

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: LÖCHGAU

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Lüssen-West“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 16.09.2021

Bearbeiter/in: S. Hübner
Projekt: 2236



INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5	Rechtsverfahren	4
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	4
3.1	Lage des Plangebiets	4
3.2	Eigentumsverhältnisse	4
3.3	Vorhandene Nutzung	4
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4.	<i>Planinhalt</i>	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	7
4.5	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	7
4.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.7	Verkehrserschließung	8
4.8	Ver- und Entsorgung	8
4.9	Pflanzgebote	8
4.10	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	9
4.11	Örtliche Bauvorschriften	9
5.	<i>UMWELTBELANGE</i>	10
5.1	Schutzgüter	10
5.2	Artenschutz	12
6.	<i>Planverwirklichung</i>	12



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 3559 sowie Teilbereiche der Flurstücke 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565 und 3566.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich am südlichen Ortsrand von Löchgau und grenzen südlich direkt an den Veilchenweg und westlich an das Baugebiet „Lüssen“.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauland für Wohngebiete beabsichtigt die Gemeinde Löchgau, das Baugebiet „Lüssen“ in westliche Richtung zu erweitern. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 1,2 ha, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 100 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 110 m.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Löchgau die Möglichkeit, Bauland für Wohnbebauung bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart sicherzustellen.

Bei Löchgau handelt es sich um eine Gemeinde im Siedlungsbereich. Nach den Vorgaben des Regionalplans soll insbesondere in diesen Gemeinden die Bevölkerungsentwicklung konzentriert werden.

Die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind bereits nahezu ausgeschöpft. In der Gemeinde stehen weder Brachflächen, noch innerörtlichen Baulücken zur Verfügung. Auch die Baugrundstücke des neu entwickelten Baugebiets „Lüssen“ sind bereits an eine Vielzahl von Interessenten vergeben.

Somit ist die Gemeinde auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Löchgau erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

In anderen Baugebieten, die in den letzten Jahren in Löchgau ausgewiesen wurden, wurde viel Geschosswohnungsbau vorgesehen. Aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser sollen im Baugebiet „Lüssen-West“ überwiegend Grundstücke für diese Bauformen sowie für Kettenhäuser entstehen. Flächen für Geschosswohnungsbau entstehen nur untergeordnet um das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen zu vervollständigen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Fläche für Landwirtschaft, sonstige Flächen ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung FNP 2005 - 2020 (genehmigt am 14.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverband Besigheim, ist der Großteil des Plangebiets als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die übrigen Flächen sind als Flächen für die



Landwirtschaft dargestellt. Demnach ist der Bebauungsplan zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird bei der derzeit stattfindenden Flächennutzungsplanfortschreibung, im Wege der Berichtigung, angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.5 Rechtsverfahren

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung, die benachbarten im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließenden Flächen sowie einer Grundfläche von unter 10.000 m² erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB und wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Löchgau. Es liegt südlich des Veilchenwegs und westlich der Grabenstraße. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an das Gebiet. Nördlich angrenzend befindet sich ein Wohngebiet. Östlich angrenzend wird derzeit das Baugebiet „Lüssen“ bebaut.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit teilweise in privatem Eigentum, teilweise im Eigentum der Gemeinde. Es ist vertraglich sichergestellt, dass die Gemeinde in den Besitz dieser privaten Flächen kommt, sodass eine kurzfristige Umsetzung des Plangebiets sichergestellt werden kann.

3.3 Vorhandene Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit noch ein Aussiedlerhof, dessen Nutzung allerdings bereits aufgegeben wurde. Die übrigen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.



3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Der nördliche Teil des Plangebietes kann über den Veilchenweg erschlossen werden. Des Weiteren kann das Gebiet an den Veilchenweg sowie die Grabenstraße angeschlossen werden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, die nördlich des Veilchenwegs vorhandene Bebauung in südliche Richtung zu erweitern. Zudem soll das östlich angrenzende Gebiet „Lüssen“, welches derzeit bebaut wird, in Richtung Westen fortgeführt werden.

Die Bestandsgebäude nördlich des Veilchenwegs und der Bebauungsplan „Lüssen“ dienen als Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen der Bebauung.

Analog zur angrenzenden Bebauung sowie der neu entstehenden Bebauung im Baugebiet „Lüssen“ sind im Norden des Plangebietes Einzel- und Doppelhäuser mit einem 30 – 40° geneigten Satteldach zulässig. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 40° zugelassen. Zudem können hier Walm- und Zeltdächern sowie Flachdächer errichtet werden. Durch diese aufgelockerte Festsetzung können an dieser Stelle neben dem klassischen Einfamilienhaus mit Satteldach auch zweigeschossige Einfamilien- bzw. Doppelhäuser mit moderneren Dachformen errichtet werden. Im südlichen Plangebiet sind nur Gebäude mit Flachdach zulässig. Im Baugebiet „Lüssen“ wird im südlichen Bereich ausschließlich Geschosswohnungsbau umgesetzt. Diesen Charakter einer dichteren Bebauung möchte man auch im Gebiet „Lüssen-West“ fortführen. Deswegen ist im Süden, als Übergang zum Gebiet „Lüssen“ in den Bereichen D und E ebenfalls Geschosswohnungsbau vorgesehen. Im Weiteren sind im übrigen südlichen Bereich (Bereich C) Einzel, Doppel- und Kettenhäuser zulässig. Hierdurch ergibt sich ein ansprechendes Gesamtbild am südlichen Ortsrand von Löchgau.

Durch das festgesetzte Pflanzgebot am südlichen Rand des Plangebiets wird zudem ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet der Umgebung an. Bebauungspläne, die nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, sollen der „Wohnnutzung“ dienen. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Um zu ermöglichen, dass in die Wohngebäude auch kleine, nicht störende Handwerksbetriebe, wie z.B. Friseur- und Kosmetikstudios, integriert werden können, sind nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig.

Da das Baugebiet hauptsächlich der Wohnnutzung dienen soll, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird zusätzlich dadurch begründet, dass diese Nutzungen aufgrund des verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich sind.



Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Zudem ist bei Tankstellen mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet.

Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximalen Gebäudelängen sowie die Höhe der baulichen Anlagen durch Begrenzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen, bzw. maximale Gebäudehöhen begrenzt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche und vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung dieser GRZ ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Somit können neben den Hauptgebäuden auch entsprechende Anlagen zur Parkierung in Form von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen auf privater Fläche realisiert werden.

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist zudem eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Form von festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Für die einzelnen Bauformen in Form von ein- bzw. zweigeschossigen Baukörpern gelten unterschiedliche Gebäudehöhen bzw. unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen. Die Höhe der baulichen Anlagen nimmt von Norden nach Süden zu. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang von der bestehenden zur neuen Bebauung geschaffen.

Im Bereich A und B wird auf die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Durch Aufbauten, in Form von Gauben und/oder Zwerchgiebeln bzw. Gegengiebeln, kann hier die optimale Ausnutzung des obersten Geschosses ermöglicht werden. Eine ausreichende Reglementierung findet durch die Begrenzung der maximalen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen statt.

In den Bereichen D und E ist eine Bebauung mit 9,5 m Höhe zulässig. Um zu verhindern, dass hier Gebäude mit 3 Vollgeschossen entstehen, wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei der Errichtung eines dritten Geschosses dieses zurückgesetzt wird.



4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet sind relativ großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Die Baufenster wurden so gestaltet, dass quartiersweise zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen. Hierdurch können flexible, den jeweiligen Ansprüchen entsprechende Grundstücksaufteilungen angeboten werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung sind im Bereich A und B maximal 16 m lange Baukörper, in Form einer abweichenden offenen Bauweise, zulässig. Das Maß von 16 m lässt zum einen eine großzügige Einfamilienhausbebauung, zum anderen auch eine kostengünstigere Doppelhausbebauung mit jeweiligen Baukörperbreiten pro Doppelhaus von jeweils 8 m zu.

Im Bereich C sind ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zudem können hier Hausgruppen, in Form von Kettenhäusern, errichtet werden. Durch entsprechende Festsetzungen ist es möglich, dass die Zwischenbauten, die die einzelnen Gebäude miteinander verbinden, sowohl als Garage, aber auch als Teil des Wohnhauses ausgeführt werden. Durch das Kettenhaus kann eine Bauform angeboten werden, welche durch den geringen Platzverbrauch deutlich günstiger ist, als ein freistehendes Einfamilienhaus. Dennoch ermöglicht das Kettenhaus, durch die vor- oder zurückverlagerten, untergeordneten Zwischenbauten mehr Individualität und Privatsphäre als z.B. ein Reihenhäus.

Geschosswohnungsbauten sind in den Bereichen D und E zulässig. Wie oben bereits aufgeführt, wird hierdurch der Charakter einer dichteren Bebauung aus dem Gebiet „Lüssen“ fortgeführt. Zudem wird an breiteres Angebot an unterschiedlichen Wohnformen geschaffen. Durch die Längenbegrenzung auf 29 m wird sichergestellt, dass der entstehende Geschosswohnungsbau im Bereich E nicht größer wird, als im Gebiet „Lüssen“. Im Bereich D wird die Gebäudekubatur ausreichend über das ausgewiesene Baufenster begrenzt. Daher ist hier eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festlegung der Hauptausrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Garagenbaufenster wurden in einzelnen Bereichen ergänzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Zudem sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen, zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke sowie die Schaffung ausreichender Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken ermöglicht.

4.5.2 Tiefgaragen

Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern werden auch Tiefgaragen zugelassen, die außerhalb der Hochbauten jedoch erdüberdeckt und somit intensiv begrünt werden müssen.

4.5.3 Nebenanlagen

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist. Um zu große Baukörper zu vermeiden ist die Größe allerdings eingeschränkt.



Da die öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg angelegt werden, ist mit Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Wie unter 2.1 aufgeführt, sollen im Baugebiet „Lüssen-West“ überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser entstehen. Lediglich in einem kleinen Teilbereich sind zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Durch die Begrenzung der Wohnungen pro Wohngebäude wird diese Bebauung sichergestellt.

Betrachtet man unter diesen Voraussetzungen die Wohndichte im Gebiet, entspricht das Plangebiet den Richtwerten des Regionalplanes, welcher 60 Einwohner/ha (EW/ha) für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit vorgibt.

Bei 12 Einfamilienhäusern mit einem Ansatz von 1,2 Wohneinheiten je Wohngebäude und 12 Doppel- bzw. Kettenhäuser mit einem Ansatz von einer Wohneinheit je Wohngebäude sowie zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 14 Wohneinheiten ergibt sich in Verbindung mit der Plangebietsgröße und der Zahl von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit ein Wert von 77 EW/ha.

4.7 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, welche an den Veilchenweg und die Grabenstraße angebunden wird. Durch die Weiterführung der Straßenfläche bis an den südwestlichen Rand des Plangebietes wird der Anschluss an den bestehenden landwirtschaftlichen Weg sichergestellt.

Grundsätzlich wird diese Ringstraße als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet, was bedeutet, dass kein getrennt geführter Gehweg vorhanden ist. Aufgrund der Zahl der erschlossenen Grundstücke ist dieser Straßenquerschnitt vertretbar. Bei der geplanten Straßenbreite ist trotzdem ausreichend Bewegungsspielraum für den Begegnungsverkehr PKW/PKW gegeben.

Um die Erschließung der nördlichen Baugrundstücke im Bereich B zu ermöglichen, sind entlang des Veilchenwegs zwei Anschlusspunkte in Form von Stichstraßen vorgesehen.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind öffentlichen Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Durch ein Zu- und Abfahrtsverbot wird verhindert, dass die Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes über die Grabenstraße erschlossen werden. Durch dieses Zufahrtsverbot wird sichergestellt, dass die im Baugebiet „Lüssen“ vorgesehenen öffentlichen Parkplätze an dieser Stelle umgesetzt werden können. Die Grundstücke können über die weiteren angrenzenden Straßen erschlossen werden.

4.8 Ver- und Entsorgung

Durch Ausbau und Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze kann eine ausreichende Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden.

Da das Müllfahrzeug am Ende der Stichstraße im Bereich C keine Möglichkeit zum Wenden hat, ist eine Mülleimeraufstellfläche festgelegt, auf der die Anwohner im Bereich C ihre Müllbehälter am Tag der Leerung aufstellen können.

4.9 Pflanzgebote

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Zudem soll der Versiegelungsgrad auf den zum Straßenraum gewandten Grundstücksteilen der Bereiche D und E reduziert werden.



Zur inneren Durchgrünung wird pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum gefordert.

Flachdächer von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. Mit dieser Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Zur äußeren Eingrünung des Plangebiets wird entlang der Südgrenze des Plangebiets ein flächiges Pflanzgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen dieses Pflanzgebots sind mit einer Mindestdichte von 50% zu bepflanzen.

4.10 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Kompensation des Verlustes von Quartieren und Fortpflanzungsstätten werden Standorte für die Installation von Nisthöhlen und Fledermauskästen festgesetzt.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.11.1 Maximale Wandhöhe und Wandflächen von Garagen

Im südlichen Teil des Bereichs B werden zur Zulässigkeit der maximalen Wandhöhe und Wandflächen von Garagen abweichende Festsetzungen zur LBO getroffen. Da die geplante Straße in diesem Bereich höher liegen wird, als das bestehende Gelände, kann es hier bei der Errichtung einer Garage zu Problemen kommen, wenn die Vorgaben der LBO einzuhalten sind. Aufgrund dessen wird hierzu eine entsprechende Regelung getroffen.

4.11.2 Dachform, Dachneigung

Wie oben bereits erwähnt, sollen innerhalb des Gebiets unterschiedliche Dachformen mit unterschiedlichen Höhengestaltungen ermöglicht werden.

Im Bereich A sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig. Durch diese Festsetzung wird ein bestmöglicher Übergang zu den bestehenden Strukturen im Norden geschaffen. Im Bereich B sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°, Zeltdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 10° bis 22° sowie 0° bis 10° geneigte Flachdächer vorgesehen. Somit ist in diesem Bereich eine Vielfalt an Dachformen zulässig, was zu einer aufgelockerten Gestaltung beiträgt und eine moderne Bebauung ermöglicht. Im südlichen Bereich sind nur Flachdächer zulässig. Hierdurch soll eine optimale Ausnutzung des obersten Geschosses ermöglicht werden, wodurch, trotz der geringeren Grundfläche der Bebauung, ausreichend große Wohnhäuser entstehen können. Zudem orientiert sich die Festsetzung an den Festsetzungen des angrenzenden Baugebietes „Lüssen“.

4.11.3 Dachaufbauten

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Dachaufbauten wurden gemäß den Festsetzungen der Dachgaubensatzung vom 02.07.1991 der Gemeinde Löchgau getroffen.

Hierdurch soll die optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden. Dachaufbauten in einem übermäßigen Umfang sollen allerdings verhindert werden.

4.11.4 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadenfarbe getroffen.



4.11.5 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.11.6 Einfriedungen und Sichtschutzwände

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen bzw. der Höhen- und Längenbegrenzung der Sichtschutzwände soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.

4.11.7 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrün.

4.11.8 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

4.11.9 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

4.11.10 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

Aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen bei einer Doppelhaus- oder Kettenhausbebauung, werden die Fläche vor Garagen und Carports hier ebenfalls als Stellplatzfläche angerechnet werden.

4.11.11 Zisternen

Durch die Anlage von Zisternen soll ein weiterer Beitrag zur Drosselung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses geleistet werden.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgüter

5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter nach ihrem tatsächlichen Bestand betrachtet.



5.1.2 *Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend als Grünland genutzt. Entlang der Westgrenze befindet sich ein Flurstück das ackerbaulich bewirtschaftet wird.

Vorbelastungen in Form von Versiegelung bestehen durch ein landwirtschaftliches Anwesen, das einen großen Teil des Plangebiets einnimmt.

Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Stuttgart sind die Bodenfunktionen im Plangebiet als sehr hoch bewertet. Dadurch ergibt sich ein Eingriff in das Schutzgut. Minimierungsmaßnahmen sind in Form von Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern vorgesehen. Durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten wird eine weitere Minimierung erreicht. Der Eingriff bleibt im Wesentlichen bestehen.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Grundwasserneubildungsrate ist von sehr geringer Bedeutung. Folglich ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch Bodenversiegelungen auf die Grundwasserneubildung.

Durch den Bebauungsplan entstehen für das Schutzgut Wasser demnach keine erheblichen Eingriffe.

Schutzgut Klima / Luft:

Bei der Planfläche handelt es sich um ein Freilandklimatop, welches als Kaltluftproduktionsgebiet dient.

Gehölze zur Erzeugung von Frischluft befinden sich zur Eingrünung an dem landwirtschaftlichen Anwesen. Kaltluft strömt von Richtung Südwesten ins Plangebiet.

Die Freiflächen besitzen eine weniger bedeutende Klimaaktivität und stehen in keiner direkten Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen. Sie weisen eine geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Eingrünung des Gebiets, zur Dachbegrünung sowie zur inneren Durchgrünung mit Obstbäumen dient der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Klima / Luft.

Schutzgut Flora / Fauna:

Die größten Teile des Plangebiets befinden sich unter Grünlandnutzung. Im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens befinden sich ältere Streuobstbäume. Entlang der Westgrenze unterliegen die Flächen ackerbaulicher Nutzung.

Die südliche Hälfte der Flächen im Plangebiet befindet sich in Kernflächen und -räumen des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Durch die festgesetzten Pflanzgebote kann der Eingriff in Seiten des Schutzguts Flora minimiert werden. Durch den hohen Flächenverbrauch und dem damit verbundenen Verlust an Biotopverbundflächen entsteht dennoch eine Beeinträchtigung.

Für den Teilbereich Fauna siehe Kapitel Artenschutz (5.2).

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Flächen grenzen nördlich und östlich an bestehender Bebauung an. Im Norden und im Westen verlaufen in geringem Abstand die Landesstraßen L 1115 und L 1107. Darüber hinaus sind die Flächen teilweise schon durch ein landwirtschaftliches Anwesen bebaut.



Aufgrund der Lage und der bestehenden Bebauung besitzt das Landschaftsbild keine hohe Wertigkeit. Daher ergeben sich bei einer Nutzungsänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Im Plangebiet kommen nur wenig bis kaum erholungswirksame Strukturen vor. Auch angrenzende Flächen besitzen keine bedeutende Erholungseignung.

Eine Beeinträchtigung in das Schutzgut Mensch besteht durch die Planung nicht.

5.1.3 Fazit

Im Plangebiet entstehen für das Schutzgut Boden wie auch Flora durch das Vorhaben Beeinträchtigungen. Für die übrigen Schutzgüter können aufgrund der Ortsrandlage sowie der bestehenden Nutzung erhebliche Eingriffe ausgeschlossen werden.

5.2 Artenschutz

Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Vogelarten:

Durch das Vorhaben entfallen ein Nistplatz des Hausrotschwanzes und der Kohlmeise sowie zwei Nistplätze des Haussperlings. Zur Kompensation des Verlustes der Fortpflanzungsstätten sollen 6 Stück der „Schwegler Nisthöhle 32 mm“ (für Kohlmeise und Haussperling geeignet) und 2 Halbhöhlen für den Hausrotschwanz im Bereich des nahegelegenen Friedhofs oder anderer Grünflächen aufgehängt werden.

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen (Eier, fluchtunfähige Nestlinge) höhlen- und astbrütender Vogelarten ist die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 einzuhalten, nach der vom 01.03.-30.09. keine Gehölze gerodet werden sollen.

Fledermäuse:

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der Zwergfledermaus sollen Abbrüche von Gebäuden im Zeitraum zwischen 01. November und 27. Februar erfolgen, da in dieser Zeitspanne eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Zur Kompensation des Quartierverlustes sollen im Bereich des nahegelegenen Friedhofs oder anderer Grünflächen 2 Fledermauskästen aufgehängt werden.

Reptilien, Schmetterlinge:

Im Untersuchungsgebiet wurde kein Vorkommen europarechtlich geschützter Vertreter dieser Arten nachgewiesen.

(Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung, Dieter Veile vom August 2019 wird verwiesen)

6. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen das Planverfahren in den Jahren 2019-2021 durchzuführen.

