

Ostalbkreis
Gemeinde Neresheim
Gemarkung Elchingen
Flur 0



Bebauungsplan
mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
**„Großkuchener Weg
- Nord III“**
in Neresheim - Elchingen

im Verfahren gem. § 13b BauGB

Vorentwurf

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen
Bauvorschriften

Stand: 28.07.2021

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren	3
1.1 Erfordernis der Planung	3
1.2 Verfahren	4
1.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim.....	4
1.4 Regionalplan 2010	5
1.5 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	6
3. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	7
3.1 Lage und Topographie.....	7
3.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume	7
3.3 Eigentumsverhältnisse	7
3.4 Vorhandener Baubestand	7
3.5 Vorhandene Erschließungsstraßen	8
3.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
4. Erschließung und Verkehr	8
4.1 Fließender Verkehr	8
4.2 Ruhender Verkehr.....	8
4.3 Fußgängerverkehr.....	8
4.4 Landwirtschaftlicher Verkehr.....	8
4.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung	8
4.6 Hochwasserabfluss	9
4.7 Grundwasser.....	9
4.8 Wasserversorgung	9
4.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe.....	9
4.10 Altlasten	9
4.11 Sonstiges Versorgungsnetz	9
5. Bauliche und sonstige Nutzung	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Grund- und Geschossflächenzahl.....	10
5.3 Zahl der Vollgeschosse	10
5.4 Bauweise.....	10
5.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen	10
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.7 Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfelder	10
5.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
5.10 Pflanzgebote	11
5.11 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen	11
5.12 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	11
5.13 Besondere bauliche Vorkehrungen.....	11
5.14 Gebäudehöhen	12
6. Örtliche Bauvorschriften	12
6.1 Äußere Gestaltung von Dächern	12
6.2 Einfriedigungen	12
6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen	12
6.4 Versorgungsleitungen	12
6.5 Stellplätze.....	13
6.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	13
6.7 Steingärten, Schotterflächen.....	13
7. Sonstige Nutzung	13
8. Planungsstatistik	14
9. Belange der Umwelt	15
9.1 Umweltbericht	15
9.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes	15
9.1.2 Umweltbelange in der Abwägung.....	15
9.2 Ökologischer Ausgleich.....	18
9.3 Artenschutz	18
9.4 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs	18

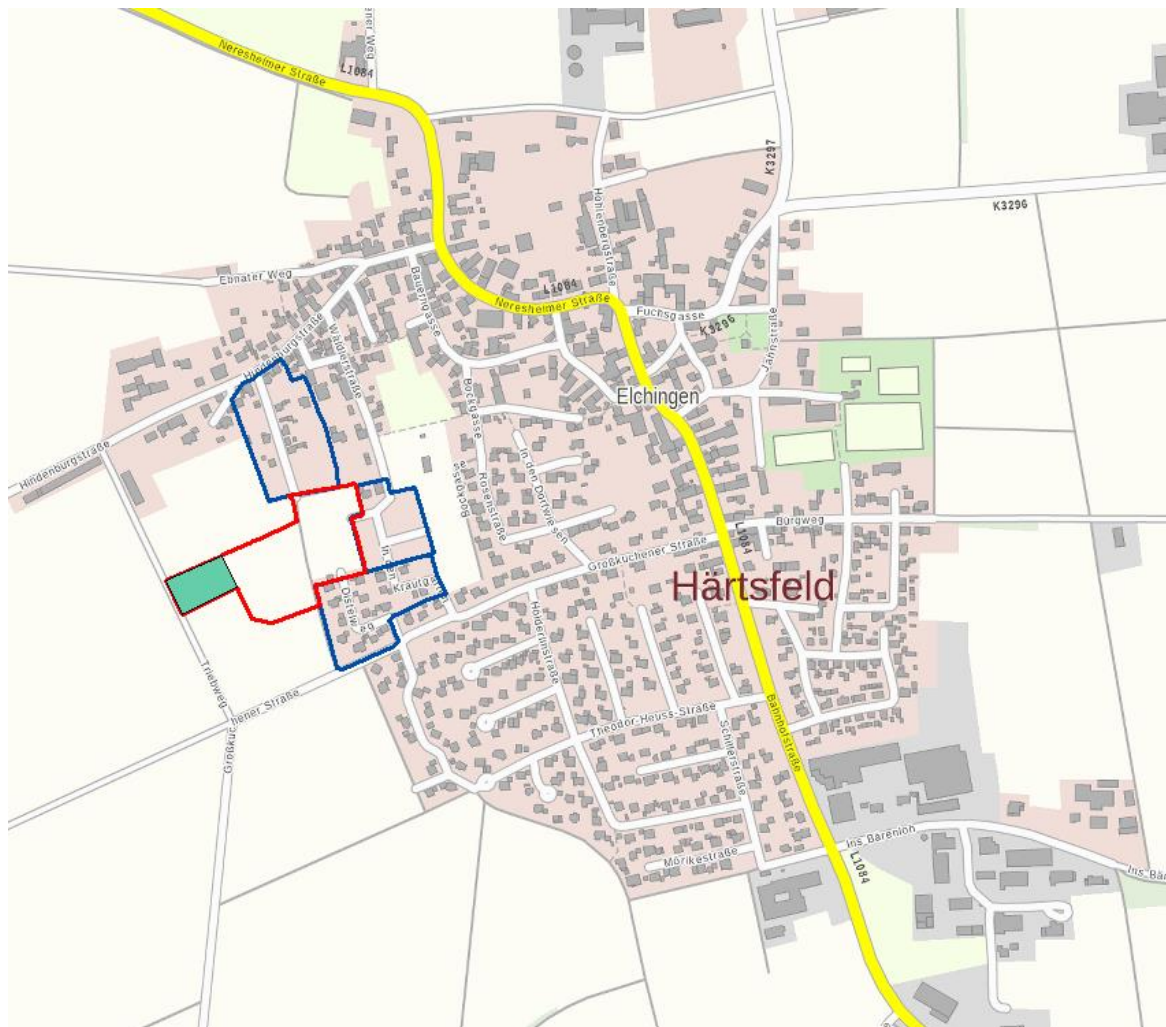
1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

1.1 Erfordernis der Planung

Für Elchingen als größter Teilort der Stadt Neresheim gilt es die Eigenentwicklung so zu gestalten, dass die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen langfristig erhalten bleiben können. Dazu ist es erforderlich, junge Familien im Ort zu halten und diesen einheimischen Bauwilligen die Möglichkeit zur Errichtung eines Eigenheims zu geben.

In Elchingen ist derzeit kein Bauplatz verfügbar, der letzte Bauplatz im Bereich des Bebauungsplans „Großkuchener Weg – Nord II“ wurde im August 2020 verkauft. Die Stadt Neresheim plant auch hier in bedarfsgerechtem Umfang Bauplätze anzubieten. Die überplante Fläche sieht ca. 26 Bauplätze vor, zwei davon werden in der vorliegenden Planung für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern dargestellt (Vorschlag).

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich befindet sich im Westen von Elchingen:



Übersicht: Lage des Geltungsbereichs (rot), benachbarte rechtskräftige Bebauungspläne (blau) der westliche Bereich (grün) ist für die Versickerung von Regenwasser vorgesehen. (Quelle: Maps4BW, LGL, www.lgl-bw.de)

1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Dies ist möglich für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt ca. 6.701 m². Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 sind jedoch die „Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen **und** zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen“.

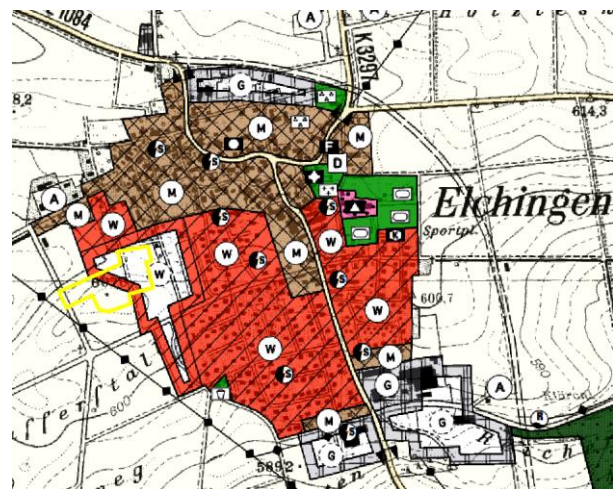
An den Geltungsbereich schließen sich im Süden der Bebauungsplan „Großkuchener Weg Nord I“ (Satzungsbeschluss: 31.03.2008, Rechtskraft: 20.06.2008), sowie der Bebauungsplan „Großkuchener Weg Süd“ (Satzungsbeschluss: 12.06.2006, Rechtskraft: 30.06.2006) an. Damit kann ein enger zeitlicher Zusammenhang klar verneint werden.

Im Osten schließt der Bebauungsplan „Großkuchener Weg Nord II“ (Aufstellung im Regelverfahren mit Eingriffsausgleich) an, der Satzungsbeschluss wurde am 19.05.2014 gefasst, rechtskräftig wurde der Plan am 13.06.2014. Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist daher nicht erkennbar, eine Aufsummierung der überbaubaren Fläche ist somit nicht erforderlich.

Somit stehen der Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB keine rechtlichen oder sachlichen Gründe entgegen.

1.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim

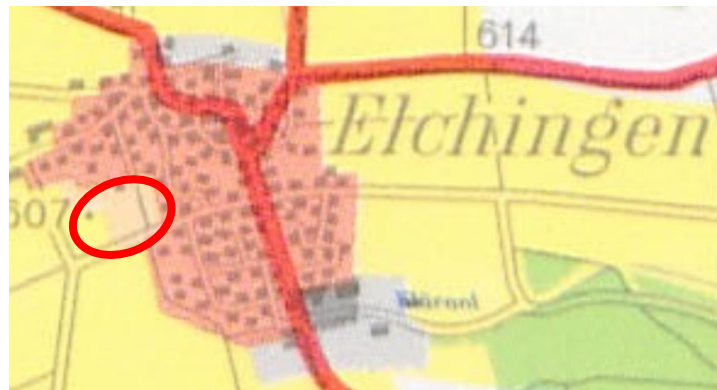
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim ist das Gebiet als teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung geht jedoch nach Westen über die Flächen des Flächennutzungsplans hinaus (nahezu die Hälfte für die geplante Versickerungsfläche). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim (genehmigt am 08.11.2000), Geltungsbereich = Gelbe Markierung

1.4 Regionalplan 2010

Der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, stellt die Fläche als geplante Wohnsiedlung dar. Ein kleiner Bereich im Südwesten ist als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz“ dargestellt. Weitere regionalplanerischen Ziele sind nicht betroffen.



Auszug aus dem Regionalplan 2010
des Regionalverbands Ostwürttemberg
Geltungsbereich = Rote Markierung

Da das Areal bereits von Bebauung umgeben und im Flächennutzungsplan teilweise als Baufläche enthalten ist, erfolgt dennoch eine Inanspruchnahme des Geländes für bauliche Zwecke.

1.5 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wurde für die Baufläche des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Mit der gesamträumlichen Betrachtung der planerisch-städtebaulichen Belange im Flächennutzungsplan und der Geringhaltung der regionalplanerischen schutzbedürftigen Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz (diese wären an anderer Stelle vollständig betroffen) ist für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB (Gebot zum Flächensparen, Begründung für Umwandlung von Flächennutzungen) in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige bauliche Entwicklung, Erfüllung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz, Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds) wurden ebenfalls erfüllt. Das Gebiet schließt an bestehende Siedlungsflächen an. Das Anbindungsgebot ist damit erfüllt. Dazu kommt, dass an bestehende Erschließungsstraßen angeschlossen wird. Die Bebauung beansprucht keine geschützten Flächen bzw. gleicht die verbleibenden unvermeidlichen Beeinträchtigungen aus.

2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan ersichtlich. Das Gebiet beinhaltet das

Flurstück 103/6 vollständig

und die Flurstücke 715, 715/9, 715/ 24, 715/25, 716, 717 jeweils anteilig.

Es wird im Süden und Osten durch die bereits bestehenden Bebauungspläne „Großkuchener Weg Nord I und II“, im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche und im Norden durch den Bebauungsplan „Schindheck“ begrenzt.

3. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Geltungsbereich (rote Linie), Luftbild (Quelle: Google Earth)

3.1 Lage und Topographie

Das Gelände ist im relativ eben und fällt in Richtung Westen leicht ab, in diesem Bereich steigt das Gelände in Richtung Süden. Die Fläche liegt ca. zwischen 600 und 607 m ü. NN.

3.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Andere Nutzungen sind (bis auf eine kleine Fläche im Süden, auf der sich bereits eine Garage eines Grundstücks befindet), innerhalb dieses Bereichs nicht vorhanden. Die genannte Fläche befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplans und wurde in diese Planung mit einbezogen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde (Bereich östlich des Weges und Weg), die Fläche im Westen befindet sich noch in privatem Eigentum, wird aber zeitnah von der Gemeinde erworben werden.

3.4 Vorhandener Baubestand

Auf der Fläche ist kein Baubestand vorhanden.

3.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Plangebiet hat im Norden Anschluss an die Riesengebirgsstraße, im Osten an den Wacholderweg des benachbarten Bebauungsplans „Großkuchener Weg Nord II“ und im Süden an den Distelweg.

Ein Anschluss an die Erschließungssysteme ist möglich.

3.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden von bestehender Wohnbebauung umgeben, im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an.

4. Erschließung und Verkehr

4.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von Süden nach Norden über den Distelweg bis zur Riesengebirgsstraße mit einer Abzweigung nach Osten zum Wacholderweg. Die westlichen Grundstücke werden über eine Ringstraße erschlossen. Über eine Verbindung nach Süden kann das Gebiet erweitert werden.

4.2 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Dies dient dazu, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

4.3 Fußgängerverkehr

Ausschließlich des Anschlusses an den Wacholderweg im Osten (dort ist kein bestehender Gehweg vorhanden) ist an jeder Erschließungsstraße einseitig ein Gehweg vorgesehen.

4.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan verändert, jedoch nicht beeinträchtigt. Die Anfahrbarkeit der Flurstücke bleibt weiterhin möglich.

4.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einem modifizierten Mischsystem mit Regenwasserbewirtschaftung.

Es wird auf die AKP-Überarbeitung vom 06.06.2014 verwiesen.

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Deshalb sind für das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude Retentionszisternen vorzusehen (Regenwasserbewirtschaftung). Der Überlauf und Grundablass werden den öffentlichen Systemen (Regenwasserkanal) zugeführt. Diese werden in das Versickerungsbecken in der öffentlichen Grünfläche im Westen des Baugebiets entwässert.

Befestigte Flächen für den PKW-Verkehr auf den Baugrundstücken, wie Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird der Abfluss wesentlich verringert. Der Rest kann wie das Niederschlagswasser von befestigten Flächen im Garten, wie Terrassen, Wege usw. breitflächig in den Grünflächen des Gartens zur Versickerung gebracht werden.

Das Niederschlagswasser von Straßenflächen wird über den Regenwasserkanal entlang der Erschließungsstraßen zur Versickerung und Verdunstung dem Versickerungsbecken zugeführt.

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde herzustellen.

4.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

4.7 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Fassungen im Egautal“ für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (Bezeichnung: WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1).

Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 (in der Fassung vom 14.08.1972) sind zu beachten.

Die Regenwasserbewirtschaftung mit kontrollierter Versickerung über eine ausreichend starke belebte Bodenschicht (mindestens 30 cm) im geplanten Versickerungsbecken ist mit den Wasserschutzgebietsbelangen vereinbar.

4.8 Wasserversorgung

Die vorhandene Trinkwasserversorgung kann erweitert werden. Für dieses Baugebiet ist von einem ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck auszugehen. Über das zu erweiternde Wasserleitungsnetz muss auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die ist durch den Versorgungsträger im Rahmen der technischen Planung zu überprüfen.

Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen das DVGW Arbeitsblatt 555 und der § 13 Abs. 4 und der § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Zisternen und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig.

4.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für den anfallenden Hausmüll ist gewährleistet. Die Einrichtung von Wertstoffcontainern in diesem Gebiet ist nicht vorgesehen. Es sind ausreichende Einrichtungen in Elchingen vorhanden.

4.10 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist der Fachbereich Altlasten- und Bodenschutz des Landratsamtes Ostalbkreis zu verständigen (§ 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), § 23 (1) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)).

4.11 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Versorgung mit Breitbandkabel sollte geprüft werden.

5. Bauliche und sonstige Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Gebiet zur Deckung des Bedarfs für das Wohnen dient und damit es sich in die umgebende Struktur einfügt, wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

5.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Als Grundflächenzahl wurde 0,4 gewählt, für die Geschossflächenzahl 0,8. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

5.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich das Gebiet in die bestehende Baustruktur der benachbarten Wohngebiete ein und berücksichtigt die landschaftliche Situation.

5.4 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen eines Wohngebiets in ländlicher Lage. Hier sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch ist der Bau von Grenzgaragen zulässig, was eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Damit Garagen nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken und die Sicht bei der Ausfahrt einschränken und um ausreichend Stellplätze im Baugebiet zu schaffen, müssen sie zwingend 6,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein. Für Carports genügt ein Abstand von 1,0 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche.

5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aus städtebaulichen Gründen soll in Elchingen verhindert werden, dass die Ausnutzung der Baugrundstücke in einer Dichte erfolgt, welche das ortsübliche Maß wesentlich überschreitet. Eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist im Plangebiet nicht zweckmäßig, da auch die Verkehrsanlagen nicht dafür konzipiert sind. Daher wird festgesetzt, dass in jedem Einzelhaus maximal drei und in jeder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine ausreichende Dimensionierung der geplanten verkehrlichen Erschließung sichergestellt ist.

5.7 Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist an Einmündungen mit Rechts-vor-links-Regelung sicherzustellen, dass herannahende, bevorrechtigte Fahrzeuge frühzeitig erkannt werden. Auf privaten Grundstücken dürfen die dazu benötigten Flächen nicht durch Bebauung und Bepflanzung so genutzt werden, dass diese Sicht auf herannahende Fahrzeuge nicht mehr gewährleistet ist. Die Ermittlung der Sichtfelder richtet sich nach den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). (Bedarf wird im Entwurf geprüft)

5.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um im Rahmen der zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche die Aufteilung in Fahrflächen, Gehflächen und Grünflächen vornehmen zu können, ist die Zufahrt zu den Grundstücken in den gekennzeichneten Bereichen untersagt.

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

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

5.10 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des öffentlichen Raumes und als Verminderungsmaßnahme ist im Bereich des Versickerungsbeckens sowie auf Verkehrsgrünflächen ein Pflanzgebot („pfg 1“) festgesetzt.

Das Pflanzgebot „pfg 2“ dient als Verminderungsmaßnahme und zur Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

Das Pflanzgebot „pfg 3“ dient als Verminderungsmaßnahme und der Ausformung einer Ortsrandeingrünung im Westen des Baugebiets zur freien Feldflur.

5.11 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Ausbau der Erschließungsstraße entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

5.12 Höhenlage der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen (EGFH = OK Rohfußboden) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung und eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung und Ableitung geschaffen.

Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

5.13 Besondere bauliche Vorkehrungen

Aufgrund der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung sind die Untergeschosse gegen eindringendes Wasser zu sichern.

Hausdrainagen sind prinzipiell dazu geeignet, Niederschlagswasser zu sammeln und bei Anschluss an die Kanalisation wieder der Kläranlage zuzuführen. Dies ist nicht erwünscht.

5.14 Gebäudehöhen

Die Ortsansicht wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhen beim Sattel- und Walmdach und die Gebäudehöhe beim Pultdach bestimmt. Daher wird eine Maximalhöhe für den First und die Traufe festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (= OK Rohfußboden).

Bei Gebäuderücksprüngen darf die Traufhöhe bei Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Dadurch ist eine größere architektonische Gestaltungsvielfalt möglich.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Dachgestaltung zu lassen, aber gleichzeitig die gestalterische Ansicht des Baugebietes zu steuern, wurden großzügige Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen. Lediglich die Größe der Dachaufbauten wurde begrenzt.

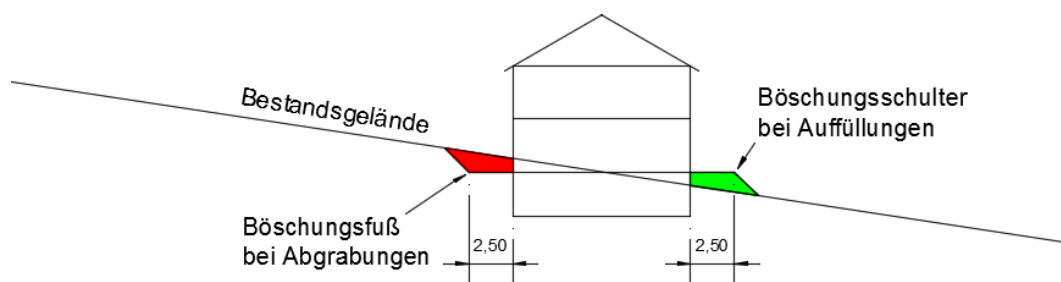
6.2 Einfriedigungen

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen, sind entlang der Straßenfront Einfriedigungen und Hecken auf einem Streifen von 3,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Verkehrssicherheit bei Garagenausfahrten auf die öffentliche Erschließungsstraße.

6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Interesse einer höhenmäßig ausgewogenen Gestaltung des Baugebietes sind die Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m Höhe unzulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 2,5 m vom Gebäude entfernt ist (nachfolgende Skizze).



Das Maß für den Abstand der Böschung zum Gebäude muss auf 80 % der Böschungslänge zutreffen.

6.4 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen. Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung nicht berührt.

6.5 Stellplätze

Aufgrund der ländlichen Lage des Planungsgebietes werden von den Grundstückseigentümern regelmäßig mehr als ein Fahrzeug pro Wohnung gehalten. Die öffentlichen Straßen sind nicht für diesen übermäßigen ruhenden Verkehr ausgelegt, daher werden die Bauherren verpflichtet, aus städtebaulichen Gründen mind. 2,0 Stellplätze auf dem Grundstück je Wohneinheit nachzuweisen.

6.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Erschließungs- und Bautätigkeit in Teilen versiegelt. Die Folge ist eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies bedeutet, dass bei Niederschlägen die Regenüberlaufbauwerke immer häufiger anspringen und Mischwasser schubweise in den Vorfluter abgegeben und unverschmutztes Niederschlagswasser mit häuslichem Abwasser vermischt der Kläranlage zugeführt wird.

Mit der gesonderten Fassung des Niederschlagswassers von Dachflächen und der Rückhaltung in Zisternen wird eine schubweise Ableitung verhindert. Zusätzlich wird die Kläranlage entlastet. In der örtlichen Bauvorschrift (Ziff. III.6 des schriftlichen Teils) werden die Bauherren zum Rückhalt einer bestimmten Menge des Niederschlagswassers in Abhängigkeit von der Dachfläche verpflichtet. Diese Wassermenge darf nur verzögert an die Kanalisation abgegeben werden.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

6.7 Steingärten, Schotterflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Jedoch sind gem. § 21a NatSchG BW Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne der oben zitierten Norm.

Damit wird klargestellt, dass Schotter- und Kiesgärten mittlerweile unzulässig sind.

7. Sonstige Nutzung

Im Planbereich sind ausschließlich Wohn- und Verkehrsflächen (mit Gehwegen und Verkehrsgrünflächen), sowie private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Weitere Flächen, z.B. für öffentliche Einrichtungen, sind nicht erforderlich.

8. Planungsstatistik

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	24911 m²	100,0 %
Wohnbaufläche (Nettobaufläche)	ca.	16916 m ²	67,9 %
Verkehrsfläche	ca.	2616 m ²	10,5 %
Gehweg	ca.	578 m ²	2,3 %
Verkehrsgrünfläche	ca.	220 m ²	0,9 %
Private Grünfläche (pfg3)	ca.	457 m ²	1,8 %
Öffentliche Grünfläche Versickerungsbecken	ca.	4035 m ³	16,2 %
Übrige öffentliche Grünfläche	ca.	89 m ³	0,4 %
<hr/>			
Parzellenzahl mit Einfamilienhäusern	ca.	24 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle (Einfamilienhaus)	ca.	1,5 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten Einfamilienhäuser	ca.	36 WE	
<hr/>			
Parzellenzahl mit Mehrfamilienhäusern	ca.	2 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle (Annahme)	ca.	8 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten Doppelhaushälften	ca.	16 WE	
<hr/>			
zugrunde gelegte Belegungsdichte Einfamilienhäuser	ca.	2,3 EW/WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte Mehrfamilienhäuser	ca.	2 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)			
Einfamilienhäuser	ca.	83 EW	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)			
Mehrfamilienhäuser	ca.	32 EW	
Einwohnerzahl gesamt	ca.	115 EW	
Bruttowohndichte	ca.	46 EW/ha	
<hr/>			
Bruttowohndichte			
(Fläche für Versickerungsbecken nicht einbezogen)	ca.	55 EW/ha	
Nettowohndichte	ca.	68 EW/ha	

Betrachtungen zur Wohndichte:

Bei der Stadt Neresheim handelt es sich um ein Unterzentrum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Unterzentren ein Orientierungswert von 70 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Unterzentren im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha vor.

Die oben dargestellte Dichtebetrachtung ist als Beispiel zu verstehen. Die Bebauung mit Einzelhäusern kann auf der Grundlage des Bebauungsplans auch Bebauung mit Doppelhäusern umgesetzt werden, so dass eine deutlich höhere Bruttowohndichte erreicht werden kann. Die im Plan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die Stellung und Lage der Gebäude gelten als Vorschlag und sind unverbindlich. Diese können jederzeit an den Bedarf angepasst und verkleinert werden.

Es ist auch zu beachten, dass das geplante Versickerungsbecken (4.035 m²) mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Wird diese Fläche in die Berechnungen nicht einbezogen, ergäbe sich unter Beibehaltung der ursprünglichen Faktoren eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha.

Auf Grundlage der im Plan dargestellten unverbindlichen Vorschläge zur Grundstücksaufteilung und Stellung der Gebäude ist bei einer maximalen Ausnutzung der Einzelhäuser (3 WE/Parzelle) und Mehrfamilienhäusern (10 WE/Parzelle) eine Bruttowohndichte von bis zu 83 EW/ha möglich (ohne Hinzurechnung der Fläche für das Versickerungsbecken: 99 EW/ha).

Bei einer Bebauung durchweg mit Doppelhäusern und maximaler Ausnutzung der Doppelhaushälften (2 WE/Parzelle) ist eine Bruttowohndichte von bis zu 105 EW/ha möglich (ohne Hinzurechnung der Fläche für das Versickerungsbecken: 125 EW/ha).

9. Belange der Umwelt

9.1 Umweltbericht

9.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13b BauGB aufgestellt. Er dient der Begründung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die überplante Fläche beträgt ca. 24.900 m². Bei der geplanten Wohnbaufläche von ca. 16.800 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 bleibt die überbaubare Grundfläche deutlich unter der Schwelle von 10.000 m². Auch bei Hinzurechnung der überbaubaren Flächen des benachbarten Bebauungsplans „Großkuchener Weg Nord II“ wird diese Schwelle nicht überschritten.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird ebenfalls nicht begründet.

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie, Europäischer Vogelschutzrichtlinie und BNatSchG ist nicht erkennbar.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

9.1.2 Umweltbelange in der Abwägung

Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Fläche und Boden, Wasser und Grundwasser:

Durch die vorgesehenen Eingriffe wird eine bisher landwirtschaftliche Ackerfläche wesentlich verändert und so der Landwirtschaft entzogen.

Der Schutz der Landwirtschaft ist auch in den Zielen des LEP 2002 (PS 3.1.9 (Z) und 5.3.2 (Z)) und im Regionalplan (PS. 3.2.2.1 (G)) verankert.

Die Fläche befindet sich im Naturraum „Albuch und Härtsfeld“, dessen Bedeutung aufgrund relativ hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen auf regionaler und landesweiter Ebene zu beachten ist. Bei alternativen Flächen würden ebenfalls wertvolle Flächen in Anspruch genommen werden, jedoch hätten diese nicht in diesem Maße auf vorhandenen Infrastrukturen zurückgreifen können.

Die landwirtschaftliche Funktion der Fläche äußert sich in der Flurbilanz. Das Areal liegt teilweise im Bereich der Vorrangflur II. In der gesamten Region sind keine landwirtschaftlichen Flächen der Vorrangflur I zugeordnet.

Für die Landwirtschaft entfallen durch die Aufstellung des Bebauungsplans ca. 2,5 ha. Der Flächenverlust bedeutet zunächst eine Beeinträchtigung der Produktionsgrundlage; eine Existenzgefährdung wird dadurch jedoch nicht erwartet.

Es ist davon auszugehen, dass die Infiltrationsfunktion des Bodens unbeeinträchtigt ist. Das Vorhaben führt daher durch die unausweichliche Bodenversiegelung zum Verlust des Bodens und seinen Bodenfunktionen (Versickerungsfläche, Filter- und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standort für naturnahe Vegetation). Die Flächenversiegelung hält sich jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und einer Grundflächenzahl von 0,4 in Grenzen. Der Boden besitzt hinsichtlich seiner Funktionen eine Gesamtbewertung von 1,83 (LGRB) und ist daher mittelwertig. Die Funktion „Standort für naturnahe Vegetation“ ist im Gebiet besonders hoch.

Zum Schutz des Bodens dienen die Festsetzungen hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie die Einschränkung von Kies-/ Splitt- und Schottergärten (gem. §21a NatschG BW).

Die Planung liegt vollumfänglich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des WSG „WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1“ Nr. 135.002. Die Auflagen der Schutzzonenbestimmung sind zu beachten.

Quellenschutzgebiete und/ oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Gebiet.

Durch eine Bebauung findet neben einer Verminderung der Versickerungsfläche zusätzlich eine Erhöhung der Abwassermenge statt. Dem wird jedoch durch die Festsetzungen z.B. zum Regenwasserrückhalt sowie durch die Anlage eines Versickerungsbeckens entgegengewirkt.

Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel und Anpassung)

Vom Gebiet selbst gehen derzeit keine Emissionen aus. Immissionen sind von der Umgebung (siehe Punkt: Bevölkerung und Gesundheit des Menschen etc.) geprägt. Im Geltungsbereich herrscht Freilandklima, mit einem stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur- und Luftfeuchte. Durch die nächtliche Abkühlung und weil die Fläche teilweise windoffen ist, leistet sie einen wesentlichen Beitrag zur Frisch- und Kaltluftproduktion. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar.

Durch eine Bebauung geht die derzeitige Fläche für die nächtliche Kaltluftproduktion verloren. Diese Funktion wird nach einer Bebauung durch umliegende Flächen weiterhin erfüllt werden.

Im Plangebiet wird statt einer nächtlichen Abkühlung des Gebiets und Kaltluftbildung, die warme Luft in dem Gebiet gespeichert wird (Wärmeinsel). Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden jedoch durch Pflanzungen von Gehölzen minimiert. Damit wird auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, erhalten bzw. geschaffen. Die zu pflanzenden Gehölze im Baugebiet dienen durch die Dämpfung von Temperaturextremen (Beschattung, Befeuchtung) der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Landschaft, Landschaftsbild und Erholung:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Elchingen und liegt teilweise in einer Siedlungsbucht. Das Baugebiet im Osten wurde erst kürzlich erschlossen und bebaut. Die Fläche befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, eine besondere Erholungsfunktion im Gebiet selbst ist durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls nicht gegeben. Ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Regionalplan 2010) ist ebenfalls nicht betroffen

Die angestrebte Durch- und Eingrünung führen jedoch zu einer Einbindung in die bestehende Ortsrandsituation. Die „fingerartige“ Ausformung nach Westen ist auf die die Anlage des Versickerungsbeckens zurückzuführen. Dieses Becken wird sich nicht negativ auf die Ortsansicht auswirken, vielmehr wird es aufgrund der dort zu pflanzenden Einzelbäume zur Eingrünung beitragen.

Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Arten/ Biotope (inkl. Natura 2000 + besondere Arten)

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten nach Bundes-/ Landesrecht liegt nicht vor.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Geschützte Biotope nach §33 NatSchG, das Biotopverbundsystem, Flachland-Mähwiesen und der 1-km-Korridor des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.

Der Großteil der Fläche ist als Rotationsgrünland oder Grünlandansaat (Bereiche wurden für die Erschließung des Baugebiets im Osten überfahren und Aushub zwischengelagert) und stark anthropogen geprägte Ackerfläche zu bezeichnen; der Kreis der relevanten Tier- und Pflanzenarten beschränkt sich hier auf Vögel, die im Offenland brüten (hier: Feldlerche). Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird zum Entwurf nachgereicht.

Kultur- und Sachgüter

Unmittelbare Risiken für das kulturelle Erbe (Boden- und Baudenkmale) bestehen nicht. Im Gebiet liegen keine derartigen Objekte.

Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, Verursachung von Belästigung)

Das Plangebiet ist einerseits umgeben von Wohnbauflächen (Norden, Osten und Süden), im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Insgesamt ist das Gebiet daher hinsichtlich Geräusch- und Luftemissionen vorbelastet.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Störende Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im Gebiet sind durch die Vorgaben des Lärmschutzes ausgeschlossen.

Es sind auch keine erheblichen Emissionen zu befürchten. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird durch die Ausweisung des Gebiets nicht beeinträchtigt.

Art und Menge der Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch die Entwässerungsplanung sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Sogenannte Störfallbetriebe sind im Gebiet faktisch ausgeschlossen. Es befinden sich auch keine Störfallbetriebe in relevanter Nähe zum Geltungsbereich.

Kumulative Wirkungen/ Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht erkannt. Ebenso eine Kumulierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

9.2 Ökologischer Ausgleich

Eingriffe gelten bei Einhaltung der 10.000 m² - Grenze, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4).

9.3 Artenschutz

Im Gegensatz zu den o.g. umweltrechtlichen Regelungen im Baugesetzbuch bleiben die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 ff. BNatSchG) unberührt. Diese Belange sind zu prüfen. Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wird zum Entwurf nachgereicht.

9.4 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs

Nachfolgende Maßnahmen dienen zur Verminderung des Eingriffs und sind teilweise grundsätzlich zu beachten oder gelten allgemein als Empfehlung:

Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken

Entsprechend dem Bodenschutz gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Durch die Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen, weil lange Erschließungswege vermieden werden können.

Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Auf den Schutz des Mutterbodens wird in § 202 BauGB sowie der DIN 18915, Ziff. 6.3 und 6.6. hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Geplante Grünflächen sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Oberboden nicht verdichtet und bleibt als Anbaufläche nutzbar.

Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Ausgehobenes Bodenmaterial ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Dies führt zu einer Entlastung der Erddeponien. Auch überschüssiger Oberboden soll auf dem Grundstück untergebracht und weiterverwendet werden.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden und oder Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen

- Rückhalt des Niederschlagswassers in Zisternen oder Mulden
- Oberirdische Einleitung in Versickerungsmulden, breitflächige Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden
- Nachbargrundstücke dürfen durch die Dachflächenentwässerung sowie durch das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) nicht beeinträchtigt werden. Die begleitende Untersuchung durch einen Hydrogeologen wird empfohlen.
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen

Keine Verwendung von wassergefährdenden Materialien bei Bauarbeiten

Aufgrund der Lage in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets ist insbesondere auf eingesetzten Baumaterialien zu achten. Diese dürfen keine auswaschbaren Stoffe enthalten (z. B. beschichtetes Kupfer, Zink und Bleibleche) die zu einer Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser führen könnten.

Fällmaßnahmen ausschließlich im Winter

Eine möglicherweise notwendige Fällung von Gehölzen soll in den Wintermonaten ausschließlich in der Zeit nach dem 1. Oktober eines Jahres und vor dem 1. März des Folgejahres erfolgen.

Verwendung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung

Lichtemissionen werden durch die Verwendung insektenfreundlichen LED-Leuchten vermindert. Dies ist vorteilhaft für nachtaktive Tiere, v.a. Insekten. Daneben verbrauchen diese Lampen weniger Strom, so dass gleichzeitig ein allgemeiner Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

\\sv01\Daten\IBJ\DATEN\20xx6621B_210728_VE.doc