

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Betteläcker“ wurde im Jahr 2015 rechtskräftig. Inzwischen sind nahezu alle Bauplätze bebaut. Gleichzeitig sind der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum in Eberdingen weiterhin hoch. Potenziale im Siedlungsbestand wie Baulücken, mögliche Nachverdichtungs-, oder Konversionsflächen sind kaum vorhanden. Darüber hinaus gestaltet sich eine Aktivierung von Flächen im Siedlungsbestand aufgrund der Eigentumsverhältnisse als schwierig. Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Eberdingen besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion. Angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Betteläcker“ sollen in Verlängerung der Straße „Am Hohscheid“ neue Wohnbauflächen entstehen. In diesem Zusammenhang kann eine Wendemöglichkeit für die Straße „Am Hohscheid“ geschaffen sowie ein Spielplatz realisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Betteläcker Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Gemeinde das Ziel, die örtliche Wohnfunktion zu sichern und zu stärken, sowie eine rechtssichere und zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen. Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Flst. Nr. 772, 774, 793, 794/1, 3266 und 3280.

Bei den überplanten Flächen handelt sich überwiegend um Wiesenflächen auf einem von Nordwest nach Südost steigendem Gelände (Höhenunterschied ca. 6m).

Nördlich des Gebiets befindet sich ein Lebensmittelmarkt sowie die Eberdinger Straße (Kreisstraße K 1687). Östlich des Gebiets befindet sich entlang der Straße „Am Hohscheid“ die Bestandsbebauung des Baugebiets „Betteläcker“ mit zweigeschossigen Wohnhäusern. Südlich und Westlich des Gebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

3 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren „Betteläcker - Erweiterung“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.11.2022 gefasst. Der Bebauungsplan ist seit dem 08.12.2023 rechtskräftig.

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann bei Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm (Überbaubare Grundfläche ca. 4.400 qm). Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Heilung nach § 215a BauGB

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22) wird das gegenständliche Bebauungsplanverfahren durch einen Umweltbericht im ergänzenden Verfahren ergänzt. Gemäß § 215a Abs. 2 BauGB können Bebauungspläne nach § 214 BauGB im ergänzenden Verfahren geheilt und damit zum Planerhalt rechtssicher aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt und in einem ergänzenden Verfahren in das Bauleitplanverfahren eingepflegt werden muss.

Für den Bebauungsplan „Betteläcker – Erweiterung“ vom 24.11.2022 wurde bereits ein förmliches Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im ergänzenden Verfahren werden der vorliegende Umweltbericht (nebst Erwägungen zum Starkregenrisikomanagement) in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es erfolgt eine erneute Veröffentlichung des ergänzten Bebauungsplanentwurfs nebst des vollumfänglichen Umweltberichts im Rahmen einer erneuten Beteiligung. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2 (4) BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB (Satzungsbeschluss 24.11.2022) wurde auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung und der planerischen Entwicklungsziele grünordnerische Maßnahmen und Inhalte in den planungsrechtlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften sowie in den Hinweisen verankert. Mit dem Heilungsverfahren nach § 215a BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt. Die bereits bestehenden grünordnerischen Maßnahmen und Inhalte wurden in den Umweltbericht und in die Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches übernommen und ergänzt. Die Ergänzungen des Umweltberichtes zu den grünordnerischen planinternen und planexternen Maßnahmen wurden abschließend in den Entwurf des Bebauungsplanes (20.08.2024) aufgenommen.

4 Regionalplan

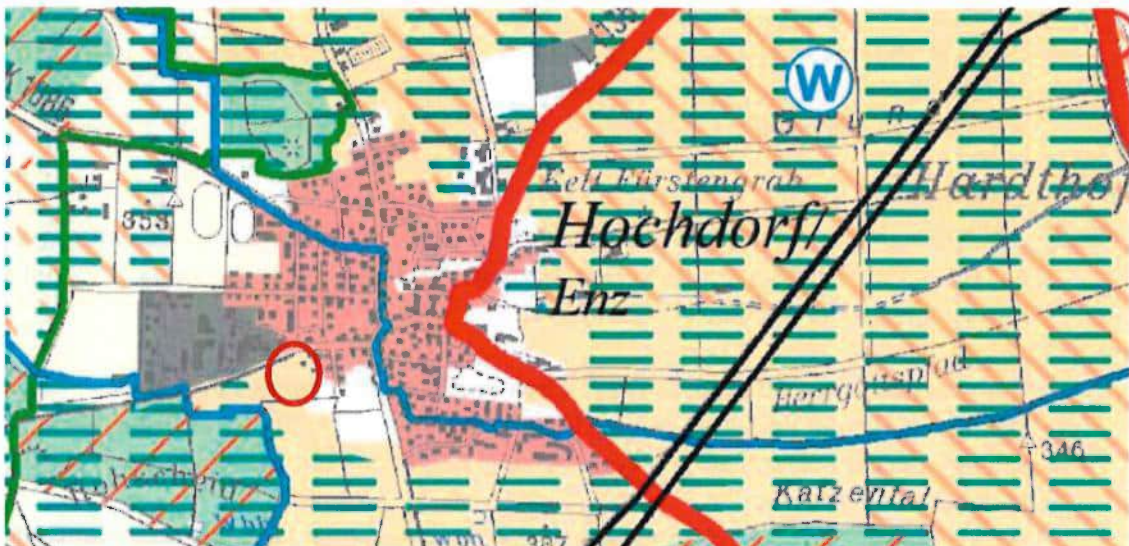


Abbildung 5: Ausschnitt Raumnutzungskarte Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist das Plangebiet als Gebiet für Landwirtschaft (Vorranggebiet) dargestellt. Die Fläche wird nicht mehr als Ackerfläche genutzt. Hier erfolgt seit Jahren eine regelmäßige Wiesenmahd. Darüber hinaus besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Eberdingen, eine Arrondierung des Ortsrandes durch eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Betteläcker“ bietet Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Erschließung. Vor diesem Hintergrund wird ein Abweichen von den Grundsätzen der Raumordnung für diese überschaubare Fläche von 1,1 ha als vertretbar angesehen.

5 Wohnbauflächenbedarf

Die Gemeinde Eberdingen, als Teil der Metropolregion Stuttgart, weist aktuell einen hohen Siedungsdruck auf. Dies ist zum einen auf die wirtschaftliche Attraktivität der Region und da-raus resultierende Zuzüge zurückzuführen. Gemäß den Daten des Statistischen Landesamts (abgerufen 2021) kann für die Gemeinde Eberdingen in den letzten Jahren und in der Prognose ein stetiger Zuwachs der Bevölkerungsanzahl abgelesen werden. Damit besteht eine Nachfrage an Wohnbauflächen.

Weiterhin registriert die Gemeinde, das mit der Lage im Umland der Landeshauptstadt sowie nahe überregionaler Gewerbe- und Industriestandorte die Wohnraumnachfrage nicht nur bei auswärtigen Bürgern, sondern insbesondere bei den Eberdinger Bürgern festzustellen ist. Die jungen Familien und Senioren aus Eberdingen benötigen differenzierte Wohnstrukturen. Wenn die Gemeinde nicht reagiert und diesen Bedarf nicht deckt, verliert sie Jahr um Jahr Einwohner, die im Gemeindegebiet keinen Wohnraum finden können. Weiterhin ist angesichts der konstant steigenden Grundstücks-, Immobilien-, und Mietpreise eine weitere Bevölkerungsverlagerung ins Umland der Landeshauptstadt zu erwarten.

Der hohe und stets wachsende **Bedarf** an Wohnungen und Baugrundstücken in Eberdingen wird unter anderem durch die Baubewerberliste der Gemeinde deutlich. Dort sind ca. **206 Personen** gelistet, die sich für ein Grundstück in der Gemeinde Eberdingen interessieren. Von den Interessenten wohnen bereits 64 in der Gemeinde Eberdingen, was den hohen Bedarf der einheimischen Bevölkerung zeigt.

Potenziale im Siedlungsbestand wie gemeindeeigene Grundstücke, Baulücken, mögliche Nachverdichtungs-, oder Konversionsflächen sind nicht vorhanden. Die Gemeinde hat sorgfältig überprüft, ob **Baulandreserven** vorhanden sind. Die bestehenden Flächenpotenziale der Baulücken im Ort und die unbebauten Grundstücke in Baugebieten lassen sich auf Grund hoher rechtlicher Anforderungen schwer aktivieren. Die Eigentümer der Baulücken oder älterer Erschließungsgebiete unterliegen keinem Baugebot. Das Baugebot gemäß § 176 (2) BauGB ist in der Praxis nahezu nicht umsetzbar und entzieht sich dem rechtlichen Zugriff der Gemeinde. Eine Bebauung ist in überschaubarer Zeit auch nicht zu erwarten, da es sich in der Regel es um sogenannte Enkelgrundstücke handelt, die bewusst für eine deutlich spätere Bebauung durch Nachkömmlinge vorgehalten werden.

Auch der **Flächennutzungsplan** beinhaltet keine weiteren Reserven, die anstelle der überplanten Neubaufläche zur Verfügung gestellt werden könnten. Die „letzte“ im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche war das Gebiet „Hinter dem Zaun III“ in Nußdorf. Der Bebauungsplan wurde 2017 zur Satzung beschlossen. Die Grundstücke sind verkauft und nahezu vollständig bebaut, sodass zur Deckung des anhaltend hohen Bedarfs, angrenzend an das Gebiet der Bebauungsplan „Hinter dem Zaun IV“ (Geltungsbereich ca. 1,95 ha) im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird. Der weitere Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Sickental im Ortsteil Hochdorf (Verfahren nach § 13 b BauGB, Größe 0,7 ha) ist aufgrund der Rahmenbedingungen unklar. **Weitere Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB** sind nicht vorhanden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Seitenstraße, der eine Flächengröße von rund 2,4 ha vorsah, wurde inzwischen aufgegeben.

Die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen Ortsteilen ist ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Eberdingen. Im Hinblick auf die beschriebene anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, soll eine Wohnbauflächenentwicklung dementsprechend in den verschiedenen Ortsteilen ermöglicht werden. Darüber hinaus unterscheidet sich die Ausrichtung des Baugebiets „Hinter dem Zaun IV“ mit hauptsächlich Einzel- und Doppelhausbebauung wesentlich von der vorliegenden Planung mit Mehrfamilienhäusern und der 50+Wohnanlage. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist insbesondere altersgerechter, barrierefreier Wohnraum sehr gefragt. Bereits vor offizieller Ausschreibung der Wohnungen der 50 + Wohnanlage

besteht eine Nachfrage für die Hälfte der Wohnungen. Eine vergleichbare Wohnanlage gibt es in Eberdingen nicht.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

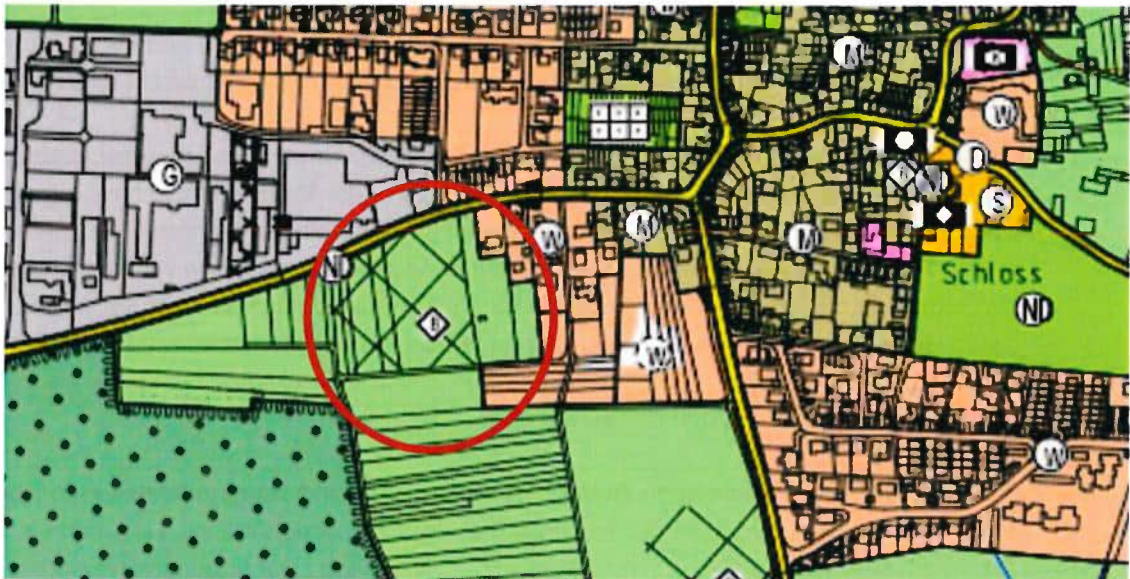


Abbildung 6: Ausschnitt FNP Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim, rechtswirksam seit dem 03.04.2014

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus ist für die Fläche ein Bodendenkmal dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Allgemeines

Im nördlichen Teil des Plangebiets, angrenzend an den Lebensmittelmarkt, ist eine Wohnanlage 50+ vorgesehen. Hier sollen, auch als Abschirmung zur Eberdinger Straße, Gebäude mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss ohne Längenbeschränkung ermöglicht werden.

Um eine zu massive Wirkung der Gebäudezeile zu verhindern, wird für den mittleren Teil des Baufensters eine niedrigere Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt. Der Eingangsbereich der Wohnanlage kann so etwas niedriger mit zwei Geschossen gestaltet werden. Im mittleren Teil des Plangebiets (Teilbereich 2) sollen nach Süden ausgerichtete Doppelhäuser entstehen. Der Garten wird dementsprechend Richtung Straße „Am Hohscheid“ ausgebildet. Im Teilbereich 3 sind drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen vorgesehen. Für die Gebäude in den Teilbereichen 2 und 3 werden zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ermöglicht, um einen zu starken Höhenversatz zur Bestandsbebauung „Betteläcker“ zu vermeiden.

In allen Teilbereichen ist eine Modellierung des natürlichen Geländes vorgesehen. Diese Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 Nr. 11e LBO bis 2,0 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur zulässig, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 500 qm Fläche haben. Damit passen sich die Modellierungen in Ausführung und Umfang angemessen in die Umgebung ein. Geplant ist eine Aufschüttung im Teilbereich 1 und auch teilweise im Teilbereich 2, sodass die Tiefgarage im Gelände eingefasst wird. Auch für die südliche Gebäudeseite im Teilbereich 3 ist eine Aufschüttung vorgesehen. Die festgesetzten Bezugshöhen der Geländeoberfläche orientieren sich am zukünftigen modellierten Gelände, die Aufschüttungen werden dabei berücksichtigt. Für die Bestimmung der Geschosshöhe ist das

Geschoss in seiner Gesamtheit im Verhältnis zur Geländeoberfläche maßgebend. Zur Ermittlung der Geländehöhe wird das arithmetische Mittel aus der Höhenlage der Geländeoberfläche an allen Gebäudeecken festgestellt.

7.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch eine Verlängerung der Straße „Am Hohscheid“ erschlossen. Am Ende der geplanten Stichstraße sind ein Wendehammer sowie acht öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m, entlang der nördlichen Straße ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,75 m vorgesehen.

7.3 Verkehrsuntersuchung

Zum Projekt wurde eine Verkehrsuntersuchung (Planungsgruppe SSW, März 2022) erstellt. Auf die Inhalte der Untersuchung wird verwiesen. Die Untersuchung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (auf die Anlagen und Pläne der Untersuchung wird verwiesen):

Die aktuell am Dienstag, den 22. Februar 2022, erhobenen Verkehrsbelastungsdaten einer Analyse 2022 wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung als Basis für die angestrebte städtebauliche Entwicklung "Betteläcker – Erweiterung" und den sich daraus ergebenden verkehrstechnischen Konsequenzen zugrunde gelegt.

In Anbetracht der seit 17. März 2020 im Straßenverkehrsnetz graduell über die Monate spürbaren Beeinträchtigungen durch die CORONA-Pandemie wurde im Plan 20 eine Hochrechnung der aktuellen Analyseergebnisse 2022 vorgenommen, um einen "regulären" Analysezustand 2022 abbilden zu können.

Unabhängig davon, wie in Zukunft – bis zum Erreichen des Prognosehorizontes 2035 – Arbeitskonzepte, wie Home Office oder Video-Meetings bestand haben werden, ist dieser Analyseansatz die Grundlage (Ausgangsbasis für den Blick in den Prognosehorizont 2035) für die weiteren Arbeitsschritte dieser Verkehrsuntersuchung gewesen.

Aus den Plandarstellungen 2 bis 6 zu den Tagesganglinien (Zeitbereich 00.00–24.00 Uhr) des Knotenpunktes TZ 1 geht hervor, dass sich die verkehrlichen Spitzenbelastungen über den Gesamttag hinweg sowohl im morgendlichen Spitzenintervall (06.00–10.00 Uhr / MSP = MGS), als auch signifikant im abendlichen Spitzenintervall (15.00–19.00 Uhr / ASP = MGS) befinden. Die Analyseergebnisse weisen daher für die Frühspitze (07.30 bis 08.30 Uhr) und erhöht für Abendspitze (Bereich 17.30 Uhr bis 18.30 Uhr) unterschiedliche Knotenstrombelastungen auf (vgl. Pläne 6 + 11).

Aufgrund dieses Zustandes wurde dennoch eine separate Betrachtung der Frühspitze (morgendliches Spitzenintervall 06.00–10.00 Uhr / MSP = MGS) bei den Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt, da durch die Überlagerung von morgendlichem Berufsverkehr und dem generell morgendlich eher stärker repräsentierten Güterverkehr auf den Kreisstraßen eine verkehrstechnisch relevante Verkehrsbelastung angesiedelt ist. Zudem lässt die geplante Wohnungsbauentwicklung "Betteläcker - Erweiterung" an dieser Stelle Verkehrszunahmen im öffentlichen Straßenverkehrsnetz erwarten.

Die Leistungsfähigkeitsüberprüfungen wurden mit dem in der Verkehrsplanung / Verkehrstechnik gängigen Verfahren "KNOBEL" (zusätzliche Berücksichtigung des querenden Fußgänger- und Fahrradverkehrs) durchgeführt.

Für den Einmündungsbereich K 1 zeigt sich im Ergebnis für den Prognosehorizont 2035 in der Konstellation der 0-Prognose die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP und somit eine sehr gute Leistungsfähigkeit bzw. die bestmögliche Gesamtqualitätsstufe im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Eberdinger Straße in die K 1687 – Eberdinger Straße (vgl. Anlagen A 1 + A 2).

Der Einmündungsbereich K 2 weist in der Konstellation der 0-Prognose 2035 sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" auf und somit die bestmögliche und sehr gute Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Straße Am Hohscheid in die K 1653 – Heimerdinger Straße (vgl. Anlagen A 3 + A 4).

Der Knotenpunkt TZ 1 weist im Planfall der 0-Prognose 2035 sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" auf und bildet somit die bestmögliche Gesamtqualitätsstufe und eine sehr gute Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an diesem Knotenpunkt Am Hohscheid/ Eberdinger Straße (vgl. Anlagen A 5 + A 6) ab.

Für den Einmündungsbereich K 1 zeigt sich im Ergebnis für den Prognosehorizont 2035 in der Konstellation des Prognose-Planfalls "Betteläcker – Erweiterung" mit der Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP die bestmögliche Leistungsstufestufe und somit eine sehr gute Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Eberdinger Straße in die K 1687 – Eberdinger Straße (vgl. Anlagen A 7 + A 8).

Der Einmündungsbereich K 2 weist im Prognose-Planfall "Betteläcker - Erweiterung" 2035 sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" aus und somit eine auch künftig eine sehr gute bzw. bestmögliche Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an dieser Einmündung der Straße Am Hohscheid in die K 1653 – Heimerdinger Straße auf (vgl. Anlagen A 9 + A 10).

Der Knotenpunkt TZ 1 weist im Prognose-Planfall "Betteläcker - Erweiterung" 2035 sowohl für die Frühspitze MSP, als auch für die Abendspitze ASP die Gesamtqualitätsstufe QSV = "A" auf und somit die bestmögliche Qualitätsstufe und eine sehr gute Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an diesem Knotenpunkt Am Hohscheid / Eberdinger Straße (vgl. Anlagen A 11 + A 12).

Dies bedeutet im Ergebnis jedoch auch, dass durch die geplante Wohnbauentwicklung "Betteläcker - Erweiterung" für den Prognosehorizont 2035, keine Ursache für einen ggf. künftig entstehenden Leistungsstufengpass abgeleitet werden kann, da die für die Gesamtqualitätsstufe relevanten Verkehrsströme aus dem Bereich der Eberdinger Straße bzw. Straße Am Hohscheid stammen und in die klassifizierten Kreisstraßen K 1687 – Eberdinger Straße bzw. K 1653 – Heimerdinger Straße einmündend orientiert sind.

Nicht unerwähnt bleiben darf in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass der aktuell bestehende Bebauungsplan "Betteläcker" der Gemeinde Eberdingen bereits dieselben verkehrlichen Fragestellungen hinsichtlich einer Anbindung an das klassifizierte Straßenverkehrsnetz mit der K 1687 – Eberdinger Straße bzw. K 1653 – Heimerdinger Straße gehabt hat.

Ebenso ist die bauliche Begleitung einer straßenverkehrsrechtlich angeordneten Tempo-30-Zone (StVO, Anlage 2 Zeichen 274.1 + Zeichen 274.2) für die Straßen Am Hohscheid, Geschwister-Scholl-Weg und Eberdinger Straße mit der bereits realisierten Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenbegleitender Vegetation Gegenstand des damaligen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens gewesen. Durch diese baulichen Maßnahmen innerhalb des

öffentlichen Straßenraumes (vgl. Bestand) soll sichergestellt werden, dass die maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auch weitestgehend eingehalten wird.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass vielfältige Grundstückszufahrten in der Örtlichkeit existieren, die Ausweichstellen für den Gegenverkehr ausbilden, da diese entsprechend StVO (Straßenverkehrsordnung) nicht zugeparkt werden dürfen.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses werden für die nachfolgende ingenieurtechnische Planung ggf. die Anforderungen des Straßenbaulastträgers (Landratsamt Ludwigsburg) mit zu berücksichtigen sein.

Die für die "50+-Wohnanlage" geplante Tiefgarage ist in der Rampenfahrbahn (Einrichtungsverkehr) mit einer Rot- / Grün-Lichtsignalanlage auszustatten, um Konflikte zwischen der Zu- und Ausfahrt zu vermeiden. Diese Lichtsignalanlage ist sowohl an der Tiefgaragenrampe, als auch innerhalb der Tiefgaragenfahrgasse aus einer von der Rampenfahrbahn unabhängigen Kfz-Position gut einsehbar vor- zusehen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Zum Projekt wurde eine Entwässerungssystematik (Schwarz Ingenieure, 14.01.2021) erstellt. Die Entwässerungssystematik kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandenen Netze in der Straße „Am Hohscheid“. Die Entwässerung ist entsprechend den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem geplant.

Schmutzwasser: Das in den Baufeldern anfallende Schmutzwasser wird einem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Hohscheid“ sowie einem neu anzulegenden Kanal am östlichen Gebietsrand zugeführt. Dieser Kanal wird mit dem kommunalen Sammler in der Eberdinger Straße über ein Leitungsrecht am östlichen Rand des Plangebiets und weiter über den Parkplatz des bestehenden Verbrauchermarktes verbunden. Eine entsprechende Vereinbarung zum dauerhaften Verbleib und der Zugänglichkeit zur Unterhaltung der Leitung wird mit dem Eigentümer des Flurstücks 794 sowie dem Eigentümer des Flurstücks 794/1 vom Erschließungsträger abgeschlossen (Baulast). Zur Sicherung des Kanals wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt. (siehe auch Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Niederschlagswasser im Geltungsbereich: Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsanlagen und der zukünftigen Dachflächen werden einem Regenwasserkanal in der Straße „Am Hohscheid“ zugeführt. Von dort werden die Abflüsse zum nordwestlich der Bauflächen liegenden offenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Von hier wird das Oberflächenwasser gedrosselt in den Straßenbegleitgraben der K1687 eingeleitet. Der in der Planzeichnung dargestellte Verlauf des Entwässerungsgrabens ist bzgl. der Lage nicht verbindlich. Aus dem Straßengraben fließt das Wasser mittelbar in die Vorflut Strudelbach.

Oberflächenwasser/ Hangwasser südliche Außengebiete: Im Unterschied zum ersten Abschnitt der Erschließung Betteläcker werden die Außengebietszuflüsse nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern weitestgehend über einen offenen Graben südlich und westlich an den Bauflächen vorbei in den Straßenbegleitgraben der K1687 / Eberdinger Straße eingeleitet. Aufgrund der langen Fließzeiten und des flachen Geländes ist hier keine Rückhaltung erforderlich.

8 Erfordernisse des Klimaschutzes

Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht das zugrunde liegende städtebauliche Konzept des Investors und beinhaltet gleichzeitig die notwendige Flexibilität zur Umsetzung der Planung.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept können die Gebäude mit nahezu reiner Nord-Süd-Orientierung ausgerichtet werden. Vorgesehen sind kompakte Bauformen mit Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäusern und einer 50 + Wohnanlage. Die beschriebene Kompaktheit wird auch durch die Erhöhung der GRZ im Bebauungsplan ermöglicht, um somit eine angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen. Ein Ausgleich wird durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern, Pflanzgebieten und der öffentlichen Grünfläche geschaffen, gleichzeitig können so klimatische Aspekte berücksichtigt werden.

Der Einsatz regenerativer Energien im Baugebiet ist auf vielfältige Art und Weise möglich. Eine zentrale Energieversorgung und der damit verbundene Anschluss- und Benutzungszwang wird in Abwägung mit alternativen, grundstücksbezogenen Optionen (Wärmetauscher, Erdwärmennutzung, etc.) und mit Blick auf das mittlerweile bereits sehr hohe Niveau gesetzlicher Forderungen (Energieeinsparverordnung) nicht für angemessen erachtet.

9 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Projekt wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG (Büro Beck und Partner, 29.09.2020) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Europäische Vogelarten:

Im Untersuchungsgebiet wurden 24 Vogelarten als Revierinhaber erfasst. Der Star ist bundesweit gefährdet, Gartenrotschwanz und Hausperling stehen in Baden-Württemberg und in der BRD auf der Vorwarnliste. Als Nahrungsgäste wurden außerdem Bluthänflinge beobachtet. Weit im Südosten in den oberen Hangbereichen lebt die Feldlerche.

Hausrotschwanz und Hausperling leben als Gebäudebrüter im Siedlungsbereich. Auch die Baumbrüter Türkentaube, Grünfink und Girlitz sind vorzugsweise in unmittelbarer Nähe menschlicher Siedlungen zu finden. Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Blau- und Kohlmeise, Buntspecht, Grünspecht sowie Star nisten in Baumhöhlen oder Spalten, die übrigen Arten brüten frei auf Bäumen oder in Hecken.

Schwerpunkte der Vogelvorkommen im Untersuchungsgebiet sind der Wald südwestlich des Plangebiets einschließlich der angrenzenden Obstbaumwiesen sowie der östlich an das Plangebiet angrenzende stark durchgrünte Siedlungsrand. Im Bebauungsplangebiet selbst kommen keine Vögel vor. Es fehlen entsprechende Strukturen. Auch die junge Hecke am Lebensmittelmarkt und die westlich gelegene Baumreihe waren nicht besiedelt.

Reptilien

Im Bebauungsplangebiet und der unmittelbaren Umgebung gibt es nur wenige Orte, an denen man Reptilien vermuten könnte. Im Zuge der Begehungen gab es keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Reptilien. Mehrfach wurden Katzen beobachtet, die zu den Fressfeinden der Reptilien zählen.

Weitere streng geschützte Arten

Hinweise auf weitere Arten gab es nicht. Fehlende Gewässer und Feuchthabitate schließen die Anwesenheit wassergebundener Lebewesen aus. Auch fehlen die Futterpflanzen streng geschützter Schmetterlingsarten. Geeignete Strukturen und Nahrungssträucher für Haselmäuse sind nicht vorhanden. Das kleine strukturarme Wiesen- und Ackergelände kommt auch als essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse nicht in Frage und bietet keine Quartiermöglichkeiten.

Konfliktanalyse – Europäische Vogelarten:

§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Tötungsverbot

Unmittelbar betroffen ist keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Es ist daher nicht zu befürchten, dass Individuen oder Fortpflanzungsstadien durch Bautätigkeit getötet bzw. beschädigt werden. Voraussetzung ist, dass an den Nachweisorten keine Baunebenflächen errichtet werden. Zur Vermeidung eines erhöhten Kollisionsrisikos insbesondere für Vögel soll auf großflächige, spiegelnde Fassaden bzw. Fensterfronten verzichtet werden. Andernfalls sind entsprechende Vorkehrungen erforderlich. Der geringe, langsame zusätzliche Anwohnerverkehr ist aus artenschutzrechtlicher Sicht vernachlässigbar.

§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Störungsverbot

Mit einer Störung im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen. Die in Siedlungsnähe lebenden Arten sind menschliche Tätigkeit auch durch die aktuelle Bautätigkeit gewöhnt. Auf der Vorhabenfläche selbst leben keine Vögel oder andere planungsrelevante Arten.

§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, Beschädigungsverbot

Da keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bebauungsplangebiet vorhanden sind und dieses auch nicht als essentielles Nahrungshabitat für streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten in Frage kommt, ist mit dem Eintreten des Verbotstatbestandes nicht zu rechnen.

Fazit:

Für das Artenschutzgutachten wurden die Europäischen Vogelarten und die Reptilien untersucht. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 (1) Nrn. 1-3 BNatSchG ergab folgende Ergebnisse.

Reptilien konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG für diese Artengruppe kann deshalb ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten Europäischer Vogelarten nachgewiesen werden. Auch für diese Artengruppe konnte das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) Nrn. 1-3 BNatSchG durch das Vorhaben kann vermieden werden, das Vorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht zulässig.

Umweltbericht

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht (Büro Helbig, 20.08.2024) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Vorhabensbeschreibung

Die Gemeinde Eberdingen plant im Ortsteil Hochdorf die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung. Zur rechtlichen Sicherung der Entwicklung des Gebietes wird der Bebauungsplan "Betteläcker - Erweiterung" aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,09 ha und setzt allgemeine Wohngebiete mit einer Fläche von insgesamt etwa 0,7 ha und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 mit Überschreitungsoption bis 0,8 fest.

Die nicht überbauten Flächen werden zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas begrünt und bepflanzt (grünordnerische Maßnahmen). Dafür werden auf den privaten Grundstücksflächen flächenabhängig hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Ergänzend erfolgt eine Gebiets-eingrünung mit Sträuchern (Pfg 2).

Die Straße „Am Hohscheid“ wird als Erschließungsstraße in das Plangebiet verlängert. Am Wendehammer der Straße werden acht öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Unbelastetes Niederschlags- und Dachwasser wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Straßenentwässerung der K 1687 eingeleitet.

Die Befestigung aller Stellplätze und Privatwege hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter durch folgende Eingriffstatbestände:

Artenschutzrechtlich kann gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) Nrn. 1-3 BNatSchG durch das Vorhaben vermieden werden (PLANUNGSBÜRO BECK UND PARTNER, 2020).

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend mittelwertiger Biotopwertigkeit (Fettwiese) 1,04 ha
- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,65 ha
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,65 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild gering- bis mittelwertigen Bereichs
- Verlust von ca. 1,04 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland) ohne Bewertung in der Flurbilanz 2022

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert.

Sie umfassen folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen:

- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen

Zur Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Begrünung nicht überbauter privater Grundstücksflächen (Pfg 1, Gestaltung der nicht über- bauten Grundstücksflächen)
- Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken (Pfg 2, Bepflanzung der Gärten, Einzelbäume)
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabensbereiches
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Privatwege
- Ableitung von unbelastetem Oberflächen- und Dachwasser über ein Rückhaltebecken und gedrosselte Einleitung in die Straßenentwässerung der Kreisstraße
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf begrünten Dachflächen
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege

Zur naturschutzfachlichen Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Boden durch das Vorhaben wird folgende Ersatzmaßnahme dem Vorhaben zugeordnet:

- „Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit an der WKA Schiedt in Remseck“ (Az. 118.02.022)

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die getroffenen internen grüngestalterischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung tragen zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei. Dennoch verbleiben für alle Schutzgüter rechnerische Defizite in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die Defizite der Schutzgüter Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung werden aus fachlicher Sicht aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Vorbelastungen als nicht erheblich bewertet. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen des Bebauungsplanes vermindert werden.

Die Defizite der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden sind als erheblich zu werten und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Umweltüberwachung

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, die internen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die externe Kompensationsmaßnahme gemäß § 4c BauGB auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Gemeinde Eberdingen zu prüfen. Die Überprüfung der Umsetzung erfolgt in Form einer Ökologischen Baubegleitung.

10 Immissionsschutz

Zum Projekt wurde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Umweltakustik Heine und Jud, 07.05.2021) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Straßenverkehr

- *Zur Beurteilung der künftigen Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 (DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002; DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987) herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Orientierungswerte für all- gemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen.*
- *Die Beurteilungspegel betragen bis 57 dB(A) tags und bis 49 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis rund 2 dB und nachts bis rund 4 dB überschritten.*
- *Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Anhaltswert zur Vermeidung erheblicher Belästigung unter lärmmedizinischen Aspekten) liegen für all- gemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Grenzwerte werden tags und nachts gerade eingehalten.*
- *Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (Kuschnerus, Ulrich (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis. Bonn: vhw-Verlag Dienstleistung) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden eingehalten.*
- *Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr werden am betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.*

- Innerhalb der Baufenster wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von maximal 63 dB(A) erreicht. Im Tag- und Nachtzeitraum wird innerhalb der Baufenster maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.

Gewerbe

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06 .2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017) herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Betreibers (Netto-Lebensmittelmarkt) und die mögliche Schallabstrahlung vom nördlich gelegenen Gewerbegebiet.
- Nach Rücksprache mit dem Eigentümer wird der Verflüssiger an der Südfassade des Lebensmittelmarkts ausgetauscht oder geeignete Maßnahmen an der Fassade ergriffen. Die Gesamt-Schallabstrahlung des Verflüssigers wird auf einen maximalen anlagenbezogenen Schalleistungspegel von ins- gesamt LwA; 55 dB(A) begrenzt. Gemäß dem Stand der Technik darf die Anlage keine Tonhaltigkeit im Sinne der TA Lärm aufweisen.
- Die Beurteilungspegel betragen bis 55 dB(A) tags und bis 32 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts innerhalb der Baufenster eingehalten.

11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggf. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 - 5 BauNVO).

Im Plangebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die maximal zulässige Wandhöhe (WH), sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Weil sich die Gebäude über mehrere Grundstücke des gesamten Baulandes der jeweiligen Teilbereiche 1,2 und 3 erstrecken, wird festgesetzt, dass die maßgebende Grundfläche die Gesamtheit des Baulandes der jeweiligen Teilbereiche 1,2 und 3 im Geltungsbereich ist.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Von dem für allgemeine Wohngebiete vorgesehene Orientierungswert der GRZ von 0,4 nach § 17 BauNVO wird geringfügig abgewichen. Die Gemeinde Eberdingen strebt im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit unbebauter Fläche im Außenbereich eine erhöhte städtebauliche Dichte im Gebiet an. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da es sich nur um eine geringfügige Erhöhung von 0,4 auf 0,45 handelt und durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und der Pflanzgebotsflächen ein ausreichender Freiflächenanteil gesichert ist. Darüber hinaus grenzt die Fläche im Westen und Süden an unverbaubare freie Landschaft an. Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist eine Überschreitung der GRZ II durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Zur Sicherung der geplanten Bebauung wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zugelassen. Die Erhöhung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze auf bis zu zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Zur Schonung der Freiflächenstruktur und zur Sicherung des angestrebten Siedlungsbildes sollen diese Stellplätze weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Deshalb kann die Erhöhung der Überschreitung der GRZ ausgeglichen werden.

Über die Höhenfestsetzungen werden die Einpassung der geplanten Neubebauung in den umgebenden Gebäudebestand und ein angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gesichert. Die im Gebiet zulässigen Wandhöhen ermöglichen unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie in den Teilbereichen 2 und 3 eine Bebauung mit drei und im Teilbereich 1 eine Bebauung mit vier Geschossen. Um sicherzustellen, dass jeweils das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse im Teilbereich 1 und zwei Vollgeschosse in den Teilbereichen 2 und 3 begrenzt. Durch Treppenhäuser und Aufzüge darf die WH bis zu 1,5 m überschritten werden.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden und das Erscheinungsbild vom Straßenraum aus zu begrenzen, wird für den Teilbereich WA 3 festgesetzt, dass mit den Außenwänden des obersten Geschosses ab einer Wandhöhe von 7,50 m um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abzurücken ist. Davon ausgenommen sind Erschließungskerne (Treppenhäuser und Aufzugsanlagen) bis zu einer Breite von 8,00 m. Auch für die nach Süden gerichtete Außenwand des obersten Geschosses wird auf einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge kein Rückversatz erforderlich. So können die nach Süden ausgerichteten Terrassen baulich getrennt werden.

Doppelhäuser sind mit der verbindlichen Wandhöhe von 9,50 m zu errichten. Aus Gründen der Rechtssicherheit sind Unterschreitungen nur zulässig, wenn dieselbe Gebäudehöhe auch für die zweite Doppelhaushälfte gesichert ist.

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Teilbereich 1 soll eine Wohnanlage 50+ entstehen. Der geplante Baukörper übertrifft die nach offener Bauweise maximal zulässigen 50,00 m Gebäudelänge. Dementsprechend sind in der abweichenden Bauweise a1 Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zulässig. Für die Teilbereiche 2 und 3 sollen kleinteiligere Strukturen entstehen. Dort wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, wobei Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge bis 30,00 m, Doppelhäuser bis 20,00 m (d.h. beide Doppelhaushälften zusammen 20,00 m) und Hausgruppen bis 30,00 m (d.h. alle Reihenhäuser einer Hausgruppe) zulässig sind.

Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit der Hausform (Einzel- Doppelhaus-, Hausgruppe) ist dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses auch direkt angebaut werden kann - und nicht etwa ein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand entsteht.

Zur Flexibilisierung der Bauoptionen und der Grundstückszuschnitte werden über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehende Baufenster festgesetzt.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von jeweils 20,00 qm zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu einer Länge von 5,00 m um bis zu 2,00 m überschritten werden

11.4 Flächen für Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist mit Carports ein Abstand von mindestens 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten,

Zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einhausungen zur Müllentsorgung sowie nicht überdachten Fahrradanlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist pro Grundstück ein Nebengebäude mit max. 10 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

11.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und mit Rücksicht auf den umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte bauliche Verdichtung. Daher ist es erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Teilbereich 2 auf max. 2 WE je Einzelhaus und in Doppelhaushälften sowie in Reihenhäusern einer Hausgruppe auf max. 1 WE zu begrenzen. Da in den Teilbereichen 1 und 3 Mehrfamilienhäuser (MFH) geplant sind, wird in diesem Bereich von einer Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen abgesehen.

11.6 Flächen für Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen sichern das gebietsbezogene Ver- und Entsorgungskonzept unter besonderer Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit unbelastet anfallendem Niederschlagswasser.

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

Die entsprechend festgesetzten Flächen oder Maßnahmen dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter.

11.8 Flächen mit Leitungsrechten

Zur Sicherung des geplanten Schmutzwasserkanals sind im zeichnerischen Teil Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt. Eine Befestigung der Fläche kann nach Maßgabe des Leitungsträgers erfolgen, soweit die technischen Anforderungen des Kanals dadurch nicht beeinträchtigt werden.

11.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

11.10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

11.11 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten bis maximal 1,00 m Tiefe.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform und Dachneigung

Aufgrund der besseren Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses sowie der Möglichkeit zur Begrünung, sind im Gebiet Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung bis zu 12 ° zulässig.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen werden aus Gründen der einheitlichen Gestaltung dieselben Dachformen, Dachneigungen, Firststrichtungen und straßenseitige Wandhöhe festgesetzt. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

12.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte unzulässig sind.

Technisch notwendige Anlagen und Aufbauten (wie z.B. Filter-/Lüftungsanlagen, Kamine, Dachzugänge für Wartungszwecke usw.) sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente auf den Dächern sind zulässig.

Aus gestalterischen Gründen haben Dachaufbauten bei Flachdächern einen Mindestabstand zu Außenfassaden einzuhalten. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.

12.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine hohe Anzahl parkender Fahrzeuge im öffentlichen Raum kann die Verkehrssicherheit vermindern und wirkt sich negativ auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume aus. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Neubaugebieten den zu erbringenden Stellplatznachweis je nach Wohnungsgröße auf bis zu 2,0 nicht gefangene Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Stellplätze sind dann nicht gefangen, wenn die Zufahrt eines Stellplatzes nicht über den anderen Stellplatz erfolgt.

12.4 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung einzelner Gebäudefassaden sind Signalfarben (grelle Farben) als Fassadenfarben unzulässig.

12.5 Einfriedungen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Einfriedungen nur sockellos zulässig. Aus gestalterischen Gründen dürfen tote Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m und lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinter pflanzen.

12.6 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

12.7 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Tiefgaragen Zufahrten sind davon ausgenommen.