C7+

Begründung vom 17.06.2020 / 20.10.2020 / 17.05.2021

Zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB und örtlichen Bauvorschriften "Sägmühlstraße" – 1. Änderung
Gemarkung Jesingen
Planbereich Nr. 56.04/1

1. Anlass und Erforderlichkeit

Bei der Verwaltung ist eine Planungsanfrage eingegangen den rückwärtigen Bereich der Flurstücke 354/36 und 354/34, Gemarkung Jesingen, mit einer maßstabsgerechten Bebauung in Form von zwei Gebäuden zu bebauen.
Aus städtebaulicher Sicht können die langen und untergenutzten Flurstücke nachverdichtet werden.
Ebenfalls Nachverdichtungspotenzial besitzt das Flurstück 354/9, welches in die Bebauungsplanänderung mit einbezogen wird.

Die geplante bauliche Struktur ergänzt die Lücke zwischen der Fauslerstraße und der privaten Erschließungsstraße westlich der Sägmühlstraße und schließt somit den Block unter Beibehaltung eines grünen Innenbereichs.

Mit der bevorstehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann das Ziel der Innenentwicklung verfolgt sowie eine Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich vermieden werden.
Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Innenbereich und wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB durchgeführt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 0,8 km westlich der Ortsmitte von Jesingen.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Lindach (Flurstück Nr. 11), im Osten durch Bebauung (Flurstück. Nr. 396/6) im Süden durch die Bebauung der Kirchheimer Straße (Flurstücke 354/36 und 354/35) und im Westen durch angrenzende Gartennutzung der Gebäude der Fauslerstraße (Flurstücke 354/38, 2865, 2866, 2867, 2868) begrenzt.

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus den Flurstücken Nr. 354/36, 354/34 und 354/9 sowie durch Teilflächen des Flurstücks Nr. 354/35. Alle genannten Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Jesingen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke, welche eine städtebauliche Ordnung benötigen. Ein Einbezug weiterer Flächen wird planerisch nicht für notwendig gehalten.

2.2 Tatsächliche Ausgangssituation

2.2.1 Städtebauliche Einbindung

Die Lage des Geltungsbereichs kann als im Ortsteil Jesingen integrierte Lage beschrieben werden.

2.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich drei großzügige, länglich gestreckte Gartengrundstücke.

2.2.3 Erschließung

Die Flurstücke werden über Vorderlieger der Kirchheimer Straße (Flurstücks-Nr.: 3110) bzw. der Fauslerstraße (Flurstücks-Nr.: 3480) erschlossen.

2.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die umliegenden Straßen bzw. über die privaten Grundstücke.

Die Erschließung ist durch einen privaten Vertrag gesichert, den die Eigentümer bereits im Vorfeld abgestimmt haben. Eine Aufweitung des Leitungsrechst für Wasser und Spartenträger ist nicht notwendig.
Die Zuständigkeit der Stadtwerke endet am ersten zu erschließenden Grundstück (In diesem Fall wäre das die Hinterkante des Gehwegs zu Flst.354/9). Danach müssen die Eigentümer eine eigene Regelung treffen, was den Bau und auch späteren Unterhalt der Hausanschlüsse betrifft.
Die Spartenträger haben bereits heute die Möglichkeit über Verordnungen, die einen Grundstückseigentümer verpflichten, eine Leitungsführung zur Erschließung zu dulden (Bsp. Niederspannungsverordnung (NAV) §12 in der aktuellen Fassung).

Die Löschwasserversorgung ist abgestimmt.

2.2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete.

Topografie

Die Topographie im Geltungsbereich kann als relativ eben bezeichnet werden.

Lärm

Im Geltungsbereich ergeht aus der Lärmkartierung der LUBW 2013 ein Pegel von 51 bis zu 56 db(A) L DEN (24 Stunden) und ein Pegel von 43 bis 47 db(A) L Night (22 bis 6 Uhr). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet sind damit eingehalten.

Hochwasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich lediglich im nördlichen Bereich angrenzend zur Lindach kleine Flächen von HQ_{100} und HQ_{extrem} vorzufinden.

Altlasten

An der östlichen Seite des Geltungsbereichs war ein Altstandort, der mittlerweile aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden ist.

Auf dem Flurstück 354/34 befindet sich hingegen eine Altablagerung kleineren Ausmaßes (AA Kirchheimer Straße). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige aufgefüllte Kiesgrube mit unbekanntem Material.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz.

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Siedlungsfläche vor.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist seit dem 23.12.1993 rechtswirksam.

(1. Änderung rechtswirksam seit dem 11.07.1996)
(2. Änderung rechtswirksam seit dem 20.04.2000)
(3. Änderung rechtswirksam seit dem 20.11.2004)
(4. Änderung rechtswirksam seit dem 17.04.2008)
(5. Änderung rechtswirksam seit dem 11.09.2008)
(6. Änderung rechtswirksam seit dem 15.05.2014)
(7. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)
(8. Änderung rechtswirksam seit dem 26.05.2017)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar.

2.3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebiets regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Sägmühlstraße", Planbereich Nr. 56.04 vom 12.05.1978 die hier zulässige Nutzung der Flächen. Der aktuelle Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung vor.

2.3.4 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich ist derzeit keine weitere Planungen bekannt.

2.4 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung der Grundstücke und somit der Innenentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung). Es erfüllt damit die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 3.776 m² auf und liegt damit innerhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Grenzbereichs zwischen 20.000 m² und 70.000 m² Grundfläche. Mit dem Bebauungsplan werden Vorhaben ermöglicht, die unter einer Fläche von 20.000 m² keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besitzen. Da der Geltungsbereich diese überschreitet, wird zusätzlich eine Vorprüfung durchgeführt. Bei dieser Vorprüfung des Einzelfalls sind zu berührende Aufgabenbereiche von den jeweiligen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete zu finden, Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dieser Gebiete existieren nicht, weshalb die Einschätzung von erheblichen Umweltauswirkungen absieht.

Der Bebauungsplan erfüllt damit die Anforderungen, welche an Bebauungspläne der Innenentwicklung gestellt sind und kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, eine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 wird durchgeführt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Ziele und Zweck der Planung

3.1.1 Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt?

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:
- Nachverdichtung im Innenbereich
- Fortführung der aus dem Rechtsvorläufer angedeuteten Blockrandstruktur

3.1.2 Welche Arten von Vorhaben werden ermöglicht?

Es werden für das Mischgebiet die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO ermöglicht, jedoch ohne die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 – 8 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, damit die Wohnverträglichkeit im Blockinneren gewahrt bleibt.

3.1.3 Welche Qualitäten werden gesichert?

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich erfolgen und die Grundstücke einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden.

Weiterhin soll die im Rechtsvorläufer angedeutete, perforierte Blockrandstruktur arrondiert werden.

Die Höhe der Gebäude wird aus der umliegenden Bebauung abgeleitet, um einerseits ein einfügen der zukünftiger Gebäude in den Bestand und andererseits flächensparsamere dafür aber höhere Bebauung (Traufhöhe wird im Vergleich zur bisherigen Festsetzung um 0,50 m höher) zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept sieht vor zwischen der Bebauung entlang der Kirchheimer Straße und der rückwärtigen Bebauung einen Bereich festzulegen, welcher als Parkierungszone für das mittig liegende Baufenster dient. In diesem Bereich können sowohl die Bestandsgaragen, wie aber auch neue Parkierung angebracht werden, um die Stellplatzbedarfe sinnvoll abzudecken. Der Bereich ist räumlich so ausgestaltet, dass er näher an der Kirchheimer Straße liegt und dadurch den Blockinnenberich nicht durch Fahrbeziehungen durchschneidet und dieser somit grün bleiben kann.

Für das neue Baugrundstück auf Flst. 354/9 wird ein zentraler Parkierungsbereich entlang der Fauslerstraße eingeplant, damit kein Fahrverkehr in den Block gezogen wird.

3.1.4. Welche Fehlentwicklung wird verhindert/entgegengewirkt?

Der Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich wird entgegengewirkt.

3.1.5 Welche Alternativen gibt es? Warum sind diese verworfen worden?

Planalternative 0: Status-Quo-Planung
Der Bebauungsplan weist derzeit im rückwärtigen Bereich keine Baufenster aus. Eine bauliche Aktivierung kann nicht erfolgen.

Planalternative 1: Parkierung im Blockinnenbereich
Als Alternative wurde überlegt, ob eine Parkierung näher an die neuen Gebäude heranrücken kann. Dies hätte jedoch den Nachteil, dass neue Parkierungsbauwerke (bspw. Garagen oder Carports) zentral im Blockinnenbereich errichtet werden müssten und durch den Fahrtweg und das Bauwerk selbst den durchgängig begrünten Blockinnenbereich durchbrechen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

Es werden die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO ermöglicht. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen, um die vorherrschende Struktur, geprägt von Wohnnutzung nicht negativ zu beeinträchtigen.
Die ausgeschossenen Nutzungen haben einen hohen Flächenverbrauch und sind daher im Hinblick auf den schonenden Umgang mit dem Boden nicht gewünscht.
Vergnügungsstätten werden auf Basis der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Kirchheim unter Teck nur in bestimmten Bereichen zugelassen zu denen der Geltungsbereich nicht gehört. Der Bebauungsplan berücksichtigt damit die Vergnügungsstättenkonzeption.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16,17,18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet beträgt 0,4 und liegt damit unter die Obergrenze des § 17 BauNVO, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Traufhöhe definiert. Die Höhe der Gebäude wird aus der umliegenden Bebauung abgeleitet, um einerseits ein einfügen der zukünftiger Gebäude in den Bestand und andererseits flächensparsamere dafür aber höhere Bebauung zu schaffen. Die Traufhöhe wird im Vergleich zum Rechtsvorläufer angehoben, um den Anforderungen an Dämmstandards der EnEV Rechnung zu tragen.

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgelegt, wie sie im Siedlungsbereich bereits vorherrscht.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert, die eine lockere Form der Bebauung ermöglichen.

4.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und eine geordnete Parkierung zu sichern.

4.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken sind in der überbaubaren Fläche zulässig um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Weiterhin können bis zu einem Bruttorauminhalt von 20 m³ solche Nebenanlagen auch in der nichtüberbaubaren Fläche zugelassen werden, um die Bewirtschaftung der Grundstücke zu gewährleisten (bspw. Gartenhütte).

4.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird beschränkt, um im Blockinnenbereich eine geringere und absehbare Dichte bzw. Anzahl an Wohneinheiten festzulegen.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von der Fauslerstraße wird das bestehende Leitungsrecht aufgegriffen.

4.9 Gewässerrandstreifen (§ 29 Wassergesetz Baden-Württemberg)

Der Gewässerrandstreifen wird als nachträgliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen und von der Böschungsoberkante mit 5,00 m bemessen. Die Böschung selbst wird ebenfalls als Gewässerrandstreifen ausgewiesen, um die Entwicklung sicherzustellen.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahmen aus der Relevanzprüfung werden im Bebauungsplan festgeschrieben, um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen.

4.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimte baulich und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

Nutzbar i.S. der Festsetzung ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind daher insbesondere ungünstig ausgerichtete und geneigte Dachflächen nach Norden. Ost-West ausgerichtete Dächer werden ausdrücklich von der Solarpflicht umfasst, weil sie i.S. der Regelung gut nutzbar sind. Nicht nutzbar sind weiterhin erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z.B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten, vorhandene Bäume und von anderen „Dachnutzungen", wie Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Gauben, Schornsteine etc. belegte Teile des Daches.

Die Erschließung neuer Baugebiete ist immer mit einem zusätzlichen Energiebedarf in der Kommune verbunden. PV-Anlagen können heute in der Regel ohne Probleme auf jedem Neubau installiert und wirtschaftlich betrieben werden. Auch für den Ausbau einer klimaneutralen E-Mobilität ist der selbst erzeugte Solarstrom besonders bedeutsam, da er aus erneuerbaren Quellen stammt. Die auf diese Weise erzeugte Energie wird vorrangig ortsbezogen, im Plangebiet verwendet.

4.12 Hinweise

3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.

3.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.

3.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln sind Gehölzrodungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen schränkt den Rodungszeitraum für Bäume weiter ein auf Anfang November bis Ende Februar. Sträucher können auch im Zeitraum Oktober bis November gerodet werden.

Auf die Ausführungen der Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 16.12.2020 wird verwiesen.

3.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden" gemäß § 22 DSchG.

3.5 Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Im betroffenen Plangebiet sind unter bindigen Auelehmschichten kiesige, quartäre Talablagerungen der „Lindach" mit einer oberflächennahen Grundwasserführung zu erwarten.

Bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist deshalb damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird. Die erforderlichen hydrogeologischen Erkundungen der Grundwassersituation sollten daher möglichst frühzeitig durchgeführt werden.

Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären und anzuzeigen.

Grundsätzlich sind Grundwasserstände zu erkunden und über einen längeren Zeitraum zu beobachtebn. Es sollte zumindest eine Trocken- und eine Nassperiode beobachtet werden. Die Erkundung nuss tiefer reichen als die tiefste Erschließungs- oder Gründungsmaßnahme.

Sollte eine Unterkellerung geplant sein, wird auf Grund der Gewässernähe dringendst empfohlen, sämtliche Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasserumläufigkeit auszubilden und falls im Hochwasserfall eine Flutung verzichtet wird, auch die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

Entlang von Kanälen und Leitungen darf keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperriegel einzubauen.

Gegen vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch jeweils ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt – untere Wasserbehörde – frühzeitig einzureichen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

3.7 Auf dem Flurstück 354/34 befindet sich hingegen eine Altablagerung kleineren Ausmaßes (AA Kirchheimer Straße). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige aufgefüllte Kiesgrube mit unbekanntem Material.
Es wird empfohlen, Baumaßnahmen im Bereich der Auffüllung gutachterlich begleiten zu lassen, damit möglicherweise entsorgungsrelevantes Bodenmaterial ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

5. Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden nur geringfügig zusätzlichen überbaubare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers ausgewiesen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, die von der Planung betroffen wären.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung schutzgutbezogen dargestellt.

Schutzgut Mensch und Kultur
Das Plangebiet befindet sich im bebauten Bereich von Jesingen. Der Bereich ist daher schon vorgeprägt und stellt für das Schutzgut Mensch keine Verschlechterung dar.
Hinweise zu kulturellen Funden im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere
Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan als unbewertete Fläche für Biotop-Komplex-Bewertung für Offenland angegeben.
Es sind keine Biotope im Geltungsbereich enthalten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung
Der Geltungsbereich weist keine Landschaftsbildqualität auf.

Die derzeitige Nutzung lässt lediglich auf eine private Erholungsfläche (Garten) schließen. Diese wird zwar durch die Bebauung verkleinert ist in ausreichendem Maße jedoch noch enthalten.

Schutzgut Luft und Klima
Der Geltungsbereich wird als Gartenstadt/Stadtrand/Stadt definiert. Eine vorhandene Belastung ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich weist keine Frischluft- bzw- Kaltluftentstehungsgebiete auf.
Es wird dennoch in der Planung Wert darauf gelegt, dass eine Durchgängigkeit zur Lindach bestehen bleibt. Durch die offene Bauweise muss ein Grenzabstand eingehalten werden durch den die Luft in den Blockinnenbereich zirkulieren kann.

Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser
Nach Landschaftsplan besitzt der Boden eine sehr geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.
An der östlichen Seite des Geltungsbereichs ist nach dem Altlastenkataster eine „Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung" (B-Fall) eingetragen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs besitzt nach Landschaftsschutzplan keine Schutzwürdigkeit des Grundwassers und keine Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt.

Nach Auswertung der Hochwassergefahrenkarten der LUBW sind im Geltungsbereich lediglich im nördlichen Bereich angrenzend zur Lauter kleine Flächen von HQ_{100} vorzufinden. Diese sind im Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

Störfallbetriebe
Im Geltungsbereich und dessen Umkreis sind keine Störfallbetriebe bekannt. Es sind bei den zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, die entgegen § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes stehen.

Wie die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt, ruft die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Fazit aus der Relevanzprüfung zum Artenschutz:

Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzrodungen zwischen Anfang Oktober/November und Ende Februar, Vogelfreundliche Verglasung, Fledermausfreundliche Beleuchtung) durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt. Als Ersatz für den Verlust von Baumhöhlen sind Nistkästen anzubringen.
Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.
Um das Angebot an Nistplätzen und Fledermausquartieren generell zu erhöhen, wird empfohlen, an den Neubauten Fledermausquartiere (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert in den Bau) sowie Nistkästen für ubiquitäre Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) anzubringen.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Auswirkung der ausgeübten Nutzung

Die zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanänderung haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen in der Umgebung.

6.2 Auswirkung auf den Verkehr

Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr.

6.3 Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

6.4 Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung

Im Verfahren anfallende Kosten werden über einen städtebaulichen Vertrag an die Grundstückseigentümer übertragen.

6.5 Flächenbilanz

Mischgebiet	3.776 m²
Geltungsbereich	3.776 m²

7. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform und –neigung leiten sich von den umliegenden Gebäuden ab.

Die Neigung der Satteldächer beträgt 25-30° und leitet sich vom Rechtsvorläufer ab.

Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegel oder Betondachsteinen in brauner Farbe einzudecken, um ein breiteres Farbspektrum zu ermöglichen und gleichzeitig einen harmonischen Gesamt-eindruck ergeben.

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachhaut und identischer Dacheindeckung auszuführen, um den Zusammenhang erkennen zu lassen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig. Die Anforderungen (u.a. Breite, Höhe, Lage im Dach) an Dachaufbauten und Gauben sind so gewählt, dass sie die ursprüngliche Dachform und –neigung nicht beeinträchtigen und dennoch abwechslungsreiche Ausbaumöglichkeiten bieten.

Flachdachanteil von unter 10° von Anbauten in der Nebenzone oder Garagen sind im Sinne der ökologischen Belange zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Dachterrassen auf den Anbauten in der Nebenzone, welche maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen dürfen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sind entsprechend der Dachneigung des Hauptdaches zulässig, um sowohl die Erzeugung von regenerativen Energien zu ermöglichen und die Dachlandschaft durch aufgeständerte steilere Anlagen nicht zu stören.

7.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind aus ökologischen Gesichtspunkten und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern und erhält entsprechenden Rückhalt.

Aus gestalterischen Gründen ist die Traufhöhe auf zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

7.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosse zu beschränken, damit keine großflächigen Fremdwerbeanlagen die eigentliche Wohnnutzung negativ beeinträchtigen.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Werbung mit Kastenkörpern und andere als horizontal angeordnete Schriftzüge um das Stadtbild zu wahren und die umliegende Wohnnutzung nicht negativ zu beeinflussen.

7.4 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Niederschlagswasser ist entsprechend der Entwässerungskonzeption zu drosseln und einzuleiten, um den Wasserhaushalt zu schonen.

8. Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Verfahrens erstellt:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Büro StadtLandFluss vom 16.12.2020
- Entwässerungskonzeption, SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG vom 23.04.2021