



Gemeinde Aidlingen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
(ALS ANLAGE)

PLANSTAND: ENTWURF 12.06.2017



Begründung zum Bebauungsplan „Mönchhalde“

INHALT

1. **Anlass und Ziel der Planung / seitherige Entwicklung der Planung**
2. **Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan**
3. **Plangebiet**
4. **Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**
5. **Umsetzung der Planung**
6. **Solar+energetische Untersuchung**
7. **Städtebauliche Konzeption und Erschließung**
8. **Ver- und Entsorgung** (Vorplanung Mayer Ingenieure GmbH)
 - 8.1 Entwässerung
 - 8.2 Trinkwasserversorgung
 - 8.3 Löschwasserversorgung
 - 8.4 Sonstige Medien
9. **Art der Nutzung**
10. **Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Einzelnen**
 - 10.1 Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Höhe baulicher Anlagen
 - 10.2 Bauweise
 - 10.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 10.5 Stellung baulicher Anlagen
 - 10.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
 - 10.7 Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen
 - 10.8 Grünflächen
 - 10.9 Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser
 - 10.10 Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes und Festsetzungen zur Höhenlage des Geländes
 - 10.11 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen / Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich
 - 10.12 Mit Rechten zu belastende Flächen
11. **Grünordnung / Eingriffs- / Ausgleichsregelung / Umweltbericht**
12. **Bodenuntersuchung**
13. **Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
14. **Begründung der örtlichen Bauvorschriften**
15. **Städtebauliche Daten / Dichte**

Anlagen (als Bestandteil der Begründung):

Umweltbericht

Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
Dipl. Ing. (FH) Thomas Limmeroth
Büro für Landschaftsplanung
Auf dem Graben 16, 71083 Herrenberg

Artenschutzrechtl. Untersuchung

Faunistische Untersuchungen unter Berücksichtigung
des speziellen Artenschutzes
Dr. Michael Stauss
Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen
Vor dem Kreuzberg 28, 72070 Tübingen

1. Anlass und Ziel der Planung / seitherige Entwicklung der Planung

Im „Gemeindeentwicklungsplan Aidlingen 2020“ vom März 2004 ist zusammenfassend unter „Wohnen in Aidlingen 2020“ formuliert:

„Aidlingen ist derzeit eine typische Wohngemeinde mit Selbstversorgungscharakter mit qualitativ hochrangigem Wohnwert. Wesentliches Ziel im Themenbereich Wohnen/ Siedlungsentwicklung für das Planjahr 2020 ist es, diesen Charakter durch einen sensiblen Umgang mit dem derzeitigen Ist-Zustand (insbesondere mit dem Gut „Landschaft“) zu erhalten und weiter auszubauen. Außerdem soll in Aidlingen durch ein allenfalls moderates Wachstum die vergleichsweise hohe Wohnqualität bewahrt werden. Dies gilt insbesondere für Bevölkerungszuwächse infolge von Wanderungen, den Erhalt der intakten Landschaft und damit auch für das künftig zu vermeidende Wachstum in die Fläche.“

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgte unter Berücksichtigung der im Gemeindeentwicklungsplan formulierten Zielsetzungen.

Zuletzt hat die Gemeinde von 2006 bis 2008 das Planungsrecht für das Wohngebiet „östlich der Sonnenbergschule“ als – den Zielsetzungen des Gemeindeentwicklungsplans folgend - innerörtliche Entwicklungsfläche mit einer Größe von ca. 1,1 ha geschaffen. Zwischenzeitlich sind von den dort geschaffenen 24 Bauplätzen 22 bebaut.

Die kurze Aufsiedlungszeit ist insofern bemerkenswert, als die Gemeinde bei der Vergabe der 22 gemeindeeigenen Baugrundstücke entsprechende Voraussetzungen (z.B. Wohndauer in Aidlingen mindestens 8 Jahre) formuliert hatte, um die Grundstücke für die Eigenentwicklung zu sichern.

Der Gemeinde Aidlingen stehen im Hauptort und den Ortsteilen Lehenweiler und Dachtel derzeit keine freien Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Lediglich im Ortsteil Deufringen können seitens der Gemeinde noch insgesamt 3 Bauplätze angeboten werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP 2006 sind in Aidlingen Baulücken in einer Größe von 6,4 ha erhoben worden; davon 1,1 ha in Gemeindebesitz. Von diesen 6,4 ha sind zwischenzeitlich ca. 2,2 ha bebaut; es verbleiben somit aktuell ca. 4,2 ha. Davon befinden sich lediglich noch die 3 Bauplätze in Deufringen im Gemeindeeigentum.

Eine Aktivierung des privaten Innenentwicklungspotentials durch die Kommune ist derzeit auf Grund der eigentumsrechtlichen Situation nicht möglich. Die derzeitigen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen auch nicht erwarten, dass sich in nächster Zeit die Betrachtungsweise, Grundstücke als sicheren Wert, bzw. als Geldanlage zurückzuhalten, grundlegend ändern wird.

Möglichkeiten zur Innenentwicklung ergeben sich zeitlich und örtlich nur punktuell und können daher nur sehr bedingt für eine gesteuerte Entwicklung herangezogen werden.

Um Abwanderungen auf Grund von Angebotsdefiziten zu vermeiden, hat der Gemeinderat bereits am 25.10.2012 beschlossen, für das Wohngebiet „Mönchhalde“ einen Bebauungsplan aufzustellen und drei Planungsbüros mit der Ausarbeitung von städtebaulichen Entwürfen beauftragt.

In Vorbereitung der Planungen fand am 16.12.2011 ein Scoping-Termin im Landratsamt Böblingen statt, in dessen Verlauf die Fachämter deren jeweilige Belange dargelegt hatten.

Nach dem Entscheid über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung Anfang des Jahres 2013 sind städtebauliche Planung und begleitende Fachplanungen / Untersuchungen sukzessive weiter entwickelt worden.

Am 17.03.2014 fand – außerhalb des formalen Bebauungsplanverfahrens – eine erste öffentliche Informationsveranstaltung statt, um im Rahmen einer Diskussion interessierten Bürgern den Planungsstand zu erläutern und Anregungen entgegen zu nehmen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden auch die ersten Ergebnisse der von der Gemeinde beauftrag-

ten solar+energetischen Untersuchung öffentlich vorgestellt, und die daraus abgeleiteten Empfehlungen / Modifizierungen der städtebaulichen Konzeption dargelegt.

Parallel zu den Planungen fanden entsprechende Umlegungsverhandlungen statt. Am 27.03.2014 hat der Gemeinderat beschlossen, die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden durchzuführen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden die Planungen weitergeführt, dann jedoch auf Grund von Schwierigkeiten in den Umlegungsverhandlungen gestoppt.

Am 23.07.2015 hat der Gemeinderat auf Grund des Scheiterns der Verhandlungen mit einem Grundstückseigentümer beschlossen, die Planungen mit einem deutlich verkleinerten Geltungsbereich weiterzuführen bzw. den Plan in weiten Teilen neu zu konzipieren. In der Folge ergaben sich jedoch weitere Verzögerungen im Zusammenhang mit Grundstücksangelegenheiten, so dass die Ausarbeitung des Planentwurfs mit dem verkleinerten Geltungsbereich erst im Jahr 2017 wieder aufgenommen wurde.

2. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Aidlingen / Grafenau (Zieljahr 2020) wurde 2006 genehmigt. Insgesamt sind dort 6 mögliche Standorte für die Entwicklung von Wohngebieten dargestellt:

- W1 „Mönchhalde“ (Aidlingen),
- W2 „Feldbergstraße“ (Aidlingen), - bereits realisiert, B-Plan „Östlich der Sonnenberschule“
- W3 „Holzäcker“ (Deufringen)
- W4 „Beim Sportplatz“ (Dachtel)
- W5 „Steinmauer“ (Dachtel)
- W6 „Erweiterung Dätzinger Straße“ (Lehenweiler)

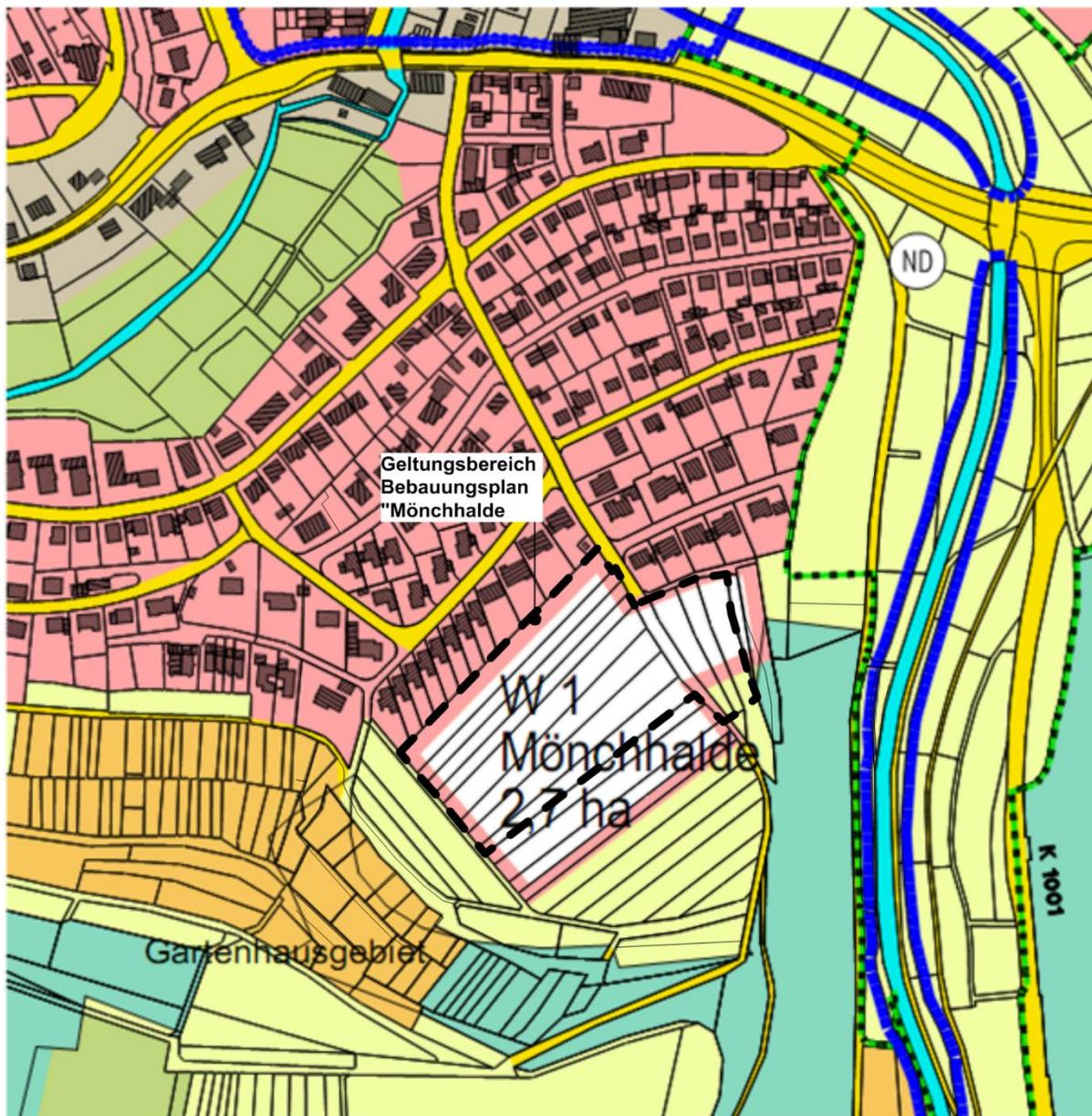
Mit der Entscheidung für die Entwicklung der Fläche W1 „Mönchhalde“ als einzige Entwicklungsfläche in Aidlingen selbst soll der Hauptort Aidlingen mit seinen zentralen Infrastruktureinrichtungen gestärkt werden.

Der Bereich „Mönchhalde“ war bereits im FNP 1992 als geplante Wohnbaufläche (ca. 2,7 ha) und Abschluss des Siedlungsbereichs um die Mönchhaldenstraße im äußersten Südosten Aidlingens dargestellt.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungsbereich ist im FNP als Wohnbaufläche, die südlich, östlich und westlich unmittelbar angrenzenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt.

Das Gebiet „Mönchhalde“ fügt sich als Ergänzung und Abschluss des bestehenden Siedlungsbereichs in einen klar begrenzten Landschaftsraum ein und folgt damit der Zielsetzung des Gemeindeentwicklungsplans eines sensiblen Umgangs mit dem Gut „Landschaft“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mönchhalde“ weicht im östlichen Bereich geringfügig von der nicht parzellenscharfen Darstellung des FNP ab. Mit dem verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben ca. 0,7 ha der im FNP mit 2,7 ha dargestellten Entwicklungsfläche nicht überplant. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung des FNP. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Aidlingen / Grafenau mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Mönchhalde“ (ohne Maßstab)

3. Plangebiet

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den bestehenden Rand des Siedlungsbereichs um die Mönchhaldenstraße im äußersten Südosten von Aidlingen an. Die Fläche wird heute weitestgehend als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Räumlich ist der das Plangebiet umfassende Landschaftsraum klar begrenzt: im Norden durch den bestehenden Siedlungsrand südlich von Hanfbergstraße und Lilienstraße, im Süden, Westen und Osten durch den Waldrand bzw. durch die dem Wald vorgelagerten Gehölzstreifen.

Das Gelände steigt vom bestehenden Siedlungsrand bis zum südlich gelegenen Waldrand um fast 20 Meter an; im Bereich des Plangebiets selbst besteht ein Geländehöhenunterschied von Norden nach Süden von ca. 9 bis 10 Metern. Östlich des Plangebiets fällt das Gelände steil ins Würmtal ab.

Der im Süden, Westen und Osten von Wald umgebenden Nordhanglage ist bei der Planung - neben den sonstigen Randbedingungen - Rechnung zu tragen. Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs im Süden und der damit verbundenen deutlichen Vergrößerung des Abstands zum Waldrand wird die Situation hinsichtlich Besonnung bzw. Verschattung durch den Wald gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich verbessert.

Der bestehende Fuß- und Fahrweg in Verlängerung der Mönchhaldenstraße dient als Zufahrt für die Landwirtschaft und ist darüber hinaus Teil des überörtlichen Fußwege-/ Wanderwegenetzes. Von den Nutzern des Gartenhausgebiets wird der Weg ebenfalls - als einer von mehreren Zufahrtsmöglichkeiten - genutzt; eine grundlegende Änderung dieser Situation im Rahmen der Entwicklung des Gebiets „Mönchhalde“ ist nicht vorgesehen. Die Fahrerschließung des weiter südwestlich des Plangebiets gelegenen Pferdehofs „Reute“ erfolgt aus dem Ortskern heraus über die Gärtringer Straße von Westen und tangiert das Plangebiet daher nicht.



Ausschnitt Ortsplan Aidlingen (ohne Maßstab)

4. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mönchhalde“ ist wie nachfolgend beschrieben grob begrenzt; die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Norden bilden die Südgrenzen der oberhalb der Hanfbergstraße gelegenen Baugrundstücke, sowie die Südgrenze des bestehenden Feldwegs oberhalb der Bebauung an der Lilienstraße die nördliche Grenze des Bebauungsplans.

Im Osten ist der Geltungsbereich durch den dort bestehenden Gehölzriegel begrenzt.

Im Süden bildet mit dem verkleinerten Geltungsbereich die Südgrenze des Flurstücks Nr. 3886 die südliche Grenze des Plangebiets.

Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die östliche Grenze des bestehenden Feldwegs (Flst.Nr. 3943) begrenzt.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Flurstücke erfasst:

Flurstück Nr. 4158 Teilfläche weiterführender Weg in Verlängerung Mönchhaldenstraße
 Flurstück Nr. 3871/1
 Flurstück Nr. 3870
 Flurstück Nr. 3872
 Flurstücke Nrn. 3886 bis 3893

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

Bis auf die Teilfläche des Flurstücks 4158 und die Flurstücke Nr. 3891 und 3893 (im Eigentum der Gemeinde Aidlingen) befinden sich die Flächen in privatem Eigentum. Eine freiwillige Umlegung wird durchgeführt.

5. Umsetzung der Planung

Die Gemeinde Aidlingen ist nach den langen Verzögerungen nun umso mehr bestrebt, mit der Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans und Abschluss des Umlegungsverfahrens zeitnah zu beginnen. Eine aus technischen Gründen (u.a. aufwändige Entwässerung) ursprünglich diskutierte abschnittsweise Gebietserschließung ist mit der Reduzierung des Plangebiets nicht mehr sinnvoll.

Die Gemeinde Aidlingen wird auch im Gebiet „Mönchhalde“ bei der Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke entsprechende Voraussetzungen formulieren, um diese Grundstücke möglichst für die Eigenentwicklung zu sichern und Baulücken zu vermeiden. Da das Gebiet „Mönchhalde“ voraussichtlich die letzte größere Wohnbauentwicklungsfläche im Hauptort Aidlingen sein wird, ist seitens der Gemeinde keine forcierte Aufsiedlung der Fläche vorgesehen; vielmehr soll das mit der Planung geschaffene Angebot über einen möglichst langen Zeitraum der Deckung des Eigenbedarfs dienen können.

6. Solar+energetische Untersuchung

Auf Grund der gegebenen Rahmenbedingungen (z.B. Nordhanglage, Nähe zum südlich gelegenen Wald) hat die Gemeinde das SOLARBÜRO Dr.-Ing. Peter Goretzki, Büro für energieeffiziente Stadtplanung und Energiesimulation, Stuttgart mit der Ausarbeitung einer umfassenden energetischen Untersuchung beauftragt. Der zum Zeitpunkt der Beauftragung vorliegende Planungsstand der städtebaulichen Konzeption bildete die Grundlage der zweistufigen Untersuchung. In der ersten Stufe wurde das Konzept zunächst analysiert und Optimierungsmöglichkeiten aufgezeigt. In diesem Rahmen sind auch die Auswirkungen der Planung auf den unmittelbar benachbarten Gebäudebestand betrachtet worden.

Nach Vorstellung und Diskussion der ersten Untersuchungsergebnisse hat der Gemeinderat beschlossen, den Modifizierungsempfehlungen zu folgen und das städtebauliche Konzept nochmals fortzuschreiben. Neben kleineren, punktuellen Verbesserungsvorschlägen (z.B. Gebäudeabstände, Dachformen, Lage von Garagen) wurde auch der dringenden Empfehlung gefolgt, auf Grund der kritischen Verschattungssituation durch den Wald die Bebauung im südwestlichen Planbereich zurück zu nehmen bzw. vom Waldrand weiter abzurücken. Damit näherte sich die Planung wieder dem ursprünglichen Konzept aus der Mehrfachbeauftragung an, welches eine Freihaltung des südwestlichen Planbereichs auf Grund der Verschattungssituation durch den Wald vorsah.

Die Auswirkungen des Plangebiets hinsichtlich der Besonnungsdauer des unmittelbar angrenzenden Gebäudebestands oberhalb der Hanfberg- und Lilienstraße sind in der Untersuchung explizit dargelegt. Es konnte der differenzierte Nachweis erbracht werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine unzumutbare Verschlechterung der Besonnungssituation für die Bestandsgebäude verbunden ist.

Im weiteren Verlauf der Planungen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich Lage, Höhe und Dachform der Gebäude in Abstimmung mit Herrn Dr.-Ing. Peter Goretzki entwickelt.

Mit dem Abrücken der südlichsten Baugrundstücke vom Waldrand im Zusammenhang mit der Verkleinerung des Geltungsbereichs verbessert sich hier die Besonnungssituation deutlich.

7. Städtebauliche Konzeption und Erschließung

Das Plangebiet schließt sich als Ergänzung und Abschluss unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an.

Konzipiert ist eine den Siedlungsbestand ergänzende, nur gering verdichtete Gebietsstruktur mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Die geplanten Wohnformen sind geeignet, auch mit den durch die Nordhanglage und die Nähe zum Wald gegebenen Randbedingungen ein attraktives Wohnen zu ermöglichen und bieten auch in enger Nachbarschaft gute Voraussetzungen zur Nutzung solarer Energien.

Die Gebietserschließung erfolgt über eine direkte Verlängerung der Mönchhaldenstraße auf der Trasse des heute dort vorhandenen Fahrwegs. Ausgehend von dieser Sammelstraße sind die Grundstücke im Südwesten über eine Stickerschließung mit ergänzenden kurzen Stichwegen erschlossen. Die ursprünglich geplante Erschließungsschleife kann durch die Verkleinerung des Planbereichs nicht mehr umgesetzt werden. Der Anschluss an die umgebenden Wegestrukturen erfolgt durch entsprechende Feld- bzw. Graswege.

Für den Bereich nordöstlich der verlängerten Mönchhaldenstraße ist ebenfalls eine kurze Stickerschließung geplant. Den räumlichen Abschluss dieses Teilbereichs bildet der dort vorhandene, und von der Planung möglichst gering beeinträchtigte Gehölzriegel.

Mit Ausnahme der Verlängerung Mönchhaldenstraße sind die Grundstückserschließungen als gemischt genutzte Verkehrsflächen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze werden in Form von Längsparkplätzen neben dem geplanten Gehweg an der verlängerten Mönchhaldenstraße angeboten; ergänzt durch Parkierungsmöglichkeiten am Ende von Wendeanlagen.

Da davon ausgegangen wird, dass die kleineren Stickerschließungen (Planstr. B + C) nicht vom Müllfahrzeug befahren werden, sind entsprechende Flächen zur Bereitstellung der Müllbehälter vorgesehen.

Im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand oberhalb der Hanfbergstraße sieht die Planung einen sehr deutlichen Abstand der neuen Bebauung zu den nördlich bzw. unterhalb liegenden, relativ weit in das dort ursprünglich bestehende Gelände eingesenkten Bestandsgebäuden vor. In Verbindung mit den deutlichen seitlichen Lücken zwischen den neuen Gebäuden wird den Belangen des Bestands Rechnung getragen. Die Grundstücksflächen nördlich des Bestands werden als private Grünfläche bzw. Gartenfläche festgesetzt. Zur Erschließung der Gärten der verketteten Bestandsgebäude an der Hanfbergstraße sowie der neu geplanten privaten Grünflächen ist - auch auf Grund bereits im Vorfeld vorgetragener Anregungen - die Ausbildung eines Wirtschaftsweges entlang der südlichen Grundstücksgrenzen des Bestands vorgesehen.

Der südlich des Bestands oberhalb der Lilienstraße bestehende Feldweg bleibt in seiner Form erhalten; auch hier wird mit den neuen Gebäuden ein angemessen großer Abstand zu den bestehenden Gebäuden eingehalten.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie ist die Erschließung und Bebauung in den Hang so eingefügt, dass sich in der Regel hangaufwärts von Norden nach Süden zwischen den Gebäuden eine Höhenstaffelung von ca. einem Geschoss ergibt. Das Untergeschossniveau der Gebäude auf den von Norden, bzw. topografisch von unten erschlossenen Grundstücken orientiert sich an der Höhe der Erschließung. Die Untergeschosse können i.d.

Regel hangabwärts freigestellt werden; damit ergibt sich ein selbstverständlicher Höhenanschluss an die jeweils unterliegenden Grundstücke.

Es wird von einer baurechtlichen Zweigeschossigkeit der neuen Wohngebäude in „klassischer“ Satteldachausformung ausgegangen, mit Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kniestock.

In das bestehende Wegesystem eingebundene Feld- bzw. Wirtschaftswege werden um die Baugrundstücke herum geführt, begleitet von den Abzugsgräben zur Ableitung des auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen oberflächlich ablaufenden Regenwassers.

Die Ausgestaltung der südwestlichen, noch innerhalb des Plangebiets gelegenen Freiflächen im Übergangsbereich zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt im Rahmen der Grünordnungsplanung. Dort ist in gut einsehbarer, gut besonnener und erreichbarer Lage eine öffentliche Grünfläche für einen - im Rahmen der Freiflächenplanung noch auszuplanenden - Kinderspielplatz geplant.

8. Ver- und Entsorgung (Vorplanung Mayer Ingenieure GmbH)

8.1 Entwässerung

Der Planbereich ist im aktuellen AKP (Stand 1986; Entwässerung im Mischsystem) berücksichtigt. Seitdem hat sich die rechtliche Lage (WHG, WG BaWü) hinsichtlich der Entwässerung dahingehend geändert, dass ein Trennsystem bzw. eine Versickerung des Niederschlagswassers gefordert wird.

Im Jahr 1999 wurde ein Mischwassernachweis für das Gesamtsystem der Gemeinde Aidlingen durchgeführt und im Jahr 2013 aktualisiert. Die Berechnung des Entwässerungssystems der Kläranlage Aidlingen ergab für die Erweiterungsflächen (u.a. Neubaugebiet Mönchhalde) sowohl im Misch- als auch im Trennsystem einen genehmigungsfähigen Schmutzfrachtnachweis. Folglich sind für die Erschließung des Neubaugebiets keine Änderungen im Regenwasserbehandlungssystem erforderlich (Volumen, Drosselmengen).

Für das Baugebiet „Mönchhalde“ ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird an die bestehende Mischwasserkanalisation (Mönchhaldenstraße) angeschlossen.

Der Untersuchungsbericht des Büros Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer zur Baugrunduntersuchung liegt vor. Im Hinblick auf das Entwässerungskonzept wurde festgestellt, dass die Versickerung in Teilen des Gebietes grundsätzlich möglich wäre. Jedoch wurden unterhalb des Neubaugebietes (Bebauung entlang der Hanfbergstraße) Wasseraustritte aus dem Hang beobachtet. Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet würde eine zusätzliche Vernässung des Bodens verursachen und zur Verschärfung der Situation im Bestand führen.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist keine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet vorgesehen.

Das gesamte Niederschlagswasser inkl. Straßenentwässerung wird über die Regenwasserkanäle abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt. Als Vorfluter für das Niederschlagswasser dient die Würm.

Die Regenwasserbehandlung für das Baugebiet wurde sowohl für Trenn- als auch für Mischsystem nachgewiesen (ITWH/IB Mayer „Mischwassernachweis Aidlingen; Neuberechnung 02/2013“). Die hydraulische Mehrbelastung der bestehenden Mischwasserhaltungen mit dem Schmutzwasser ist minimal und wurde bei der hydraulischen Betrachtung des gesamten Systems nicht berücksichtigt.

Eine zentrale Retentionsanlage im Neubaugebiet ist nicht erforderlich. In den Grundstücken sind private Retentions- und Nutzungsanlagen (z.B. Zisternen oder Teiche) vorgesehen. Entsprechende Vorgaben werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Abkoppelung der Außengebiete von der Mischkanalisation vor. Eine Vorflut für das Oberflächenwasser wird im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt (Verbindungskanal Baugebiet – Würm inkl. Energieumwandlungsbauwerk am Ende der Steilstrecke). Das Niederschlagswasser aus den Außengebieten wird in den entlang der Bebauung geplanten Mulden und Gräben gefasst und weiter über die Regenwasserkanäle in die Würm eingeleitet. Die Mulden und Gräben werden so geplant, dass dort zumindest eine kleine Retention, Verdunstung und Versickerung erfolgen kann.

Hausdrainagen dürfen ausschließlich an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Tiefenlage des Regenwasserkanals ist nicht auf die Drainagetiefe abgestimmt. Eine Grundwasserabsenkung während der Bauphase (Erschließung / Baugrube für Häuser) ist durch das Wasserwirtschaftsamt zu genehmigen.

Dieses Konzept ist bereits frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen abgestimmt worden.

8.2 Trinkwasserversorgung

Für das Baugebiet sind Anschlüsse an das bestehende Wassernetz geplant (am Knoten W211 (Hanfbergstraße) und am Knoten W205 (Kreuzung Mönchhaldenstraße / Lilienstraße).

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend der geltenden Vorgaben und Richtlinien sichergestellt.

8.4 Sonstige Medien

Die Versorgung mit Glasfaserkabel geplant; eine Versorgung mit Erdgas wird geprüft.

9. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei werden die allgemein zulässigen und als Ausnahme zulässigen Nutzungen insofern eingeschränkt, dass nur sich problemlos einfügende Nutzungen möglich sind und Nutzungskonflikte sowohl im Plangebiet als auch hinsichtlich des benachbarten Bestands vermieden werden.

10. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Einzelnen

Durch die Abstimmungen im Rahmen der Umlegung ist es möglich, die zukünftige Grundstücksteilung – obschon der Bebauungsplan formal keine neuen Grundstücksgrenzen festsetzt – einigermaßen sicher vorweg zu nehmen, und damit die besonderen Bedingungen der Nordhanglage bei den planungsrechtlichen Festsetzungen - z. B. die Lagebestimmung der überbaubaren Flächen im Hinblick auf die gegenseitige Verschattung - zu berücksichtigen.

10.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch das Zusammenwirken der Festsetzung von überbaubarer Grundstücksfläche, Grundflächenzahl, Bauweise und Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt und entspricht damit den Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO. Bei einer Bebauung der

Grundstücke wird die zulässige GRZ bei Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Flächen in der Regel nicht vollständig ausnutzbar sein; sollten die geplanten Grundstücke jedoch geteilt, und Doppelhauslösungen verwirklicht werden, kann im Einzelfall die GRZ zur bestimmenden Festsetzung werden. Im Textteil zum Bebauungsplan wird zur Information darauf hingewiesen, dass das festgesetzte Höchstmaß nicht überall ausgeschöpft werden kann.

Höhe baulicher Anlagen

Die auf die Erschließungshöhen abgestimmten Gebäudehöhen sind wegen der Nordhanglage (neben Lage und Abstände der Gebäude zueinander) von besonderer Bedeutung für die zukünftige Besonnungs- bzw. Verschattungssituation im Baugebiet. Daher sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen als absolute Maße für die Trauf- und Firsthöhen eindeutig über Normalnull bestimmt.

Als Grundlage der jeweiligen Festsetzungen dienen die Erschließungshöhen aus der Vorplanung des Ing. Büros Mayer. Den unterschiedlichen Erschließungsbedingungen folgend, sind zunächst Annahmen für die jeweilige Erdgeschoss- und Untergeschossfußbodenhöhen getroffen worden, über welche die Trauf- und Firsthöhen über Normalnull festgesetzt sind. Die unverbindlichen Annahmen der EG- und UG- Fußbodenhöhen sind zur Information in die Planzeichnung eingeschrieben. Bei Einhaltung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen kann somit die tatsächliche Ausformung der Geschosshöhenlagen im Rahmen der individuellen Projektplanung erfolgen.

Auf die Festsetzung einer maximalen Vollgeschosszahl wird verzichtet, da die zulässige Höhenentwicklung ausreichend bestimmt ist.

Im Zusammenhang mit den Solar+energetischen Betrachtungen auf Basis des Planvorentwurfs durch das Büro Gosol wurde diskutiert, auf den nach nördlichen Dachflächen keine Dachaufbauten oder Quergiebel zuzulassen, da sich diese auf die Besonnungssituation der jeweils nördlich bzw. unterhalb liegenden Gebäude negativ auswirken würden. Ein gänzlicher Ausschluss würde jedoch voraussichtlich den Bedürfnissen der Bauherren nicht gerecht werden. Daher ist zusätzlich zu den Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen nach Norden eine „maximale Konturlinie“ festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Dachaufbauten auf den nördlichen Dachflächen bleiben damit möglich, bedingen jedoch ein entsprechendes Abrücken der Gebäude von der nördlichen Baugrenze.

Ebenfalls der Hangsituation geschuldet sind Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Garagen und Carports im Bereich der dafür festgesetzten Flächen. Sofern höhere Garagen gewünscht werden, kann deren Fußbodenhöhe gegenüber der Erschließungshöhe auch abgesenkt werden. Die Vorschriften des § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO zur maximalen Wandhöhe und –fläche an der Grundstücksgrenze bleiben von der Festsetzung unberührt.

10.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Sinne von einzelnen Baufenstern (mit Beschränkung auf oberirdische Wirkung) bestimmt. Wegen der Nordhanglage ist es notwendig, die Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken (und damit die Lage zueinander) in Abwägung mit den Interessen der Bauherren enger zu bestimmen, als in anderen topografischen Lagen üblich.

Zur Vermeidung von Zwängen bei der individuellen Projektplanung innerhalb der Baugrenzen sind die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen bestimmt; die Regelungen zu den Abstandsflächen nach LBO sowie die Einhaltung der „maximalen Konturlinie“ nach Norden bleiben davon jedoch unberührt.

Terrassen und Nebenanlagen bleiben in diesem Zusammenhang auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

10.3 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt; Längenbegrenzungen sind mit der gewählten Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht erforderlich.

10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für Garagen (und Carports) sind durch Planeintrag festgelegt. Da sich auch diese Gebäude in der Nordhanglage auf die Besonnungssituation der Nachbarschaften auswirken, sind ergänzend auch hier entsprechende Höhenbegrenzungen festgelegt.

Durch die bestehende Hanglage ist es stellenweise sinnvoll, die von Süden (d.h. von oben, auf Erdgeschoßniveau) erschlossenen Garagengebäude (bzw. dort angelegte Stellplätze oder auch Terrassen-/ Gartenflächen) anstelle einer aufwändigen Tiefergründung zu unterbauen. Auch im Bereich der von Norden (d.h. von unten, auf Untergeschossniveau) erschlossenen Garagen sollen Nebenräume zulässig sein. Dem wird damit Rechnung getragen, dass Gebäude ohne Aufenthaltsräume i. S. des § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO in den für Garagen festgesetzten Flächen ebenfalls zugelassen werden.

Mit der Festsetzung der Flächen für Garagen sind die anzunehmenden Anordnungen der Garagen auf den Baugrundstücken abgedeckt. Um Zwänge bei nicht absehbaren Grundstücksveränderungen oder einer Umsetzung anderer als der angenommenen Bauformen zu vermeiden, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung aufgenommen.

10.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung und Firstrichtung der Hauptgebäude wird entsprechend den Ergebnissen der solar+energetischen Untersuchung festgesetzt.

10.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Das Gebiet ist als Ergänzung und Abschluss des bestehenden, von Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungsbereichs konzipiert, um die Einfügung der Planung in die umgebenden Wohngebietsstrukturen zu gewährleisten. Daher wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2 beschränkt.

10.7 Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass von der dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewichen werden kann, um unnötige Zwänge bei der Ausführungsplanung und Ausführung der Erschließung zu vermeiden. Die im Plan eingetragenen Entwurfshöhen für die Erschließung sind unverbindliche Einschriebe, da es in der Ausführung zu geringfügigen Abweichungen kommen kann.

Zur Sicherstellung, dass die geplanten Längsparkplätze nicht durch Grundstückszufahrten besetzt werden, sind entsprechende Zufahrtsverbote festgesetzt.

10.8 Grünflächen

Angrenzend an die bestehende Bebauung oberhalb der Hanfbergstraße bzw. die dort bestehenden Hausgärten sind in Verbindung mit dem dort geplanten Wirtschaftsweg private Grünflächen als Gartenflächen festgesetzt.

Weiterhin sind öffentliche Grünflächen an den Gebietsrändern festgesetzt. Um Zwänge bei der Ausführung zu vermeiden, ist festgelegt, dass auch gegenüber der Planzeichnung abweichende Wegeführungen, Abzugsgräben, Sitzplätze etc. im Rahmen der Freianlagen möglich sind.

Der ursprünglich in südöstlicher Lage, teilweise innerhalb der Waldabstandsflächen geplante Kinderspielplatz wurde im Rahmen der Verkleinerung des Planbereichs an den südwestlichen Rand des Planbereichs verlegt.

10.9 Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption innerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen Maßnahmen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, ergänzt durch textliche Festsetzungen, verbindlich geregelt. Auf die Ausführungen unter Ziff. 8 der Begründung wird verwiesen.

10.10 Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes und Festsetzungen zur Höhenlage des Geländes

Im Plangebiet sind auf Grund der bestehenden Hanglage Geländemodellierungen bzw. -veränderungen unvermeidbar. Detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan zur Regelung aller sich im Rahmen der Aufsiedlung des Gebiets ergebenden Situationen sind erfahrungsgemäß nicht praktikabel. Mit den festgesetzten, allgemeinen Beschränkungen von Aufschüttungen und Abgrabungen (in Verbindung mit maximalen Stützmauerhöhen) sollen zumindest unerwünschte Extremsituationen vermieden werden.

Im Zusammenhang mit der Systematik der Garagenanordnung südlich der Erschließung (teilweise in das Gelände eingeschoben) und nördlich der Erschließung (nach Norden freigestellt, mit Unterbauung) ist geregelt, dass in diesen Bereichen auch höhere Aufschüttungen und Mauern zur Geländeangepassung zulässig sind.

10.11 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen / Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich

Die Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bepflanzungen, sowie Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich erfolgen auf Grundlage der Untersuchungen und Planungen des Büros Limmeroth.

Den besonderen Bedingungen der Nordhanglage wird dabei auch bei der Pflanzenauswahl Rechnung getragen.

10.12 Mit Rechten zu belastende Flächen

Die Freihaltetrasse der bestehenden 20 KV- Stromleitung ist als mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

11. Grünordnung / Eingriffs- / Ausgleichsregelung / Umweltbericht

Das Büro für Landschaftsplanung Dipl. Ing. (FH) Thomas Limmeroth, Herrenberg wurde mit der Erstellung des Umweltberichts beauftragt. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Eine faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes von Dr. Michael Stauss, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Tübingen liegt vor und ist der Begründung ebenfalls als Anlage beigefügt.

Die Grünordnungsplanung ist von Herrn Limmeroth erarbeitet; daraus abgeleitet sind entsprechende, rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Ebenfalls festgesetzt sind die Ausgleichsmaßnahmen als Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

12. Bodenuntersuchung

Vom Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer; Leonberg liegt ein „Geotechnischer Bericht BV „Erschließung Wohngebiet Mönchhalde 71134 Aidlingen“ (Projekt Nr. 110212) vom 01.07.2013 vor.

Unter Ziff. 6 ist zusammenfassend formuliert:

„Die anstehenden Schichten sind für die Abtragung der aus den geplanten Gebäuden resultierenden Lasten geeignet. Die Gründung über eine lastabtragende Bodenplatte ist aus unserer Sicht zu präferieren. Ein partieller Austausch weicher Schichten kann erforderlich werden.

Im Untersuchungsbereich wurde kein Grundwasser angetroffen. Eine temporäre, geringe Schichtwasserführung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Prinzipiell wird bei den eher schwach durchlässigen Bodenschichten für Gebäude eine Abdichtung gemäß DIN 18195-Teil 6, Abschnitt 9 gegen aufstauendes Sickerwasser erforderlich.

In Verbindung mit einer Dränung gemäß DIN 4095 bei geeigneter Vorflut kann eine Abdichtung gemäß DIN 18195-T4 erfolgen.

Während der Bauzeit anfallendes Schicht- und Oberflächenwasser ist auf kurzen Wegen zu fassen und umgehend abzuleiten.

Die Kanalgräben sind durch Verbaulemente zu sichern. Generell sind bei den anstehenden Böden Böschungen bis max. 45° möglich. Die Verhältnisse sind im Einzelfall zu prüfen.

Bei der Anlage von Verkehrswegen liegen die Tragfähigkeiten der auf Planumshöhe anstehenden Böden im Bereich der Anforderung, so dass eine Erhöhung der Tragfähigkeit allenfalls partiell eingeplant werden muss. Für eine notwendige Erhöhung ist ggf. die Dicke der vorgesehenen KFT-Schicht um 10 – 20 cm einzuplanen.

Bei Kanalgräben werden voraussichtlich keine Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit des Rohrauflegers notwendig.

Der anfallende Hangschuttauahub ist -sofern er gebrochen wird- zur Verfüllung von Leitungsgräben überwiegend geeignet. Beim Lößlehm ist eine Beeinflussung durch Niederschläge durch entsprechende Lagerung wirksam zu unterbinden.

Die Beschreibung, Klassifizierung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse erfolgte auf Grundlage der in den Schürfen angetroffenen Verhältnisse. Für die dazwischen liegenden Bereiche wurde von einem kontinuierlichen Verlauf der Schichten ausgegangen.

Da Abweichungen generell nicht ausgeschlossen werden können, empfehlen wir eine Kontrolle der beschriebenen Untergrundverhältnisse im Rahmen der geplanten Arbeiten.“

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die einschlägigen Hinweise werden bis zum Entwurfsstand des Bebauungsplans in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der von der Forstverwaltung geforderte Mindest-Waldabstand ist im der Planzeichnung des Vorentwurfs dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Sickergalerie Pumpwerk Aidlingen, Leomentalquelle mit Sickergalerie und Kasparbrunnen“. Im Weiteren wird noch zu prüfen sein, ob wegen der Lage innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes im Einzelfall Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers notwendig sind, bzw. ob ggf. eine Befreiung nach der Schutzverordnung beantragt werden muss.

14. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf das zur Sicherstellung einer geordneten Gestaltung im Plangebiet erforderliche Maß unter besonderer Berücksichtigung der topografischen und örtlichen Situation. Auf allzu detaillierte Regelungen wird im

Interesse der zukünftigen Bauherren mit deren jeweils individuellen Gestaltungsabsichten verzichtet.

Niederspannungsfreileitungen werden ausgeschlossen; die unterirdische Verlegung ist als Standard anzusehen, zumal die Gemeinde darauf hinwirken wird, wenn möglich auch die am Rand des Plangebiets bestehende 20 KV-Freileitung zu verkabeln.

Weiterhin werden die zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts notwendigen Regelungen, die nicht planungsrechtlich erfasst werden können, geregelt (z.B. begrünte Flachdachgaragen zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses).

Die Gaubensatzung der Gemeinde Aidlingen vom 13.08.1992 wird durch entsprechenden Verweis auch für den Planbereich verbindlich gemacht.

Analog der für den Ortskern gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Aidlingen wird die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

15. Städtebauliche Daten / Dichte

Grobe Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	100 %	ca. 2,02 ha
Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Parkierung, Gehwege, gemischt genutzte Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 14,9 %	ca. 0,30 ha
Öffentliche Verkehrsfläche: Feld-/ Wirtschafts-/ Waldwege	ca. 5,9 %	ca. 0,12 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 15,3 %	ca. 0,31 ha
Private Grünflächen	ca. 5,5 %	ca. 0,11 ha
Wohnbaufläche	ca. 58,4 %	ca. 1,18 ha

Alle Angaben überschlägig ermittelt

Zahl der Baugrundstücke / Wohnformen (wie vorgeschlagen)

Einfamilienhäuser freistehend	21
Doppelhaushälfte	4
gesamt	25

Gemäß Plandarstellung; vorbehaltlich Änderung Grundstücksteilungen; Grundstücksteilung in B-Plan nicht verbindlich.

Der Regionalplan 2009 des Verbandes Region Stuttgart verlangt eine Mindestwohnbaudichte von 55 Einwohner/ha. Zur Berechnung der Dichte kann als relevante Bruttofläche nicht die gesamte Fläche des Geltungsbereichs von ca. 2,02 ha angesetzt werden, da wegen der Verschattungsthematik an den Rändern Teile des Plangebiets nicht als Baufläche ausgewiesen werden. Grob überschlägig kann eine Bruttofläche von ca. 1,6 ha (incl. private Grünflächen) angenommen werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Struktur mit Einfamilienhäusern kann eine durchschnittliche Belegungsdichte von mindestens ca. 2,5 Einwohner (E) pro Wohneinheit (WE) bis maximal ca. 3,5 E / WE angenommen werden. Damit ergibt die Rechnung wie folgt einen „Korridor“:

25 Wohngebäude x 1 Wohneinheit (WE) + ca. 10 % Einliegerwohn. (Annahme) = ca. 28 WE

Variante A: $28 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E / WE} = 70 \text{ E} / 1,6 \text{ ha} = \text{ca. } 44 \text{ E / ha}$

Variante B: $28 \text{ WE} \times 3,0 \text{ E / WE} = 84 \text{ E} / 1,6 \text{ ha} = \text{ca. } 53 \text{ E / ha}$

Variante C: $28 \text{ WE} \times 3,5 \text{ E / WE} = 98 \text{ E} / 1,6 \text{ ha} = \text{ca. } 61 \text{ E / ha}$

Damit kann die verlangte Mindestwohnbaudichte trotz der hier nicht optimalen Randbedingungen im Mittel annähernd erreicht werden.

Stuttgart, den 12.06.2017

LUTZ Partner
Stadtplaner Architekten

Anlagen (als Bestandteil der Begründung):

Umweltbericht	Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Dipl. Ing. (FH) Thomas Limmeroth Büro für Landschaftsplanung Auf dem Graben 16, 71083 Herrenberg
Artenschutzrechtl. Untersuchung	Faunistische Untersuchungen unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes Dr. Michael Stauss Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen Vor dem Kreuzberg 28, 72070 Tübingen