(85

Gemeinde Bempflingen

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS KROTENBACH“

21.02.2022

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliche Konzeption
6 Umweltbelange
7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
9 Flächenbilanz
10 Bodenordnung / Folgeverfahren
11 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Bempflingen verfügt über keine weiteren Neubauflächen mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat. Bereits im 2004 durch die Gemeinde aufgestellten Ortsentwicklungskonzept wurde der Fokus auf die Innenentwicklung gelegt, der Bereich zwischen Panoramaweg und Herrenwiesenstraße ist hierin als Innenentwicklungsfläche durch Nachverdichtung und Schließung von Baulücken gekennzeichnet. Die Flächen bieten die Möglichkeit, ohne umfangreiche weitere Erschließungsmaßnahmen und zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich Flächen für Wohnbaumaßnahmen zu schaffen.

Da sich die Grundstücke nicht im Besitz der Gemeinde, sondern in privater Hand befinden, ist die Gemeinde zur Entwicklung solcher Potentialflächen auf die Bereitschaft der Eigentümer angewiesen. Nachdem sich das Interesse der Eigentümer im besagten Bereich zur Entwicklung der Flächen 2020 herauskristallisiert hat, wurden in Absprache mit Gemeinde und Eigentümern Bebauungsvorschläge entwickelt. Die Beratungen führten zu einer vertraglich vereinbarten Mitwirkungs- und Finanzierungsbereitschaft nahezu aller Eigentümer im Plangebiet.

Die Innenentwicklung ist nicht durch den derzeit geltenden Bebauungsplan Krotenbach planungsrechtlich abgedeckt, daher ist dieser zu ändern. Aufgrund bestehender Abhängigkeiten hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Erschließung ist es erforderlich, die gesamten Grundstücke entlang des Panoramaweges, auf denen die Nachverdichtung erfolgen soll, inklusive der bestehenden Bebauung und der für die Erschließung notwendigen Flächen in den Geltungsbereich der Änderung aufzunehmen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bempflingen hat daher am 20.04.2021 beschlossen, die „8. Änderung des Bebauungsplans Krotenbach" aufzustellen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,70 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum auf bisher als Gärten genutzten Flächen und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan „8. Änderung des Bebauungsplans Krotenbach" umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 7.000 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt somit deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles" durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.
Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erkannt.

Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Danach gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gleichermaßen muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung wird zusätzlich durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Region Stuttgart ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.6.6 (G) festgesetzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen von 10.1996 ist das Planungsgebiet „Krotenbach" als Wohnfläche ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

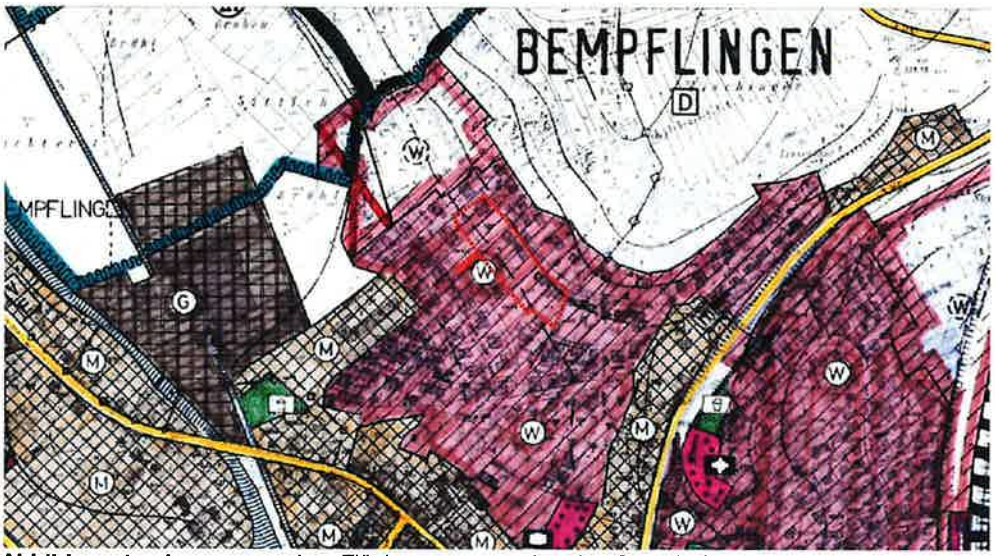


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen mit eingezeichnetem Abgrenzungsbereich in rot.

3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Krotenbach" aus dem Jahr 1972 mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes als Art der baulichen Nutzung.

Im Jahr 2012 wurde der Bebauungsplan letztmals durch die 7. Änderung angepasst.

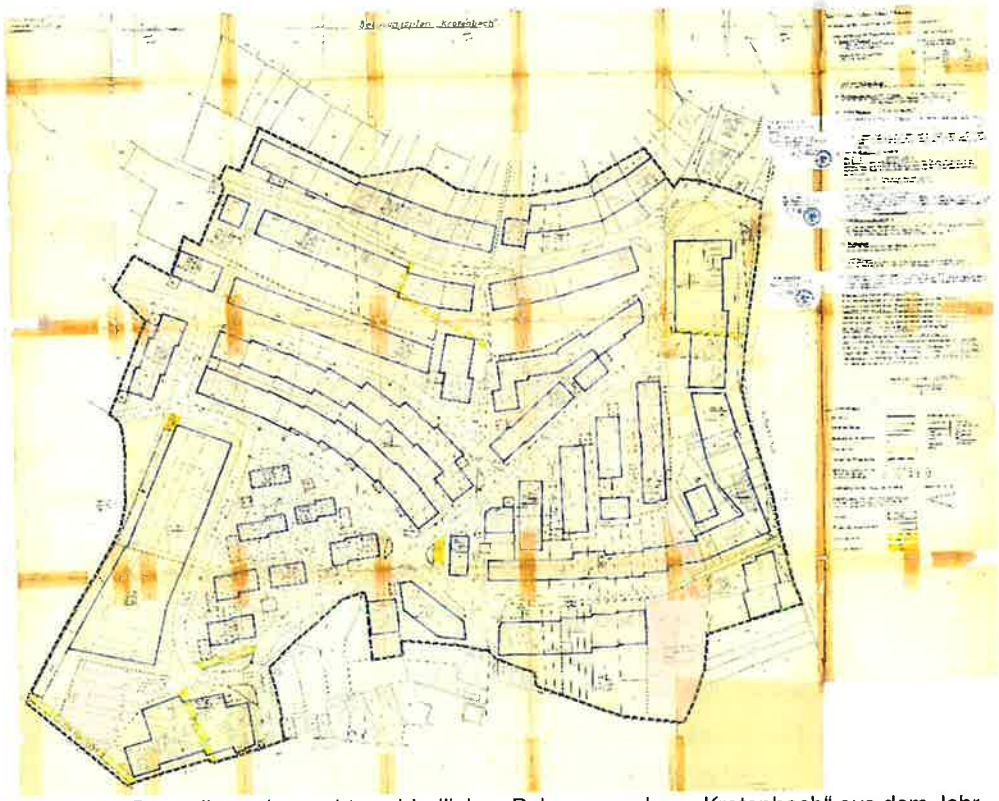


Abbildung 2: Darstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Krotenbach" aus dem Jahr 1972.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Krotenbach liegt im Norden der Gemeinde Bempflingen.
Das Wohngebiet befindet sich in Hanglage mit Südwestausrichtung. Innerhalb des Plangebietes liegt die Höhendifferenz bei circa fünf Metern. Entlang des Panoramaweges fällt das Gelände ab. Die Nachverdichtungsmöglichkeit zwischen Herrenwiesenstraße und Panoramaweg befindet sich am Fuße des Hanges.

4.2 Bestehende Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung besteht bereits eine Wohnnutzung entlang des Panoramaweges. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke werden momentan als Gärten und Wiesenflächen genutzt.
Entlang des Panoramaweges sind, abgesehen von Flurstück 1312/2, alle Grundstücke bereits mit Einzelhäusern bebaut. Die angrenzend an das Plangebietes liegenden Baulücken an der Herrenwiesenstraße werden derzeit bebaut.

4.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1310, 1312/1, 1312/2, 1316, 1317, 1318, 1319, 1349/17, 1349/18. Teilweise befindet sich das Flurstück 1350/33 im Geltungsbereich, auf ihm verläuft der Reuteweg.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliche Konzeption

Ergänzend zur bestehenden Wohnnutzung in Form von Einzelhäusern entlang des Panoramaweges, der Herrenwiesenstraße und des Birken- und Reuteweges wird auch die Neubebauung in zweiter Reihe zwischen der Herrenwiesenstraße und des Panoramaweges vornehmlich dem Zweck des Wohnens dienen.

Am Fuß des Hanges, der zur Panoramastraße hin steil ansteigt (Höhendifferenz zwischen Herrenwiesenstraße und Panoramaweg bis zu 8 m), werden zusätzliche Baumöglichkeiten in zweiter Reihe geschaffen.

Die **Erschließung** ist zum Großteil bereits vorhanden. Sie wird für drei Grundstücke direkt über die bestehenden Wege Reuteweg und Birkenweg erfolgen können. Der Reuteweg ist von der Herrenwiesenstraße von Süden befahrbar, bislang ist er auf Höhe der Grundstücksgrenze zum Grundstück 1349/13 abgepollert. Diese Zufahrtsbeschränkung muss verlagert werden. Im Rahmen der Baulückenschließung entlang der Herrenwiesenstraße wurde die Erschließung des rückwärtigen Grundstückteils 1316 durch die Vermessung eines Erschließungsweges bereits berücksichtigt. Die Erschließung der Flurstücke 1312/2 und 1317 muss über die steile Variante vom Panoramaweg von Norden erfolgen. Beim Flurstück 1312/2, das bisher noch nicht bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass der Grundstückszuschnitt so gewählt wird, dass der rückwärtige Teil an den Panoramaweg angeschlossen wird. Beim Flurstück 1317 wir ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung eingetragen.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten durch Geh- und Fahrrechte, bzw. über schmale Erschließungswege sind für die Nachverdichtung nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig. Das **Maß der baulichen Nutzung** soll sich an den Bestand anpassen. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdächern. Die Festsetzung, diese Dächer zu begrünen, dient der Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur. Die geologischen Gegebenheiten vor Ort erlauben keine Versickerung im Erdreich und die Kanalisation ist bereits an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Die Begrünung von Dach- und Garagenflächen ist außerdem aus ökologischen Gründen sinnvoll. Die Dachflächen dienen als Retentionsflächen, haben dadurch einen kühlenden Effekt auf das Mikroklima und dienen als ökologische Trittsteine.

Die bisher geltenden **überbaubaren Grundstücksflächen** entlang der Panoramastraße werden im Zuge der Bebauungsplanänderung angepasst. Zum einen wird die Tiefe der Bebaubarkeit zugunsten der neuen Bauflächen etwas reduziert, zum anderen wird der bestehende Entwässerungskanal berücksichtigt.

Der bestehende **Entwässerungskanal** im Süden der vorhandenen Bebauung wird durch Leitungsrecht gesichert und von der Überbaubarkeit

herausgenommen. Auf dem südlichen Grundstück (Flst.-Nr. 1319) soll er verlegt werden, um auch hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Grundstücke entlang des Panoramaweges bis zu Geb. 23 können in diesen Kanal entwässern. Auch für die Nachverdichtung auf Flurstück 1317 ist ein Anschluss an diesen Kanal möglich, jedoch ist der Einbau einer Hebeanlage notwendig. Der Kanal liegt hier bei ca. 314,5 m über NN, sodass im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erarbeiten ist, welches auch die südliche Dachfläche und die zwischengeschaltete Zisterne an diesen nördlich liegenden Kanal anschließt. Die Nachverdichtung auf dem Flurstück 1312/2 ist ebenfalls über eine Hebeanlage in den bestehenden Kanal im Panoramaweg zu entwässern. Die technische Machbarkeit wurde von dem die Gemeinde in Abwasserbelangen betreuenden Ingenieurbüro nachgewiesen.

Die sonstigen Nachverdichtungsflächen entwässern in den Reuteweg und den Birkenweg, in denen entsprechende Kanäle liegen. Zur Sicherung der Entsorgungskapazitäten durch Pufferung und gedrosselte Einleitung werden Zisternen festgesetzt.

Die **Löschwasserversorgung** ist gewährleistet, eine entsprechende Überrechnung hat durch das Büro Walter im Juli 2021 stattgefunden.

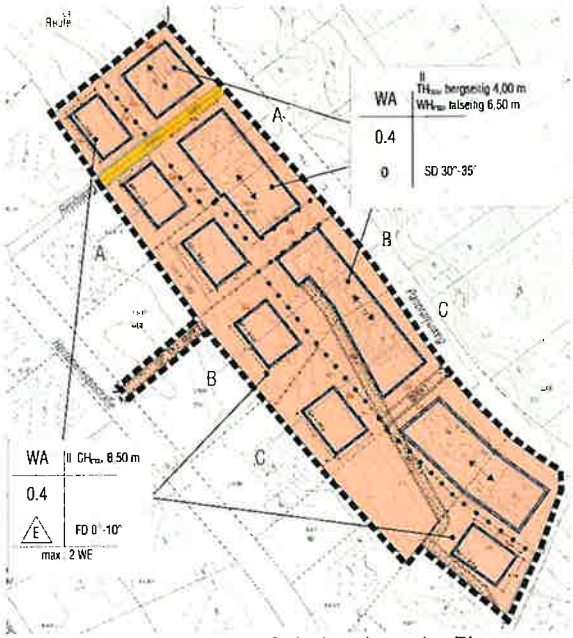
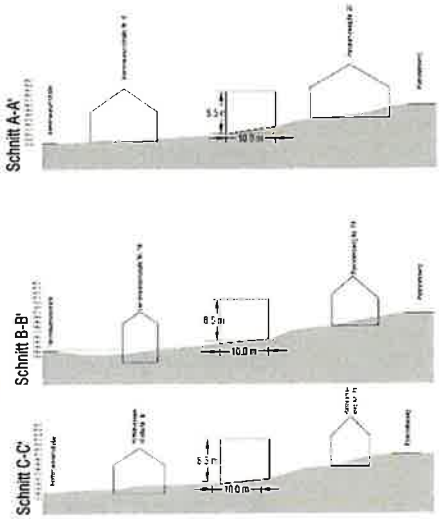
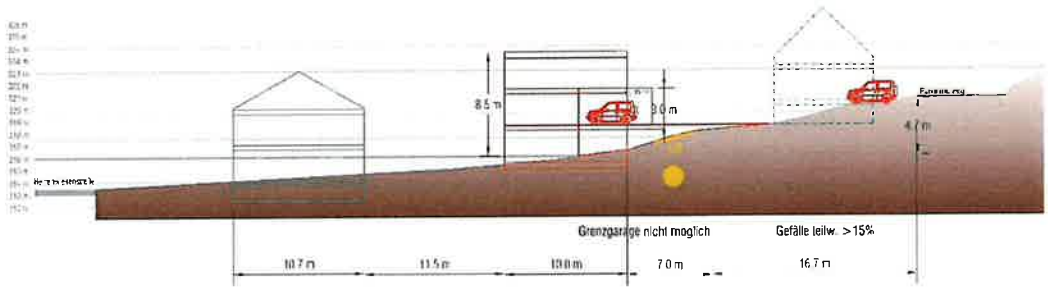


Abbildung 3: Lage der Schnittachsen im Plan vom 08.02.2022



Schnitte zur Verdeutlichung der Höhenlage und des Einfügens in die bestehende Bebauung vom 08.02.2022.



Schnitt C - C (Im Bereich Flst. 1317)

Abbildung 4: Detailschnitt der möglichen Bebauung im Bereich Schnitt C-C´ vom 08.02.2022.

6 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „8 Änderung des Bebauungsplans Krotenbach" gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet. Das Wohnraumangebot in Bempflingen wird durch die Planung ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei. Ebenfalls sind günstige Auswirkungen auf die Sozialstruktur zu erwarten, ortsansässigen Bewohnern und jungen Familien wird die Möglichkeit gegeben, in Bempflingen weiter wohnhaft zu bleiben.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist gegenüber dem Bestand ein geringfügig verstärktes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet nur einen geringen Anteil von versiegelten / befestigten Flächen. In der Folge ergeben sich durch die geplante Bebauung, wenn auch lokal, Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die ökologische Funktion des Plangebietes.

In einer Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse zur Bebauungsplanänderung Krotenbach von Peter Endl, Filderstadt 30.06.2021 wurde untersucht ob artenschutzrechtliche Belange im Vorfeld der Planung zu berücksichtigen sind. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis: „Ein Vorkommen baumhöhlenbewohnender Vogel- und Fledermausarten ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen (Quartier und Niststätten) bzw. fehlender Nachweise auszuschließen. Ausgenommen ist die Kohlmeise, die jedoch in den vorhandenen Nistkästen brütet. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sind weiterhin die Vorkommen holzbewohnender Käferarten, der Zauneidechse, der Haselmaus sowie wertgebender Falterarten auszuschließen. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu

Rodungszeiten von Gehölzen (Oktober bis Februar) sind Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG daher nicht gegeben.“

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen, diese dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren.

Schutzgut Fläche / Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und verhindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.
Bereits bisher war eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 2.510 m² auf ca. 2.811 m² wird die Überbauung von 0,4 jedoch faktisch erst möglich. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Zulässigkeit der 8. Änderung, gegenüber dem bestehenden Recht daher geringfügig erhöht. Um eine Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet jedoch weitmöglichst zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag von Erschließungswegen, Terrassen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Flachdächer im rückwärtigen Bereich, sowie die flachgeneigten Dächer der Garagen zu begrünen sind. Durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern im Bereich der Nachverdichtung in Verbindung mit der Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird eine weitere Aufteilung der Grundstücke und damit eine Zunahme der Flächeninanspruchnahme unterbunden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind Zisternen sowie begrünte Dachflächen zur Wasserrückhaltung festgesetzt.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die Umgebung ist in allen Richtungen durch Wohnnutzung mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche ist damit nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, verringert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung der rückwärtigen Nachverdichtung und der Garagen verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Laut Klimaatlas der Region Stuttgart liegt das Plangebiet in einem Bereich „geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, z.B. Arrondierung Schließung von Baulücken“, wodurch die Bebauungsplanänderung in Hinblick auf den Einfluss auf das Mikroklima und potentielle Wärmeinseleffekte legitimiert wird.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf ursprünglichen Gartenflächen wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die Festsetzung von Einzelbaufenstern sichern die baulich freigehaltenen Zwischenräume und wirken einer Massivität und störender Konzentrationen der Gebäude entgegen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter – Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Belange der Denkmalpflege bekannt.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird geringfügig zusätzlicher Boden in Anspruch genommen. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer ausgeglichen.

Die dargestellten Aspekte wurden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und durch die ökologischen Festsetzungen berücksichtigt.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksflächen einen Baum zu pflanzen,
- 40% der privaten Grundstücksflächen zu begrünen,
- auf Flachdächern von Hauptgebäuden und Garagen eine Dachbegrünung vorzusehen,
- bei Terrassen, privaten Erschließungswegen sowie Stellplätzen einen wasserdurchlässigen Oberflächenbelag herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen,
- die Rodung von Gehölzstrukturen nur in der gesetzlich dafür zulässigen Zeit zuzulassen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu minimieren oder zu vermeiden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes. Sie sind auch an dieser Stelle bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild wird besonderer Wert gelegt; siehe hierzu auch Kap. 5.

Von einer Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 wie sie bisher enthalten war, wird abgesehen, um auf allen Grundstücken die Nachverdichtung mit neuen Einzelhäusern zu ermöglichen, ohne dabei bauordnungsrechtliche Konflikte mit den Bestandsgebäuden zu erzeugen. Die geplanten Gebäudevolumina werden durch die Grundflächenzahl, die Festsetzung der Gebäudehöhen sowie der Anzahl der Vollgeschosse ausreichend definiert, sodass die Orientierungswerte des §17 BauNVO nicht überschritten werden.

A2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl entspricht dem für ein allgemeines Wohngebiet üblichen Wert und dem im Bebauungsplan Krotenbach vorherrschenden Maß.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Entlang des Panoramaweges ist das Gebiet stärker geneigt und auf den Grundstücken befinden sich in den meisten Fällen bereits Wohngebäude, die den Festsetzungen entsprechen.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch die Traufhöhen in Verbindung mit Gebäudetiefe und Dachform geregelt. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. Traufhöhe beziehungsweise maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich und der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch

gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Ortsbild einfügt.

Die topographische Bestandssituation wird über eine Differenzierung in den maximalen Gebäudehöhen berücksichtigt. Der nordöstliche Planbereich entlang des Panoramaweges ist stärker geneigt, weshalb eine Festsetzung von bergseitiger und talseitiger maximaler Trauf- bzw. Wandhöhe erfolgt. Abgesehen von einer Baulücke sind alle Grundstücke bereits mit Gebäuden bebaut, die über ein Satteldach verfügen. Im südwestlichen Planbereich ist das Gelände flacher und dementsprechend ist die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen ausreichend. Diese muss bei der hier festgesetzten Dachform des Flachdaches nicht differenziert werden.

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude entlang des Panoramaweges die Straßenhöhe festgesetzt, da dies der bisherigen Regelung in diesem Bereich entspricht. Für die Neuplanung werden Bezugshöhen über NN festgesetzt, da hier keine unmittelbaren Straßenhöhen angrenzen und gewährleistet werden soll, dass sich die Bezugshöhen am vorhandenen Gelände orientieren. Die festgesetzte Bezugshöhe liegt jeweils circa in der Mitte der Baufenstertiefe.

A3 Bauweise

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die besondere städtebauliche Situation.

Im Bereich der Nachverdichtung sind lediglich Einzelhäuser zulässig, da die Erschließungssituation keine weiter verdichtete Bauweise zulässt.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang des Panoramaweges im Vergleich zum bisher geltenden Recht reduziert, um die neuen Baufenster für die Nachverdichtung mit ausreichend Abstand und somit Belichtung und Belüftung zu ermöglichen. Des Weiteren wird der bestehende Kanal berücksichtigt und eine Überbauung durch die Eintragung eines Leitungsrechts untersagt. Auf den Flurstücken 1312/2 und 1317 wurde das Baufenster unterbrochen, um die Erschließung der topographischen Unterlieger zu gewährleisten.

Die Baufenster der Nachverdichtung sind als Einzelbaufenster ausgewiesen, um die städtebaulich beabsichtigte Auflockerung zu gewährleisten, sowie eine Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange zu unterbinden.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Durch die Festsetzung, dass Garagen nur im Baufenster und auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind, soll geregelt werden, dass der Straßenraum durch die Aufweitung einen offenen Eindruck vermittelt und die Verkehrssicherheit verbessert wird. Entlang der recht schmalen Erschließungswege werden die

Bewegungsflächen durch das Zurückversetzen der Garagen nicht weiter eingeschränkt.

Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich.

Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll. Zur Sicherung dieses Zieles wurde auf dem Flurstück 1310 ein zweites Garagenfenster für das bestehende Wohnhaus mit fünf genehmigten Wohneinheiten eingezeichnet.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung und berücksichtigt die Hanglage sowie die Einsehbarkeit des Plangebiets.

A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung wurde notwendig, da aufgrund der eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten keine zusätzliche Nachverdichtung über die Planung hinaus möglich ist.

A7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Erschließungswege Reuteweg und Birkenweg aufzuweiten und somit die Erschließungssituation zu verbessern. Zwar ist die Breite von 3,0 m ausreichend als Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, allerdings wäre für eine Nutzung durch Fahrzeuge und Fußgänger in Anlehnung an die Garagenverordnung zusätzlich zur 3,00 m breiten Fahrspur mindestens 0,80 m nötig. Durch die Festsetzung wird der Straßenraum je Grundstück um 0,5 m breiter, sodass der Reuteweg auf 4 m und der Birkenweg auf 3,5 m verbreitert, zumindest ein Nebeneinander von Fahrzeug und Fußgänger möglich machen. Auch die Einfahrt auf die Grundstücke wird erleichtert. Die Rangier- und Wendeflächen zum Abstellen der Fahrzeuge sind auf den eigenen Grundstücken zu sichern. In den Engstellen, auf die im Rahmen der Planung kein Einfluss besteht, ist eine erhöhte gegenseitige Rücksichtnahme gefordert. Damit der Verkehrsraum nicht eingeschränkt wird, hat eine Bepflanzung mit Sträuchern nach Aussage der Straßenverkehrsbehörde einen Abstand von mindestens 0,25 m einzuhalten. Demnach wird im vorliegenden Fall ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 0,75 m vorgesehen.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Oberflächenbelag Terrassen / Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen hat ökologische und wasserwirtschaftliche Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das Entwässerungssystem wird durch diese Flächen zudem nicht zusätzlich belastet.

A8.2 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A8.3 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen keine Versickerung vor Ort zu (siehe Hinweis C3 im Textteil). Den Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden sollen, kann demnach nicht gefolgt werden, da auch kein örtliches Trennsystem vorhanden ist. Außerdem erlaubt das bestehende Kanalsystem im Wohngebiet im Falle von Starkregenereignissen keine ungedrosselten Niederschlagseinträge. Aus diesem Grund sind Retentionszisternen einzubauen, deren Größe durch die Örtliche Bauvorschrift B4 geregelt wird.

A8.4 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380 nm und 400 nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte in Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A8.5 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG.

A9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das eingetragene Leitungsrecht (LR 1) sichert den bestehenden Kanal und dient der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Das eingetragene Leitungsrecht (LR 2) dient der Entwässerung des Flurstücks 1316.

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR/FR 1) auf Flurstück 1317 dient der Erschließung des rückwärtigen Baufensters.

Das eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR/FR 2) auf dem Flurstück 1349/17 dient der zukünftigen Erschließung des Flurstücks mit der Nummer 1316 und 1349/18.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Gebäudetiefe

Die Beschränkung der Gebäudetiefe auf 10,0 m gewährleistet eine Verträglichkeit der Bebauung im Hangbereich und limitiert die Gebäudehöhe.

B1.2 Dachgestaltung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehre Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die vor allem durch die topographisch exponierte Lage eine Rolle spielt, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Entlang des Panoramaweges wird der Bestand durch die Festsetzung gesichert. Auch die Festsetzungen zu Dachaufbauten orientiert sich an der vorhandenen Struktur und der bisherigen Zulässigkeit.

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aufgrund der Exponierten Hanglage nicht zugelassen.

Im rückwertigen Bereich, zwischen Panoramaweg und Herrenwiesenstraße, dient die Festsetzung des begrünten Flachdaches, wie es der Nutzungsschablone zu entnehmen ist, der Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur. Die geologischen Gegenbenheiten vor Ort erlauben keine Versickerung im Erdreich und gleichzeitig ist die Kanalisation, die das Gebiet über den Kanal im Reuteweg entwässert bereits an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Die Begrünung von Dach- und Garagenflächen ist außerdem aus ökologischen Gründen sinnvoll. Die Dachflächen dienen als Retentionsflächen und als ökologische Trittsteine.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie soll durch die Festsetzung ermöglicht werden, ohne durch eine Überhöhung des Dachfirstes eine optische Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange zu erzeugen.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen Straßenraum beitragen. Die Festsetzung ist mit jener des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Krotenbach" identisch.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 0,70 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowohnbaufläche:	ca.	6.907 m²
überbaubare Grundstücksfläche gesamt	ca.	2.805 m²
Straßenverkehrsfläche:	ca.	118 m²

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Mit der Planung geht zunächst die Teilung der genannten Flurstücke einher. Wodurch nach vorläufiger Planung fünf neue Grundstücke für neue Wohngebäude entstehen.

Die Grundstücke sind durch den Panoramaweg, die Herrenwiesenstraße sowie den Birkenweg und den Reuteweg bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben wird das Wohnraumangebot Bempflingens erweitert und dabei kann auf die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verzichtet werden.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Bempflingen, den 23.03.2022

Gemeinde Bempflingen · Landkreis Esslingen ·

Bernd Welser

Bürgermeister

B3 Stellplatzverpflichtung

Durch die Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich können im öffentlichen Raum keine weiteren Stellplatzmöglichkeiten geschaffen werden. Durch die zusätzlichen Wohngebäude nimmt auch auf den Grundstücken die Fläche zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen zu. Gemäß der gesellschaftlichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass je Haushalt mehr als ein Kfz vorhanden ist. Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen wurde daher abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine zusätzliche Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Kleinere Wohnungen benötigen meist nur einen Stellplatz, da sie als Single-, Einlieger- oder Seniorenwohnungen dienen. Der niedrigere Bedarf wird in der Festsetzung berücksichtigt.

B4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Der Bedarf und die Größe der Retentionszisternen wurden durch das beratende Ingenieurbüro der Gemeinde Bempflingen (Ingenieurbüro Walter) berechnet.

Nachverdichtungen belasten das bestehende Kanalsystem zusätzlich, da diese in der Konzeption nicht vorgesehen waren. Bei der Retentionszisternenberechnung wurde von 20-jährigen Starkregenereignissen ausgegangen.

Auf begrünten Flachdächern kann ein Teil der Niederschlagswasserrückhaltung auf dem Dach stattfinden. Daher sind kleinere Zisternen vorzusehen.

Im Bereich der festgesetzten Dachform „Satteldach" ist aufgrund der Dachneigung eine Dachbegrünung nicht möglich. Eine Retention auf den Dachflächen ist daher nicht möglich, weshalb die Zisternen größer ausfallen müssen.

Durch die örtliche Bauvorschrift wird nicht nur das unmittelbar angrenzende Kanalsystem geschützt, sondern auch der Hauptabwassersammler der Gemeinde Bempflingen.

