

GEMEINDE AIDLINGEN

LANDKREIS BÖBLINGEN



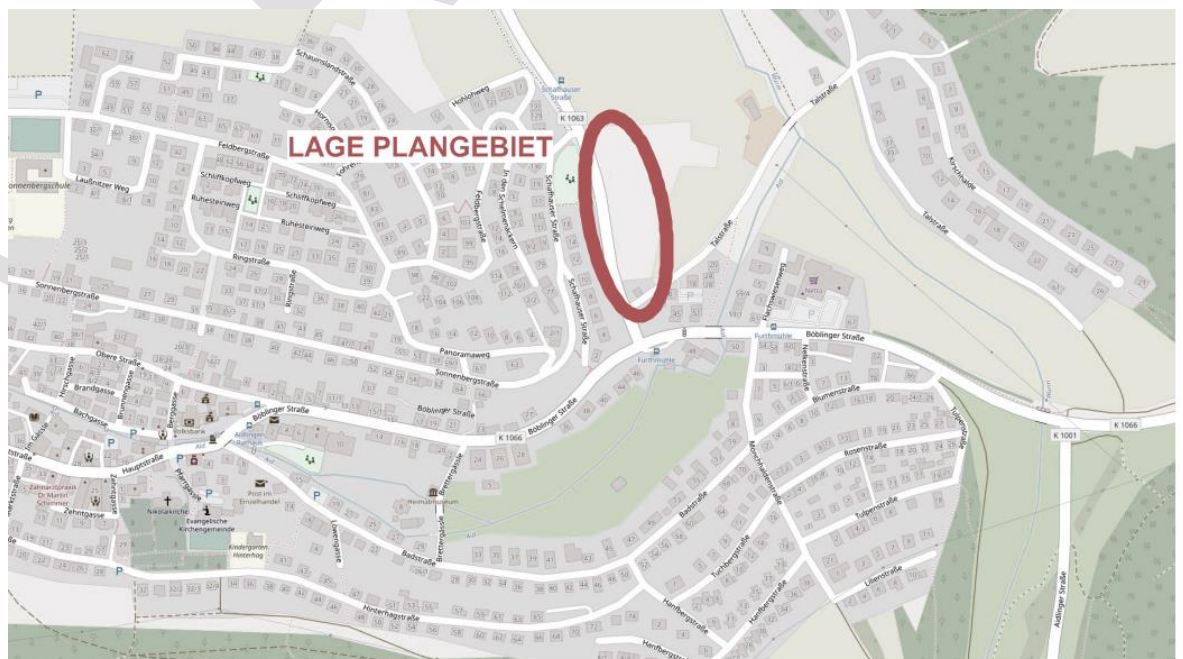
BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH DER K 1063 TEIL 1“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

ZUM PLANSTAND: ENTWURF 15.03.2019

VORABZUG



INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Lage des Plangebiets und heutige Nutzung
3. Schutzgebiete
 - 3.1 Landschaftsschutzgebiet
 - 3.2 Wasserschutzgebiet
4. ÖPNV und Infrastruktur
5. Geltungsbereich, Teilbereiche 1 und 2, Eigentumsverhältnisse und Umsetzung der Planung
6. Regionalplan, Flächennutzungsplan und benachbartes Planungsrecht
 - 6.1 Regionalplan Verband Region Stuttgart
 - 6.2 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 6.3 Benachbartes Planungsrecht
7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB
8. Städtebauliches Konzept und Erschließung
9. Ver- und Entsorgung, Entwässerung
10. Immissionsschutz
11. Belange der Kreisstraße 1063
12. Die planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 12.1 Vorbemerkungen
 - 12.2 Art der baulichen Nutzung
 - 12.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 12.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - 12.5 Stellplätze und Nebengebäude
 - 12.6 Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 12.7 Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
 - 12.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 12.9 Artenschutz und Umweltbelange
13. Örtliche Bauvorschriften
14. Grobe Flächenbilanz

ANLAGE:

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 1“ vom 14.03.2019, Dipl. Ing. (FH) Thomas Limmeroth, Büro für Landschaftsplanung, Auf dem Graben 16, 71083 Herrenberg

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Aidlingen steht in der Pflicht, Wohnraum für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und Sozialwohnungen für Bedürftige zur Verfügung zu stellen. Bisher konnte der kommunale Bedarf an Sozialwohnungen und Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung noch dezentral abgedeckt werden. Die Kapazitäten der vorhandenen kommunalen Sozialwohnungen und der angemieteten Wohnungen sind zwischenzeitlich jedoch vollständig ausgeschöpft. Daher ist es erforderlich, möglichst kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen und anderen bedürftigen Personen bzw. Familien neu zu schaffen.

Eine zwischenzeitlich diskutierte Interimslösung in Form von Containerbauten wurde zu Gunsten einer dauerhaften Einrichtung verworfen.

In der Bürgerversammlung am 12.06.2018 ist die Öffentlichkeit über das Vorhaben zur Errichtung zusätzlicher kommunaler Sozialwohnungen informiert worden.

Zur Bestimmung des Standorts hat der Gemeinderat mehrere, von Seiten der Gemeindeverwaltung als potentiell geeignet vorgeschlagene Flächen diskutiert. In der öffentlichen Sitzung am 19.07.2018 standen zuletzt noch folgende Standorte zur Diskussion:

- Schlehenweg im Ortsteil Dachtel,
- Parkplatz Buchhaldenhalle,
- Parkplatz Sonnenberghalle,
- Bereich östlich der Kreisstraße 1063.

Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung nach Abwägung der vielfältigen Belange entschieden, dass das Vorhaben im Bereich unmittelbar östlich der Kreisstraße 1063 umgesetzt, und hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Auf Basis dieser Entscheidung hat die Gemeinde Aidlingen die Flächen erworben.

Die laufende Vorplanung des kommunalen Projekts geht von Zwei- und Dreizimmerwohnungen, ergänzt durch Einzimmerwohnungen aus. Insgesamt sieht die Planung Unterbringungsmöglichkeiten für bis zu 58 Personen vor.

Erschließungstechnische Gründe geben vor, das kommunale Bauvorhaben im nördlichen Bereich der planerisch zu betrachteten Fläche zwischen der bestehenden Feldwegeinmündung in die Kreisstraße im Norden, und der Einmündung der Talstraße in die Kreisstraße im Süden zu positionieren. Planerisch wird jedoch der gesamte Bereich zwischen den beiden Einmündungen betrachtet, um mittelfristig eine der Situation am Ortseingang städtebaulich angemessene Siedlungsergänzung zu schaffen.

Der Planbereich liegt im heutigen Außenbereich; daher ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur möglichst kurzfristigen Umsetzung der kommunalen Sozialwohnungen wird zunächst mit dem Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 1“ die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der kommunalen Planung im nördlichen Teil des Planungsbereichs geschaffen. Der Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 2“ wird anschließend für den südlichen Teilbereich bis zur Talstraße Planungsrecht schaffen. Die Überplanung mit zwei Teilbebauungsplänen ist bedingt durch die im südlichen Planbereich noch erforderlichen Abstimmungen mit dem Eigentümer des bereits bebauten Flst.Nr. 164 und den damit verbundenen zeitlichen Unwägbarkeiten bei der Entwicklung der städtebaulichen Inhalte, sowie hinsichtlich des Verfahrensablaufs.

2. Lage des Planbereichs und heutige Nutzung

Der Planbereich liegt im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich im Nordwesten von Aidlingen und erstreckt sich unmittelbar östlich neben der Kreisstraße 1063, von der bestehenden Feldwegeinmündung in die Kreisstraße im Norden bis zur Einmündung der Talstraße in die Kreisstraße

im Süden auf einer Länge von ca. 200 m. Die Tiefe des Planbereichs nach Osten ist im nördlichen Teilbereich begrenzt auf ca. 30 m; nur im südlichen Planbereich weitet sich die Fläche dreiecksförmig auf max. ca. 60 m auf.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Das Flst.Nr. 164 ist unmittelbar nördlich der Talstraße mit dem Gebäude Talstraße 7 besetzt. Westlich der K 1063 erhebt sich die Wohnbebauung an der Schafhausstraße mit dem großen öffentlichen Kinderspielplatz.



Luftbild mit Planbereich, ohne Maßstab (Quelle: LUBW)

3. Schutzgebiete

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Planbereich grenzt im Norden, sowie südöstlich an die Grenze des „Landschaftsschutzgebiets Aidlingen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.15.091) an.

Die Belange des Landschaftsschutzgebiets werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet (grün), ohne Maßstab (Quelle: LUBW)

3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Schutzzone II der Wasserversorgung Kaspar und Leimentalbrunnen der Stadtwerke Böblingen. Die Brunnen werden durch die Stadtwerke jedoch nicht mehr genutzt. Eine Befreiung vom Bauverbot wegen Lage in der Schutzzone II ist vom Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft - in Aussicht gestellt.

Die zu beachtenden Belange der Wasserschutzzone sind mit den Landratsamt abgestimmt, und werden bei der Entwässerungsplanung, sowie mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. wasserundurchlässige Ausführung von Straßenflächen und Stellplätzen) berücksichtigt.

4. ÖPNV und Infrastruktur

Unmittelbar in der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich beidseitig der Kreisstraße Bushaltestellen. Der bestehende Kinderspielplatz unterhalb der Schafhauser Straße ist über die neue Querungshilfe auf kurzem Weg erreichbar. Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt, in fußläufiger Entfernung nur ca. 300 m vom Plangebiet entfernt, an der Böblinger Straße. Der Ortskern ist mit einer Entfernung von ca. 700 m (bis zum Rathaus) ebenfalls noch fußläufig erreichbar. Der Fußweg zum Kindergarten Sonnenberg und zur Sonnenbergschule ist knapp über 1 km lang (z.B. über die Sonnenbergstraße).

5. Geltungsbereich, Teilbereiche 1 und 2, Eigentumsverhältnisse und Umsetzung der Planung

Der Geltungsbereich der beiden Teilbereiche des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke wie folgt:

Geltungsbereich „Östlich der K 1063 Teil 1“:

- Flst.Nr. 160 nördliche Teilfläche,
- Flst.Nr. 190 Feldwegflurstück, Teilfläche für Anschluss Planbereich u. Feldweg,
- Flst. der K 1063 Teilfläche der Kreisstraße, für Anschluss Planbereich,

mit insgesamt ca. 3.466 qm.

Geltungsbereich „Östlich der K 1063 Teil 2“:

- Flst.Nr. 160 südliche Teilfläche
- Flst.Nr. 164
- Flst.Nr. 165

mit insgesamt ca. 4.019 qm.

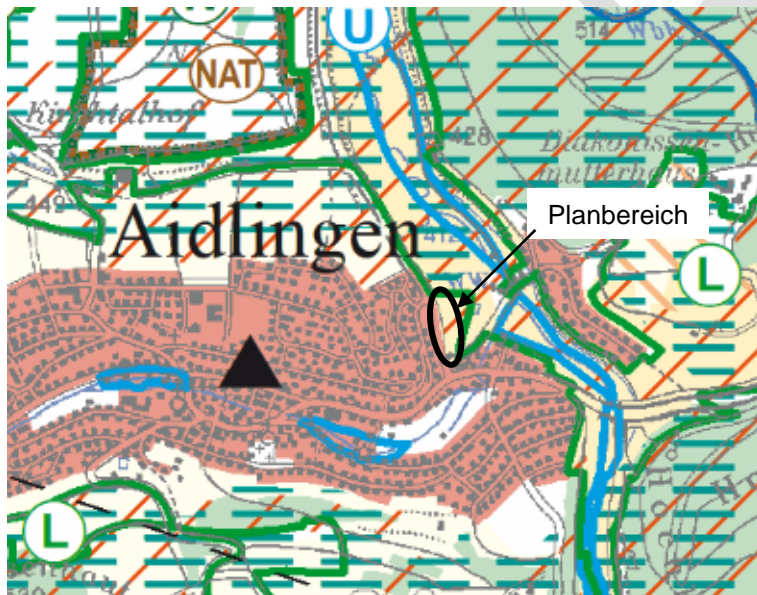
Der exakte Geltungsbereich ist dem Planteil zu entnehmen.

Die Flst.Nrn. 160 und 165 hat die Gemeinde Aidlingen, die auch im Eigentum des Feldwegflurstücks 190 ist, erworben. Das Flst.Nr. 164 befindet sich in privatem Eigentum. Die Umsetzung der kommunalen Sozialwohnungsbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 1“ soll unmittelbar nach Inkrafttreten des ersten Teilbebauungsplans erfolgen.

6. Regionalplan, Flächennutzungsplan und benachbartes Planungsrecht

6.1 Regionalplan Verband Region Stuttgart

Der Regionalplan 2009 wurde von der Regionalversammlung am 22. Juli 2009 als Satzung beschlossen und ist seit dem 12. November 2010 rechtsverbindlich. Die Gemeinde Aidlingen ist im Regionalplan als „Als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ im Verdichtungsraum festgelegt. Für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum gibt der Regionalplan eine Mindest- Bruttowohndichte von 55 Einwohner (EW) / ha vor. Diese Dichte wird im Planbereich sehr deutlich erreicht, auch wenn anzunehmen ist, dass im Teil 2 des Bebauungsplans eine geringere Dichte als beim geplanten sozialen Wohnungsbau im Teil 1 planungsrechtlich vorbereitet wird.



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan 2009, ohne Maßstab

In der Raumnutzungskarte ist der Planbereich als Vorbehaltsgebiet „Gebiet für die Landwirtschaft“ und „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ festgelegt. Unter Ziff. 3.2 „Gebiete für besonderen Freiraumschutz“ ist hierzu im Regionalplan ausgesagt:

„3.2.1 (G) Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG):

Zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt werden Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

3.2.2 (G) Gebiete für Landwirtschaft (VBG):

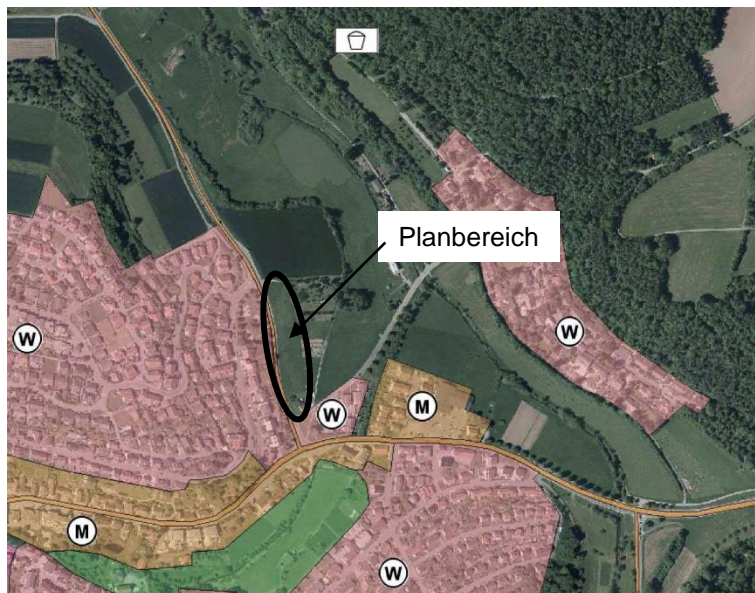
(1) Zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz), werden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

(2) In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die genannten Belange der Vorbehaltsgebiete sind im Rahmen der Standortsuche in die Abwägung der sehr vielschichtigen Belange einbezogen worden.

6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Aidlingen / Grafenau (Zieljahr 2020) wurde 2006 genehmigt. Im FNP ist die Fläche der beiden Plan-Teilbereiche noch nicht, bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



Ausschnitt Bauflächendarstellung Flächennutzungsplan, ohne Maßstab
(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg)

Mit der Anwendung des § 13b BauGB kann analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Planung ist die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigend angepasst werden.

6.3 Benachbartes Planungsrecht

Im Umfeld des Planbereichs liegen folgende Bebauungspläne:

- Westlich des Planbereichs:
„Schafhauser Straße“, Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

- Südlich des Planbereichs:
„Böblinger Straße - Talstraße“, Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
(Überplanung Teilbereich des Bebauungsplans „Einmündungsbereich L 1188 - L 1190“)

7. Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Mit Inkrafttreten der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Mai 2017 können auf Grundlage des § 13b BauGB Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, auch im beschleunigten Verfahren analog der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden. Bedingung ist, dass sich die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, und die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 qm beträgt. Das Verfahren nach § 13b BauGB kann Anwendung finden, wenn das förmliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum 31.12.2019 eingeleitet, und ein Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31.12.2021 gefasst wird.

Beim beschleunigten Verfahren entfällt u.a. die Pflicht einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie die Vorprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen. Auch von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Damit entfallen u.a. die Pflichten, welche an die Umweltprüfung anknüpfen:

- zu einem Umweltbericht,
- den Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan, sowie
- die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Die Planung „Bebauungsplan Östlich der K 1063 Teil 1“ und „Bebauungsplan Östlich der K 1063 Teil 2“ erfüllt insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB (siehe hierzu auch Ziff. 12.2 Art der baulichen Nutzung). Die zulässige Grundfläche beider Teile liegt deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts von 10.000 qm:

- zulässige Grundfläche Teil 1: 620 qm gemäß Festsetzung Bebauungsplan
- zulässige Grundfläche Teil 2: Geltungsbereich ca. 4.019 qm,
x 75 % (Annahme) = ca. 3.015 qm Wohnbaufläche*,
x GRZ 0,4 (Annahme) = ca. 1.206 qm
- zulässige Grundfläche Teil 1+2: 620 qm + ca. 1.206 qm = gesamt ca. 1.826 qm

* Es wird davon ausgegangen, dass sich die östliche Ausdehnung einer baulichen Nutzung an der Tiefe des ersten Teils orientieren wird.

8. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Mit einer Bebauung des Plangebiets wird die heutige Situation des Ortseingangs tiefgreifend verändert. Bisher stellt ostseitig der Kreisstraße das - teilweise von Bäumen verdeckte - Gebäude Talstraße 7 den ersten Solitär am Ortseingang dar, vor dem Hintergrund der Reihen- und Doppelhausbebauung südlich der Talstraße.

Mit der Anordnung der neu geplanten dreigeschossigen Gebäude als lockere Aufreihung von längsgerichteten, frei stehenden Baukörpern mit deutlichem Abstand zur Kreisstraße und großen Abständen zueinander wird dieses Grundprinzip aufgenommen und fortgeführt. Mit den großen Abständen wird vermieden, dass die Baukörper im Schrägblick als Riegel wahrgenommen werden. Gleichzeitig bleibt eine große Durchlässigkeit in Richtung der freien Landschaft nach Osten gewährleistet.

Die Längsausrichtung der Gebäude erlaubt es, die „schutzbedürftigen“ Räume der Wohnungen von der Kreisstraße abgewandt, mit Blick in die Landschaft nach Osten auszurichten.

Die Erschließung erfolgt in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung über eine interne Erschließungsstraße mit Anschluss an die Kreisstraße im Bereich der bereits bestehenden Feldwegzufahrt gegenüber der Einmündung der Schafhauser Straße im äußersten Norden des Plangebiets. Eine direkte Anordnung und Erschließung von Senkrecht -Stellplätzen entlang der Kreisstraße wurde im Rahmen der Abstimmungen mit der Straßenbauverwaltung verworfen, ebenso die Überlegungen, den Anschluss an die Kreisstraße weiter nach Süden zu legen.

Zwischen der inneren Erschließung und der Kreisstraße bildet die lineare Abfolge von Nebengebäuden, in dichter Reihe stehenden Bäumen und offenen Stellplätzen (mit vorgelagertem Blendschutz zur Kreisstraße, ggf. ergänzt durch eine niedrige Zaunanlage) die optische und funktionale Abschirmung für die Vorzonen der Gebäude und den zugehörigen Freiflächen. Der Beibehalt der auf dem Flurstück der Kreisstraße bestehenden Mulde / Böschung sorgt dafür, dass ein adäquater Abstand zum bestehenden Straßenrand gewährleistet bleibt. Gleichzeitig begrenzt die Abfolge von niedrigen baulichen Elementen und eng gestellten Bäumen den Straßenraum der Kreisstraße; die Hauptbaukörper treten deutlich hinter diese vorgelagerte Linie zurück.

Die innere Erschließung ist ab dem Einmündungsbereich in die Kreisstraße als „private“ Erschließungsfläche im Sinne einer gemischt genutzten Verkehrsfläche konzipiert. Die große Lücke zwischen den beiden im Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 1“ geplanten Gebäuden wird als gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsfläche mit Orientierung zur freien Landschaft genutzt. Südlich weitet sich die Erschließung zu einem Wendehammer - z.B. für Müllfahrzeuge aus.

Mit dem 2. Teil des Bebauungsplans wird die Option zur Ergänzung der beiden Gebäude durch ein Drittes vorbereitet werden, einschließlich der Weiterführung des Prinzips der Baumreihe mit Nebenanlagen parallel zur Kreisstraße.

Eine neue Querungshilfe in der Kreisstraße sorgt für eine kurze Fußwegverbindung aus dem Plangebiet zur Westseite der Kreisstraße mit der dort bestehenden Bushaltestelle und dem öffentlichen Spielplatz. Ein bis auf Weiteres provisorischer Weg in Richtung Talstraße stellt zunächst den direkten Anschluss an die bestehenden Gehwege südlich des Plangebiets sicher. Im Rahmen der Planungen zum 2. Teil des Bebauungsplans wird die Fußwegverbindung endgültig definiert werden; die Option einer untergeordneten Durchbindung der Fahrerschließung bleibt derzeit zumindest planerisch noch offen.

9. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom, Gas und sonstigen Medien wird über die Ergänzung der bestehenden Netze sichergestellt.

Die Müllentsorgung wird vom Entsorgungsbetrieb übernommen werden; die Maße der Wendemöglichkeit ist mit dem Entsorgungsbetrieb abgestimmt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen neu zu erstellenden Kanal an das bestehende Mischsystem angeschlossen.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist mit dem Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - grundsätzlich abgestimmt. Die Detailabstimmungen der Umsetzung innerhalb der Wasserschutzzone II und des Landschaftsschutzgebiets erfolgen derzeit.

Das Niederschlagswasser aus dem Bereich des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 1“, einschließlich der Fläche, auf der das optionale dritte Gebäude vorgesehen ist, wird in einem Regenwasserkanal nach Norden geführt, und mittels eines zu errichtenden Kanals der Würm zugeleitet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflicht zur mindestens extensiven Dachbegrünung der Hauptgebäude trägt zu einer verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers bei.

10. Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung der K 1063 liegt gemäß den Daten der Straßenverkehrszentrale BW (Zählstellen-Nr. 86304, Dätzingen, Zählung 2017) bei 3.861 Kfz/24h mit einem Schwerlastanteil von 1,4%. Bei Anwendung des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen im Anhang A zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) in den Zeitbereichen tags und nachts überschritten. Daher ist im Planteil an allen der Straße nicht direkt abgewandten Seiten der überbaubaren Flächen die Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Der Nachweis des Schallschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Im Rahmen der Projektplanungen sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen mit einer Ost-Orientierung der Wohnungen vorgesehen.

11. Belange der Kreisstraße 1063

Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen ist der 15 m - Anbauabstand zur Kreisstraße berücksichtigt. Die geplante Erschließung mit Anschluss an die Kreisstraße, die Anordnung von Stellplätzen, Bäumen und Nebengebäuden innerhalb des Anbauabstands, sowie die Lage der geplanten Querungshilfe in der Kreisstraße ist vorab mit dem Straßenbauamt im Landratsamt Böblingen abgestimmt worden.

12. Die planungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Vorbemerkungen

Mit dem Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 1“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Sozialwohnungen im Rahmen einer kommunalen Baumaßnahme geschaffen. Die Festsetzungen sind mit der laufenden Projektvorplanung abgestimmt. Daher können sich die Festsetzungen auf die notwendigen Regelungen beschränken; das Gemeinderatsgremium behält die Entscheidungshoheit über die bauliche Ausformung der „eigenen“ Maßnahme.

Ggf. werden die Festsetzungen im Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 2“ enger gefasst, da dort nicht ausschließlich kommunale Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet werden.

12.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Wortlaut des § 13b BauGB ist dessen Anwendung zulässig, wenn dadurch „.....*die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird*“. Eine Festlegung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung ist daraus nicht herzuleiten. Gemäß Beschluss des BayVGH vom 09.05.2018 ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO unter Berücksichtigung der Belange der Wohnnutzungen grundsätzlich zulässig.

Als Art der baulichen Nutzung ist daher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, sowie die - sonst allgemein zulässigen - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch das Zusammenwirken von überbaubaren Flächen, zulässiger Grundfläche und einer Höhenbeschränkung.

Auf Grund der geplanten „Privaterschließung“ und der (noch) nicht abschließend definierten Größe des Baugrundstücks ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl nicht zielführend. Daher wird die maximal zulässige Grundfläche mit absoluten Maßen für die Hauptgebäude, sowie für die Grundfläche incl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie der privaten Erschließungsflächen beschränkt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude ist durch eine Festsetzung maximaler Oberkanten ü. NN bestimmt. Zur Information über die geplante Höhenlage der Gebäude sind die angenommenen Höhen der Fertigfußböden unverbindlich im Planteil eingetragen.

Für Dachaufbauten sind die möglichen Überschreitungen festgesetzt; die Pflicht zum Abrücken dieser Dachaufbauten vom Dachrand sorgt dafür, dass diese Anlagen von unten nur untergeordnet wahrnehmbar sind.

12.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die maximale Ausdehnung der Gebäude ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Erschließungs- und Hofflächen, Terrassen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Für die notwendigen Blendschutzeinrichtungen zwischen den Stellplätzen und der Kreisstraße ist durch Festsetzung bestimmt, dass diese auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche errichtet werden dürfen.

12.5 Stellplätze und Nebengebäude

Für Stellplätze und Nebengebäude (z.B. für Fahrradabstellplätze, Müllbehälter etc.) sind auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption entsprechende Flächen festgesetzt. Bisher sind nur offene Stellplätze vorgesehen. Um sich die langfristige Option zur Errichtung von Carports vorzubehalten, ist diese Möglichkeit als Ausnahmeregelung aufgenommen. Die Errichtung von Garagen ist nicht vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 1“ sind südlich des Wendehammers bereits Flächen für Stellplätze festgesetzt, welche voraussichtlich dem optionalen dritten kommunalen Gebäude zugeordnet werden.

12.6 Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die innere Erschließung ist als private Erschließungsfläche im Sinne einer gemischt genutzten Verkehrsfläche geplant. Hierzu sind schematisch entsprechende mit Rechten zu belastende Flächen - mit der Möglichkeit von geringen Abweichungen von der Plandarstellung - festgesetzt. Entlang der Grenzen zur Kreisstraße 1063 stellt die entsprechende Festsetzung sicher, dass dort keine Grundstückszu- und -ausfahrten erfolgen.

Der Einmündungsbereich in die Landesstraße mit dem Feldweganschluss nach Osten ist als öffentliche Straßenfläche, Gehweg, Feldweg und Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Zur Vermeidung unnötiger Zwänge im Rahmen der Erschließungsplanung ist bestimmt, dass von der Darstellung im Planteil abgewichen werden kann, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

12.7 Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts sind für die Baumreihe entlang der Kreisstraße, für die Randbegrünung nach Norden und Osten, sowie für einen Solitärbaum im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes und die mindestens extensive Dachbegrünung der Hauptgebäude entsprechende Pflanzgebote festgesetzt.

12.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Planteil ist an allen der Straße nicht direkt abgewandten Seiten der überbaubaren Flächen eine Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Der Nachweis des Schallschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

12.9 Artenschutz und Umweltbelange

Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet worden; die artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz sind im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt.

HINWEIS ZUM VORABZUGSSTAND:

Obwohl im Verfahren nach § 13b BauGB eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, sind die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen. Die Betrachtung der Umweltbelange bzw. Schutzgüter wird bis zur Gemeinderatssitzung am 28.03.2019 von Herrn Limmeroth final ausgearbeitet, und vor der Beteiligung der Behörden und der Offenlage hier eingefügt werden.

13. Örtliche Bauvorschriften

Unter Verweis auf die Vorbemerkungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziff. 12.1 beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften auf die zur Umsetzung des Planungsziels notwendigen Regelungen zur Dachgestaltung der Hauptgebäude als begrünte Flachdächer, zu Stützmauern und Böschungen etc.; auf Regelungen zur Fassadengestaltung wird hier verzichtet. Die Zahl der Außenantennen wird aus gestalterischen Gründen auf nur eine pro Gebäude beschränkt.

Die Stellplatzverpflichtung wird in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße erhöht: Pro Wohnung über 50 qm Wohnfläche ist mindestens 1,5 Stellplatz, und pro Wohnung \leq 50 qm Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz herzustellen. Damit soll sichergestellt werden, dass der tatsächliche - sich ggf. auch erst längerfristig ergebende - Stellplatzbedarf der Sozialwohnungen im Plangebiet abgedeckt werden kann.

14. Grobe Flächenbilanz

Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 1“

Fläche Geltungsbereich	ca. 3.466 qm	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße / Gehweg	ca. 219 qm	ca. 6,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Feldweg	ca. 9 qm	ca. 0,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsgrün	ca. 73 qm	ca. 2,1 %
Private Grünfläche	ca. 230qm	ca. 6,6 %
Netto-Wohnbaufläche (incl. privater Erschließung)	ca. 2.935 qm	ca. 84,7 %

Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 2“

Fläche Geltungsbereich	ca. 4.019 qm	100 %
Netto-Wohnbaufläche (incl. privater Erschl.) ANNAHME	ca. 3.015 qm	max. ca. 75 %

ANLAGE:

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 1“ vom 14.03.2019, Dipl. Ing. (FH) Thomas Limmeroth, Büro für Landschaftsplanung, Auf dem Graben 16, 71083 Herrenberg

Aidlingen / Stuttgart, den 15.03.2019
LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

VORABZUG