

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: ERLIGHEIM
GEMARKUNG: ERLIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften

„Aichert Nord“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 12.02.2021

Bearbeiter/in: U. Müller

Projektnr.: 2315



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke:

- Im Nördlichen Teilbereich die Flst. 314, 315, 316/1, 316/2, 317/1, 317/2 sowie Teilflächen der Flst. 318 und 325 und Bereiche des Feldwegs der Verlängerung der Rathausstraße Flst. 324/4.
- Im Übergang zum südlichen Teil des Plangebiets das Fst. 251/1 und Randflächen der Straße im Aichert Flst. 169
- Im Süden die Flst. 251, 252, 253, 254, 255, 255/1, 255/2, 255/3, 262 und Teilflächen der Flst. 236/1, 231, 228 und 267/2 sowie Teilflächen von Feldwegen und dem Panoramaweg auf den Flst. 261/4, 285, 265, 270 und 3800

Maßgeblich für die räumliche Gebietsabgrenzung ist der zeichnerische Teil des städtebaulichen Entwurfs.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Erligheim beabsichtigt, das Gebiet „Aichert“ in Richtung Norden, also nördlich der bestehenden Bebauung mit Anschluss an den Panoramaweg sowie die Lembergerstraße, bzw. östlich des Friedhofs zu erweitern. Die geplanten, allgemeinen Wohnbauflächen sollen über die Lembergerstraße, den zu erweiternden Panoramaweg sowie die Verlängerung der Rathausstraße erschlossen werden.

Unter Beachtung der Topografie sowie der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten und städtebaulichen Strukturen, wurde die Erweiterung geplant.

Da auf der Gemarkung von Erligheim derzeit nahezu keine zur Bebauung zur Verfügung stehenden Baulücken mehr vorhanden sind, ist die Nachfrage nach weiteren Bauplätzen entsprechend hoch.

Dem Bedarf an Miet- und Eigentumsimmobilien wurde bereits über Innenverdichtungsmaßnahmen im Ortskern Rechnung getragen. Darüber hinaus hat die Gemeinde die Möglichkeit, weitere innerörtliche Flächen umzunutzen und als Bauflächen auszuweisen. Mehrfamilienhausanlagen sowie Einzelhäuser als Kettenhäuser werden im Ortskern verwirklicht. Daraufhin sollen im Plangebiet Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden.

Durch Vorgespräche und Beteiligungen der Grundstückseigentümer wurde festgestellt, dass eine entsprechende Mitwirkungsbereitschaft besteht. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit, die Planung relativ kurzfristig umzusetzen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Erligheim die Möglichkeit, Bauland für dringend benötigten Wohnraum in der Region Stuttgart zur Verfügung zu stellen.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche eingetragen.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die südlichen Flächen des Plangebiets sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erligheim als Wohngebietserweiterungsflächen enthalten. Der nördliche Teil entlang des Friedhofs ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Somit kann festgestellt werden, dass die Planung teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets bestehen derzeit keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.5 Rechtsverfahren

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung sowie der Tatsache, dass die Fläche im Zusammenhang mit benachbarten Wohnbauflächen liegt und die geplante Grundfläche der Überbauung unter 10.000 m² liegt, wird der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt.

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, kann gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

2.6 Darstellung der Notwendigkeit des Planverfahrens

Auch wenn nach der Prognose des Statistischen Landesamtes bis 2035 in Erligheim mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist, zeigt sich bei Betrachtung der tatsächlichen Bevölkerungsstruktur, dass dennoch ein Bedarf nach neuen Wohnbauflächen vorhanden ist. Auf die derzeit stattfindende FNP Fortschreibung wird verwiesen, in der der Flächenbedarf ausführlich ermittelt und begründet wird.

In Erligheim ist eine abnehmende Belegungsdichte erkennbar. 2004 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte noch 2,5 EW/WE, im Jahr 2016 nur noch 2,2 EW/WE. Hierdurch wird der zunehmende Flächenbedarf zusätzlich begründet.

Wie unter Ziffer 2.1 dargestellt, ist die Nachverdichtung durch die Bebauung von Brach- und Konversionsflächen ein Thema, welches von der Verwaltung ständig weiterverfolgt und intensiv vorangetrieben wird. Brach- und Konversionsflächen werden gerade Zug um Zug einer Neubebauung zur Verfügung gestellt. Beispiele sind hierzu die Bebauung der Löchgauer Str. 8 auf dem Gelände des ehemaligen Lagerschuppens mit einem Wohn- und Geschäftshaus, der Bau eines Wohnhauses mit 10 Wohnungen im Schmerbachweg sowie der Bau von 5 Reihenhäusern im Schmerbachweg, jeweils auf ehemaligen landwirtschaftlichen Hofflächen. Noch größer ist die innerörtliche Planung für zwei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen (inzwischen alle abgebrochen) in der Flurstraße/Südstraße in zentralörtlicher Lage, wo mit einem städtebaulichen Entwurf für 40 ar bereits die Grundlage für die Bebauungsplanänderung „Flürle“ und die Planungen für rund 45 Wohneinheiten geschaffen wurde.

Sobald es der Gemeinde gelingt, alten Gebäudebestand aufzukaufen, werden hierfür Konzepte für eine Neubebauung bzw. Neugestaltung entwickelt. In Zusammenarbeit mit der STEG Stadtentwicklung GmbH wird diese Vorgehensweise derzeit intensiv im Sanierungsgebiet „Ortskern III“ betrieben.

Auch bei der Schließung von Baulücken ist die Gemeinde stets bemüht. Sie tritt hierfür immer wieder in Kontakt mit den Eigentümern und versucht als Vermittler zwischen Bauplatzinteressenten und der Eigentümer der Baulücken zu agieren.

Da die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten nun nahezu ausgeschöpft sind und die Gemeinde selbst über keine weiteren Flächen für eine innerörtliche Nachverdichtung verfügt, ist die Gemeinde auf die Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich angewiesen.

Die Bauplätze des Baugebietes „Aichert Nord“ werden mit einer kurzfristigen Bauverpflichtung veräußert. Für lediglich 6 Bauplätze für Grundstücks- bzw. Umlegungsbeteiligte, wurde eine etwas längere Bauverpflichtung vereinbart, wodurch eine rasche Bebauung des Gebietes sichergestellt ist und die Entstehung weiterer Baulücken verhindert wird. Für ca. 43 Bauplätze gibt es derzeit bereits 85 Interessenten. Durch diese sehr hohe Nachfrage kann von einer zeitnahen Veräußerung sämtlicher Bauplätze ausgegangen werden.

Der § 13 b BauGB dient dazu, möglichst schnell neue Wohnbauflächen für den dringend benötigten Wohnraum bereitstellen zu können. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen somit den Zielen des BauGB sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Erligheim, nördlich der bestehenden Bebauung, bzw. östlich des Friedhofs. Es grenzt südlich überwiegend an die bestehende Bebauung, westlich an den Friedhof. Das Gelände steigt nach Nordosten hin an.

Im Norden und Osten werden die Flächen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit überwiegend in privatem Eigentum. Teilflächen sind Eigentum der Gemeinde.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen werden derzeit überwiegend als Ackerfläche und Grünlandfläche genutzt. Auf kleinen Teilen befinden sich Streuobstbestand und Gartenflächen der südlich angrenzenden Bebauung.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Flächen des Plangebiets werden über die Lembergerstraße sowie den Panoramaweg von Osten her erschlossen. Von Süden her wird das Gebiet durch die Straße Im Aichert, von Westen her über die Rathausstraße verkehrlich angebunden.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Zur Ver- und Entsorgung des Gebiets benötigte Medientrassen sind im Bereich der angrenzenden Straßen vorhanden.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie oben bereits erwähnt, sollen die Flächen des Plangebiets als allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Strukturen des bestehenden Wohngebiets „Aichert I“ in nördlicher Richtung zu erweitern. Geplant sind ein- bis maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Aufgrund der Tatsache, dass im Ortskern neben den oben genannten Bauformen auch Mehrfamilienhäuser vorhanden und geplant sind, kann Erligheim verschiedene erforderlichen Wohnformen anbieten.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation entstehen in Richtung Süden bzw. im nördlichen Teil in Richtung Nordwesten talseitig freistehende Hanggeschosse. Diese topografisch bedingte Situation wird bei der Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen in diesen Bereichen berücksichtigt.

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudelängen sowie die Festlegung von maximal zulässigen Gebäudehöhen mit unterschiedlichen Dachformen orientiert sich zum Einen an dem südlich, östlich und westlich angrenzenden Bestand, zum Anderen an der Nachfrage nach unterschiedlichen Bauformen bezüglich der Dachform und -neigung und der damit verbundenen ein- bzw. zweigeschossigen Erscheinung.

Die Grundstücksgrößen orientieren sich auch an der bestehenden benachbarten Situation und dem Bedarf. Somit sind Einzelgrundstücke zwischen 200 m² und 650 m² vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Diese Nutzungen sollen aufgrund des verursachenden, erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie des erhöhten Lärmpegels, welche mit der Hauptnutzung Wohnen schwer verträglich sind, ausgeschlossen werden. Somit wird sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen sind auch Ausnahmen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Allgemeines

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, welche sich an der benachbarten Wohnbebauung und der darin beinhalteten Strukturen und Maßstäbe orientiert, begrenzt. Eine weitere, das Maß der baulichen Nutzung beschränkende Festsetzung, ist die Festlegung von Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen, gemessen von einer auf NN bezogenen Bezugshöhe. Auf die Festlegung von der Zahl der Vollgeschosse sowie von Geschossflächenzahlen wird verzichtet, da über die übrigen, oben genannten Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung hinreichend begrenzt und definiert wird.

Aufgrund der exponierten Lage oberhalb der bestehenden Bebauung sowie östlich des Friedhofs, müssen in diesen Bereichen zusätzlich zu den übrigen Festsetzungen noch maximal zulässige Traufhöhen talseitig vorgegeben werden. Diese beziehen sich ebenfalls auf die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen und sollen ein dreigeschossiges Erscheinungsbild talseitig verhindern. Die Traufhöhen sind in diesem Bereich jedoch

so festgelegt, dass eine ausreichende Nutzung der Dachgeschosse mit großzügig bemessenen Kniestöcken ermöglicht wird.

4.3.2 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann die maximale Grundflächenzahl für Hauptgebäude bis 0,6 überschritten werden. Dies gilt z. B. für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

4.3.3 Höhenlage

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen auf NN bezogen festgesetzt. Diese Höhen gelten für das gesamte Baugrundstück. Die im Plan eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festgesetzten Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen unter Berücksichtigung der Topografie und der Höhenlage der Verkehrsanlagen erfolgt.

4.3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Wie oben bereits erwähnt, sollen aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets die maximal zulässigen Traufhöhen im Bereich A begrenzt werden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Gebäude talseitig nicht dreigeschossig in Erscheinung treten. Im Bereich B wird auf die Festsetzung von Traufhöhen verzichtet. Hier wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. von maximal zulässigen Firsthöhen, die maximal zulässige Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt.

Durch diese Art der Festsetzung wird erreicht, dass sowohl baurechtlich eingeschossige, als auch baurechtlich zweigeschossige Bauformen zugelassen werden. Somit ist der Bau von zweigeschossigen Baukörpern mit entsprechend flacher geneigten Dächern neben dem klassischen Einfamilien- und Doppelhaus in eingeschossiger Bauweise, mit entsprechendem großzügig bemessenem Kniestock und damit verbundenen steiler geneigten Satteldächern möglich.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch zusammenhängend festgesetzte, großzügig bemessene Baufenster, welche über die im Plan dargestellte mögliche Grundstücksaufteilung hinausgehen. Durch diese Art der Festsetzung von zusammenhängenden Baufenstern wird erreicht, dass quartiersweise eine flexible Grundstücksaufteilung entsprechend den Bedürfnissen der Erwerber und Grundstücksbeteiligten entsteht.

Um sicherzustellen, dass keine zu großen zusammenhängenden Baukörper, welche das Maß und den Rahmen gegenüber der benachbarten, bereits vorhandenen Wohnbebauung überschreiten würde, entstehen, wird eine abweichende Bauweise offen mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelängen im Bebauungsplan festgesetzt. Die gewählte maximal zulässige Gebäudelänge von 18 m lässt eine großzügige Grundrissgestaltung für Einfamilienhäuser bzw. Gebäudelängen für Doppelhaushälften von jeweils 9 m zu.

Die Ausrichtung der Gebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungssymbolen festgesetzt.

Entlang der Friedhofsgrenze wird gemäß der gesetzlichen Vorgaben für das geplante Baufenster ein Abstand von 10 m eingehalten.

4.5 Nebenanlagen, Garagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen sind auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um für alle Grundstücke eine optimale Zufahrt zur Garage und eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen, wurde auf ein paar der Grundstücke Flächen für Garagen ausgewiesen.

Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsanlagen im Textteil festgesetzt und zugelassen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots auf privaten Flächen sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert. Stellplätze vor Garagen können dabei unter bestimmten Voraussetzungen angerechnet werden.

4.5.2 Nebenanlagen

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist. Entlang von Feldwegen ist von Nebenanlagen zur Grenze ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Nebenanlagen wie Wärmepumpen oder Klimageräte die Grenzwerte der TA-Lärm einzuhalten sind.

4.6 Flächen zur Versorgung

Eventuell notwendige Versorgungsflächen werden im weiteren Verfahren mit den Versorgungsträgern abgestimmt und ggf. auf öffentlichen Flächen festgesetzt.

4.7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen

Zur Eingrünung und inneren Durchgrünung des Baugebiets, werden auf öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Baugrundstücken Pflanzgebote zur Pflanzung von Gehölzen festgesetzt. Zur Gestaltung der Straßenräume und zur Verbesserung des Straßenbildes werden entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen im Bereich der Vorgärten, Pflanzgebote für Einzelbäume im Bebauungsplan gefordert. Es ist vorgesehen, dass diese Bäume im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen auf privater Fläche realisiert werden. Die eingetragenen Standorte im Bereich des jeweiligen Grundstücks sind noch veränderbar. Die eingetragene Anzahl ist jedoch bindend.

Entlang der Ost- und Nordgrenze wird zur äußeren Eingrünung des Plangebiets ein flächiges Pflanzgebot 3 festgelegt. Hier sollen die Flächen mit Sträuchern bepflanzt werden.

Das Pflanzgebot 4 dient zur Abgrenzung des Friedhofsbereichs von den privaten Gartenbereichen der geplanten Wohnbebauung.

Zusätzlich ist eine Begrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung von 0° bis 10° vorgesehen.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

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

4.8.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Innerhalb des Plangebiets sollen unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden. Neben dem klassischen Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30° und 40°, sollen flache und flach geneigte Dächer zugelassen werden.

Die Neigung dieser Dachflächen wird zwischen 0° und 15° im Bereich B ermöglicht.

Im Bereich A sind Flachdachbauteile bis zu einem untergeordneten Grundflächenanteil von max. 40 % zulässig. Diese Flachdächer dürfen die max. Höhe von 6,2 m nicht überschreiten. Dies gilt inkl. der Attika sowie einer möglichen Brüstung.

Trotz Festsetzung von nahezu einheitlichen, maximal zulässigen Gebäudehöhen, können dadurch unterschiedliche Gebäudeformen zugelassen werden.

Um eine großzügige, aber doch einheitliche Dachgestaltung sicherzustellen, werden Dacheindeckungen in Form von Ziegel- bzw. Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie grauen bis anthrazitfarbenen Materialien zugelassen. Eine Dachbegrünung bei einer

Dachneigung von 0° bis 10° wird gefordert, um das Kleinklima zu verbessern und den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren.

Um eine klare Ablesbarkeit der gewählten Dachform sicherzustellen, werden Einschränkungen zur Gestaltung von Dachaufbauten im Plan festgesetzt. Diese Einschränkungen beschränken sich im Bereich A auf die maximal zulässige Gesamtlänge von Gauben auf der jeweiligen Dachhälfte. Die Zahl und Form der Einzelgauben wird nicht festgelegt.

4.8.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsanlage sind Einfriedungen entlang von Gehwegen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. In Bereichen ohne Gehweg sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m zulässig, um, insbesondere in Kurven bzw. Einmündungen, die Sichtbarkeit für Fußgänger zu verbessern. Entlang von Feldwegen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig (Bezugspunkt ist der bestehende Feldweg), müssen jedoch einen Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze aufweisen um das Lichtraumprofil für landwirtschaftliche Fahrzeuge freizuhalten.

4.8.3 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind aus gestalterischen Gründen einzugrünen oder zu umgrenzen. Die Flächen für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, müssen jedoch einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

4.8.4 Nicht bebaute Grundstücksflächen

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

4.8.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereitstellen zu können, wird entsprechend § 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen gefordert.

Stellplätze vor Garagen von Einfamilienhäusern können unter bestimmten Voraussetzungen angerechnet werden um die Versiegelung auf den Grundstücken möglichst gering zu halten.

5. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETS

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lembergerstraße und die Erweiterung des Panoramawegs sowie über Verlängerung der Rathausstraße. Durch die Bachbrücke ist im Bereich der Rathausstraße bereits eine bauliche Einschränkung teilweise gegeben.

Durch die Möglichkeit der Anbindung des Gebiets an die Schul- und Rathausstraße, kann sowohl für das Neubaugebiet als auch für die bestehenden Wohngebiete eine zusätzliche verkehrliche Anbindung in Richtung Bönningheim und Hofen angeboten werden. Da die Schulstraße zum Schutz der Schulkinder verkehrlich eingeschränkt ist, würde jedoch eine Mehrbelastung der Rathausstraße erfolgen. Die verkehrliche Nutzung und Bedeutung der Schulstraße wurde daher in das Verkehrskonzept miteinbezogen. Somit sind verkehrliche Maßnahmen zum Schutz der Schulkinder im Bereich der Schulstraße vorzusehen.

Der Bau des parallel zur Schulstraße geführten Rad- und Gehwegs wird im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets vorgesehen.

Für die Rathausstraße ist im Bereich des Kinderhauses ein verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass die verkehrliche Anbindung des Gebiets in Richtung Norden zur Rathausstraße und Schulstraße nur in vollem Umfang erfolgen kann, wenn verkehrliche Maßnahmen zum Schutz der Schul- und Kindergartenkinder in beiden Straßen realisiert werden können. Dies ist durch die geplante Umsetzung des Rad-/Gehwegbaus entlang der Schulstraße sichergestellt.

Die Lembergerstraße wird durch Verbreiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs in östlicher Richtung bis zur Grenze des Plangebiets verlängert. Der Feldweg an der Nordgrenze wird teilweise ausgebaut bis er mit der Verlängerung des Panoramawegs einen Ring schließt.

Mittig des Rings führt die Erschließungsstraße weiter bis sie sich mit dem Anschluss der Straße Im Aichert verbindet. Um alle Grundstücke erschließen zu können sind zwei Stichstraßen vorgesehen.

Der nördliche Teil wird über die Verlängerung der Rathausstraße erschlossen. Von ihr führt eine weitere Straße Richtung Süden ab, bis sie auf die Verbindung von der Straße Im Aichert mit dem Ring Panoramaweg/Lembergerstraße trifft.

Entlang aller Straßen im Gebiet ist eine einseitige Gehwegführung gewährleistet, die dem Sicherheitsaspekt des Schulwegs zugutekommt.

5.1.1 Öffentliche Parkplätze

An mehreren Stellen im Plangebiet werden Flächen für öffentliche Parkplätze senkrecht zur Fahrbahn ausgewiesen. Sie befinden an der Verlängerung der Rathausstraße, am Kinderspielplatz und zur Einmündung in die bestehende Straße Im Aichert.

Die vorgesehenen Straßenbreiten von 5,7 m bzw. 5,8 m sind so ausreichend bemessen, dass ein Längsparken entlang der Straße unter Beachtung der jeweiligen Grundstückszufahrten ermöglicht wird.

5.2 Entwässerung

Im weiteren Verfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung das Entwässerungssystem geplant. Teilbereiche des Plangebiets sind bereits vom Allgemeinen Kanalplan berücksichtigt.

5.3 Versorgungseinrichtungen

Alle zur Versorgung des Gebiets vorhandenen Medien sind innerhalb der benachbarten öffentlichen Verkehrsanlagen des Gebiets Aichert vorhanden. Durch Anschluss und Ringschluss an diese Leitungssysteme ist somit eine ausreichende Medienversorgung des Plangebiets sichergestellt.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 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 betrachtet.

6.1.2 *Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Kleinflächig kommen Streuobst- und Gartennutzung dazu. Versiegelte Flächen in Form bestehender Feldwege liegen ebenfalls kleinflächig vor.

Die Bewertung für die Funktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe wird mit einem Wert von 3,0 als hoch angegeben. 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 von Stell- und Parkplätzen 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 geringer Bedeutung. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch Bodenversiegelung auf die Grundwasserneubildung.

Schutzgut Klima und Luft:

Bei der Planfläche handelt es sich um ein Freilandklimatop, das als Kaltluftproduktionsgebiet dient. Der südliche Teil weist nur wenig bedeutsame Klimaaktivität auf, wodurch dieser Bereich nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen hat. Der nördliche Teil der Planfläche ist sehr empfindlich gegenüber nutzungsändernden Eingriffen, da hier eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität vorliegt. Da dieser Bereich nur einen kleinen Teilbereich eines großen Gebiets mit bedeutender Klimaaktivität ausmacht und an die bestehende Bebauung angrenzt, ist der Eingriff unerheblich.

Der Luftstrom innerhalb des Plangebiets kommt aus dem Ortsgebiet, eine Bebauung führt also nicht zu Problemen für die Frischluftzufuhr für die bestehende Bebauung. Ein Kaltluftstrom liegt im Plangebiet nicht vor.

Die innere Durchgrünung des Gebiets mit flächigen Pflanzgeboten und Pflanzgeboten für Einzelbäume dient der Verminderung des Eingriffs.

Schutzgut Flora/Fauna:

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Acker- und intensiv genutztes Grünland sowie kleine Flächen mit Streuobst- und Gartennutzung. Geschützte Biotope und sonstige Schutzgebiete liegen nicht vor. Durch die geringwertige Biotopstruktur der Acker- und Grünlandflächen wird der Eingriff als unerheblich bewertet.

Das Artenschutzgutachten zeigte keine geschützten Arten innerhalb der Planungsfläche oder Beeinträchtigungen geschützter Arten im Umfeld durch die geplanten Maßnahmen.

Die Beeinträchtigung für Flora und Fauna ist daher unerheblich.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Aufgrund der Lage entlang von bestehender Wohn- und Mischbebauung und auf sturkturarmem Ackerland besitzt das Landschaftsbild keine hohe Wertigkeit. Daher ergeben sich bei einer Nutzungsänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen nur wenige erholungswirksame Strukturen. Die Anbindung zu ruhigen Flächen mit erholungswirksamen Strukturen bleibt bestehen. Die ackerbaulichen Böden sind von sehr hoher Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsflächen und gehen durch die Bebauung verloren.

Eine Beeinträchtigung in das Schutzgut Mensch im Bereich Erholung entsteht durch die Planung nicht. Durch die Bebauung gehen jedoch hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.

6.2 Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Unterlagen vom Juni 2018) für das Plangebiet wurde durch das Büro AWL, Dipl.-Biol. D.Veile durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet zwar 13 Brutvogelarten vorkommen, jedoch keine direkt im Plangebiet. Daher werden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt. Zwei Brutvorkommen der Feldlerche im nördlichen Untersuchungsgebiet werden durch das Vorhaben bzw. die Schaffung eines nach Norden verlagerten Ortsrandes nicht signifikant beeinträchtigt, da die entscheidenden Meideabstände zwischen Brutplätzen und vertikaler Struktur (Ortsrand) nicht unterschritten werden. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden daher nicht erfüllt.

Europarechtlich und streng geschützte Vertreter von Reptilien und Schmetterlingen wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen

Maßnahmen zum Artenschutz sind daher nicht erforderlich.

7. FLÄCHENBILANZ

Bruttobestandsfläche des Plangebiets	ca.	2,77 ha	100 %
davon			
- öffentliche Verkehrsfläche:			
geplante Fläche	ca.	0,62 ha	22 %
- öffentliche Grünfläche	ca.	0,10 ha	4 %
Nettobauland	ca.	2,05 ha	74 %

8. NUTZUNGSBILANZ

Aus der geplanten Bebauung mit 36 Einzelhäusern und 14 Doppelhäusern ergibt sich eine Anzahl von 61 Wohneinheiten (bei 1,3 Wohneinheiten pro Einzelhaus). Bei einer Bewohnerzahl von 2,2 pro Wohneinheit errechnet sich daraus eine Einwohnerzahl von 134 für das ganze Planungsgebiet bzw. von 48 Einwohnern pro Hektar.

9. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2021 abzuschließen.

