

Bebauungsplan „Hausäcker“ in Bad Teinach – Zavelstein

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan „Hausäcker“ soll im Stadtteil Sonnenhardt die bestehende Bebauung entlang der Calwer Straße in dem Bereich zwischen Gebäude Nr. 24 und Nr. 14 im rückwärtigen Bereich bis zur vorhandenen markanten Gehölzgruppe vervollständigt werden. Über diesen dörflich geprägten Innenbereich soll ein Bereich mit zwei Bauzeilen über die Gehölzgruppe (Feldhecke) nach Osten in den Außenbereich hinausgehen. Mit diesem Konzept sind Umweltbelange, besonders Flora und Fauna, betroffen.

Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange durch die Planung wurden gründlich erhoben und dafür Ausgleichsmöglichkeiten untersucht. Diese Arbeit ergab dann folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die Feldhecke wird als öffentliche Grünfläche zum Erhalt festgesetzt, somit werden diese Strukturen dauerhaft gesichert. Gewisse Verluste in der Feldhecke durch die Erschließungsstraße müssen hingenommen werden. Diese Eingriffe in die Feldhecke werden planintern an der westlichen Plangebietsgrenze mit der Ergänzung des Gehölzstreifens mit standortheimischen Sträuchern sowie planextern durch Pflanzungen östlich des Plangebietes ausgeglichen. Außerdem erfolgt mit der Festsetzung eines 5 m breiten Schutzstreifens zur Feldhecke hin die Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Feldhecke. Der unvermeidbare Baumverlust wird planextern über sieben entsprechende Ersatzpflanzungen kompensiert.

Auf den privaten Grünflächen der Baugrundstücke erfolgt die Gestaltung der Gärten mit standortheimischen Arten (Empfehlung).

Die Verkehrsgrünflächen sollen mit standortgerechten, einheimischer Arten bepflanzt werden. Dies dient der Aufwertung für das Ortsbild, dem Artenpotenzial, dem Wasserhaushalt und dem örtlichen Klima.

Der verbleibende Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen sowie auch für das Schutzgut Boden wird über die Umsetzung der Maßnahme „Biotop Alberwiese“ aus dem „Ökokonto der Stadt Bad Teinach-Zavelstein“ gedeckt.

Den Belangen der vorkommenden Tierarten im Gebiet wurde mit der artenschutzrechtlichen Begehung und den sich daraus ergebenden Schutzmaßnahmen Rechnung getragen. Erhebliche Eingriffe können so vermieden werden.

Negative Wirkungen auf den Wasserhaushalt werden mit den geplanten Entwässerungsgräben und der Weiterleitung in einer Geländemulde östlich des Plangebietes vermieden. Des Weiteren wird der Einbau von Zisternen auf den privaten Baugrundstücken empfohlen.

Die Vorschrift zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen auf den privaten Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die Anlage der Pflegewege als Graswege mindern die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt.

Die (rein rechnerischen) verbleibenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Lufthygiene werden als nicht erheblich eingestuft.

In den örtlichen Bauvorschriften werden Vorschriften zur Gestaltung der Dächer, Fassaden, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Werbeanlagen und Stellplätzen getroffen, so dass Beeinträchtigungen des bestehenden Ortsbildes so weit wie möglich vermieden werden. Wesentlich sind hier die ortstypischen geneigten Dächer. Grundsätzlich sind die Festsetzungen über die Höhe der Gebäude (max. Firsthöhe von 8 m zum Außenbereich hin u. max. 9 m für die übrigen Gebäude) sowie über die Traufhöhe (max. 4 m) Maßgaben, die negative Wirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild weitgehend vermeiden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die vom Vorhaben berührten Schutzgüter werden weitgehend vermieden oder gemindert. Die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dienen der Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte vom 05.08. bis zum 17.09. 2010. Hierbei wurde die Planung von den meisten Behörden grundsätzlich akzeptiert, von 2 Behörden wurde die Ausdehnung der Bebauung nach Osten jedoch infrage gestellt, obgleich diese Planung in der zuvor gelaufenen Flächennutzungsplanungsänderung als abgeschlossen betrachtet und akzeptiert worden ist. Eine Änderung der Planung in dieser Hinsicht erfolgte deshalb auch nicht. Von den übrigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden Einzelthemen wie Firsthöhe, Traufhöhe, Firstrichtung und Nebenanlagen, Wasserversorgung, Gasversorgung und umweltrelevante Themen angesprochen. Ein Teil dieser Anregungen wurde aufgenommen, teilweise im Umweltbericht, teilweise im Plan.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 25.08. bis zum 02.09.2010. Hierbei wurden keine Anregungen für oder gegen die Planung vorgebracht.

Nach diesen vorbereitenden Verfahrensschritten erfolgte die Ausarbeitung des Planentwurfes.

Die erste öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte vom 15.04.2011 bis zum 17.05. 2011. Hierbei wurde von der Öffentlichkeit nur eine Anregung vorgebracht, bei der es sich um grundstücksbezogene Fragen handelte, die aufgenommen werden konnten.

Die Änderungen aus der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung ergaben insgesamt geringfügige Planänderungen, die jedoch auch für Bürger außerhalb des Planungsbereiches von Interesse sein konnten. Es wurde deshalb eine 2. öffentliche Auslegung durchgeführt, die vom 14.10. bis zum 15.11.2011 erfolgte. Zu dieser zweiten öffentlichen Auslegung wurden nur noch vom Landratsamt Anregungen vorgebracht, die redaktioneller Natur waren. Der Bebauungsplan kann somit am 19.12.2011 als Satzung beschlossen werden.

3. Abwägung anderer Planungsalternativen

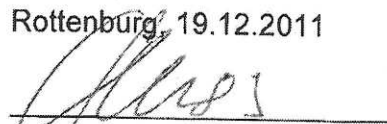
Im Vorfeld zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes waren 3 Lösungen zur Diskussion gestellt worden, die größere Bauflächen zwischen der bestehenden Feldhecke und der östlich gelegenen Allmandstraße vorgesehen hatten und demgemäß auch aufwendigere Erschließungen. Diese Lösungen sind wegen des starken Eingriffs in die freie Landschaft verworfen worden. Für die vorliegende reduzierte Form gab es keine alternativen Lösungen mehr. Die Erschließung war durch den einzigen Anschlusspunkt an die örtliche Straßenführung vorgegeben und die Weiterführung über die Feldhecke hinaus erfolgte in sparsamer Erschließung mit jeweils einer Bauzeile beidseits der Straße.

Bad Teinach-Zavelstein 19.12.2011



Wendel
Bürgermeister

Rottenburg 19.12.2011



Gauss
GAUSS + LÖRCHER
Ingenieurtechnik GmbH