

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Elchingen, Flur 0



Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren nach § 13 b BauGB

„Großkuchener Weg – Nord III“

Begründung

zum Bebauungsplan

Stand: 21.11.2022 / 26.04.2023

Vorentwurf gefertigt: 28.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren	1
1.1 Ziele und Erfordernis der Planung	1
1.1.1 Ziele	1
1.1.2 Bedarf und Potenziale	2
1.2 Verfahren	5
1.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim.....	6
1.4 Regionalplan 2010	6
1.5 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	8
3. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	8
3.1 Lage und Topographie	8
3.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume	8
3.3 Eigentumsverhältnisse	9
3.4 Vorhandener Baubestand	9
3.5 Vorhandene Erschließungsstraßen	9
3.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	9
4. Erschließung und Verkehr	9
4.1 Fließender Verkehr	9
4.2 Ruhender Verkehr	9
4.3 Fußgängerverkehr.....	9
4.4 Landwirtschaftlicher Verkehr.....	9
4.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung	9
4.6 Hochwasserabfluss	9
4.7 Grundwasser	10
4.8 Wasserversorgung	10
4.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe.....	10
4.10 Altlasten	10
4.11 Sonstiges Versorgungsnetz	10

5. Bauliche und sonstige Nutzung	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Grund- und Geschossflächenzahl	11
5.3 Zahl der Vollgeschosse	11
5.4 Bauweise	11
5.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen	11
5.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.7 Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfelder	11
5.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	12
5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.10 Pflanzgebote	12
5.11 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen	12
5.12 Höhenlage der baulichen Anlagen	12
5.13 Besondere bauliche Vorkehrungen	13
5.14 Gebäudehöhen	13
6. Örtliche Bauvorschriften	13
6.1 Äußere Gestaltung von Dächern	13
6.2 Einfriedigungen	13
6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen	13
6.4 Versorgungsleitungen	14
6.5 Stellplätze	14
6.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	14
6.7 Steingärten, Schotterflächen	14
7. Sonstige Nutzung	14
8. Planungsstatistik	15
9. Belange der Umwelt	16
9.1 Umweltbericht	16
9.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes	16
9.1.2 Umweltbelange in der Abwägung	16
9.2 Ökologischer Ausgleich	19
9.3 Artenschutz	19
9.4 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs	19

1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

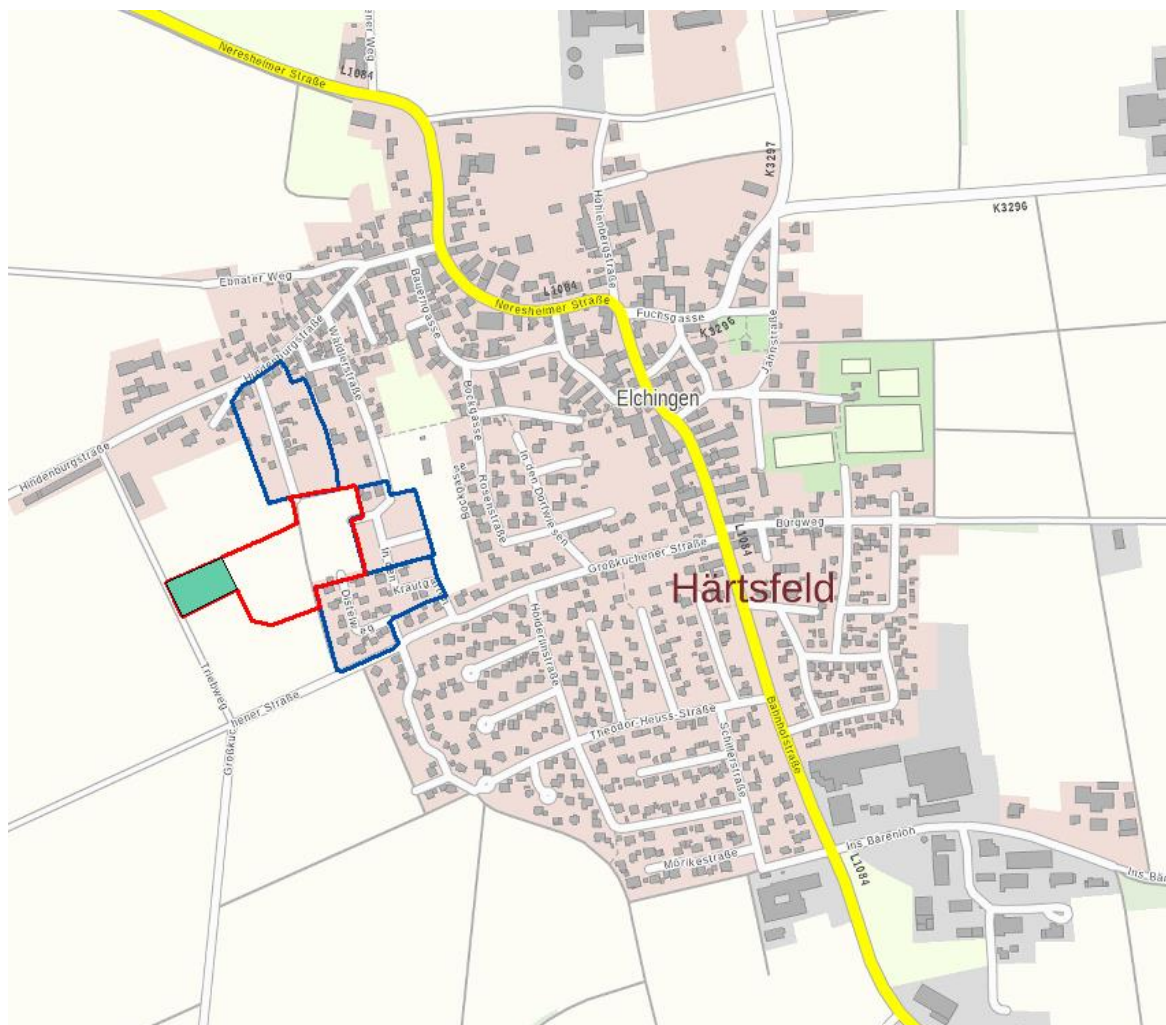
1.1 Ziele und Erfordernis der Planung

1.1.1 Ziele

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. 25 Bauplätze vor, drei davon werden in der vorliegenden Planung für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern dargestellt.

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)

Um auch Wohnmöglichkeiten in Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wurden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs explizit drei etwas größere Grundstücke

ausgewiesen. Durch die damit einhergehende Erhöhung der Wohndichte kann ein Beitrag zur besseren Ausnutzung der Fläche erreicht werden.

Das Gebiet liegt deshalb zum Teil außerhalb des Flächennutzungsplans, weil die weit umfangreicheren Flächen nördlich derzeit aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind.

1.1.2 Bedarf und Potenziale

1.1.2.1 Bedarf Gesamtgebiet

Gemäß der nachstehenden Tabelle wird nach den Vorgaben des Hinweisepapiers für die Gesamtstadt Neresheim ein Bedarf von etwa 10,2 ha ermittelt. Die Deckung eines darüberhinausgehenden zukünftigen Bedarfs bleibt vorbehalten, auch im Hinblick von in Privateigentum befindlichen Baulücken und Flächen mit Innenentwicklungspotenzial ohne Zugriffs- und daher Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt.

Wohnbauflächenbedarfsberechnung für Stadt Neresheim (mit Wanderungen), Zieljahr 2037

Stand: 27.02.2023

a. fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1

Einwohnerzahl zum 31.12.2022 (StaLa Basis 2022)	8.014 EW
Planungszeitraum bis 2037	15 Jahre
Wachstumsrate pro Jahr	0,3 %
Fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1	361 EW

b. prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2

EW-Zahl zum Zieljahr 2037 (StaLa Basis 2022)	8238 EW
EW-Zahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (StaLa Basis 2022)	8014 EW
b. prognostizierte EW-Entwicklung EZ2	224 EW

c. Wohnbauflächenbedarf

EZ1 + EZ2	585 EW
durchschnittliche Bruttowohndichte	50 EW/ha
relativer Wohnbauflächenbedarf	11,7 ha
abzgl. Flächenpotenzial (Wohnraumdetektor 2020)	1,5 ha

d. absoluter Wohnbauflächenbedarf 10,2 ha

* Annahme: ein Drittel des ausgewiesenen Wohnraumpotenzials (Innenentwicklung und Baulücken)	
Innenentwicklung	1,1 ha
Baulücken	3,5 ha

Hier wurden weitere zukünftige Entwicklungen, wie z.B. die Ansiedlung eines großen Betriebs mit 2000 Angestellten im benachbarten Ebnat jedoch nicht berücksichtigt:

31.10.2022, Heidenheimer Zeitung Thema Umzug Zeiss nach Aalen-Ebnat: „[...] Wie das Unternehmen jetzt bekannt gegeben hat, soll im Gewerbepark Aalen-Ebnat an der A7 ein neuer Zeiss-Standort entstehen. Betroffen sind davon auch circa 2000 Mitarbeiter der Sparte Industrial Quality and Research (IQR), die aktuell schwerpunktmäßig am in Oberkochen gelegenen Stammsitz tätig sind. [...]“

1.1.2.2 Potenziale und Bedarf in Elchingen

Wohnflächenpotenziale in Elchingen

Gemäß den Ergebnissen des Wohnraumdetektor 2020 des Regionalverbands, „Stand des Wohnraumpotenzials, 2020, Neresheim, Stadt“ ist in Gesamtgebiet Neresheim ein Wohnraumpotenzial (Baulücken und Innenentwicklung) von ca. 4,6 ha ausgewiesen. Unter der Annahme von der tatsächlichen Verfügbarkeit eines Drittels dieser Fläche verbleiben ca. 1,5 ha. Die größten Siedlungsflächen im Gebiet sind die Stadt Neresheim selbst und die Teilorte Ohmenheim, Dorfmerkingen und Elchingen. Bei einer Verteilung dieser Potenziale auf diese 4 größten Siedlungsflächen verbleiben für Elchingen ca. 0,4 ha Wohnraumpotenzial.

Ein weiteres Potenzial lt. Flächennutzungsplan (Außenreserve Wohnen) befindet sich direkt nördlich des Bereichs der hier vorliegenden Planung. Diese Flächen sind jedoch aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft nicht aktivierbar. Der Zuschnitt des vorliegenden Geltungsbereichs resultiert eben daraus, dass dieser nördliche Bereich der im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, nicht verfügbar gemacht werden kann. Da die Versickerung aufgrund der Geländebedingungen nur an der Stelle der geplanten Versickerungsfläche der vorliegenden Planung möglich ist und auch nur dann, wenn die Erschließung vollständig vorhanden ist, muss das Gebiet im Ganzen erschlossen werden. Die Fläche, die über die Wohnbaufläche des rechtskräftigen FNP hinausragt beträgt ca. 10.645 m², davon entfallen allein ca. 4.300 m², daher also über 40 % dieser über den FNP hinausragenden Fläche auf die Flächen für den Regenwasserrückhalt inkl. Betriebsweg.

Wohnflächenbedarf in Elchingen

Nach derzeitigen Stand ist in Elchingen mit einem Einwohnerzuwachs (Berechnung Einwohnerzuwachs des Gesamtgebiets Neresheim nach Hinweispapier, Wachstum des Statistischen Landesamts prozentual anhand der Einwohnerzahlen in Elchingen auf Elchingen übertragen) von ca. 112 EW bis ins Jahr 2037 zu rechnen.

Ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Entwicklung im Umfeld (z.B. Ansiedlung Betrieb s.o.) ist über den berechneten Einwohnerzuwachs von 112 Einwohnern bereits eine Fläche (Bruttowohndichte 50 EW/ha; abzgl. des anteiligen Flächenpotenzials von 0,4 ha des Wohnraumdetektor 2020) von ca. 1,8 ha notwendig. Die vorliegende Planung hat eine Gesamt-Fläche von ca. 2,5 ha. Ohne die notwendige Fläche des Regenrückhalts inkl. Weg ergibt sich über die Planung eine Fläche für die Wohnnutzung von ca. 2,05 ha. Der Bedarf ist damit gerechtfertigt.

Im Baugebiet finden im Übrigen ca. 124 Einwohner Platz. Dies ist deshalb möglich, weil auf 3 Grundstücken die Errichtung von Mehrparteienhäusern geplant ist. Ohne dieses Vorhaben wären für die gleiche Zahl an Einwohnern im Vergleich rechnerisch ca. 0,5 ha mehr Fläche notwendig (14 Parzellen mit ca. 600 m² Grundstücksfläche). Das Bestreben eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird damit nachgekommen.

1.1.2.3 Gesamtbetrachtung verfügbare Potenziale und Bedarf

Nachfolgend werden die Potenziale im Verfahren befindlicher / rechtskräftiger Bebauungspläne dargestellt.

Die dazu aufgeführten Interessensbekundungen stammen aus dem Zeitraum zwischen April 2019 und Januar 2023. Dazu erfolgt im Jahr 2023 bereits eine Abfrage der einzelnen Interessenten, ob das Interesse noch weiterhin besteht.

(Stand 28. März 2023):

Neresheim

- Baugebiet „Sohlhöhe II“: letzter, zurückgegebener Bauplatz wurde veräußert
- Baugebiet „Sohlhöhe III“: letzter, zurückgegebener Bauplatz befindet sich derzeit im Veräußerungsverfahren gemäß den Bauplatzvergaberichtlinien
- Baugebiet „Ehemaliges Samariterstift Nord“: Grundstücke befinden sich im Eigentum von mehreren privaten Investoren, die Geschößwohnungsbau bereits realisiert haben bzw. planen.
- Baugebiet „Sohlhöhe IV“: es sollen 16 Einfamilienhausbaugrundstücke und 2 Mehrparteienhausbaugrundstücke mit je 6 WE entstehen; 1 Einfamilienhausbaugrundstück befindet sich im privaten Eigentum und wird derzeit erschlossen; über 60 Interessenten gelistet

Dorfmerkingen:

- Baugebiet „Sandgrube III“: 5 Einfamilienhausbaugrundstücke befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Neresheim und im Veräußerungsverfahren gemäß den Bauplatzvergaberichtlinien; 2 Mehrparteienhausbaugrundstücke mit je 6 WE befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Neresheim und im Veräußerungsverfahren gemäß den Bauplatzvergaberichtlinien (Kaufvertragstermin wird voraussichtlich im April/Mai 2023 stattfinden)

Elchingen

- Baugebiet „Großkuchener Weg-Nord III“: es sollen 22 Einfamilienhausbaugrundstücke und 3 Mehrparteienhausbaugrundstücke mit je 8 WE entstehen; 2 Einfamilienhausbaugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum; ca. 40 Interessenten gelistet.
- Baulücken in anderen Baugebieten befinden sich im privaten Eigentum; die Stadt Neresheim hat keine Zugriffsmöglichkeiten

Ohmenheim

- Baulücken in anderen Baugebieten sowie innerörtliche Flächen befinden sich im privaten Eigentum; die Stadt Neresheim hat keine Zugriffsmöglichkeiten

Kösingen

- Baugebiet „Taläcker“: es sollen 16 Einfamilienhausbaugrundstücke; 2 Einfamilienhausbaugrundstücke wurden bereits veräußert und befinden sich im privaten Eigentum
- Baulücken in anderen Baugebieten sowie innerörtliche Flächen befinden sich im privaten Eigentum; die Stadt Neresheim hat keine Zugriffsmöglichkeiten

Schweindorf

- Baugebiet „Torweg-Nord“: 2 Einfamilienhausbaugrundstücke befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Neresheim und im Veräußerungsverfahren gemäß den Bauplatzvergaberichtlinien;

Die Stadt Neresheim verfügt außerdem über **Bauplatzvergaberichtlinien**, in welchen festgeschrieben ist, dass Investoren auf Mehrparteienhausbaugrundstücken Wohngebäude mit **mindestens der Anzahl** an Wohneinheiten errichten müssen, welche im jeweiligen Bebauungsplan für die Mehrparteienhausbaugrundstücke als Obergrenze festgesetzt sind. Desweiteren wird dort auch eine **Zeitschiene** für die Errichtung von Einfamilienhäusern / Mehrfamilienhäusern vorgegeben, bei deren Nichteinhaltung bzw. Überschreitung die Stadt das **Wiederkaufsrecht** ausüben kann.

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. 6.585 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“.

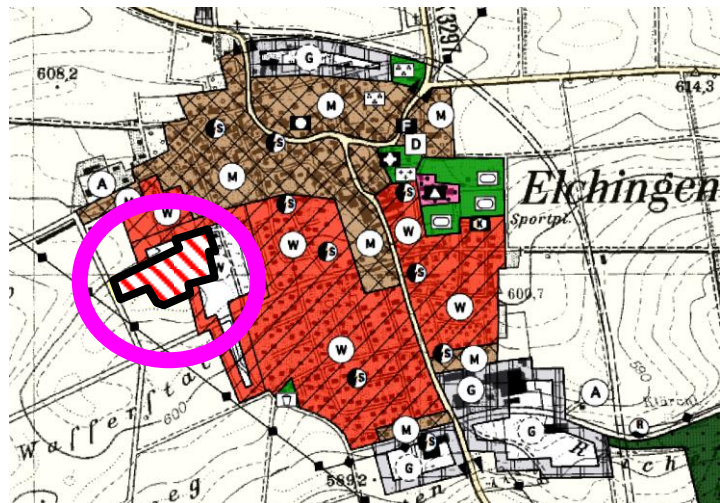
An den Geltungsbereich schließen sich im Süden der Bebauungsplan „Großkuchener Weg Nord I“ (Satzungsbeschluss: 31.03.2008, Rechtskraft: 20.06.2008), sowie der Bebauungsplan „Großkuchener Weg Süd“ (Satzungsbeschluss: 12.06.2006, Rechtskraft: 30.06.2006) an. Damit kann ein enger zeitlicher Zusammenhang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

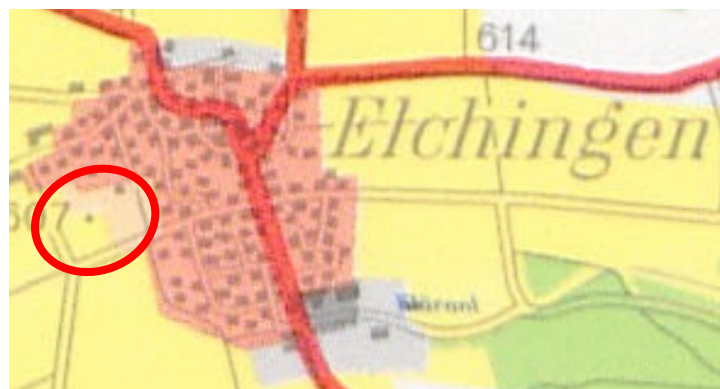
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim ist das Gebiet teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung geht jedoch nach Westen über die Flächen des Flächennutzungsplans hinaus (nahezu die Hälfte für die geplante Versickerungsfläche). Der Flächennutzungsplan ist im Wege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



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim (genehmigt am 08.11.2000), Geltungsbereich BPlan: dick schwarz umrandet und rot schraffiert

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.



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

In der Flurbilanz Baden-Württemberg ist die überplante Fläche, die ausschließlich als Ackerland genutzt wird, in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe II, in der Flächenbilanzkarte aber als Grenzflur bewertet. Die Bodengütekarte weist hier 24 bis 30 Bodenpunkte aus, was auch für eine Grenzflur niedrig ist.

Da das Areal bereits von Bebauung umgeben und im Flächennutzungsplan teilweise als Baufläche enthalten ist, erfolgt trotz der Darstellung als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz 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 die

Flurstücke 103/6, 717/1, 717/2 und 717/3 vollständig

und die Flurstücke 715, 715/9, 715/ 24, 715/25, 716 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 im Eigentum der Gemeinde.

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.

3.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist im Nordosten, Osten und Südosten von bestehender Wohnbebauung umgeben, im Nordwesten, Westen und Südwesten 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

Ein abgetrennter Gehweg ist entlang der Achse 1 zur Herstellung der Verbindung von Nord nach Süd geplant. Die neue Ringstraße (Achse 2) erhält aufgrund der voraussichtlich sehr geringen Verkehrsdichte keinen separaten Gehweg.

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

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.

Laut AKP-Überarbeitung vom 06.06.2014 sollte die Entsorgung des anfallenden Wassers in einem modifizierten Mischsystem mit Regenwasserbewirtschaftung erfolgen.

Laut derzeitigem Stand des Entwässerungskonzepts kommt jedoch ein Trennsystem mit zentralem Versickerungsbecken zur Anwendung. Für die Entwässerung des Baugebiets ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Auf die Beschreibung in Kapitel 6.6 der Begründung sei verwiesen.

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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet die Versorgungsträger so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt 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.

Dies ermöglicht auch den Bau von Mehrfamilienhäusern.

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 flächendeckend verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist im Plangebiet nicht zweckmäßig, da auch die Verkehrsanlagen nicht dafür konzipiert sind. Daher wird für das WA1 festgesetzt, dass in jedem Einzelhaus maximal drei und in jeder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Für das WA2 sind die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Hier gilt eine Obergrenze von 8 Wohnungen je Gebäude.

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.

Im Bereich des Versickerungsbeckens wurden Festsetzungen zur Bewirtschaftung der Flächen formuliert, um diesen Bereich für Pflanzen und Tiere zu optimieren.

5.10 Pflanzgebote

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

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

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

„Pfg 4“ setzt die Bepflanzung der Böschungen des Versickerungsbeckens fest. Hier wird jedoch keine flächendeckende Pflanzung angestrebt, sondern eine lockere Eingrünung angestrebt. Der Bereich des Böschungsfußes bzw. der Einstauzone soll dabei freigehalten werden.

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.

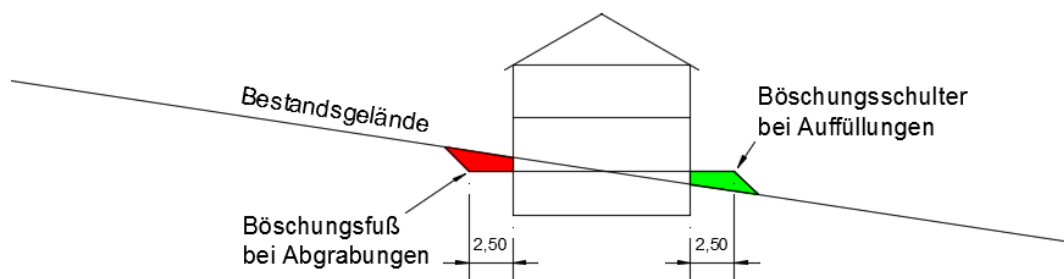
6.2 Einfriedigungen

Zur Unterstützung einer harmonischen Gestaltung des Straßenbildes 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 auch 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 Böschungsfuß 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. Ohne Gegenmaßnahmen wäre eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies würde bedeuten, 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.

Zur Entlastung der Kanalsysteme und zum Erhalt der Grundwasserneubildung wird das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und einem zentralen Versickerungsbecken zugeführt.

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.	24912 m²	100,0 %
Wohnbaufläche (Nettobaufläche)	ca.	16474 m ²	66,1 %
Verkehrsfläche	ca.	2630 m ²	10,6 %
Gehweg	ca.	479 m ²	1,9 %
Verkehrsgrünfläche	ca.	256 m ²	1,0 %
Private Grünfläche (pfg3)	ca.	494 m ²	2,0 %
Öffentliche Grünfläche Versickerungsbecken	ca.	3360 m ²	13,5 %
Betriebsweg Versickerungsbecken	ca.	1029 m ²	4,1 %
Übrige öffentliche Grünfläche	ca.	190 m ²	0,8 %
<hr/>			
Parzellenzahl mit Einfamilienhäusern	ca.	22 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle (Einfamilienhaus)	ca.	1,5 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten Einfamilienhäuser	ca.	33 WE	
<hr/>			
Parzellenzahl mit Mehrfamilienhäusern	ca.	3 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle (Annahme)	ca.	8 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser	ca.	24 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.	76 EW	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)			
Mehrfamilienhäuser	ca.	48 EW	
Einwohnerzahl gesamt	ca.	124 EW	
Bruttowohndichte ohne Versickerungsbecken	ca.	58 EW/ha	
<hr/>			
Nettowohndichte	ca.	75 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. Statt einer Bebauung mit Einzelhäusern können auf der Grundlage des Bebauungsplans auch Doppelhäuser realisiert 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 (3.403 m²) nicht bei der Berechnung berücksichtigt wurde.

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 (8 WE/Parzelle) eine Bruttowohndichte von bis zu 99 EW/ha möglich.

Würden statt der Einfamilienhäuser auf jedes Grundstück ein Doppelhaus gebaut, wäre bei 1,0 WE/Doppelhaus eine Bruttowohndichte von 69 EW/ha erreicht.

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. 16.500 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“ würde diese Schwelle nicht überschritten werden.

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

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 teilweise in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz Nach PS 3.2.2.1 (G) Regionalplan Ostwürttemberg 2010 sollen *„die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, [...] als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.“* Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).

Die Planfläche orientiert sich größtenteils an den Darstellungen des Flächennutzungsplans, übersteigt diese aber in Richtung Westen. Ein Großteil dieser Mehrausweisung ist für die Anlage eines Versickerungsbeckens vorgesehen. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbaufläche, wird die Erweiterung an dieser Stelle als am sinnvollsten erachtet und der Wohnbauentwicklung dort gegenüber landwirtschaftlicher Belange der Vorzug gegeben, auch vor dem Hintergrund der dortigen geringen Boden-Bonität (Stellungnahme GB Landwirtschaft, Landratsamt Ostalbkreis, Schreiben vom 15.09.2021).

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.

In der Flurbilanz Baden-Württemberg ist die überplante Fläche, die ausschließlich als Ackerland genutzt wird, in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe II, in der Flächenbilanzkarte aber als Grenzflur bewertet. Die Bodengütekarte weist hier 24 bis 30 Bodenpunkte aus, was auch für Grenzflur niedrig ist.

Dennoch werden landwirtschaftliche Flächen beansprucht (insbesondere im westlichen Bereich), der Eingriff hält sich jedoch aufgrund o.a. Ausführungen in Grenzen.

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).

Wasser und Grundwasser

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.

„Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung des genutzten Karstgrundwasserleiters ist gering. Durch Eingriffe in den Untergrund kann die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung beeinträchtigt werden. Auf die Verkarstung der Oberjuragesteine, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird hingewiesen.“ (Schreiben des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 06.09.2021)

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 werden (Wärmeinsel). Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden jedoch durch Pflanzungen von Gehölzen minimiert. Damit wird auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, erhalten bzw. neu 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 Eingrünungen 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 Gehölze zur Eingrünung beitragen.

Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Arten/ Biotop (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 Biotop nach §33 NatSchG, das Biotopverbundsystem, Flachland-Mähwiesen und der 1-km-Korridor des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.

Die 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.

Laut dem artenschutzfachliche Beitrag ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

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 wurden geprüft (s. beiliegenden Fachbeitrag zum Artenschutz).

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

- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden (zentrale Versickerungsmulde)
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen
- breitflächige Versickerung der befestigten Flächen der Außenanlagen

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.