

GEMEINDE AIDLINGEN

LANDKREIS BÖBLINGEN

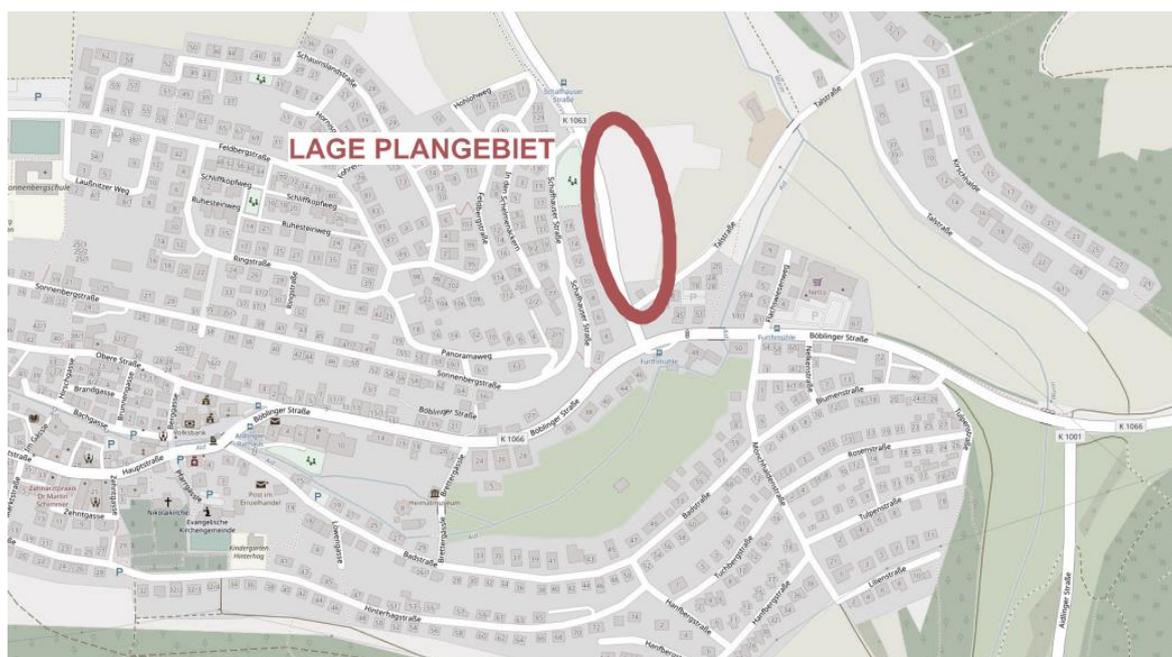


BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH DER K 1063 TEIL 2“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

10.09.2020



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.

Als Ergebnis einer intensiven Standortsuche wurde entschieden, unmittelbar östlich der K 1063 mit dem Bebauungsplan „Östlich der K 1063“ entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Am 28.03.2019 erfolgte der Aufstellungsbeschluss.

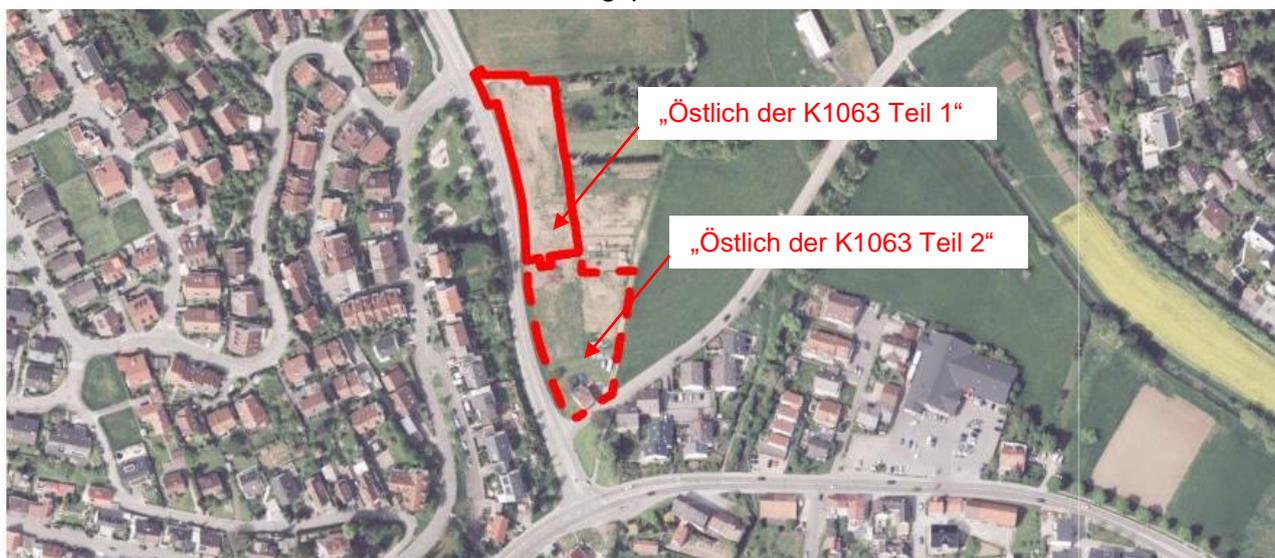
Um mittelfristig eine der Situation am Ortseingang städtebaulich angemessene Siedlungsergänzung zu schaffen, ist der gesamte Bereich zwischen der Einmündung der Talstraße und der neuen Erschließung gegenüber der Einmündung der Schafhauser Straße betrachtet worden. Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zur möglichst kurzfristigen Umsetzung der kommunalen Sozialwohnungen ist jedoch zunächst mit dem Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 1“ die planungsrechtliche Grundlage zur schnellen Umsetzung der kommunalen Planung im nördlichen Teil des Planbereichs geschaffen worden. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „... Teil 1“ erfolgte am 27.06.2020; das Vorhaben befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Der Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 2“ schafft nun nach der erfolgten Abstimmung mit den Eigentümern des bereits mit dem Gebäude Talstraße 7 bebauten Flst.Nr. 164 auch für den südlichen Teilbereich bis zur Talstraße Planungsrecht.

Im Bereich zwischen dem Bebauungsplan „... Teil 1“ und dem Flst. Nr. 164 wird dem städtebaulichen Konzept folgend, die Ergänzung der beiden Sozialwohnungsgebäude durch einen dritten Baukörper vorbereitet. Auf dem Flst. Nr. 164 wird das Angebot für individuelle Einzelbauvorhaben geschaffen.

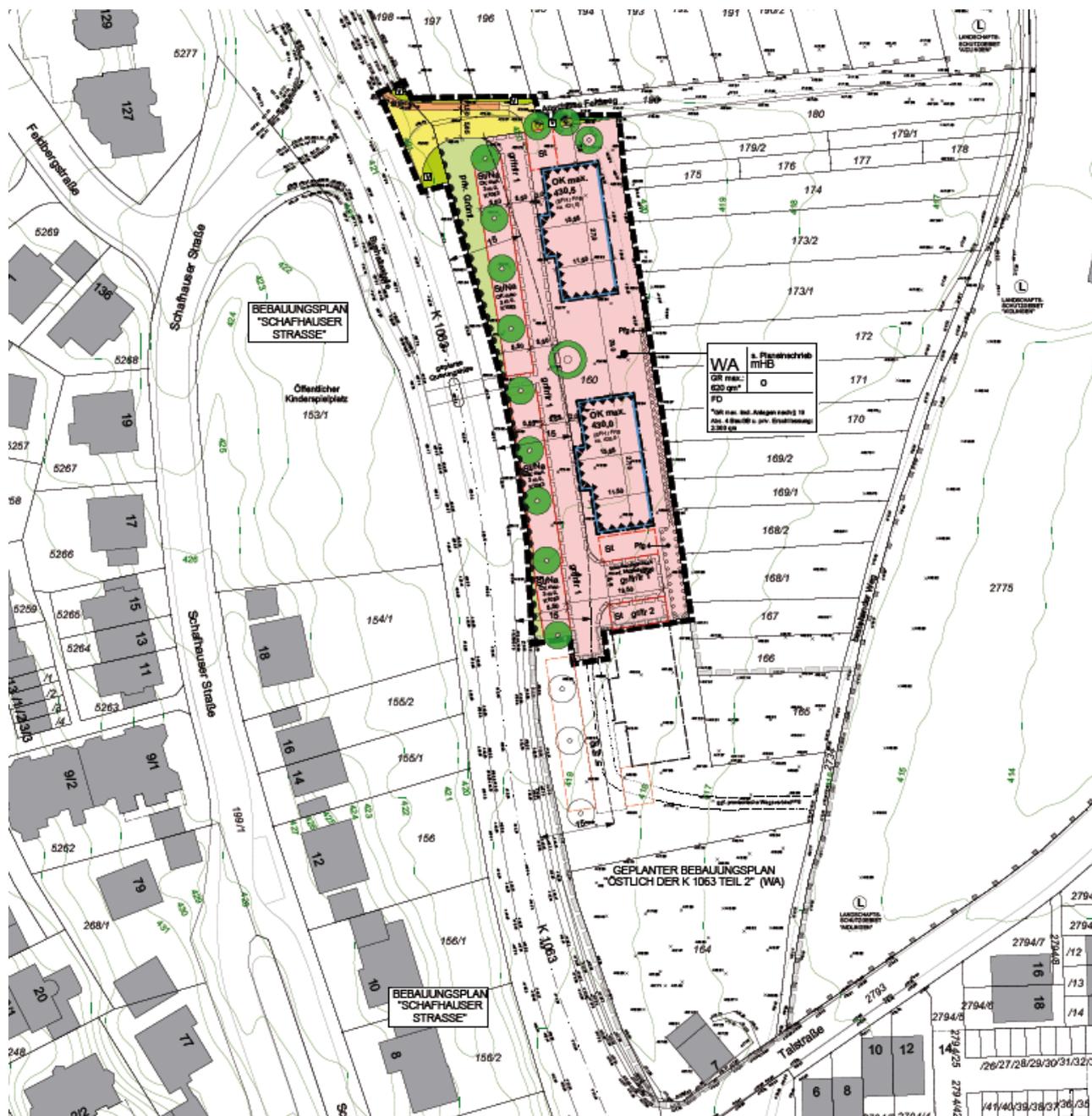
2. Lage des Planbereichs

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. Der nördliche Teil bis etwa auf Höhe des östlich benachbarten Flst.Nr. 167 ist mit dem Bebauungsplan „... Teil 1“ überplant worden. Daran schließt sich unmittelbar bis hin zur Talstraße der Bebauungsplan „... Teil 2“ an.



Luftbild mit Planbereich, ohne Maßstab (Quelle: LUBW)

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 Schafhauserstraße mit dem großen öffentlichen Kinderspielfeld.



Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Östlich der K 1063, Teil 1“, ohne Maßstab

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. Die Befreiung vom Bauverbot wegen Lage in der Schutzzone II für die Sozialwohnungsgebäude ist vom Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft erteilt worden.

Die zu beachtenden Belange der Wasserschutzzone sind mit den Landratsamt bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „... Teil 1“ abgestimmt, und sind 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, 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
- Flst.Nr. 2734 Teilfläche

mit insgesamt ca. 4.019 qm.

Der exakte Geltungsbereich ist dem Planteil zu entnehmen.

Die Flst.Nrn. 160 und 165 hat die Gemeinde Aidlingen erworben. Die Umsetzung der kommunalen Sozialwohnungsbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 1“ erfolgt derzeit.

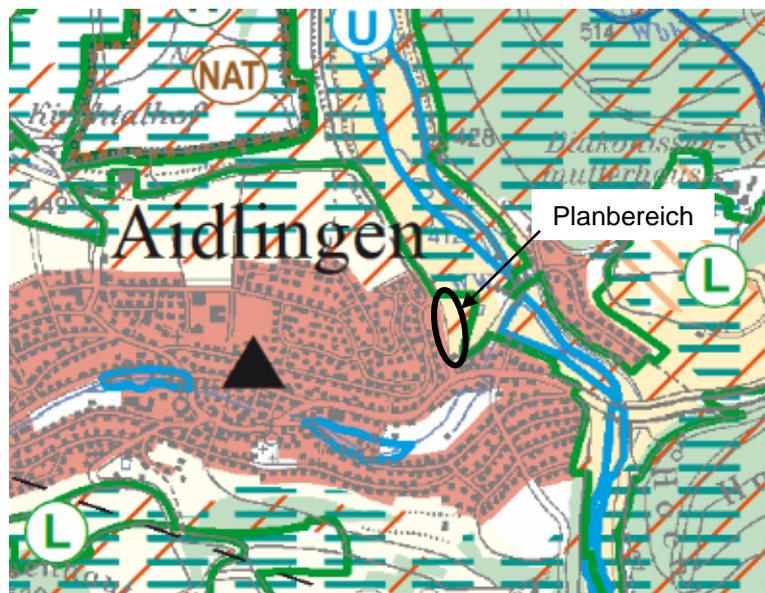
Die Möglichkeit zur Errichtung des dritten Gebäudes auf der gemeindeeigenen Fläche wird als „Vorhaltefläche“ planungsrechtlich zunächst für die Zukunft gesichert. Zur Herstellung der fußläufigen Verbindung zur Talstraße wird die Gemeinde eine Teilfläche von Flst.Nr. 164 erwerben.

Das Flst.Nr. 164 befindet sich in privatem Eigentum; die zeitliche Entwicklung einer Bebauung hier bleibt derzeit noch offen. Das bestehende Gebäude Talstraße 7 wird nach derzeitigem Kenntnisstand auch langfristig bestehen bleiben.

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.



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):

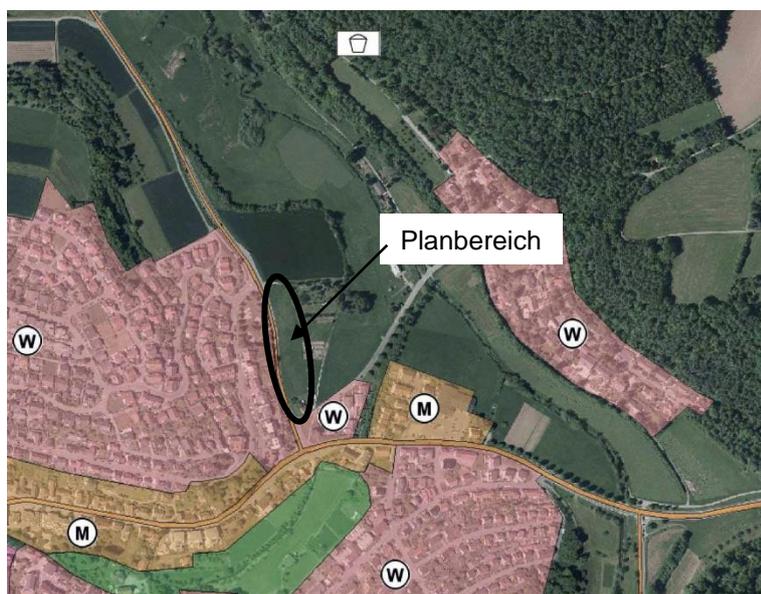
(1) Zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz), werden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

(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 „Östlich der K 1063“ (Teil 1 und Teil 2) 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.

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 dreigeschossigen Gebäude auf dem kommunalen Grundstück 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 über eine interne Erschließungsstraße mit Anschluss an die Kreisstraße gegenüber der Einmündung der Schafhauser Straße im äußersten Norden des Plangebiets.

Der Bebauungsplan „.... Teil 2“ sieht eine kurze Ergänzung dieser Erschließungsstraße nach Süden vor. Eine Durchfahrtsmöglichkeit zur Talstraße ist jedoch nicht geplant; die fußläufige Verbindung erfolgt über einen herzustellenden öffentlichen Weg. Dieser wird voraussichtlich bis zur Verlängerung der für die beiden Sozialwohnungsgebäude hergestellten Erschließung weitgehend provisorisch hergestellt werden.

Zur Kreisstraße bildet die Abfolge von Nebengebäuden, in dichter Reihe stehenden Bäumen und offenen Stellplätzen 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 des Nordteils ist ab dem Einmündungsbereich in die Kreisstraße als „private“ Erschließungsfläche im Sinne einer gemischt genutzten Verkehrsfläche konzipiert. Mit dem 2. Teil des Bebauungsplans wird die Option zur Ergänzung der beiden Gebäude durch ein Drittes vorbereitet, einschließlich der Weiterführung des Prinzips der Baumreihe mit Nebenanlagen parallel zur Kreisstraße.

Auf dem Flst.Nr. 164 ist die Errichtung von individuellen Einzelhäusern, gruppiert um eine private Erschließungsfläche mit Anschluss an die Talstraße vorgesehen. Die Höhenentwicklung der Gebäude und deren wesentliche Gestaltungsmerkmale (z.B. begrüntes Flachdach) orientieren sich an den Festsetzungen / Regelungen des „.... Teil 1“.

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 auf dem gemeindeeigenen Grundstück wird vom Entsorgungsbetrieb übernommen werden; die Maße der Wendemöglichkeit im Bebauungsplanbereich „.... Teil 1“ ist mit dem Entsorgungsbetrieb abgestimmt.

Für das Plangebiet „Östlich der K 1063 Teil 2“ ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird an die bestehende Mischwasserkanalisation (Talstraße) angeschlossen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nach Untersuchungen der Ingenieurbüros Geo-Tech Kaiser nicht möglich. Das gesamte Niederschlagswasser inkl. der Entwässerung der Straßenfläche wird über Regenwasserkanäle abgeleitet und der Vorflut zugeführt. Als Vorflut dient die nahe gelegene Aid. Eine Vorflut für das Niederschlagswasser wurde im Zuge der Erschließungsarbeiten für den „.... Teil 1“ bereits hergestellt (Verbindungskanal Baugebiet – Aid), sodass die Erweiterungsfläche an diesen Bestand anschließen kann.

Eine Grundwasserabsenkung während der Bauphase (Erschließung / Baugrube für Häuser) ist durch das Wasserwirtschaftsamt zu genehmigen. Die hydraulische Mehrbelastung der bestehenden Mischwasserhaltungen mit dem Schmutzwasser ist minimal und wurde bei der hydraulischen Betrachtung des gesamten Systems nicht berücksichtigt. Für die geplanten Bebauungen sind Dachbegrünungen vorgesehen, mit denen der Abfluss aus den Dächern bereits reduziert wird. Entsprechende Vorgaben werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Zentrale Retentionsanlagen

sind im Neubaugebiet nicht erforderlich. Dieses Konzept ist bereits frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen abgestimmt und genehmigt worden.

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

Die Unterschreitung des 15 m - Anbauabstands zur Kreisstraße durch die überbaubaren Flächen auf dem Flst.Nr. 164 bis auf 9 m ist mit dem Straßenbauamt im Landratsamt abgestimmt.

12. Die planungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 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 analog zum Bebauungsplan „..... Teil 1“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Abstimmung mit dem Landratsamt werden die außer der Wohnnutzung allgemein zulässigen Nutzungen unter dem Gesichtspunkt der „Berücksichtigung der Belange der Wohnnutzungen“ nur ausnahmsweise zugelassen.

Wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans „..... Teil 2“ wird analog zum angrenzenden „... Teil 1“ die maximal zulässige Grundfläche mit einem absoluten Maß für das Hauptgebäude, sowie für die Grundfläche incl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und der privaten Erschließungsflächen beschränkt.

Im Bereich des Flst. 164 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Als maßgebliche Grundstücksfläche ist die Grundstücksfläche ohne die (als mit Rechten zu belastende Fläche festgesetzte) gemeinsame Erschließungsfläche bestimmt. Eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur GRZ 0,7 ist zugelassen, um sicherzustellen, dass auf den (planerisch angenommenen) relativ kleinen Grundstücken die notwendigen Stellplätze und Nebeneinrichtungen untergebracht werden können.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude ist durch eine Festsetzung maximaler Oberkanten ü. NN bestimmt. Die Festsetzungen erlauben analog der zulässigen Gebäudehöhen im „..... Teil 1“ eine bis

zu dreigeschossige Bebauung. 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.

12.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Für den Bereich des Flst.Nr. 164 ist eine abweichende Bauweise mit Begrenzung der Länge der Hauptgebäude an allen Gebäudeseiten auf maximal 15 m festgesetzt. Damit wird im Zusammenwirken mit der Festsetzung eines Baufelds einerseits ein Spielraum zur Positionierung der Baukörper belassen, gleichzeitig jedoch eine durchgehende Zeilenbebauung verhindert. Die Ausdehnung eines möglichen dritten Geschosses des östlichsten Gebäudes ist zur freien Landschaft nach Osten beschränkt, sodass dort (bei Errichtung eines dritten Geschosses) eine Höhenstaffelung im Übergang zur Landschaft erforderlich würde.

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.

12.4 Stellplätze und Nebengebäude

Für Stellplätze und Nebengebäude (z.B. für Fahrradabstellplätze, Müllbehälter etc.) sind auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption entsprechende Flächen festgesetzt.

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

Für die jeweils privaten Erschließungsflächen sind schematisch mit Rechten zu belastende Flächen - mit der Möglichkeit von geringen Abweichungen von der Plandarstellung - festgesetzt.

Entlang der Grenzen zur Kreisstraße 1063 stellt eine entsprechende Festsetzung sicher, dass dort keine Grundstückszu- und -ausfahrten erfolgen.

12.6 Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts sind analog und in Ergänzung der Festsetzungen im „... Teil 1“ Pflanzgebote festgesetzt.

12.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Planteil ist analog zum „... Teil 1“ 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.

12.8 Artenschutz und Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Es ist daher kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) erforderlich.

Dennoch sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen; hierfür wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt

(„Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Östlich der K 1063 Teil 1“, Dipl. Ing. (FH) Thomas Limmeroth, vom 14.03.2019).

Die Untersuchung umfasst hinsichtlich des Vorkommens der Zauneidechse den gesamten Planbereich „Östlich der K 1063“, einschließlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Östlich der K 1063 Teil 2“. Die Untersuchung ist der Begründung nochmals als Anlage beigefügt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse sowie die allgemeinen Maßnahmen zur Verwendung umwelt- und tierfreundlicher Beleuchtung und zum gesetzlich zulässigen Rodungszeitraum sind im Textteil des Bebauungsplans „... Teil 2“ (wie bereits im „... Teil 1“) festgesetzt.

Eine Ergänzung der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung für den „... Teil 2“ erscheint im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt nicht hilfreich, da die zeitliche Entwicklung der mit dem Bebauungsplan eröffneten „Angebotsplanung“ weder für die gemeindeeigene Fläche, noch für das Flst.Nr. 164 vorhersehbar ist. Es ist anzunehmen, dass die heute möglichen Aussagen über Vorkommen geschützter Arten bis zum Zeitpunkt einer Bebauung überholt sein werden. Daher ist ein entsprechender Hinweis auf die über die getroffenen Festsetzungen hinaus zu beachtenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 3 BNatSchG aufgenommen. Vor einem Abriss ist demnach zu gegebener Zeit jeweils vorhabenbezogen ein Gutachter heranzuziehen, der ggf. vorhandene Tierarten erfassen und ggf. Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen vorschlagen kann. Die Ergebnisse des Gutachtens sind anschließend mit der UNB abzustimmen.

Über die Sicherstellung des Artenschutzes hinaus sind die verschiedenen Umweltbelange hinreichend zu würdigen, und in die Abwägung mit einzubeziehen. Es werden daher im Folgenden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch beschrieben und mögliche Auswirkungen des Planvorhabens (wie bereits im „... Teil 1“) nochmals dargestellt:

Schutzgut Boden

Am östlichen Ortsrand von Aidlingen geht der Mittlere Muschelkalk (mm) in die als Auenlehme ausgebildeten, jüngeren Schwemmbildungen der Würmaue über. Das Plangebiet liegt hier jedoch im Bereich anthropogener Ablagerungen, die lt. Geologischem Gutachten als humifizierter Lehm in Mächtigkeiten zwischen 0,6 m und 1,8 m ausgebildet sind. Sie werden als insgesamt gering wasserundurchlässig und stark witterungs- und frostempfindlich beschrieben. Eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen liegt aufgrund des anthropogenen Ursprungs der Böden für diesen Bereich nicht vor. Die Mächtigkeit des Oberbodens liegt in einem Bereich von 0,2 – 0,4 m.

Innerhalb des Planbereichs ist eine Bebauung mit Gebäuden bzw. die Anlage von Verkehrsflächen geplant. In diesen Bereich kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen von nicht bewerteten Böden anthropogenen Ursprungs. Baubedingt sind Störungen des Bodengefüges zu erwarten und Beeinträchtigungen durch Schadstoffe möglich. Bei schonendem Umgang mit dem Oberboden kann dessen Fruchtbarkeit erhalten und einer sinnvollen Wiederverwendung zugeführt werden.

Schutzgut Wasser

Fließgewässer sind keine vorhanden. Das Plangebiet liegt in der Zone II des Wasserschutzgebiets „Kaspar und Leimentalbrunnen“ der Stadtwerke Böblingen. Die Brunnen werden aktuell durch die Stadtwerke nicht mehr genutzt.

Durch Bebauung und Versiegelung von Flächen werden die Grundwasserneubildung und das Wasserrückhaltevermögen im Gebiet reduziert. Wegen möglicher Beeinträchtigungen des Grundwassers sind Verkehrsflächen wasserundurchlässig auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist abzuleiten bzw. außerhalb der Schutzzone II zu versickern. Für die Bebauung ist grundsätzlich eine Befreiung nach der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet weist eine Grünland- / Ackernutzung auf und ist daher kleinklimatisch als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsfläche einzustufen. Aufgrund der ebenen Lage ist der Bereich nicht als klimatische Leitbahn ausgebildet, es bestehen Vorbelastungen durch Schadstoffeinträge und Erwärmung wegen der Lage am Siedlungsrand bzw. angrenzend an die K 1063.

Durch die Bebauung wird die Kalt- und Frischluftherzeugung reduziert. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Lage außerhalb klimatisch relevanter Leitbahnen werden keine wesentlichen Klimafunktionen beeinträchtigt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines nach BNatSchG festgelegten Schutzgebietes oder eines ausgewiesenen Biotopverbunds. Außerhalb, bzw. im Norden angrenzend verläuft das Landschaftsschutzgebiet Aidlingen, Teilflächen des FFH-Gebiets 7319-341 Gäulandschaft an der Würm liegen ca. 700 m nordwestlich im Bereich Venusberg-Halde. Eine Betroffenheit von FFH-Lebensraumtypen und Arten kann ausgeschlossen werden. Etwa 100 m nördlich liegt das Biotop 173191152218 „Feldgehölze an einem Wassergraben Gewann Lehmtal“. Biotoptypen und Strukturen wurden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst. Der Grünlandbestand ist als lückige Fettwiese mittlerer Standorte ausgebildet. An den Rändern kommen Böschungsbereiche mit überwiegend grasreicher Ruderalvegetation und einzelnen Obstbäumen (Fläche am Graben außerhalb des Plangebiets) vor. In den Böschungsbereichen wurden Vorkommen der europarechtlich geschützten Zauneidechse nachgewiesen. Die jüngeren Gehölze weisen Habitatpotenzial für gehölzbrütende Vogelarten, ein älterer Birnbaum zusätzlich Habitatpotenzial für wertgebende höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse (Tagesquartiere für Einzeltiere) auf.

Durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme gehen überwiegend artenarme Grünlandflächen und einzelne Gehölze z. T. mit Habitatfunktion für Arten verloren. Es sind Maßnahmen zur Sicherung der Zauneidechsenbestände und zum vorbeugenden Schutz von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Rand des Würmtals entlang der K 1063. Es ist geprägt durch seine Lage im Übergang zwischen freier Landschaft und angrenzender Ortsbebauung mit einzelnen Häusern, Kleingärten und dem Spielplatz an der Schafhauser Straße. In diesem Bereich wirkt sie als kleine, weitgehend strukturarme Grünfläche. Von Norden, auf der K 1063 in Richtung Aidlingen kommend ist die Fläche gut einsehbar.

Durch die Bebauung geht eine Grünfläche mit untergeordneter Bedeutung für das Landschaftsbild verloren. Wegen der Lage am Aidlinger Ortsrand kommt der Gestaltung der Baukörper und der Eingrünung eine besondere Bedeutung zu.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz)

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Bau- und Kunstdenkmälern bekannt.

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Stuttgart im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Rössener Siedlung und Urnenfelderzeitliche Siedlungsreste“. Bei Begehungen und anschließenden Probegrabungen in den 1930er Jahren wurden Funde und Befunde einer stein- und einer bronzezeitlichen Siedlung dokumentiert.

Im Bereich der gemeindeeigenen Grundstücke sind im Vorfeld der Erschließung archäologische Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt worden, welche Funde erbracht haben.

Die Karte des Denkmalamtes zum Kulturdenkmal ist in den Textteil nachrichtlich übernommen; entsprechende Hinweise sind aufgenommen.

Schutzgut Mensch

Aufgrund seiner Lage, der Kleinflächigkeit und einer fehlenden Erschließung weist das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Nah- bzw. siedlungsgebundene Erholung auf. Durch die angrenzende K 1063 bestehen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe und Lärm.

Durch die Bebauung gehen in geringem Umfang Flächen mit untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung verloren. Wegen der Überschreitung schalltechnischer Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete sind geeignete Schallschutzmaßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzusehen.

Aufgestellt durch Dipl. Ing. (FH) Thomas Limmeroth, Büro für Landschaftsplanung

13. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich 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 verzichtet. Die Zahl der Außenantennen wird aus gestalterischen Gründen auf nur eine pro Gebäude beschränkt.

Die Stellplatzverpflichtung wird analog zum Bereich „... Teil 1“ in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße erhöht: Pro Wohnung über 50 qm Wohnfläche ist mindestens 1,5 Stellplatz, und pro Wohnung ≤ 50 qm Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

14. Grobe Flächenbilanz

Bebauungsplan „Östlich der K 1063 Teil 1“

Fläche Geltungsbereich Teil 1	ca. 3.466 qm	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße / Gehweg	ca. 207 qm	ca. 6,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Feldweg	ca. 22 qm	ca. 0,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsgrün	ca. 72 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 Teil 2	ca. 4.019 qm	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Weg und Verkehrsgrün	ca. 306 qm	ca. 7,6 %
Private Grünfläche	ca. 103 qm	ca. 2,6 %
Netto-Wohnbaufläche (incl. privater Erschließungen)	ca. 3.610 qm	ca. 89,8 %

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 10.09.2020

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten