eine Individuensuche nicht durchgeführt werden. Auch muss diese Artengruppe im weiteren Verfahren nicht mehr betrachtet werden.

Für das Vorkommen der Anhang-IV-Arten Juchtenkäfer und Rosenkäfer-Arten müssen gewisse Voraussetzungen in der Beschaffenheit der Laub- und Obstgehölze vorliegen. Diese sind in erster Linie ein gewisser Mulmanteil (> 5 cm) in Ästen oder Stämmen, der durch die Verwitterung im Stamminneren entsteht. In diesem können sich die Larven der Käfer entwickeln. Aufgrund der vielen alten Obstbäume mit offensichtlichem Totholzanteil und vorhandenen Baumhöhlen lagen teils günstige Voraussetzungen für diese Artengruppe vor. Sie wurden daher weiter betrachtet. Durch das zukünftige Baugebiet ist mit potenziellen Lebensraumverlusten/ Verlust von Bäumen mit Totholzanteil für die holzbewohnenden Arten zu

rechnen. Durch den Erhalt der betroffenen Stämme und Umsetzung in dafür geeignete Flächen kann der Lebensraum für die Holzbewohnenden Käfer erhalten bleiben. Die CEF-Maßnahme wurde im Winter 2018/2019 durchgeführt.

Die sonstigen Anhan-IV-Arten wie Amphibien und geschützte Pflanzen wurden bereits in der Voruntersuchung mangels geeigneter Habitats ausgeschieden (Abschichtung) und mussten nicht weiter betrachtet werden.

XI. Planungsziele und Planungskonzeption

1. städtebauliche Planung

Im Städtebaulichen Konzept wurde die Straßenverbindung der beiden Straßen Maybachstraße und Horbenstraße berücksichtigt und berg- und talwärts jeweils eine Baureihe vorgesehen. Die Bauweise orientiert sich am Bestand, so dass überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen. Aufgrund der Topographie; wie auch aus Rücksicht auf die bestehende Bebauung wäre eine verdichtete Bauweise an dieser Stelle nicht zielführend. Nach dem Konzept sollen insgesamt 15 Bauplätze entstehen, wobei der südlichste Bauplatz an der Maybachstraße bereits heute erschlossen und bebaubar wäre.

2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Maybachstraße im Süden sowie die Horbenstraße im Norden erschlossen. Die geplante Erschließungsstraße soll als Ringverbindung mit der parallel verlaufenden Faurndauer Straße mit einer Breite von 5,80 m im nördlichen, 6,00 m im mittleren und 5,50m im südlichen Bereich ausgebaut werden. Damit ist ein Begegnungsverkehr zwischen LKW/Müllfahrzeug und PKW möglich. Im Zentrum des Plangebiets ist eine platzähnliche Aufweitung der Straße vorgesehen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung wird im modifizierten Mischsystem erfolgen, demzufolge wird das häusliche Schmutzwasser und das verschmutzte Oberflächenwasser der Straßen und Hofflächen dem Mischwasserkanal zugeleitet. Dieser wird einen Anschluss oberhalb des RÜB 644 im Bereich der Maybachstraße erhalten.

Das Dachwasser soll dem Marbach gedrosselt zugeleitet werden. Südöstlich des Plangebiets ist daher eine Retentionsfläche zur Drosselung des Wassers vor Einleitung in den Bach vorgesehen.

Um eine möglichst große Versorgungssicherheit und gute Wasserzirkulation zu gewährleisten wird die Wasserversorgung in einer Ringleitung zwischen den bestehenden Leitungen der angrenzenden Straßen erfolgen.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

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.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Diese ist im WA1 durch die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe bestimmt. Im WA2, WA3 und WA4 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe und -breite durch die Hüllfläche definiert.

Die Festsetzungen lassen eine der Lage des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte und auf den Bestand abgestimmte, bauliche Nutzung zu. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe und orientieren sich an der Topografie des Geländes.

Bauweise

Im Plangebiet gilt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten die offene Bauweise. Zulässig sind im WA1 und WA4 nur Einzelhäuser, im WA2 und WA3 zusätzlich auch Doppelhäuser.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Um eine möglichst bedarfsorientierte und nachhaltige Bebauung der Bauplätze zu ermöglichen, werden großzügige Baufenster ausgewiesen. Die Aufteilung der Baufenster gibt die spätere Gliederung des Plangebiets vor.

Gebäude als Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer maximalen Kubatur beschränkt, um ein Ausuferen zu verhindern. Die maximal zulässige Kubatur kann jedoch auf mehrere Nebengebäude verteilt werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wird ein harmonisches Einfügen von neuen Baukörpern in den Bestand sowie in das Landschaftsbild erreicht. Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung sowie an der Topographie.

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 herausragende massive Bauwerke das Ortsbild stören und den Straßenraum beeinträchtigen.

Im WA3 und WA4 sind Garagen, überdachte und offene Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 15 Metern ab Straßenkante zulässig. Dadurch ist gewährleistet, dass diese nicht hangabwärts auf der zur freien Landschaft zeigenden Seite der Grundstücke entstehen und das Landschaftsbild 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.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen. Auf eine tiefere Reglementierung bezüglich deren Standorte soll bewusst verzichtet werden, um den Bauherren möglichst viel Freiheit zu bieten, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören.

Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf drei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten festgesetzt, um einerseits den Charakter des Einzelhaus- bzw. Doppelhausgebietes zu erhalten und andererseits eine verdichtete Bebauung in der Nähe des Ortskerns zu ermöglichen. Bei Einzelhäusern ist für die Drittwohnung 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.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und 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 Befestigungen der privaten Erschließungsflächen wasserdurchlässig herzustellen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verlaufen derzeit mehrere Kanäle, welche die Gebäude an der Faurndauer Straße in Richtung Osten entwässern. Die bestehenden Leitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erneuert und entlang von Grundstücksgrenzen der geplanten Baugrundstücke in Richtung der Erschließungsstraße verlegt. Dort werden die Kanäle an das neue Kanalnetz angeschlossen. Außerdem wird für den Regenwasserkanal ein Korridor in Richtung Retentionsbecken im Osten des Plangebiets benötigt. Zur Sicherung der Kanäle werden Leitungsrechte festgesetzt.

Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Zur Eingrünung des Gebietes nach Osten hin ist ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Entwicklung von Gehölzstrukturen festgesetzt. Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen sind bei der Bepflanzung ausschließlich heimische Laub- oder Streuobstbäume zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

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.

Während sich der Bauplatz im WA1 stark an der vorhandenen Bebauung entlang der Maybachstraße orientiert, sind die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung für die Bauplätze im Plangebiet etwas offener gehalten. Dadurch kann insgesamt eine vielfältige und abwechslungsreiche Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt.

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

Fassaden

In Anlehnung an den Bestand und um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind für die Gestaltung der Hauptfassaden keine glänzenden und reflektierenden Materialien zulässig. Damit die Gebäude talseitig nicht zu massiv in Erscheinung treten, ist bei Wandhöhen über 7,0m ein Versatz zur Hauptfassade mit mindestens 1,0m vorzusehen. Dieser Versatz ist gestalterisch in Material und Farbe von der Hauptfassade abzusetzen.

Dachaufbauten (Dachgauben)

Damit die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind Dachaufbauten nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig und zusammengefasst auf maximal 60 % der Länge des Hauptdachs beschränkt.

Um die Dachaufbauten 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 des Hauptdachfirstes betragen.

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

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe von Einfriedigungen und Stützbauwerken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf maximal 1,2 Meter begrenzt. Vor den Einfriedigungen und Stützmauern muss ein 50 cm breiter Sicherheitsraum zur Straße freigehalten werden.

Ebenso wird die Höhe von Stützmauern zu Nachbargrundstücken beschränkt.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche im östlichen Bereich des Plangebiets sind entlang der Grundstücksgrenze Stützmauern zulässig, um den Höhenunterschied auf den Grundstücken ausgleichen zu können. Die Größe und Gestaltung der Stützmauern in diesem Bereich sind jedoch geregelt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten unbefestigten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung (Steingärten) sind in ihrem Ausmaß dabei begrenzt.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, nach Osten hin abfallend dar. Insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes ist die Topographie prägend für das Gebiet. 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.

Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Gerade in ländlich geprägten Gegenden, wo der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) noch nicht so gut ausgebildet ist, wie in größeren Städten im Ballungsraum, ist das örtliche Straßennetz oft durch den ruhenden Verkehr ausgelastet. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1 pro Wohneinheit abgewichen und die erforderliche Stellplatzzahl auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Die Nachkommastellen werden dabei aufgerundet. Damit soll bewirkt werden, dass die Fahrzeuge

auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

Anlage von Zisternen

Das Dachwasser soll dem Marbach gedrosselt zugeleitet werden. Hierfür ist südöstlich des Plangebiets eine Retentionsfläche zur Drosselung des Wassers vor Einleitung in den Bach vorgesehen. Damit die Retentionsfläche nicht zu groß bemessen werden muss, ist für jedes Gebäude eine Zweikammerzisterne herzustellen. Das Nennvolumen der Zisterne setzt sich zusammen aus einem Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m³ und einem beliebig großen Speichervolumen für die Nutzung des Niederschlagwassers (bspw. zur Gartenbewässerung). Der Überlauf der Rückhalteanlage ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Der Drosselabfluss kann frei gewählt werden. Dadurch bleibt ein Teil des Regenwassers direkt im Gebiet.

XII. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 8,860 m² (0,88 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	8.860 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.153 m ²	13 %
Öffentliche Grünfläche	110 m ²	1,3 %
Private Grünfläche	510 m ²	5,7 %
Wohngebietsfläche	7.087 m²	80 %