

Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“

Örtliche Bauvorschriften „Grund / Hülbenwiesen“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
 - 5.3 Städtebauliche Entwicklung / Flächenpotenziale
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 Landschaftsschutzgebiet
 - 7.5 Schallimmissionsschutz
 - 7.6 Geruchsmissionen
8. Städtebauliche Konzeption
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.5 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
 - 11.3 Bauweise, Wohneinheiten
 - 11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 11.5 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
 - 12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
 - 12.4 Stellplatzverpflichtung
 - 12.5 Ordnungswidrigkeiten
13. Städtebauliche Kenndaten
 - 13.1 Flächenbilanz
 - 13.2 Einwohnerdichte

Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Planstatt Senner, vom 05.07.2022 – als gesonderter Teil der Begründung –

Pläne zum Umweltbericht:

- EA1 Biotoptypen Bestand, M 1:2.000, A3
- EA2 Boden Bestand, M 1:2.000, A3

Anlagen zum Umweltbericht:

1. Externe Maßnahmen des Ausgleichskonzepts zum Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“
3. Konzept für den Feldlerchenausgleich im Rahmen des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“
4. Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebietes Großer Heuberg im Rahmen des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“
5. Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung der Nutzungsart nach § 33a NatSchG BW im Rahmen des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Juni 2022

Anlage 3: Prognose der Geruchsimmissionen, iMA Richter & Röckle, vom 28.06.2022

Anlage 4: Geländeschnitte Plan Nr. 11 und 12, vom 22.07.2022

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Stadt Meßstetten liegt im Zollernalbkreis, etwa 3 km südwestlich der Stadt Albstadt. Meßstetten besteht aus dem Stadtteilen Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen, Unterdigisheim und dem Kernort Meßstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt ca. 10.760 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4/2021).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden von Hartheim.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim, in dem ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll. In Meßstetten besteht erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum. Der Nutzungsdruck hat auch in Meßstetten-Hartheim im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht in erster Linie durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Meßstetten-Hartheim gerne weiter wohnhaft bleiben möchten. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Erweiterung der Ortslage in Richtung Süden erfolgen, die gleichzeitig die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands schafft. Inzwischen hat die Stadt Meßstetten mit erheblichem finanziellen Aufwand die im Plangebiet gelegenen Grundstücke erworben.

Durch die Weiterentwicklung des Wohngebiets nach Süden und die damit verbundene maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich wird der Siedlungsrand und der Übergang in die freie Landschaft neu definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der geplanten Siedlungsarrondierung gegeben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf sowohl an Wohnbaugrundstücken als auch an Wohnungen in der Stadt Rechnung getragen.

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB setzt dieser die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Grundstraße und die Unterdorfstraße (K 7149) gesichert.

Der erste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“ wurde bereits im Jahr 2005 gefasst. Nach Überprüfung der Erschließungskonzeption aus dem Jahr 2019 ist die Stadt jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass es vor allem aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung günstiger ist, auf eine Überplanung des Dreiecks zwischen der K 7148 und der K 7149 zu verzichten und stattdessen das Baugebiet Richtung Süden zu erweitern. Daher wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 13.05.2005 im Westen zurückgenommen und zwischen der Landesstraße L 196 und der Kreisstraße K 7149 nach Süden erweitert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.07.2021 wurde das Bebauungsplanverfahren „Grund / Hülbenwiesen“ mit dem veränderten Geltungsbereich nochmals förmlich eingeleitet.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Meßstetten dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weit- hin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ ange- messenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewälti- gen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leis- tungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstand- ortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehal- ten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und groß- flächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günsti- gen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb legt die Stadt Meßstetten als Unterzentrum fest (PS 2.3.3). Meßstetten ist Teil der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (– Sigmaringen) (PS 2.2.1).

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs (Flächen entsprechend Flächennutzungs- plan, 1. Änderung rechtswirksam seit 16.11.2018) ist in der Raumnutzungskarte als Sied- lungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets sind folgende Signaturen dargestellt:

- Regionaler Grünzug (PS 3.1.1) / Vorbehaltsgebiet (VBG)
G (8) In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfin- den.
- Bodenerhaltung (PS 3.2.2) / Vorbehaltsgebiet (VBG)
G (2) Zum Schutz des Bodens und wichtiger Bodenfunktionen sind Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vor- behaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.
- Erholung (PS 3.2.6) / Vorbehaltsgebiet (VBG)
G (2) Landschaftlich besonders attraktive und abwechslungsreiche Teile der Region sind als Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dar- gestellt. Sie dienen gleichermaßen dem naturverträglichen landschaftsgebundenen Tourismus und der Daseinsvorsorge. Sie sind langfristig zu sichern. In den Vorbehalts- gebieten für Erholung haben die Belange der Erholung und des landschaftsgebunden- en Tourismus bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

Die Belange der raumordnerischen Grundsätze werden in die Abwägung eingestellt. Die Fläche wird für die bauliche Entwicklung und die Arrondierung des Siedlungskörpers einer Bebauung zugeführt.

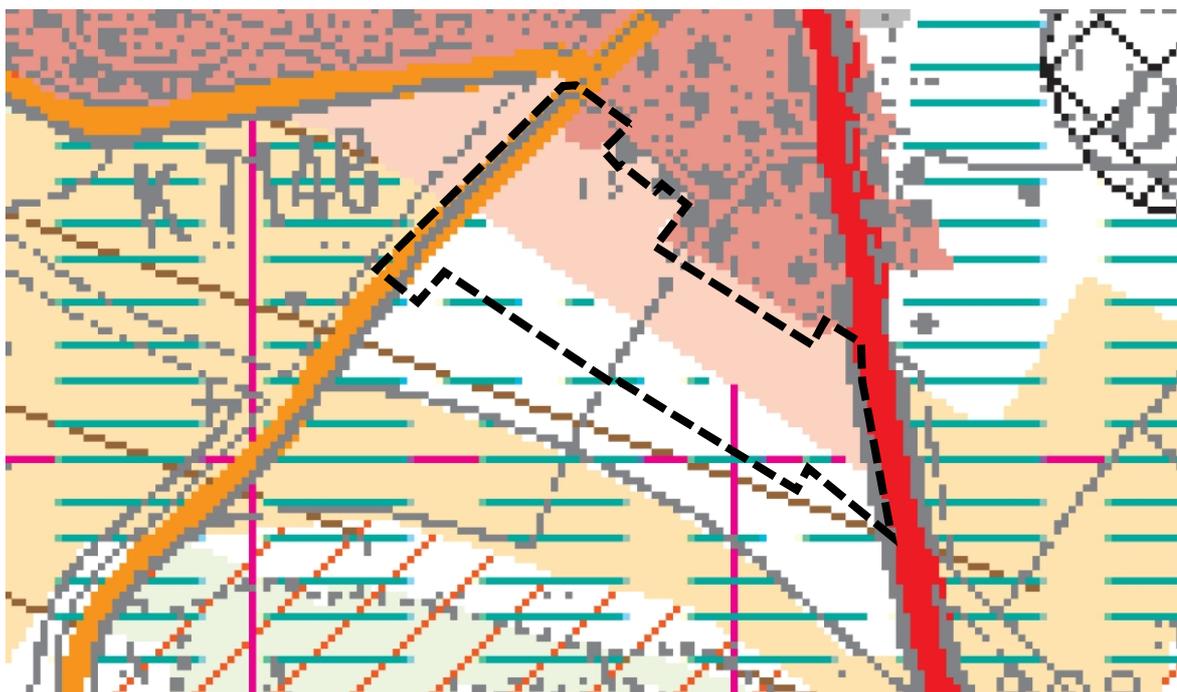
Der Bebauungsplan sieht umfangreiche Be- und Durchgrünungsmaßnahmen, die sowohl auf den privaten Grundstücken (wie Baum- und Heckenpflanzungen), als auch auf öffentlichen Grünflächen (wie Baumpflanzungen, Begrünung Lärmschutzwall / Retentionsfläche und Eingrünung der Lärmschutzwand) vor. Grundsätzlich hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die siedlungsrelevante Kalt- und Frischluftentstehung. Die Bebauung der Fläche wird das Mikroklima im Umfeld nur geringfügig verändern.

Das Schutzgut „Boden“ ist im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert. Die Auswirkungen werden durch Maßnahmen, wie eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebiets und Dachbegrünungsmaßnahmen, minimiert. Der Eingriff in den Boden kann nicht vollständig ausgeglichen werden und ist im Rahmen der Eingriffsregelung schutzgutübergreifend zu kompensieren.

In Bezug auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion weist das Plangebiet und dessen Umgebung eine relativ homogene landwirtschaftliche Flächennutzung auf. Der Zugang zur freien Landschaft im Süden bleibt durch die Anbindung der Wirtschaftswege bestehen. Das Naturerlebnis bleibt erhalten. Auch die landschaftliche Eigenart bleibt gewahrt, der zu entfernende Streuobstbestand sowie der Eingriff in die artenreichen Wiesen werden durch Neupflanzungen von Streuobstbäumen am Gebietsrand und durch Herstellung magerer Wiesen in der Umgebung des Ortsteils ausgeglichen. Durch umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen durch das Baugebiet auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ insgesamt als unerheblich zu bewerten.

Darüber hinaus werden die Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan zwischen den Kreisstraßen K 7148 und K 7149 festgelegt sind, im Rahmen eines Parallelverfahrens mit den Flächen im Süden des Plangebiets getauscht. Somit werden die Flächen westlich der K 7149 künftig nicht mehr einer Bebauung zur Verfügung stehen.

Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund des in der Stadt Meßstetten bestehenden Siedlungsdrucks der Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohngebiet der Vorrang eingeräumt.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Südlich davon sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

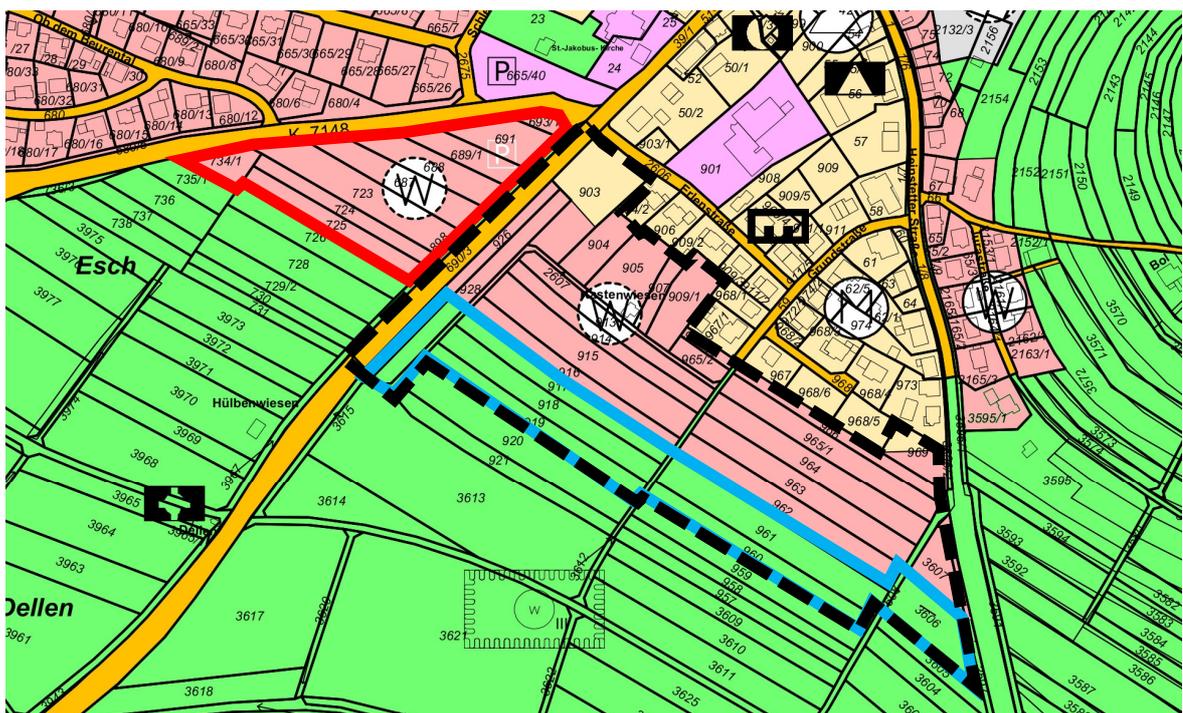
Im Rahmen der Überarbeitung des Konzepts zur Erschließung des Baugebiets „Grund / Hülbenwiesen“ werden die Grundstücke im Bereich zwischen der K 7148 und der K 7149 herausgenommen und das Baugebiet zwischen der K 7149 und L 196 Richtung Süden erweitert (schwarz). Dementsprechend ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden insgesamt ca. 0,40 ha mehr Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Entgegen der ursprünglichen Erschließungskonzeption aus dem Jahr 2019 werden nun die für das Baugebiet notwendigen Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Grünflächen für den Ausgleich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Auch werden, entgegen der ursprünglichen Konzeption, im Bebauungsplan mehr Flächen für die aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und Lärmschutzwall) als Grünflächen festgesetzt. Dadurch werden zwischen der L 196 und K 7149 insgesamt ca. 8.970 m² öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Somit ist das Netto-Plangebiet zwar größer, jedoch wird unterm Strich nicht mehr Wohnbaufläche als ursprünglich im Flächennutzungsplan ausgewiesen war, im Rahmen des Bebauungsplans umgesetzt.

Rücknahme Wohnbauflächen (W) FNP	(rot)	ca. 1,45	ha
Ausweisung Wohnbauflächen (W) FNP	(blau)	ca. 1,85	ha
Mehrausweisung Wohnbauflächen (W)		ca. 0,40	ha



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam 16.11.2018)

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Norden des Plangebiets grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grund- / Erlenstraße“ (rechtskräftig seit 03.04.1981).

Dieser Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Gebäude sind in der offenen Bauweise und maximal einem Vollgeschoss zu errichten, wobei die Gebäude talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten dürfen. Hierbei darf der Schnitt Außenwand / Dachhaut, gemessen am tiefsten talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände, höchstens 6,00 m betragen. Zulässig sind Satteldächer mit Neigungen von 25° bis 33° bzw. von 35° bis 45°.

Der Bebauungsplan setzt nördlich der Erlenstraße eine Gemeinbedarfsfläche fest, auf der sich eine Turn- und Festhalle sowie ein Spielplatz befindet. Zudem weist der Bebauungsplan innerörtliche Grünflächen als Kleingärten aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grund- / Erlenstraße“ insbesondere im nördlichen Bereich.

5.3 Städtebauliche Entwicklung / Flächenpotenziale

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts „Agenda Meßstetten 2030“ wurden im Jahr 2017 die Flächenpotenziale und Leerstände erhoben und Ziele für das Wohnen und die Siedlungsentwicklung formuliert. Da sich der überwiegende Teil der Baulücken in Privateigentum befindet, ist anzunehmen, dass nur rund ein Viertel der Flächen mittelfristig aktiviert werden können. Daher werden mit dem Ziel Wohnbauflächen bedarfsgerecht zu entwickeln, auch begrenzt neue Wohngebiete im Außenbereich erschlossen.

In den letzten Jahren konnten, insbesondere durch die aktive Ansprache der Stadt, entsprechend dem Ziel der Innenentwicklung Baulücken geschlossen, leerstehende Gebäude wiederbelebt und zeitgemäße Wohnverhältnisse im Innenbereich geschaffen werden. Darüber hinaus machen die Bürger von den Zuschüssen für innerörtliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen regen Gebrauch. Mit dem Fokus auf den Geschosswohnungsbau werden laufend vorhandene Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich geprüft und Planungsrecht geschaffen. Zusätzlich werden stetig Nachverdichtungspotenziale innerhalb bestehender Bebauungspläne identifiziert und mit dem Fokus auf eine zeitgemäße und moderne Bebauung überarbeitet.

Die Stadt wird parallel zur Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich die Innenentwicklungspotenziale fortschreiben und die betreffenden Eigentümer weiterhin aktiv anschreiben, um die Beweggründe für das brachgefallene Grundstück bzw. den Leerstand zu erfahren und die Bevölkerung für das Thema der Innenentwicklung zu sensibilisieren.

Mit dem Ziel, junge Menschen im Ortsteil Hartheim wohnhaft zu halten, attraktiven Wohnraum zu schaffen und insbesondere für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen im Ortsteil zur Verfügung zu stellen, gilt es weiterhin Leerstände bzw. Baulücken zu aktivieren, aber auch das Angebot für Bauwillige kurzfristig weiterzuentwickeln, damit insbesondere die örtliche Infrastrukturausstattung langfristig erhalten bleibt.

6. Angaben zum Plangebiet

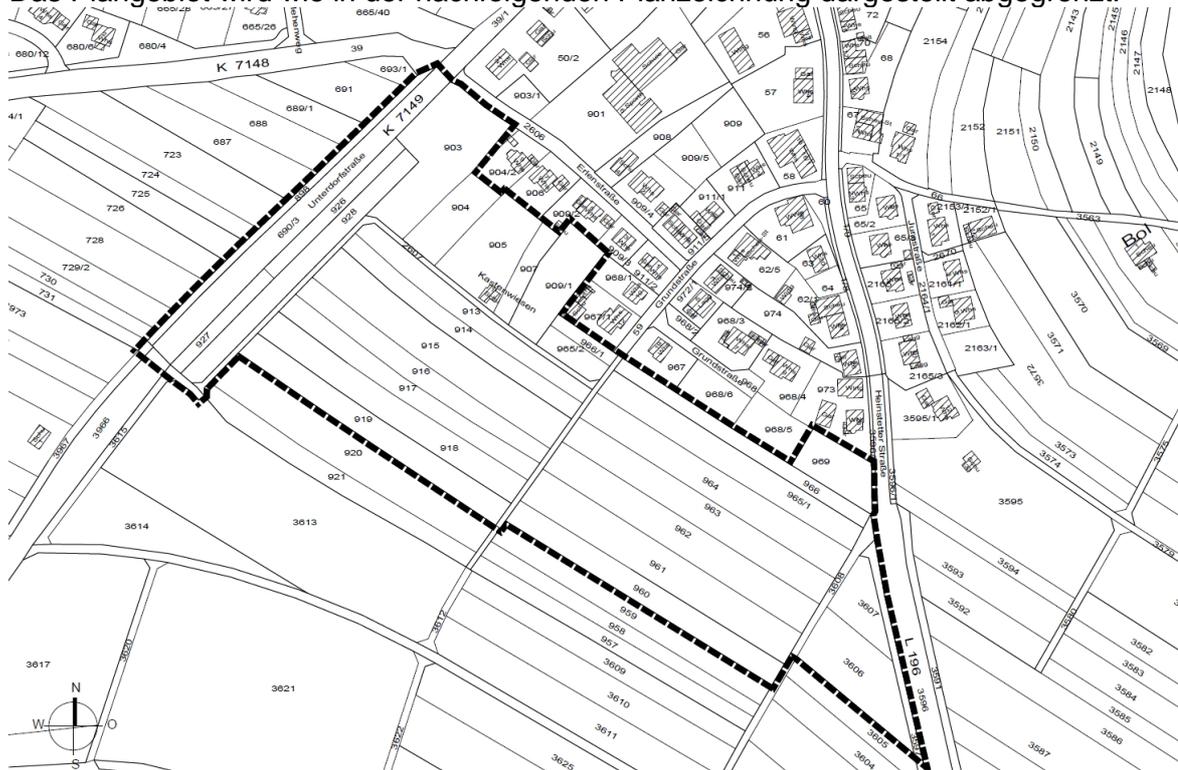
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Hartheim und grenzt an den bestehenden Siedlungsrand entlang der Erlen- und Grundstraße an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 59 (teilweise); 898; 903 (teilweise); 904; 905; 907; 909/1; 913; 914; 915; 916; 917; 918; 919; 926; 927; 928; 960; 961; 962; 963; 964; 965/1; 965/2; 966; 966/1; 969; 690/3; 2607; 3597 (teilweise); 3606; 3607; 3608 (teilweise); 3615 (teilweise); 3966 (teilweise) sowie 3967 (teilweise).

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 6,12 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich südlich des Siedlungsbereichs und wird im Osten von der Landesstraße L 196 und im Westen von der Unterdorfstraße K 7149 begrenzt. Im Norden befinden sich die Baugrundstücke entlang der Erlen- und Grundstraße. Im Süden schließen bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen an.

Nördlich der Erlenstraße befindet sich sowohl die Turn- und Festhalle Hartheim als auch die Grundschule des Ortsteils mit einem öffentlich zugänglichen Spielplatz.

Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Streuobstbestand. Entlang der westlichen Straßenseite der Unterdorfstraße (K 7149) besteht eine Baumreihe.

Durch das Plangebiet in Richtung Süden führen sowohl befestigte als auch unbefestigte Wirtschaftswege.

Das Gelände des Plangebiets fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 19 m ab.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigelegt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt nach der „Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbewertung“ (Ökokontoverordnung 2012). Hierbei sind die Bewertungen der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, sowie „Boden“ maßgeblich. Der Kompensationsbedarf in Ökopunkten wird jeweils ermittelt, addiert und funktionsübergreifend kompensiert.

Durch die Realisierung des Wohnbaugebiets entsteht ein Eingriff in die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ und „Boden und Fläche“. Die Minimierungsmaßnahmen wurden bereits als Teil der Planung bilanziert. Arten- und naturschutzrechtlich notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff teils ausgleichen. Das verbleibende Defizit muss über einen externen Ersatz erfolgen (Waldrefugien oder Ökopunkte). Der Eingriff in den Boden kann nicht ausgeglichen werden und muss schutzgutübergreifend kompensiert werden.

Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Gesamtdefizit von 704.113 Ökopunkten (ÖP). Diesem Defizit werden externe Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtwert von 214.930 ÖP gegenübergestellt.

Zur Kompensation des verbleibenden Ökopunktedefizits werden in ausreichendem Umfang ausgewiesen. Bspw. könnten über die Ausweisung von vier Waldrefugien 604.000 Ökopunkte generiert werden. Alternativ wird das Defizit über den Zukauf von Ökopunkten aus demselben Naturraum kompensiert. Im Laufe der Planung wird die Bilanzierung des Eingriffs weiter konkretisiert. Gegebenenfalls ändern sich die Zahlen der Ökobilanz und der Umfang der Kompensation.

7.3 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben. Dieser ist als Anlage zum Umweltbericht beigelegt.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Das Vorhabengebiet weist mit seinem mageren Grünland, den Äckern, der Streuobstwiese, einem Schuppen, der jungen Baumreihe und der FFH-Mähwiese eine höhere Strukturvielfalt auf. Das Habitatpotenzial der Fläche besteht hauptsächlich im mageren Grünland und der Streuobstwiese als Nahrungs- und Bruthabitat für Avifauna sowie als potenzielles Sommerquartier für Fledermäuse. Darüber hinaus bietet das Vorhabengebiet Lebensstätten für die Wanstschrecke. Entlang der Baumreihe im Westen des Vorhabengebiets wurden vermehrt Überflüge von Zwergfledermäusen aufgenommen, diese dient vermutlich als Leitlinie.

An das Vorhabengebiet grenzt eine Hecke im Südosten an, der nördliche Siedlungsraum bietet Habitate für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel und ca. 250 m südlich liegt der Waldrand.

Durch den Bau eines neuen Wohngebiets ist von einem Verlust des Grünlands (inkl. der FFH-Mähwiese), des Schuppens und der Streuobstwiese auszugehen. Die Funktion des Grünlandes als Nahrungshabitat kann im Zuge der Planung ausgeglichen werden. Die

Funktionen des Grünlands, des Schuppens und der Streuobstwiese als Fortpflanzungs- und Ruhestätte müssen ausgeglichen werden. Die Funktion der Leitlinie muss erhalten bleiben.

Durch die Einhaltung der Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen wird gewährleistet, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Avifauna, Fledermäuse oder weitere Artengruppen durch das Vorhaben eintreten.

Zudem muss im Vorfeld der Planungsumsetzung mit dem Ausgleich der FFH-Mähwiese und des Streuobstbestands im räumlich-funktionalen Zusammenhang begonnen werden.“

7.4 Landschaftsschutzgebiet

Der südliche Teil des Plangebiets überlagert Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Großer Heuberg" (Schutzgebiets-Nr. 4.17.042). Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird im Zuge der Planung geändert. Auf den Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebietes Großer Heuberg im Rahmen des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ wird verwiesen. Dieser ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Der besondere Schutzzweck der LSG Verordnung ist „die Erhaltung und Pflege der Landschaft, die dank ihres einmaligen Reliefs, ihrer typischen Oberflächenstruktur und der relativ geringen Bevölkerungsdichte ein äußerst abwechslungsreiches Bild seltener Vielfalt und Schönheit aufweist und weite naturhafte Räume mit bemerkenswerter Vegetation und Fauna enthält, was sie insgesamt zu einem ökologischen Ausgleichsraum sowie zu einem Nah- und Ferienerholungsgebiet von hohem Rang macht.“

Durch den Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“ werden ca. 19.000 m² extensive Wiesen und Ackerflächen im LSG „Großer Heuberg“, im Landschaftsteil „Großer Heuberg“ in ein Wohngebiet umgewandelt. Um Konflikte mit der LSG Verordnung zu vermeiden, soll die LSG Grenze um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückgenommen werden.

Der betroffene Flächenanteil am LSG (1,9 ha von 9.382 ha) bleibt relativ gering. Die Landschaftlichen Strukturen (kleinparzellerte, extensive Landwirtschaft), die verloren gehen, sind in weiten Teilen des geschützten Landschaftsteils „Großer Heuberg“ vertreten.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild vor Ort wird der Geltungsbereich nach Süden eingegrünt. Zudem sind südwestlich im Geltungsbereich eine zentrale Retentionsmulde mit Hochstauden und südöstlich ein Streuobstbestand geplant. Weitere planexterne Kompensationsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Feldlerche, Streuobsterhalt und FFH-Mähwiese, Waldrefugien) werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens realisiert.

Aus diesen Gründen wird von keiner erheblichen Gefährdung des Schutzgegenstands nach § 2 der LSG Verordnung ausgegangen.

Eine Änderung des LSGs wird beantragt.

7.5 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur westlich verlaufenden Kreisstraße K 7149 (Unterdorfstraße) und zur östlich verlaufenden Landesstraße L 196 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf die schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Juni 2022, wird verwiesen. Diese ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs im Plangebiet und an den geplanten Gebäuden ermittelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – bilden die Beurteilungsgrundlage bei der städtebaulichen Planung.

Ohne ergänzende Lärmschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiets entlang der L 196 im Zeitbereich tags vorwiegend bis zur ersten

Gebäudereihe und nachts bis zur zweiten Gebäudereihe überschritten. Entlang der K 7149 sind ohne ergänzende Lärmschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in den Zeitbereichen tags und nachts im Wesentlichen im Bereich der ersten Gebäudereihe zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen, Lärmschutzwall entlang der K 7149 (mindestens 2,50 m Höhe über Gradientenstraße) und Lärmschutzwand entlang der L 196 (mindestens 2 m Höhe über Gradienten), werden nahezu im gesamten Plangebiet in der Erdgeschosslage und somit auch in den Freibereichen die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. In den Erdgeschossen sind, abgesehen von der Randbebauung der Erschließungsstraße in die K 7149, keine besonderen Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu stellen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind für die oberen Geschosse jedoch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – vorzusehen.

Im östlichen Randbereich des Plangebiets wird maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III werden in der Regel bereits mit üblichen Bauteilen (z.B. Standardfenster) erfüllt.

Angesichts der Lärmeinwirkungen im Zeitbereich nachts ist insbesondere bei den Gebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV der Einbau schallgedämmter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorzusehen.

Darüber hinaus wird empfohlen zum Schutz vor dem Verkehrslärm und zur Reduzierung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorrangig zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Auch wurden die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die Planung verursacht wird, betrachtet. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das Verkehrsaufkommen der Grundstraße durch die Entwicklung des Baugebiets von einem derzeit sehr niedrigen Niveau um etwa 320 Kfz/24 h steigt. Die zu erwartende Belastung liegt auch unter Berücksichtigung des Baugebiets in einer für Wohnstraßen üblichen Größenordnung.

7.6 Geruchsmissionen

In ca. 100 m südlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der mit einem weiteren Stallgebäude und einer Dungele erweitert werden soll. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu diesem Betrieb wurde eine Geruchsmissionsprognose durchgeführt. Auf die Prognose der Geruchsmissionen, iMA Richter & Röckle, vom 28.06.2022, wird verwiesen. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis wird der gemäß TA Luft für Wohngebiete anzuwendende Immissionswert von 10 % innerhalb des Geltungsbereichs weit unterschritten. Die belästigungsrelevante Kenngröße liegt auf allen Beurteilungsflächen innerhalb des Plangebiets zwischen 0 % in den nördlichen Bereichen und 5 % im südöstlichen Bereich.

8. Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde das bisherige Konzept zur Erschließung des Baugebiets aus dem Jahr 2019 überarbeitet. Hierfür wurde eine Strukturuntersuchung mit mehreren Varianten durchgeführt. Das vorliegende Konzept weist eine robuste Erschließungsstruktur auf, welches die Möglichkeit einer flexiblen Bebauung mit verschiedenen Bauformen gestattet (bspw. Einzel-, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern). Die innere Erschließung besteht aus einem klaren ringförmigen Straßensystem.

Das Plangebiet wird über die Grundstraße erschlossen. Ein Grundstück wird direkt von der Erlengasse aus erschlossen. Die Anbindung des Plangebiets an die Kreisstraße K 7149 erfolgt gemäß Abstimmung mit dem Straßenbauamt und der Verkehrsbehörde. Aus

Richtung Hartheim kommen wird eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Hierfür wird die Fahrbahn aufgeweitet.

Zusätzliche fußläufige Wegeverbindungen erfolgen im Norden an die Erlenstraße und im Süden an die vorhandenen Wirtschaftswege. Damit ist auch der Zugang zur freien Landschaft gewährleistet.

Es sind Fahrbahnbreiten von 5,50 m, Schrammborde mit 0,50 m und Gehwege mit 1,80 m Breite vorgesehen. Daraus resultieren Gesamtstraßenräume von 6,50 m bzw. 7,80 m. Für die Fuß- und Radwegverbindungen werden Breiten von 3,00 m vorgesehen.

Es sind insgesamt 65 Baugrundstücke für freistehende Einfamilien- bzw. Doppelhäuser geplant. Die Grundstücksgrößen liegen je nach Zuschnitt und Lage im Durchschnitt bei ca. 560 m². Wenige Grundstücke, vornehmlich Eckgrundstücke, haben eine Größe von ca. 760 m². Im Osten ist ein Baufeld von ca. 3.880 m² für Mehrfamilienhäuser vorgesehen (Teilgebiet WA3 / Grundstück Nr. 66).

Um einen verträglichen Übergang zwischen Neubaugebiet und Bestandsgebiet zu schaffen, werden für die Grundstücke direkt angrenzend an die bestehende Bebauung in der Erlen- und Grundstraße niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt (Teilgebiet WA1). Hier entsprechen die Vorgaben des Bebauungsplans für die Höhe der Gebäude denen des Bestandsgebiets, gleichzeitig lässt der Bebauungsplan ein größeres Spektrum an Dachformen zu, sodass eine Weiterentwicklung der Bauformen im Neubaugebiet ermöglicht wird.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird (moderne Wohnformen, Barrierefreiheit).

Das Angebot an verschiedenen Wohnformen (Einfamilien- bis Mehrfamilienhäuser) ist geeignet, um Wohnraumsuchenden sowohl in der Familiengründungsphase als auch im Rentenalter geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Dadurch wird eine gesunde soziale Durchmischung der Bevölkerung erreicht.

Die Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen, insbesondere wenn junge ortsansässige Wohnungssuchende mit ihrem Heimatort verwurzelt bleiben. Darüber hinaus besteht das Potenzial der Entstehung neuer nachbarschaftlicher Beziehungen.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers und einer Verschiebung des Ortsrandes nach Süden in die freie Landschaft. Durch Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücken entlang der Südgrenze des Plangebiets wird die landschaftliche Einbindung in die freie Landschaft gewährleistet. Das bisherige Erschließungssystem wird, ausgehend von der Grundstraße, durch weitere Straßen ergänzt.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohnfunktion des Ortsteils gestärkt. Infrastruktureinrichtungen und -angebote werden ausgelastet bzw. sind dem Bedarf entsprechend auszubauen (bspw. Kindertagesbetreuung).

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert.

An das von der Gemeinde hergestellte Schmutzwassersystem (Schmutzwasserkanal) dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dach- und Drainagewasser sowie das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sind unzulässig. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist über das von der Gemeinde hergestellte Regenwassersystem abzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten. Die Grundstücksentwässerung mit Ableitung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.

Die Einrichtungen sind so angeordnet, dass die Entwässerung im Freispiegel ermöglicht ist. Das Wasser fließt demnach nach Südwesten ab. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen dem Einmündungsbereich an der K 7149 und den südöstlichen Grundstücken wird ein Leitungsrecht zwischen den geplanten Grundstücken Nr. 8 und Nr. 9 mit einer Breite von 4,00 m erforderlich, um hier die Entwässerung im Freispiegel gewährleisten zu können.

Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie zur Brauchwassernutzung werden Retentionszisternen vorgeschrieben. Die Gemeinde wird für jedes Grundstück im Zuge der öffentlichen Erschließung beim Regenwasseranschluss eine Retentionszisterne errichten. Die Zisternen erhalten ein Brauchwasservolumen von ca. 3,5 m³ und darüber hinaus ein, von der Grundstücksgröße abhängendes Rückhaltevolumen. Die Gemeinde behält sich vor, die Größen der Zisternen sowie deren technische Gestaltung im Zuge der Erschließungsarbeiten anzupassen. Das nicht genutzte Rückhaltevolumen wird über eine mechanisch gesteuerte Schwimmerdrossel mit einem max. Drosselabfluss von 1 l/sec und einem nachgeschalteten Kontrollschacht dosiert dem Regenwasserkanal zur weiteren Ableitung zugeführt.

Für die zentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser ist im Südwesten des Plangebiets eine Retentionsmulde vorgesehen.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

Eine Trafostation ist in der öffentlichen Grünfläche nördlich der Straße B vorgesehen.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.5 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiter sind mit die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und untergeordnete Ferienwohnungen nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig.

Um insbesondere Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einer sensiblen Wohnnutzung am Ortsrand einbinden lassen. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (außer untergeordnete Ferienwohnungen), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen, insbesondere aufgrund ihres Besucher- bzw. Publikumsverkehrs, dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel eher im Ortskern konzentrieren sollen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch wird der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden bebauten Gebieten gewährleistet.

Zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen und der Höhenlage der geplanten Gebäude insbesondere im Übergang zum Bestandsgebiet wurden Geländeschnitte erstellt, die die Höhenabwicklung der Gebäude sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Übergang zu den Bestandsgebäuden in der Erlen- und Grundstraße im Norden aufzeigen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt.

Innerhalb der drei Teilgebiete WA1, WA2 und WA3 werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen unterschiedlich festgesetzt.

Innerhalb des überwiegenden Teilgebiets WA2 sind Gebäude mit mehrseitig geneigten Dachflächen (bspw. Satteldach, versetztes Pultdach, Zelt Dach) mit einer Traufhöhe von 6,20 m und Gebäude- bzw. Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Einseitig abfallende Dachflächen (bspw. Pultdach) dürfen eine maximale Traufhöhe von 5,70 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m aufweisen. Flachdachgebäude sind mit einer maximalen Höhe von 7,00 m zulässig.

Auf den geplanten Grundstücken direkt angrenzend an die Bestandsbebauung in der Erlen- und Grundstraße, Teilgebiet WA1, sind nur mehrseitig geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Einseitig geneigte Dächer (bspw. Pultdächer) sind ausgeschlossen. Hier wird bei mehrseitig geneigten Dächern die Traufhöhe auf 4,20 m und die Gebäude- bzw. Firsthöhe auf 8,00 m reduziert. Bei Flachdachgebäuden wird die Gebäudehöhe auf maximal 4,50 m reduziert. Um innerhalb des Teilgebiets WA1 in einem Flachdachgebäude mehr Wohnraum unterbringen zu können und zugleich die Wandhöhen nicht so hoch in Erscheinung treten zu lassen, ist bei Flachdachgebäuden mit Staffeldachgeschoss eine Gebäudehöhe (GH1) von 5,20 m zulässig. Das Staffeldachgeschoss darf dabei eine maximale Höhe von (GH2) 7,50 m nicht überschreiten. Dieses Staffelgeschoss ist zu allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m abzurücken. So entsprechen die Vorgaben für die Höhe der Gebäude denen des Bestandsgebiets und lassen gleichzeitig eine Weiterentwicklung der Bauformen im Neubaugebiet zu. Die künftige Bebauung auf den Grundstücken direkt südlich angrenzend an die bestehende Bebauung in der Erlen- und Grundstraße wird auch aufgrund der tieferen

Geländelage und der daraus resultierenden tieferen Erdgeschossrohfußbodenhöhe nicht so hoch in Erscheinung treten.

Im Osten des Plangebiets werden innerhalb des Teilgebiets WA3 höhere Gebäude, entsprechend dem Ziel hier Mehrfamilienhäuser anzusiedeln, zugelassen. Gebäude mit mehrseitig geneigten Dachflächen (bspw. Satteldach, versetztes Pultdach, Zeldach) sind mit einer maximalen Traufhöhe von 6,20 m und maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhe von 11,75 m zulässig. Einseitig abfallende Dachflächen (bspw. Pultdach) dürfen eine maximale Traufhöhe von 5,70 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m aufweisen. Flachdachgebäude sind mit einer maximalen Höhe von 7,00 m zulässig. Auch innerhalb des Teilgebiets WA3 sind Flachdachgebäude mit Staffeldachgeschoss zulässig. Bei diesen ist die Gebäudehöhe (GH1) auf 7,50 m beschränkt, das Staffeldachgeschoss darf eine maximale Höhe (GH2) von 11,00 m nicht überschreiten. Auch dieses Staffelgeschoss ist zu allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m abzurücken.

Durch die Regelung der maximalen First-/Gebäude- und Traufhöhen in Verbindung mit den für jedes Grundstück festgelegten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen fügen sich die künftigen Gebäude in die Topografie ein. Mit den Vorgaben der Maximalmaße kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung zu tragen.

Zusätzlich wird mit einem Abstand von 3 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der bestehenden Bebauung in der Erlen- und Grundstraße eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Sowohl Hauptgebäude als auch Nebengebäude haben dementsprechend einen Mindestabstand von 3 m zur rückwärtigen Nachbargrenze einzuhalten.

11.3 Bauweise, Wohneinheiten

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 (1) BauNVO sind seitliche Grenzabstände einzuhalten und die Länge der Gebäude ist insgesamt auf 50 m beschränkt. Die Gebäude dürfen im gesamten Plangebiet nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA2 ist die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf drei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern gilt eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von zwei. Eine weitere Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung ist, bspw. im Untergeschoss, realisierbar. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.

Innerhalb des Teilgebiets WA3 im Osten des Plangebiets ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal sechs begrenzt. Hier sind dementsprechend größere Grundstücke für eine dichtere Bebauung mit mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) zulässig. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung nachgekommen.

In Verbindung mit den geplanten Grundstücksgrößen, der Stellplatzverpflichtung und den Vorgaben zur Bauweise entsteht so in diesem Gebiet eine in Form und Kubatur aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zum angrenzenden Siedlungsreich.

11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Grundsätzlich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die von

der Bebauung freizuhalten sind, wie das Leitungsrecht auf den Grundstücken Nr. 8 und Nr. 9 und der 5,00 m breite Grundstücksstreifen entlang der Landesstraße L 196 auf Grundstück Nr. 66.

Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr sind mit Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind zusätzlich in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

11.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und ist bindend in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Innerhalb des Plangebiets sind Grünflächen verschiedener Funktionen, wie Verkehrsgrün, Versickerung/Retention, und Ausgleichsflächen festgesetzt. Insbesondere in Verbindung mit dem Pflanzgebot der Heckenpflanzungen zur Abgrenzung zur freien Landschaft (PFG4) bilden diese eine prägnante Eingrünung des Plangebiets und einen landschaftsgerechten Übergang zu den angrenzenden Bereichen. Durch Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen (PFG3) erhalten die fußläufigen Verbindungen durch das Wohngebiet eine prägende Leitstruktur. Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der zu pflanzenden Bäume ist im Rahmen der Gartengestaltung auf dem Baugrundstück frei wählbar.

Die Festsetzungen von Grünflächen und zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken gewährleisten in Verbindung mit den Vorgaben zur Gartengestaltung und Einfriedungen eine wirksame Durchgrünung des Wohngebiets. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Die Vorgaben zur Durchgrünung des Wohngebiets und der Ausschluss reiner Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) tragen zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu erhalten und gleichzeitig den einzelnen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen.

Innerhalb der Teilgebiete WA2 und WA3 ist die Dachform freigegeben. Es sind Dachneigungen bis 38° zulässig. Innerhalb des Teilgebiets WA1, Grundstücke direkt angrenzend an die Bestandsbebauung in der Erlen- und Grundstraße, sind einseitig geneigte Dächer (bspw. Pultdächer) ausgeschlossen, um künftige Gebäude (bspw. Wandflächen von Pultdachgebäuden) nicht so hoch in Erscheinung treten zu lassen. Innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA3 sind zusätzlich Staffeldachgeschosse zugelassen. Bei diesen sind als Dachform nur Flachdächer erlaubt. Die festgesetzten Dachformen- und Neigungen gelten Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Für die Dachdeckung sind naturrote, rotbraune, graue, anthrazitfarbene und schwarze Farbtöne zu verwenden. Um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verringern sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei unzulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den

beschriebenen Metallen bestehen. Flach geneigte Dächer und Flachdächer von Hauptgebäuden sind zwingend extensiv zu begrünen. So dienen diese Flächen zusätzlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser und leisten einen positiven Beitrag zum Kleinklima und zur Gestaltqualität des öffentlichen Raums.

Auch bei der Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende bzw. grelle Farbtöne zu verwenden sowie glänzende und reflektierende Materialien unzulässig. Darüber hinaus sind aneinander gebaute Gebäude, wie Doppelhäuser und Doppelgaragen, in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten werden sowohl eine gestalterisch behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet als auch den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gartengestaltung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen des öffentlichen Raums gerecht werden. Zu öffentlichen Flächen hin sind Einfriedungen mindestens an der Außenseite einseitig zu begrünen. Es sind die Vorgaben aus dem Pflanzgebot 2 (PFG2) „Heckenpflanzung auf dem Baugrundstück“ zu beachten. Eine Kombination mit anderen Materialien, wie Holz, Metall, Granit oder ähnliches ist dabei möglich. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen, ausgeschlossen.

Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen lebende Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Höhe toter Einfriedungen (ausgenommen freistehende Mauern) entlang dem öffentlichen Straßenraum darf max. 1,80 m betragen. Freistehende Mauern sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Alle Einfriedungen dürfen aus Sicherheitsgründen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Durch das Abrücken von öffentlichen Flächen, wie Verkehrs- und Grünflächen, mit Einfriedungen kann gewährleistet werden, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und diese Freifläche im Winter zur Schneelagerung und, falls notwendig, für die Bewirtschaftung von öffentlichen Grünflächen zur Verfügung steht.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke einschließlich ihrer Einfriedungen wird eine hohe gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets gewährleistet und zugleich den ökologischen und artenschutzrechtlichen sowie klimatischen Belangen angemessen Rechnung getragen.

12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Topografie werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet erforderlich. Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im Plangebiet zu erreichen, werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen und sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Um Geländeänderungen mit Stützmauern gestalterisch in die Landschaft zu integrieren sind diese mit Rücksprüngen zu gestalten und zu begrünen.

12.4 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage der Stadt im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist für das Wohngebiet ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Größe der Wohneinheiten (vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 37 (1) LBO) ist erforderlich.

Die Stellplatzzahl pro Wohnung wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 1,5 geeignete Stellplätze erhöht. Der Stauraum vor der Garage (5,50 m) darf nicht auf die notwendige Zahl der Stellplätze angerechnet werden. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl stets aufzurunden.

Durch diese Vorgaben in Verbindung mit den vorgesehenen Straßenbreiten sind im Plangebiet ausreichend Abstellmöglichkeiten für Kfz, auf den Grundstücken und entlang der Fahrbahn für Besucher, gegeben.

12.5 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

13. Städtebauliche Kenndaten**13.1 Flächenbilanz**

Geltungsbereich	ca.	6,12 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	4,02 ha	65,7 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,07 ha	17,5 %
öffentliche Grünfläche	ca.	1,03 ha	16,8 %
Anzahl der Baugrundstücke		66	
300 - 399 m ²		4	
400 - 499 m ²		4	
500 - 599 m ²		46	
600 - 699 m ²		6	
700 - 799 m ²		5	
> 3.800 m ² (WA3 – Mehrfamilienhäuser –)		1	
Baugrundstücksgrößen von... bis... (ohne WA3 – Mehrfamilienhäuser –)	314 m ² - 776 m ²	m ²	
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße (ohne WA3 – Mehrfamilienhäuser –)	559	m ²	

13.2 Einwohnerdichte

Anzahl der Gebäude	69 Geb.
Einfamilienhaus	61 Geb.
Doppelhaushälfte	4 Geb.
Mehrfamilienhaus (WA3)	4 Geb.
Wohneinheiten	122 WE
1,5 WE pro Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte	98 WE
6,0 WE pro Mehrfamilienhaus	24 WE
Einwohnerzuwachs (2,2 EW/WE*)	267 EW
Nettowohndichte	66 EW/ha
Bruttowohndichte	44 EW/ha

* Berechnung mit städtebaulichen Kenngrößen: Belegungsdichte
(Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2019)

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderats
vom zugrunde.

Reutlingen, den 22.07.2022

Meßstetten, den 22.07.2022

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Frank Schroft
Bürgermeister