

## IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Rohrwiesenäcker“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### 1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2014 ist der Bebauungsplan „Wohnen im Auchtert“ In-Kraft-getreten. Mit diesem Bebauungsplan wurde in Ergänzung des Siedlungsbereiches ein kleines Wohn- und Mischgebiet mit ca. 14 neuen Wohnbauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig aufgesiedelt. Dieses Gebiet war das letzte der vergangenen Jahre, derzeit hat die Gemeinde keine Wohnbauplätze anzubieten. Es besteht jedoch weiterhin ein anhaltender und dringender Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere auch für junge Familien.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Fortschreibungsverfahren. Mit einem schnellen Abschluss dieses Verfahrens ist aufgrund der noch ausstehenden Entscheidungen zur Ansiedlung eines interkommunalen Gewerbeparks nicht zu rechnen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung wurden die Baupotentiale im Bestand aktuell erhoben (ca. 50 Baulücken in Zell u. A. mit ca. 3,0 ha Fläche, Stand 02.2018). Bei einer anschließenden Eigentümerbefragung hat sich gezeigt, dass nur eine äußerst geringe Bereitschaft zum Verkauf der bestehenden Baulücken besteht (ca. 17 % der Rückmeldungen). Insgesamt ergab diese Erhebung, dass innerhalb eines kurz- bis mittelfristigen Zeitraums von 10 Jahren in den gesamten sechs Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft von 351 Baulücken lediglich 41 mobilisierbar erscheinen.

Bei den Untersuchungen hat sich auch gezeigt, dass es in den Verbandsgemeinden einen deutlichen Überhang der in den nächsten 10 Jahren haushaltsgründenden Bevölkerungsschichten der 10-25-Jährigen gegenüber der 70 – 85-Jährigen, die tendenziell eher Wohnraum freisetzen werden, besteht. Weitere Besonderheiten, die einen erhöhten Wohnraumbedarf begründen, sind die besonderen Arbeitsplatzpotentiale in der Gemeinde (interkommunaler Gewerbestandort „Wängen“) und der Verwaltungsgemeinschaft (z.B. Wala), verbunden mit einer erhöhten Zahl an Einpendlern in der Verwaltungsgemeinschaft sowie faktische Wanderungsgewinne in den letzten Jahren.

Aktuell liegt der Gemeinde eine Bewerberliste mit 57 Anfragen von Bürgern auf Erwerb eines Bauplatzes vor. Dies zeigt, dass der Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen aus dem Bestand heraus allein nicht gedeckt werden kann.

Sowohl im genehmigten Flächennutzungsplan als auch in der derzeit im Verfahren befindlichen Fortschreibung dieses ist die geplante Wohnbaufläche „Siebenbett“ mit einer Flächengröße von ca. 2,9 ha dargestellt.

Die geplante Wohnbaufläche „Siebenbett“ ist jedoch aufgrund verschiedenster Aspekte für die kurzfristige Schaffung der benötigten Wohnbauflächen nicht geeignet. Die bestehenden Eigentumsverhältnisse im „Siebenbett“ lassen eine zeitnahe Realisierung nicht zu. Darüber hinaus hat die Gemeinde im Bereich „Siebenbett“ kein Eigentum.

Bei der Suche nach weiteren geeignete Wohnbauflächen hat sich gezeigt, dass auf den Flächen östlich der Göppinger Straße die zeitnahe Ausweisung eines Wohngebiets möglich wäre.

Im Gebiet „Rohrwiesenäcker“ konnte die Gemeinde kurzfristig in Eigentum sämtlicher Flächen kommen. Durch den Kauf aller Flächen im Plangebiet kann die Gemeinde die Bebauung steuern und somit zum einen die Entstehung von Baulücken sicher vermeiden, zum anderen Zielsetzungen realisieren (z.B. Anforderungen an Energiebedarf, erneuerbare Energieversorgung, soziale Aspekte), die außerhalb der Regelungsmöglichkeiten der baurechtlichen Instrumente liegen.

Auch aus städtebaulichen Gründen wird das Gebiet „Rohrwiesenäcker“ als geeigneter angesehen. Das Gebiet „Siebenbett“ krägt deutlicher in sensiblen Außenbereich aus. Eine ähnliche bauliche Verdichtung wie im Gebiet „Rohrwiesenäcker“ wäre im Gebiet „Siebenbett“ aus topographischen Gründen und aufgrund der Auswirkungen auf das Landschaftsbild städtebaulich nicht verträglich.

Aus diesen Gründen wurde das Gebiet „Rohrwiesenäcker“ dem Gebiet „Siebenbett“ vorgezogen.

Um den kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, das Gebiet „Rohrwiesenäcker“ zu erschließen. Um für die geplante Wohnbebauung verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## 2. Übergeordnete Planungen

### Regionalplanung:

Die Gemeinde Zell u. Aichelberg ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und in seiner Siedlungstätigkeit als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben.

Diese Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung eingehalten (s. Städtebauliche Kenndaten).

Nachrichtlich ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) gekennzeichnet.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

### Flächennutzungsplanung:

Sowohl im genehmigten Flächennutzungsplan als auch in der derzeit im Verfahren befindlichen Fortschreibung dieses ist die geplante Wohnbaufläche „Siebenbett“ mit einer Flächengröße von ca. 2,9 ha dargestellt.

Aus verschiedensten Gründen (s. 1.) eignet sich dieses Gebiet nicht zu kurzfristigen Umsetzung. Deshalb wurde das Plangebiet der Fläche „Siebenbett“ vorgezogen.

Sollte mit Realisierung des Gebiets „Rohrwiesenäcker“ im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans kein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen mehr zu begründen sein, ist das bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Mit einer Flächengröße von ca. 2,9 ha hat die geplante Wohnbaufläche „Siebenbett“ nahezu die gleiche Größe wie das Plangebiet (3,4 ha). Die geplante Entwicklung im Baugebiet „Rohrwiesenäcker“ geht somit nicht über die im bestehenden Flächennutzungsplan enthaltenen und genehmigten Wohnbauflächen hinaus.

Sowohl im bestehenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandsverbandes Raum Bad Boll als auch in der aktuell im Verfahren befindlichen Gesamtfortschreibung dieses (Flächennutzungsplan 2030, derzeitiger Stand Vorentwurf), ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich in geringem Umfang (Verkehrsflächen der Göppinger Straße) überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den angrenzenden Bebauungsplan „Gießweg - Brunnenwiesen“.

In diesen Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gießweg - Brunnenwiesen“ durch den Bebauungsplan „Rohrwiesenäcker“ ersetzt.

## 4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde im Gewann Rohrwiesenäcker/Lange Morgen. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen östlich der Göppinger Straße und grenzt im

Norden an den Siedlungsbestand entlang der Uhlandstraße an. Das Plangebiet wird somit im Westen von der Göppinger Straße (inklusive) und der Bebauung entlang der Göppinger Straße (außerhalb) und im Norden von der Bebauung entlang der Uhlandstraße (außerhalb) begrenzt. Das Plangebiet erstreckt sich von der westlichen Grenze ungefähr 120 m nach Osten.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

## 5. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13 b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden können gemäß § 13 b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtet sich nach § 13 a BauGB.

Die überbaubare Grundfläche des geplanten Wohnbaugebietes liegt unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> (s. Städtebauliche Kenndaten).

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an den bestehenden Siedlungsrand an.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## 6. Bestand

### 6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (weitgehend Ackerland und Grünland), die im Norden des Plangebiets durch einen landwirtschaftlichen Weg vom bisherigen Siedlungsrand getrennt sind.

Auf den Grünlandflächen sind noch mehrere Streuobstbäume vorhanden.

Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

### 6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Norden hin ab.

### 6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzausweisungen. Ungefähr 200-300 m östlich des Plangebiets fängt die Gebietskulisse des Natura-2000-Gebiets/Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (LUBW-Nr. 7323-441) an.

Sonstige Schutzausweisungen sind innerhalb des Plangebiets und dem näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### 6.4 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Göppinger Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der Bushaltestelle an der Göppinger Straße (direkt am künftigen Anbindepunkt des Plangebiets gelegen) verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig erreichbare Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Darüber hinaus wird das Gebiet durch die bestehende Haltestelle „Schillerstraße“ erschlossen.

#### 6.5 Altlasten/Kampfmittel

Im westlichen Bereich des Flurstück Nr. 1190 befindet sich der Altstandort „Führunternehmen, Göppinger Str. 49“. Dieser wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Flächennummer 3660 geführt und ist auf Beweismiveau 1 mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevant bewertet.

Auf untersuchten historischen Luftbildern ist ein zerstörtes Gebäude im äußersten Nordwesten des Plangebiets zu erkennen. Aus den amtlichen Unterlagen geht hervor, dass Zell u. A. nicht aus der Luft angegriffen, jedoch mit Artilleriegranaten beschossen wurde. Dadurch entstandene Schäden sind in der Berg -, Schelmahd - sowie der Weilheimer Straße in den amtlichen Unterlagen dokumentiert. Diese befinden sich in der weiteren Umgebung des Untersuchungsgebiets. Deshalb kann das besagte Gebäude diesem Artilleriegranatenbeschuss zugeordnet werden. Ein Teilbereich des Untersuchungsgebiets ist aufgrund dieses Befunds als „mit Artilleriegranaten beschossener Bereich“ zu bezeichnen.

Da erfahrungsgemäß nicht alle verschossenen Artilleriegranaten explodierten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einem Teilbereich des Plangebiets noch Artilleriegranaten-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

Deshalb werden die besagten Bereiche im Weiteren näher überprüft. Eingriffe in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, sollten in den besagten Bereichen vorher nicht durchgeführt werden.

In den Bereichen des Plangebiets, die außerhalb des mit Artilleriegranaten beschossenen Bereichs liegen, können die Untersuchungs- und Bauarbeiten ohne weitere Auflagen in Bezug auf Kampfmittel durchgeführt werden.

#### 6.6 Denkmale

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

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).

#### 6.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. In dem landwirtschaftlichen Weg, der am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft, befindet sich eine Dole zur Ableitung von Oberflächenwasser. Diese führt im weiteren Verlauf zum Pliensbach.

### 7. Artenschutz/Biotopschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine tierökologische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens ist erfolgt.

Als vom Vorhaben betroffene Artengruppen haben sich die Vögel und Fledermäuse gezeigt. Eine Betroffenheit weiterer, artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen konnte ausgeschlossen werden.

Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Ergebnisbericht zur Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 17.08.2020). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt zu minimieren wurde die Baumreihe im Süden des Plangebiets erhalten sowie, wo möglich, weitere Einzelbäume und insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung im Bebauungsplan festgesetzt.

Ebenfalls ist ein Hinweis auf den gesetzlichen Rodungszeitraum in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die darüber hinaus notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Nisthilfen und anderen flankierende Maßnahmen für den Wendehals, Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel, Flachhöhlen für Fledermäuse) werden von der Gemeinde im Vorfeld der Erschließung des Gebiets auf öffentlichen Flächen umgesetzt, fachkundig begleitet, überprüft und dokumentiert.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

## **8. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter werden im Umweltbeitrag zum Bebauungsplan beschrieben. Dieser liegt als separater Teil der Begründung bei.

## **9. Geologie/Boden/Entwässerung/Außengebiete**

Zur Klärung der allgemeine Bebaubarkeit und Erschließung des Gebiets und um durch Planung die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können, wurde ein geotechnisches Gutachten (Geotechnische Beurteilung (Projekt-Nr. 2-19-092-01hö, Stand 28.08.2019) erstellt.

Aus dem Gutachten sind keine Gegebenheiten ersichtlich, die eine Bebaubarkeit des Gebiets und somit der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen.

Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Die Entwässerung des Plangebiets wird im modifizierten Mischsystem erfolgen. Das heißt, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser (Dachentwässerung) getrennt vom häuslichen Schmutzwasser und von der Straßenentwässerung abgeleitet und behandelt wird. Das häusliche Schmutzwasser sowie die Straßenentwässerung werden dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Die Dachentwässerung (Oberflächenabfluss) wird über Leitungen einer Regenrückhalteanlage am nördlichen Rand des Gebiets zugeleitet. Von diesem aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal (Dole DN 900 im Feldweg 1190) abgeleitet und über diesen dem Vorfluter Pliensbach zugeleitet.

Zur Überflutungsvorsorge wird am östlichen Gebietsrand, im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, ein Graben erstellt.

## **10. Planungsziele und Planungskonzeption**

Verkehrlich angebunden wird das Plangebiet über einen neuen Anschluss an die Göppinger Straße. Dieser neue Anschluss ist an der Einmündung der Straße „Brunnenwiesen“ in die Göppinger Straße geplant.

Der Anbindepunkt liegt im Bereich der bestehenden Bushaltestelle mit Busbucht auf der östlichen Seite der Göppinger Straße. Eine Verlegung dieser ist unumgänglich. Im Zuge der Herstellung des neuen Knotenpunkts wird auch die westlich gelegene Bushaltestelle mit Busbucht ortseinwärts verlegt.

Die innerquartierliche Erschließung ist durch eine von dem genannten Anbindepunkt abgehende Sammelstraße und von dieser ausgehenden Wohnstraße vorgesehen.

Entlang der Sammelstraße ist ein begleitender Fußweg und Durchgrünung mit Baumbeeten vorgesehen. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen wird in den Wohnstraßen auf separat geführte Fußwege verzichtet. Entlang der Sammelstraße sind einige öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Durch kurze Verbindungen und Einbeziehung bestehender Fuß- und Landwirtschaftswege wird das Plangebiet in das örtliche Wegenetz eingebunden.

Das Erschließungssystem ist so konzipiert, dass ausgehend von diesem, langfristig eine Erweiterung des Wohngebiets nach Osten möglich ist.

Am Ende der nördlichsten Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit für PKW angeordnet. Mit Erweiterung des Plangebiets wäre künftig eine Aufgabe dieser Wendemöglichkeit grundsätzlich möglich. Im Bereich der nördlichen Grünfläche ist die Straßenverkehrsfläche so gestaltet, dass hier ein Wenden für größere Fahrzeuge (z.B. Ver- und Entsorgung möglich) wird.

Entlang der Göppinger Straße, d.h. im Bereich des Anbindepunkts und im zentralen südlichen Bereich des Plangebiets ist eine verdichtete Bebauung geplant. In den Randbereichen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Bei Bedarf wären hier grundsätzlich auch Reihen- oder Kettenhäuser möglich. Die Gebäude sind an den Erschließungsstraßen ausgerichtet. Die Baukörper sind so angeordnet, dass zwischen den Gebäuden Gartenzonen verbleiben, die das Plangebiet durchgrünen.

Die Nahtstelle zwischen bestehender Siedlung und dem Plangebiet wird so gestaltet, dass die bestehende Bebauung nicht von der geplanten bedrängt wird, gleichzeitig die bestehende Bebauung und die geplante Bebauung zu „einem Gebiet“ zusammenwachsen können.

Hierzu hält die geplante Bebauung Abstand zur bestehenden nördlichen Bebauung, der Zwischenraum wird mit öffentlichen Grünflächen, die auch der Oberflächenwasserretention und Oberflächenwasserableitung dienen, gestaltet. Neben der Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers, dient diese Grünfläche als Treff-, Aufenthalts- und Kommunikationsfläche sowie als wohnortnahe Spielfläche.

Zum künftigen Ortsrand wird das Gebiet eingegrünt. Dies trägt zur Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild bei.

## 11. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebiets widersprechen.

### 11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe, Hüllfläche) sowie im Bereich der geplanten verdichteten Bebauung durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebiets entsprechende, verträglich dichte und auf die östlich und südlich angrenzende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu. Im Bereich der geplanten städtebaulichen Verdichtung sind die größten Wandhöhen zulässig. Die zusätzliche Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse dient dazu, das mögliche dritte Geschoss von den darunter liegenden abzusetzen. Im Übergang zur freien Landschaft und zur bestehenden Umgebungsbebauung, sind geringere Wandhöhen festgesetzt, um einen sanften Übergang zum Siedlungsbestand und zum Freiraum zu schaffen.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehende Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

### 11.3 Bauweise

Durch die geplante Bebauung rückt der Siedlungsrand weiter nach Süden und Osten. Um die an das Plangebiet angrenzende Landschaft und die bisherige Randbebauung nicht durch übermäßig dichte Bebauung zu bedrängen, ist die offene Bauweise festgesetzt.

Hausgruppen sind hierzu ausgeschlossen, so dass ausreichend Lücken zwischen der Bebauung verbleiben, die Durchblicke gewährleisten, Hangluftdurchfluss zulassen und einen aufgelockerten Übergang zur Landschaft schaffen.

### 11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen, der bestehenden Bebauung und der umgebenden Landschaft abgesetzt, darüber hinaus die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche haben hierauf keine Auswirkung und dürfen deshalb die Baugrenzen überschreiten.

### 11.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Die Hauptgebäuderichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuderichtung an den Straßenfluchten orientieren.

Die zulässige wahlweise trauf- oder giebelständige Anordnung der Gebäude zu den angrenzenden Erschließungsstraßen, schafft eine abwechslungsreiche städtebauliche Anordnung der Gebäude und unterstützt die aufgelockerte Bebauung.

### 11.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug), insbesondere im Bereich von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, hat sich über lange Jahre gezeigt.

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese im WA 1 in ihrer Kubatur begrenzt.

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und insbesondere auch zur freien Landschaft und der umgebenden Bebauung hin, frei gehaltene Garten- und Freibereiche zu schaffen, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ergänzend festgesetzten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können zusätzlich hierzu auch auf den Flächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Verkehrsflächen hergestellt werden. Hierdurch wird auch der rückwärtige Grundstücksbereich von nicht gewünschter Nutzung als Parkierungsfläche freigehalten.

### 11.7 Verkehrsflächen

Die Sammelstraße wird mit einem begleitenden Fußweg ausgebaut. Bei den davon abgehenden Wohnstraßen wird auf straßenbegleitende Fußwege verzichtet, d.h. eine gemischt genutzte Verkehrsfläche geschaffen. Der zu erwartende KFZ-Verkehr in diesem Teil des Gebiets ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

### 11.8 Öffentliche Grünflächen

Zur Gestaltung bzw. Durchgrünung des Straßenraums, als Puffer zu den bestehenden nördlichen Randgrundstücken, als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielplatz, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, sind öffentliche Grünflächen, teils mit Baumpflanzungen, vorgesehen.

Teile dieser Grünflächen dienen darüber hinaus der Ableitung (Randgraben) und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers (Rückhalteanlage).

### 11.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebiets auf die Umwelt, sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses, sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann mit vertretbarem Aufwand ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers, sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind Flachdächer zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Beleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

### 11.10 Pflanzgebote

Um den Straßenraum, größere Parkierungsflächen und insbesondere auch die Garten- und Freiflächen zu durchgrünen, sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.



Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Bäume und Gehölze zu verwenden.

#### 11.11 Pflanzbindung

Die artenschutzrechtlich und zur Eingrünung des Gebiets relevanten Bäume am südlichen Gebietsrand sind zur Erhaltung festgesetzt.

## 12. Örtliche Bauvorschriften

### 12.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen. Aus diesem Grund ist lediglich im Verdichtungsbereich des Plangebiets eine Dachform festgelegt.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt und nicht zu weit über diese hinausragen.

Damit auf Flachdächern ebenfalls wirtschaftliche Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglicht werden, sind bei Flachdächern Aufständereien zulässig. Um diese durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, müssen die Anlagen bei Flachdächern einen Mindestabstand zur Gebäudekante einhalten.

### 12.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

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

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

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

### 12.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten werden ausgeschlossen. Diese würden die Kubatur der Hauptgebäude noch weiter erhöhen. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht.

### 12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Dimension und Anordnung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebiets nicht übermäßig durch diese dominiert wird und um das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkungen zu begrenzen.

### 12.5 Einfriedigungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs-, Wege und Grünflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu diesen öffentlichen Flächen einzuhalten.

### 12.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestands und die im Plangebiet geplanten Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und

Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Um im Verdichtungsbereich das Wohnumfeld nicht übermäßig mit Parkierung zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze hier überwiegend auf die städtebaulich verträglichste Art in Tiefgaragen unterzubringen.

#### 12.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um eine übermäßige Überformung der Topografie zu verhindern, Konflikte in den Grenzbereichen der Grundstücke zu vermeiden und einen verträglichen Übergang zur Landschaft zu sichern, sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe beschränkt.

### 13. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich vollständig in öffentlichem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist somit keine Bodenordnung erforderlich.

### 14. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 34.133 m<sup>2</sup> (ca. 3,4 ha).

Abzüglich der geplanten und bestehenden Straßenverkehrsflächen, Fußwege, und Grünflächen verbleiben ca. 21.253 m<sup>2</sup> Bauflächen. Bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet (GRZ 0,4) ist eine überbaubare Grundfläche von 8.501 m<sup>2</sup> zu erwarten.

Es sind ca. 26 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser und drei Baufelder für Mehrfamiliengebäude geplant. Unter der Annahme von ca. 1,5 Wohnungen je Einzel- und Doppelhausbauplatz, sowie ca. 60 Wohnungen in den Mehrfamiliengebäuden werden ungefähr 99 Wohneinheiten entstehen (29 WE/ha Bruttobauland). Bei der derzeitigen durchschnittlichen Belegungsdichte der Gemeinde von 2,1 Bewohner je Wohnung (Stand 2019, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) werden voraussichtlich ca. 208 Einwohner das Plangebiet besiedeln (61 EW/ha Bruttobauland).

06.05.2021



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

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

## **Anlagen**

- 1. Ergebnisbericht zur Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**, Stand 17.08.2020.
- 2. Geotechnische Beurteilung** (Projekt-Nr. 2-19-092-01hö), Stand 28.08.2019.
- 3. Umweltbeitrag**, Stand 18.01.2021.