

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Kreben IV“

und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreben IV“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Eschenbach ist bestrebt, die Innenentwicklung der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand vorzuziehen. Die Innenentwicklung kann dabei z.B. durch Schließung von Baulücken oder durch Maßnahmen zur Nachverdichtung erfolgen. Für diese Maßnahmen ist die Gemeinde jedoch auf die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer angewiesen. Daher können auf diese Art und Weise nur eine relativ geringe Anzahl an Bauplätzen zeitnah potentiellen Bauherren zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde selbst hat derzeit keine weiteren Bauplätze mehr zur Verfügung. Dem gegenüber steht jedoch ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen. Daher möchte die Gemeinde nun mit der Erschließung eines kleinen Wohngebiets im Gewann Kreben 16 neue Bauplätze schaffen, um den aktuellen Bedarf decken zu können.

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung „Kreben III“ (Bebauungsplan Rechtskraft 2006) an. Der Bebauungsplan „Kreben III“ umfasst bereits die Flächen, für die nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll und setzt diese als Fläche für Landwirtschaft fest.

Um für die geplante Bebauung verbindliches Baurecht zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 362 (teilweise), 419/3, 2118 (teilweise), 2120, 2121 (teilweise), 2123, 2124, 2125 und 2127 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

3. Übergeordnete Planungen / Flächennutzungsplan

Regionalplanung:

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 gibt für die Gemeinde Eschenbach gemäß Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar vor.

Die Planung sieht 16 Bauplätze vor, wobei 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Daraus ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 45 EW/ha wenn jeweils nur eine Wohnung pro Gebäude errichtet wird. Werden durchschnittlich 1,5 WE pro Bauplatz erstellt erhöht sich diese bereits auf 65 EW/ha. Somit liegt die Planung innerhalb des vom Verband Region Stuttgart angestrebten Zielkorridors.

Flächennutzungsplan:

Im bestehenden Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Voralb der Gemeinden Heiningen und Eschenbach ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dies deckt sich mit der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestehendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Kreben III (Rechtskraft 2006). Dieser setzt die betroffenen Flächen als Fläche für die Landwirtschaft fest.

Das Flurstück 2120 im Nordwesten des Plangebietes befindet sich bislang nicht innerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplans.

5. Umweltbelange

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Baumfällungen, Versiegelung von Flächen usw.).

Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil ein Umweltbericht bei. Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter (z. B. Naturhaushalt, Landschaftsbild, Schutzgüter Mensch und Kultur, Sachgüter usw.).

Um die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen abzuschätzen werden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen (s. nachfolgend Artenschutz).

Bei der Planung wurde darauf geachtet, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt so weit als möglich zu minimieren (z.B. Abstand zu angrenzendem Schutzgebiet, Pflanzbindungen, Pflanzgebote usw.).

6. Artenschutz

Nach § 1 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund und den Regelungen zum besonderen Artenschutz (§§ 44-47 BNatSchG) wurde eine fachkundige Begehung des Geländes durchgeführt und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens vorgenommen. Die Ergebnisse der wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung vom März 2017 festgehalten. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen

Die nötigen Vermeidungsmaßnahmen wurden im Gutachten aufgezeigt und im Bebauungsplan durch Festsetzungen soweit möglich gesichert.

CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Kompensationsmaßnahmen) werden dann notwendig, wenn für eine Tierart oder Artengruppe ein Verbotstatbestand zu befürchten ist. Dies ist u.a. bei der Zauneidechse sowie der Dorngrasmücke und dem Sumpfrohrsänger der Fall. Details können dem Gutachten entnommen werden.

NATURA-2000-Gebiet

Da das Plangebiet in das EU Vogelschutzgebiet 7323-441 „Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb“ ragt, kann eine Beeinträchtigung dieses Natura-2000 Schutzgebietes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die besondere Schutzbedürftigkeit des Vogelschutzgebietes beruht unter anderem auf der bundesweiten Bedeutung als Brutgebiet für den Halsbandschnäpper.

Aus diesem Grund wurde eine Natura-Vorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine Lebensstätten von gemeldeten Vogelarten in Anspruch

genommen oder tangiert werden. Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes können unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Störung von funktionalen Beziehungen zu umliegenden Natura-2000 Gebieten ist somit nicht zu erwarten; die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

7. Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Obstbaum- und Wiesenflächen. Eine Bebauung durch Gebäude ist auf den Grundstücken bislang nicht vorhanden. Im nördlichen Teil befindet sich das für die Ableitung des Niederschlagswassers der Gebiete Kreben III und IV gebaute Retentionsbecken (siehe Planungskonzeption).

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Bahndamm der stillgelegten Bahnstrecke Göppingen – Boll.

Am Südrand des Gebietes verläuft in Verlängerung der Teckstraße ein Feldweg in westlicher Richtung.

Der östliche Rand des Plangebietes ist hingegen durch bestehende Wohnbebauung geprägt.

7.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt in nordwestlicher Richtung sanft um ca. 5 m ab.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich in Teilbereichen mit dem festgesetzten Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiets-Nr. 7323441). Die Abgrenzung ist im zeichn. Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

7.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in öffentlichem Eigentum.

7.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Teckstraße sowie Im Kreben an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese verfügt das Plangebiet auch über einen bedarfsgerechten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

7.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

8. Planungskonzeption

Das städtebauliche Konzept für den Planbereich sieht die Fortführung der Straße Im Kreben in südwestlicher bzw. südlicher Richtung vor. Im Süden des Plangebietes soll diese auf die Verlängerung der Teckstraße treffen. Der in diesem Bereich bislang lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaute Weg soll daher bis zur Kreuzung mit der Fuchseckstraße ausgebaut werden. Es ist dabei vorgesehen die Erschließungsstraßen als gemischt genutzte Verkehrsflächen auszubauen, so dass auf eine separate Gehwegführung

verzichtet werden kann. Lediglich die Verlängerung der Teckstraße soll mit einem separaten Gehweg ausgeführt werden.

Die Bebauung soll sich an der angrenzenden Bestandsbebauung orientieren, d.h. es sind 16 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen.

Es ist vorgesehen, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Schmutzwasser soll über einen Kanal in das bestehende Abwassersystem der angrenzenden Gebiete eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie von der Straße soll in ein Retentionsbecken auf dem Flst. 2120 eingeleitet werden.

Auf diesem Flurstück befindet sich im Ostteil bereits ein Retentionsbecken, welches im Zuge der Erschließung des Gebietes Kreben III angelegt wurde. Bei der Dimensionierung und Genehmigung des Beckens wurde bereits das künftige Gebiet Kreben IV berücksichtigt.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauland soll dieses Becken nun jedoch in den westlichen Bereich des Flst. 2120 verschoben werden. Dadurch kann die Fläche des bisherigen Beckens ebenfalls für eine wohnbauliche Nutzung gewonnen werden. Damit einher geht eine Neudefinition des Ortsrandes an dieser Stelle.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll in Anlehnung an die Umgebung und an den Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dadurch soll der Charakter der angrenzenden Nutzung und Bebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie Festsetzungen der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen festgelegt. Diese sollen eine ausreichend dichte Bebauung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglichen und gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude gut in die umgebende Bebauung einfügen.

Bauweise

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise mit Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dadurch soll die Vielfältigkeit der Umgebung mit Einzel- und Doppelhäusern im Plangebiet fortgesetzt und damit der gewünschte Gebietscharakter gesichert werden.

Stellplätze und Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Um den öffentlichen Raum jedoch nicht zu sehr einzuschränken ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

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

Die Planung sieht die Verlegung des bereits vorhandenen Retentionsbeckens in westlicher Richtung vor. Um zu gewährleisten, dass der Bewuchs des neuen Retentionsbeckens hohen ökologischen Anforderungen genügt soll dieses gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes bepflanzt werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um den öffentlichen Straßenraum zu durchgrünen, sind an den dargestellten Standorten geeignete Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Zur Durchgrünung der Wohnbauplätze sind darüber hinaus auf jedem Grundstück durch die Bauherren geeignete Laubbäume zu pflanzen.

Der randliche Streuobstgürtel soll durch entsprechende Nachpflanzungen an den dargestellten Standorten ergänzt werden. Dadurch sollen entfallende Bäume ausgeglichen und die vorhandene Ortsrandeingrünung gestärkt werden.

Bindung für Bepflanzung und für die Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Streuobstbäume sind aufgrund ihres hohen ökologischen Wertes dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

10. Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet soll eine möglichst abwechslungsreiche Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft der Umgebung integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund werden ausschließlich geneigte Dächer zugelassen.

Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine und sonstige Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum nicht eingeschränkt wird, haben Einfriedungen und Stützmauern einen Abstand zu den öffentlichen Flächen einzuhalten und sind in ihrer Höhe beschränkt.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Um die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten sind Erschließungsflächen auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässig herzustellen.

Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

11. Bodenordnung

Die Gemeinde Eschenbach hat alle für die Erschließung des Gebietes notwendigen Flächen erworben und wird diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen.

12. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 14.862 m² (ca. 1,5 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	14.862 m²	100 %
Verkehrsflächen	2.257 m ²	15,2 %
Grünflächen	2.313 m ²	15,5 %
Flächen für die Landwirtschaft	2.461 m ²	16,6 %
Wohnbauflächen	7.830 m²	52,7 %

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18