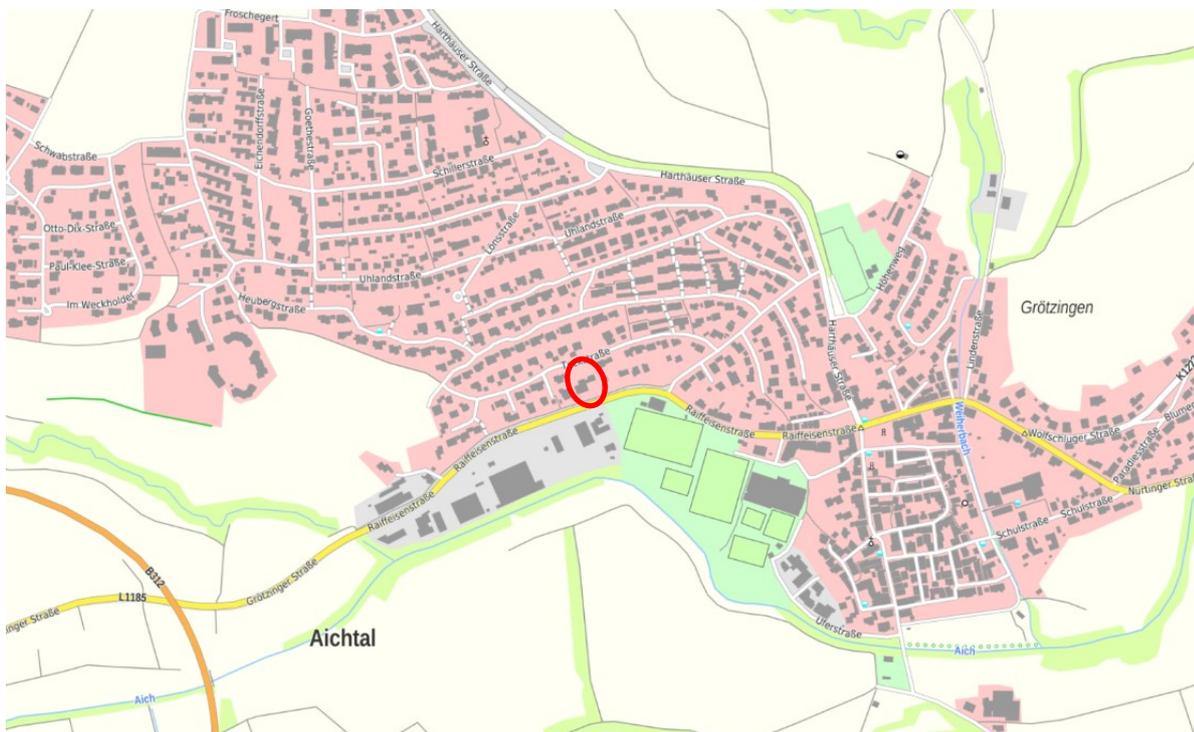


Landkreis Esslingen
Gemeinde Stadt Aichtal
Gemarkung Grötzingen

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Schießäcker – 6. Änderung“



Übersichtsplan, Quelle: Geoportal-BW (unmaßstäblich)

gefertigt:

Nürtingen, 01.07.2022/15.02.2023

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

anerkannt:

Aichtal,

Sebastian Kurz
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
4.	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben	4
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
4.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.3	Schutzgebiete	5
4.4	Hochwassergefährdung, Starkregenrisiko	5
4.5	Immissionsschutz, Lärmaktionsplanung	6
4.6	L1185, Raiffeisenstraße	7
5.	Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB.....	7
B	Planinhalt	7
1.	Plankonzept	7
2.	Begründung der Festsetzungen	9
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
2.2	Örtliche Bauvorschriften	11
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12
3.1	Verkehrerschließung	12
3.2	ÖPNV.....	12
3.3	Entwässerungskonzeption.....	13
3.4	Versorgungsleitungen	13
3.5	Erdmassenausgleich	13
C	Umweltbelange	13
1.	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	13
2.	Artenschutz	15

Anlage:

- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes vom 24.04.2020, StadtLandFluss, Nürtingen

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Grundstück Raiffeisenstraße 46 ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die jedoch schon länger nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist künftig nicht mehr vorgesehen und wäre aufgrund Umgebungsbebauung im Norden, Osten und Westen, die nahezu ausschließlich aus Wohnbebauung besteht, aus städtebaulicher Sicht auch nicht mehr verträglich. Das vergleichsweise große Grundstück soll im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich besser für Wohnbebauung nutzbar gemacht werden. Geplant sind vier Gebäude, die als Einzel- oder Doppelhäuser erstellt werden können.

Der bislang geltende Bebauungsplan weist auf dem vergleichsweise großen Grundstück drei überbaubare Grundstücksflächen aus, die sich teilweise an den bisherigen landwirtschaftlichen Gebäuden orientiert und ein zusätzliches Gebäude an der Teckstraße ermöglichen. Das ca. 2560m² große Grundstück bietet aus heutiger Sicht im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan, weitere Möglichkeiten der Nachverdichtung. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

Das Planungserfordernis ist oben beschrieben. Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) sind durch die Nachverdichtungsmaßnahme durch die Ausweisung neuer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes und eines vollständig bebauten Bereiches nicht betroffen. Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch die Planung Rechnung getragen. §1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, der im vorliegenden Fall durch die Planung im Bestand eingehalten wird.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die weitere Wohnraumschaffung im Innenbereich des Ortsteils Grötzingen. Durch den Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung zur innerörtlichen Nachverdichtung auf dem Grundstück der ehemaligen Hofstelle gewährleistet werden. Die künftige Bebauung soll sich in die Umgebungsbebauung einfügen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Grötzingen und umfasst das Grundstück Raiffeisenstraße 48. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Teckstraße,
- im Osten durch die bebauten Grundstücke Teckstraße 17 und Raiffeisenstraße 44,
- im Süden durch die Fahrbahn der Raiffeisenstraße,
- im Westen durch die bebauten Grundstücke Teckstraße 25 und 29.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

Der Planbereich umfasst ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Im südlichen Teil des Grundstücks besteht ein Wohnhaus und ein größeres landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude mit Stall und Scheuer. Der nördliche Teil ist unbebaut. Das Grundstück ist mit zwei Zufahrten an die Raiffeisenstraße angebunden. Über die Teckstraße gab es bislang keine Zufahrt.



Ansicht von Südosten auf den Planbereich

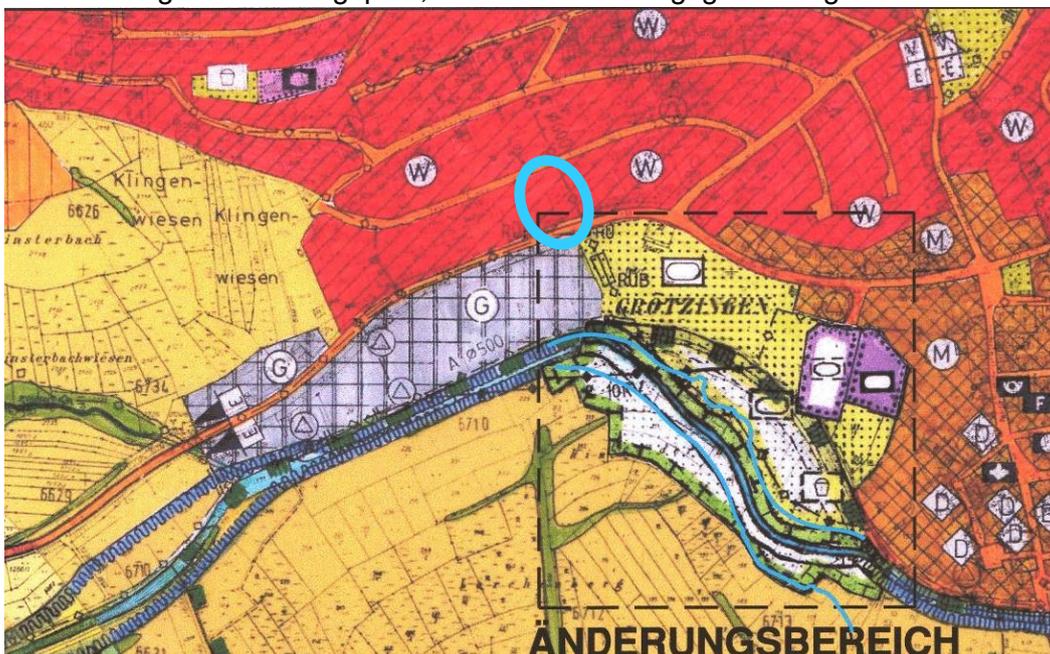


Ansicht von Nordwesten auf den Planbereich

4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aichtal als Wohnbaufläche dargestellt. Bei Ausweisung des Planbereiches als Allgemeines Wohngebiet, entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan, ist das Entwicklungsgebot eingehalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aichtal (unmaßstäblich)

4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich gilt derzeit der Bebauungsplan „Schießäcker“, rechtskräftig seit 28.01.1982 und dessen textliche Änderungen vom 01.08.1985, 15.10.1987 und 19.10.1995.

Die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes „Schießäcker“ betrifft den vorliegenden Planbereich nicht.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der verschiedenen Änderungen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Schießbäcker“ (unmaßstäblich)

4.3 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

4.4 Hochwassergefährdung, Starkregenrisiko

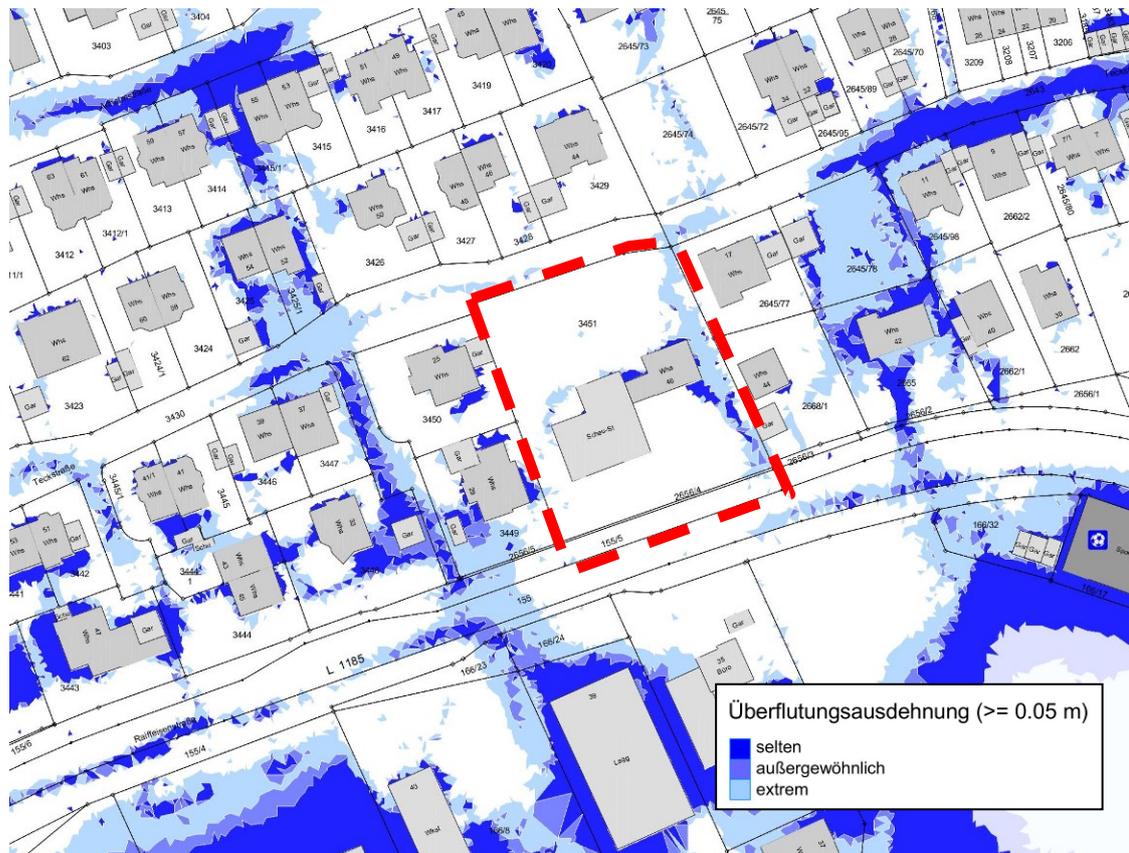
Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung.

Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen.

Die Stadt Aichtal verfügt über ein kommunales Starkregenrisikomanagement. Die Karten können auf der Homepage der Stadt Aichtal (<https://www.aichtal.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/starkregenrisikomanagement>) eingesehen werden. Es liegen Karten zu Fließgeschwindigkeiten, zur Überflutungsausdehnung und zu Überflutungstiefen für seltene, außergewöhnliche und extreme Regenereignisse vor.

Demnach ist in Teilen des Planbereich mit Überflutungen im Starkregenfall zu rechnen. Auf den nachfolgenden Kartenauszug mit Darstellung der Überflutungsausdehnung wird

verwiesen.



Kommunales Starkregenrisikomanagement, Überflutungsausdehnung, IB Klinger und Partner, 23.07.2021 (unmaßstäblich)

4.5 Immissionsschutz, Lärmaktionsplanung

Der Planbereich wird durch Verkehrslärm des südlich verlaufenden L 1185 beaufschlagt. Die Stadt Aichtal hat einen Lärmaktionsplan durch das Büro BS Ingenieure aufgestellt (https://www.aichtal.de/fileadmin/Dateien/Website/Dateien/Bauen/ E_211006_6313_Aichtal_L%C3%A4rmaktionsplan_Entwurfassung_mit_Anhang.pdf), der auch den Teil der L 1185 umfasst, der an den Planbereich südlich angrenzt. Der Entwurf vom 06.10.2021 kommt zu folgenden Ergebnissen:

In weiten Teilen der Ortsdurchfahrt werden die Grenzwerte tags und nachts der 16. BImSchV für die Lärmvorsorge bei Allgemeinen Wohngebieten überschritten. In Teilbereichen werden auch die Auslösewerte des Lärmaktionsplan überschritten. Im Ortskern werden Werte für vordringlichen Handlungsbedarf erreicht. Für den Planbereich liegen folgende Ergebnisse vor:

- Der Grenzwert tags von >59 dB(A) der 16. BImSchV für die Lärmvorsorge bei Allgemeinen Wohngebieten wird überschritten.
- Die Auslösewerte tags für den Lärmaktionsplan von >65 db(A) werden nicht überschritten
- Der Grenzwert nachts von >49 dB(A) der 16. BImSchV für die Lärmvorsorge bei Allgemeinen Wohngebieten wird überschritten.
- Die Auslösewerte nachts für den Lärmaktionsplan von >55 db(A) werden erreicht.

Die Lärmthematik betrifft bereits bislang den Planbereich und weite Teile der Bebauung

entlang der L1185 in Grötzingen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulicher aus. Zum Schutz der an die L1185 angrenzenden Bebauung vor Verkehrslärm ist eine ganztägige (24 Stunden) Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 km/h vorgesehen. Die Maßnahme entspricht der Empfehlung des Lärmaktionsplans. Bei Umsetzung dieser Maßnahme werden entlang der L1185 in Grötzingen somit vergleichbare Verhältnisse der Lärmbelastung für die angrenzende Bebauung hergestellt und eine deutliche Lärminderung erreicht.

Für eine abschließende Beurteilung, ob dadurch auch die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet im Planbereich eingehalten sind, wäre eine weitere gutachterliche Untersuchung erforderlich. Diese wird vom Eigentümer als Kostenträger jedoch abgelehnt. Der Eigentümer wurde von der Stadt auf die Lärmsituation hingewiesen.

Durch entsprechende Dimensionierung von Außenbauteilen, insbesondere der zur Raiffeisenstraße hin ausgerichteten Gebäudeseiten oder entsprechende Grundrissanordnung (z.B. Schlafräume auf der von der Raiffeisenstraße abgewandten Seite) kann im Zuge der Objektplanung ein weiterer wirksamer Lärmschutz erreicht werden.

4.6 L1185, Raiffeisenstraße

Südlich direkt an den Planbereich angrenzend verläuft die L1185, Raiffeisenstraße. Der Planbereich liegt im Erschließungsbereich der L1185. Daher gelten keine Zufahrts- oder Anbaubeschränkungen.

5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine innerörtliche Nachverdichtung im Planbereich. Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Der Planbereich umfasst lediglich eine Fläche von ca. 0,3 ha, so dass diese und weitere Voraussetzungen (keine UVP-Pflicht, keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten, keine Befürchtung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des BImSchG) eingehalten sind.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

B Planinhalt

1. Plankonzept

Der bisherige Bebauungsplan sieht drei Baufenster auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 46 vor. Zur Nachverdichtung soll eine weitergehende Baumöglichkeit geschaffen werden. Vorgesehen sind vier einzelne Baufenster in einer zweizeiligen Bebauung, die wahlweise mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können. Die nördliche Bauzeile wird von der Teckstraße aus erschlossen, die südliche Bauzeile ausgehend von der Raiffeisenstraße.

Bei der Bebauung mit Einzelhäusern wird von einer Hauptwohneinheit je Gebäude und einer weiteren Wohnung, wahlweise im Dach- oder Untergeschoss ausgegangen. Bei einer Doppelhausbebauung wird von einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte ausgegangen. Bei beiden Bauformen ist mit ca. 8 Wohneinheiten im Planbereich zu rechnen.

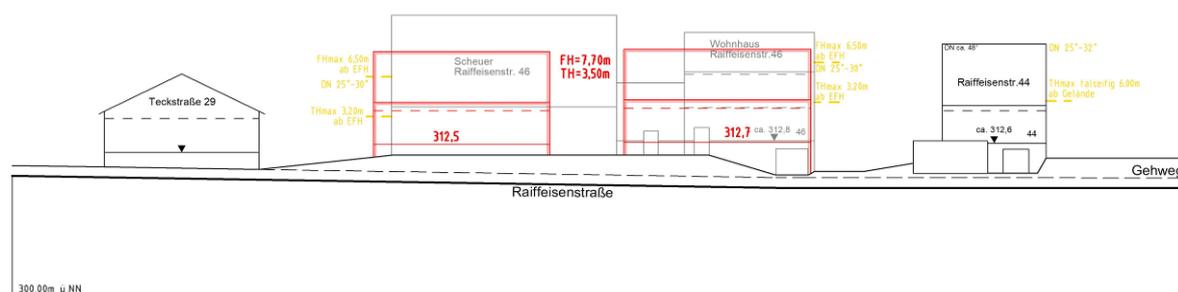
Bei Neubebauungen ist nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplanes eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. Der Regionalplan gibt entsprechende Werte für neue Wohnsiedlungen vor. Für die Stadt Aichtal beträgt dieser Wert 55 EW/ha. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung. Gegenstand der Planung ist aber nicht die Überplanung der gesamten Wohnsiedlung. Die Planung trägt aber dennoch zur Nachverdichtung und einer höheren Wohndichte als bislang bei. Die geforderte Wohndichte kann mit 8 Wohneinheiten (z.B. mit je 2 Wohnungen in vier Einzelhäuser oder mit je 1 Wohnung in 8 Doppelhaushälften) erreicht werden.

Die bestehende Umgebungsbebauung nördlich der Raiffeisenstraße und in der Teckstraße im Bereich des Bebauungsplanes „Schießäcker“ besteht weitgehend aus Einzel- und Doppelhäusern, so dass sich die im Planbereich mögliche Bebauung gut in die Umgebung einfügt.

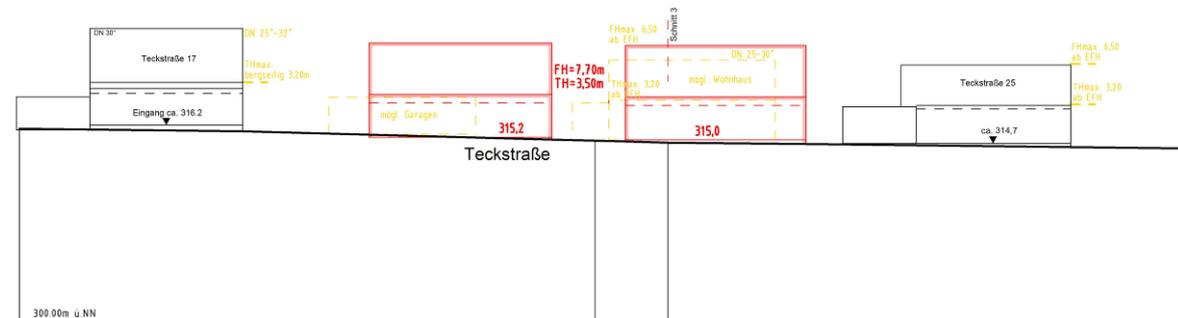
Die Gebäude sollen bergseitig weiterhin als eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoss in Erscheinung treten. Talseitig ist eine zweigeschossige Erscheinungsweise wie in der östlich angrenzenden Bebauung möglich. Das Dachgeschoss wird als ausbaufähiges Dachgeschoss ebenfalls zur Wohnnutzung vorgesehen.

Das Einfügen der möglichen Bebauung wird anhand von drei schematischen Ansichten und Schnitten aufgezeigt. Die mögliche Bebauung ist mit roter Farbe dargestellt. Gelbe Eintragungen geben die bislang mögliche Bebauung wieder. Die künftig entfallende Bestandsbebauung ist in grauer Farbe dargestellt.

Ansicht von Raiffeisenstraße (Schnitt 1):



Ansicht von Teckstraße (Schnitt 2):



von Quergiebeln und damit eine bessere Nutzung der Dachgeschosse. Die zulässige Firsthöhe wird aus demselben Grund und aufgrund der etwas höheren möglichen Dachneigung gegenüber der bisherigen Festsetzung angehoben. Insgesamt fügt sich die mögliche Bebauung gut in die Umgebung ein. Auf die schematischen Schnitte und Ansichten in Ziffer B.1 dieser Begründung wird verwiesen.

Auf eine Begrenzung der Zahl der baurechtlichen Vollgeschosse, wie sie im bisherigen Bebauungsplan enthalten war, wird verzichtet, um eine größtmögliche Flexibilität der inneren Gebäudenutzung zu ermöglichen.

Die Bezugshöhen dienen als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und orientieren sich im nördlichen Bereich an der Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße (Teckstraße) und im südlichen Bereich am rückwärtigen bestehenden Gelände. Die künftigen EFH's können von den festgesetzten Bezugshöhen abweichen. Die Trauf- und Firsthöhen sind jedoch stets von der festgesetzten Bezugshöhe aus zu messen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baufenster ermöglichen eine zweizeilige Bebauung entsprechend dem Bebauungskonzept. Die vorherrschende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und durchlässiger Bebauung mit Freibereichen soll weiterhin ablesbar sein. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen als einzelne Baufenster festgesetzt.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen in den besonders ausgewiesenen Garagenbaufenstern möglich. Zur Schaffung weiterer privater Parkmöglichkeiten sollen Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Da Carports weniger massiv in Erscheinung treten als Garagen, stellen sie einen guten Kompromiss aus städtebaulicher Wirkung und dem Belang eines geschützten Stellplatzes dar. Die Abstandsregelung zu öffentlichen Flächen reduziert die Wirkung von Carports auf den öffentlichen Raum.

Die Zulassung von Carports und auch von offenen Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen und der GA-Flächen erfolgt durch Ermessensentscheidung der Unteren Baurechtsbehörde.

Nebenanlagen als Gebäude sollen für eine flexiblere Nutzung des Grundstücks und zur Ermöglichung geschützter Unterstellmöglichkeiten auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Zum Schutz von Freiräumen im bebauten Bereich werden aber der Rauminhalt und die Anzahl solcher Anlagen begrenzt. Der Abstand zu öffentlichen Flächen reduziert die Wirkung solcher Anlagen auf den öffentlichen Raum.

Bauweise

Zum bestmöglichen Einfügen in die Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind möglich, aber mit Grenzabständen für eine durchlässige Bebauung zu erstellen.

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

Zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf und zur Minderung der Bodenversiegelung werden versiegelte Flächen begrenzt, bzw. wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Die Festsetzung zum Anlegen unbebauter und unbefestigter Flächen als Grünflächen dient zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse und der Möglichkeit zur Schaffung von Lebensräumen für Kleinstlebewesen.

Die Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten.

Die festgesetzte Maßnahme gegen Vogelschlag dient dem Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit Glasflächen.

Grünordnung

Das Pflanzgebote für Bäume sichert ein Mindestmaß an Durchgrünung der künftigen Baugrundstücke und wird auch vor dem Hintergrund der Eingriffsminimierung festgesetzt.

Die bestehenden Bäume auf der straßenbegleitenden Grünfläche entlang der Raiffeisenstraße werden zur Gliederung des Straßenraumes durch Pflanzbindung gesichert.

Ein- und Ausfahrtsverbot

Die Gliederung der öffentlichen Flächen am nördlichen Rand der Raiffeisenstraße mit Grünstreifen und anschließendem Gehweg soll erhalten werden. Weitere Zufahrten an der Raiffeisenstraße sollen zur Beibehaltung des Verkehrsflusses auf der Raiffeisenstraße nicht vorgesehen werden. Zur Klarstellung der Zufahrtsbereiche der Südlichen Bauzeile wird daher im Bereich der vorgelagerten Grünfläche ein entsprechendes Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Bei den beiden Zufahrtsbereichen handelt es sich um bestehende Zufahrten, die bereits durch die frühere landwirtschaftliche Bebauung genutzt wurden. Bei der Neubebauung sollte darauf geachtet werden, dass keine weiteren sichtbehindernde Maßnahmen durchgeführt werden. Die Festsetzung von Sichtfenstern an privaten Grundstückszufahrten ist unüblich, da dadurch Beschränkungen auf Nachbargrundstücken erforderlich wären. Eine entsprechende Festsetzung ist im bisherigen Bebauungsplan auch nicht enthalten und wird vor dem Hintergrund der Bestandssituation nicht vorgesehen.

Fläche für Leitungsrecht:

Die Flächen für Leitungsrecht dienen der planungsrechtlichen Sicherung der bereits auf dem Grundstück verlaufenden öffentlichen Entwässerungskanäle. In der östlichen Fläche für Leitungsrecht verläuft außerdem eine Telekommunikations-Hausanschlussleitung für das östlich angrenzende Grundstück Raiffeisenstraße 44. Diese müssen weiterhin bestehen bleiben. Zusätzlich zur planungsrechtlichen Sicherung ist eine dingliche, grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

Die Beschränkungen zur Überbauung und Bepflanzung der Flächen für Leitungsrecht sichern die Zugänglichkeit im Schadensfall.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsfestsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gewährleisten.

Die Fassadengestaltung soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild mit ortstypischer Gestaltung der Gebäude gewährleisten.

Als typische Dachform der näheren und weiteren Umgebungsbebauung und entsprechend der Festsetzung im bisherigen Bebauungsplan wird das Satteldach zugelassen.

Die zulässige Dachneigung ermöglicht im Vergleich zur bisherigen Festsetzung eine geringfügig steilere Dachneigung zur besseren Nutzung des Dachgeschosses. Das für Satteldächer gewohnte, typische Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung von Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen als Dacheindeckung erreicht werden.

Um die untergeordnete Bedeutung von Garagen und Carports zu unterstreichen, sind hierfür Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig, die aus ökologischen Gründen jedoch beide zu begrünen sind.

Thermische Sonnenkollektoren und Fotovoltaikmodule auf Satteldächern sind als in das Dach integrierte technische Anlagen oder auch in Form von reinen Energiedächern denkbar. Sofern sie auf das Satteldach aufgesetzt werden, wird aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die Dachneigung vorgesehen.

Durch die Zulassung von Dachaufbauten sowie Quer- und Zwerchgiebeln wird eine bessere Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkung sollen bezwecken, dass das Hauptdach noch als solches in Erscheinung tritt und nicht durch Aufbauten gestalterisch dominiert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der begrenzenden Maße für Dachaufbauten nicht für Anlagen zur Solarnutzung gelten.

Zur Entlastung der Entwässerungsinfrastruktur wird die Erstellung von Retentionszisternen festgesetzt. Dadurch wird auf dem Grundstück anfallendes unverschmutztes Regenwasser gepuffert und gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet und entlastet diesen im Regenfall. Statt der Erstellung von Retentionszisternen ist auch die Erstellung von offenen Erdmulden zur Rückhaltung denkbar.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt für die südliche Bauzeile über die Raiffeisenstraße und für die nördliche Bauzeile über die Teckstraße. Die bestehenden Straßen sind vollständig ausgebaut und auch für die Befahrung mit den wesentlichen Entsorgungsfahrzeugen (Müllfahrzeuge) und Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) geeignet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Verkehrsgrün entlang der Raiffeisenstraße gibt den Bestand wieder. Es handelt sich um eine seit längerem bestehende Grünfläche und bestehende Bäume, die Teil der Gliederung des öffentlichen Raumes entlang der Raiffeisenstraße in Richtung Westen bis zum Ortseingang sind. Diese Konzeption wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht in Frage gestellt.

Bei Teilung der beiden Grundstücke der südlichen Bauzeile für eine Doppelhausbebauung entsteht jeweils ein Grundstück, das keine direkte Anbindung an die Zufahrtsbereiche ausgehend von der Raiffeisenstraße hat. In diesem Fall werden entsprechende Überfahrtsregelungen in Form einer Baulast und einer dinglichen Sicherung erforderlich.

3.2 ÖPNV

Die Busanbindung erfolgt über die ca. 70m entfernte westlich des Planbereiches liegende Bushaltestelle Raiffeisenstraße.

3.3 Entwässerungskonzeption

Schmutzwasser:

Anfallendes Schmutzwasser der Bebauung kann über bestehende Mischwasserkanäle in der Raiffeisen- und Teckstraße oder über die innerhalb des Planbereiches in den Flächen für Leitungsrecht liegenden Mischwasserkanäle abgeleitet werden.

Regenwasser:

Das Grundstück grenzt an keine natürliche Vorflut oder keinen Regenwasserkanal an. Anfallendes Regenwasser ist über den Mischwasserkanal abzuleiten. Das Grundstück wurde schon bislang über die bestehende Mischwasserkanalisation entwässert. Dementsprechend wird auch für die Neubebauung von einer Mischentwässerung ausgegangen. Vor Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal ist eine Rückhaltung und gedroselte Ableitung in einer Retentionszisterne vorgesehen.

Sofern die anstehenden Bodenschichten ausreichend durchlässig sind, kann eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

3.4 Versorgungsleitungen

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt ausgehend von bestehenden Leitungen in der Teckstraße und der Raiffeisenstraße.

Durch die bestehenden Trinkwasserleitungen und Hydranten ist die ordnungsgemäße Löschwasserversorgung vorhanden.

Hausanschlussleitungen innerhalb des Planbereiches sind in Abstimmung zwischen Bauherrn und dem jeweiligen Leitungsträger ggf. neu zu verlegen.

3.5 Erdmassenausgleich

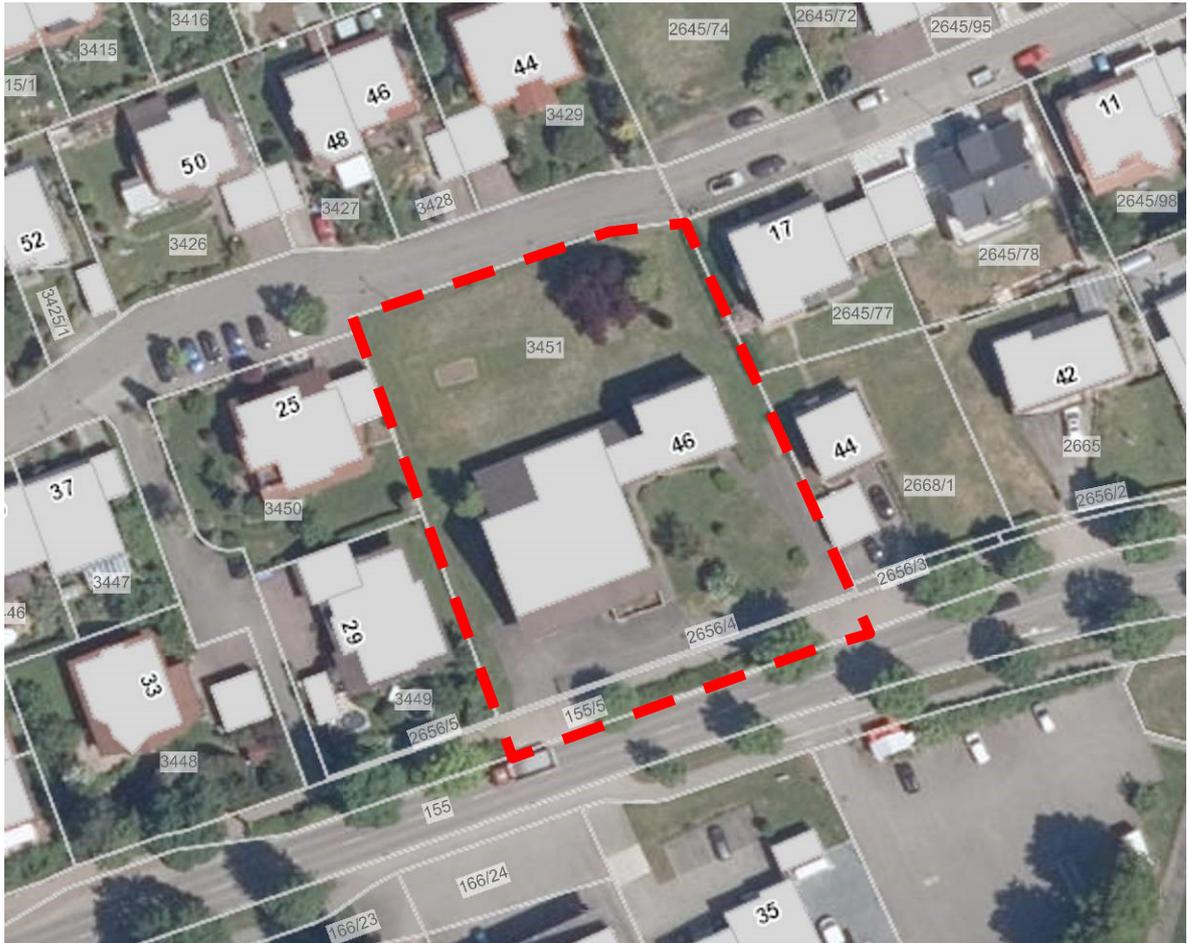
Das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz besagt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, ein Erdmassenausgleich anzustreben ist und die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden sollen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung im Bestand. Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Der Planbereich ist weitgehend bebaut. Festlegungen zur Höhenlage von Gebäude orientiert sich aus städtebaulicher Sicht sinnvollerweise an der Höhenlage der angrenzenden Straße, dem Bestandsgelände und der Bestandsbebauung.

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).



Bestandsdarstellung des Planbereiches, Quelle LUBW Daten- und Kartendienst (unmaßstäblich)

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.820m². Ca. 260m² umfassen der Gehweg und die straßenbegleitende Grünfläche entlang der Raiffeisenstraße. Die Baugrundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 2.560m². Die nachfolgende Flächenbilanz betrachtet nur das Baugrundstück, da der Gehweg und die Grünfläche unverändert beibehalten werden

	Bisheriger Bebauungsplan	Vorliegende Bebauungsplanänderung
Baugrundstück	ca. 2.560 m ²	ca. 2.560 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 620 m ² m ²	ca. 890 m ²
Flächen für Garagen	ca. 175m ²	ca. 350m ²
GRZ	0,4 Zulässig: ca. 1.024 m ²	0,4 Zulässig: ca. 1.024 m ²
GRZ incl. Nebenanlagen (§19 Abs.4 BauGB)	Keine Anrechnung	0,6 Zulässig: ca. 1.536 m ²

Durch die Planung wird infolge der größeren Baufenster eine höhere Versiegelung des Bodens ermöglicht. Auf die obenstehende Flächenbilanz wird verwiesen. Die Gesamtüberbauung erhöht sich nicht, da die Festsetzung der GRZ von 0,4 dem bisherigen Wert entspricht. Nebenanlagen mussten bislang nicht angerechnet werden. Durch die Bebau-

ungsplanänderung kommt die aktuelle BauNVO zur Anwendung, die Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 begrenzt.

Im Planbereich bestehen bislang 5 Bäume. Zwei dieser Bäume, in der straßenbegleitenden Grünfläche, werden durch Pflanzbindung gesichert. Es ist davon auszugehen, dass die drei weiteren Bäume (2 davon sind Nadelgehölze) bei Neubebauung entfallen. Darüber hinaus ist mit dem Entfall vereinzelter Sträucher auf dem Grundstück zu rechnen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser entstehen keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer. Die Grundwassersituation ist nicht bekannt. Im Hinblick auf die Bestandsbebauung auf dem Grundstück und der Umgebung ist jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Aufgrund der Lage im vollständig bebauten Bereich und der bereits bislang weitergehenden Baumöglichkeit sind keine wesentlichen Auswirkungen durch die Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

Auswirkungen auf Tiere wurden untersucht. Es liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung vor. Auf Ziffer C.2 dieser Begründung wird verwiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht verschiedene Festsetzungen vor, die als Minimierungsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff betrachtet werden können:

- Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen zur Minderung des Bodeneingriffs und zum Erhalt des Wasserkreislaufes,
- Festsetzung zur Begrünung für unbebaute und unbefestigte Flächen zur Minderung der Versiegelungswirkung und zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse,
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume zur Minderung des Eingriffs durch entfallende Bepflanzung,
- Pflanzbindung für zwei bestehende Bäume,
- Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtung zum Schutz von nachtaktiven Insekten
- Festsetzung zum Schutz vor Vogelschlag und zur Vermeidung von Kleintierfallen zum Schutz von Tieren,
- Dachbegrünung für Garagen und Carports mit Flachdach und flach geneigtem Dach zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden und zur Verbesserung des Kleinklimas

Im Hinblick auf den Klimaschutz wird trotz der weiteren Nachverdichtung eine durchlässige Bebauung mit Erhalt von Freiflächen, die zu begrünen sind, vorgesehen. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich werden Freiflächen im Außenbereich geschont. Die Zulassung von Solaranlagen fördert die Nutzung regenerativer Energie. Auf die geltende PV-Pflicht wird verwiesen. Die Dachbegrünung von Garagen und Carports hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass infolge der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen. Durch verschiedene Minimierungsmaßnahmen kann der zusätzliche Eingriff gemindert werden.

2. Artenschutz

Das Büro StadtLandFluss aus Nürtingen wurde mit einer artenschutzrechtlichen Untersuchung des Vorhabengrundstückes beauftragt. Der Bericht vom 24.04.2020 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Vögel:

- *Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt*
- *Da die zu erwartenden Beeinträchtigungen keine Verschlechterung der Erhaltungszustände bewirken, führen sie nicht zu einer erheblichen Störung im Sinne von § 44 (1) 2 BNatSchG, so dass der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird.*
- *Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 3 BNatSchG werden somit für diese Artengruppe nicht erfüllt.*
- *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung: Der geeignete Zeitraum für den Abriss der Gebäude zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist Anfang Oktober bis Ende Februar.*

Reptilien

Die geeigneten Bereiche für ein mögliches Vorkommen von Reptilien wurden regelmäßig abgesucht. Trotz intensiver Suche an mehreren Terminen konnten weder Zauneidechsen noch andere artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen werden.

Die Verbotstatbestände im Sinne von § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich sind nicht erforderlich.

Fledermäuse:

- *Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt*
- *Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) 2 BNatSchG werden nicht erfüllt.*
- *Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 3 BNatSchG werden nicht erfüllt.*
- *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung: Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, müssen Abrissarbeiten im Hinblick auf Sommerquartiere der Fledermäuse in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.*