



# Gemeinde Aidlingen

## Bebauungsplan "Mönchhalde"

### Kurzbegründung zum Vorentwurf mit Umweltbericht (Anlage)



# Begründung zum Bebauungsplan „Mönchhalde“

## Kurzbegründung zum Vorentwurf

### 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
11. Grünordnung / Eingriffs- / Ausgleichsregelung / Umweltbericht
12. Bodenuntersuchung
13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
14. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
15. Städtebauliche Daten

### 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 dem Ortsteil Dachtel derzeit keine freien Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Lediglich in den Ortsteilen Deufringen und Lehenweiler können seitens der Gemeinde noch insgesamt 7 Bauplätze angeboten werden.

In den einschlägigen Portalen werden aktuell keine freien Wohnbaugrundstücke angeboten; auch das Angebot an Bestandsimmobilien ist sehr beschränkt.

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 2,0 ha bebaut; es verbleiben somit aktuell ca. 4,4 ha. Davon befinden sich lediglich noch die 7 Bauplätze in den Ortsteilen Deufringen und Lehenweiler mit ca. 0,28 ha 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 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 bereits 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 beauftragten solar+energetischen Untersuchung öffentlich vorgestellt, und die daraus abgeleiteten Empfehlungen / Modifizierungen der städtebaulichen Konzeption dargelegt.

Am 27.03.2014 hat der Gemeinderat beschlossen, die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden auf Basis des modifizierten Konzepts durchzuführen.

## 2. Einfügung in die 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)

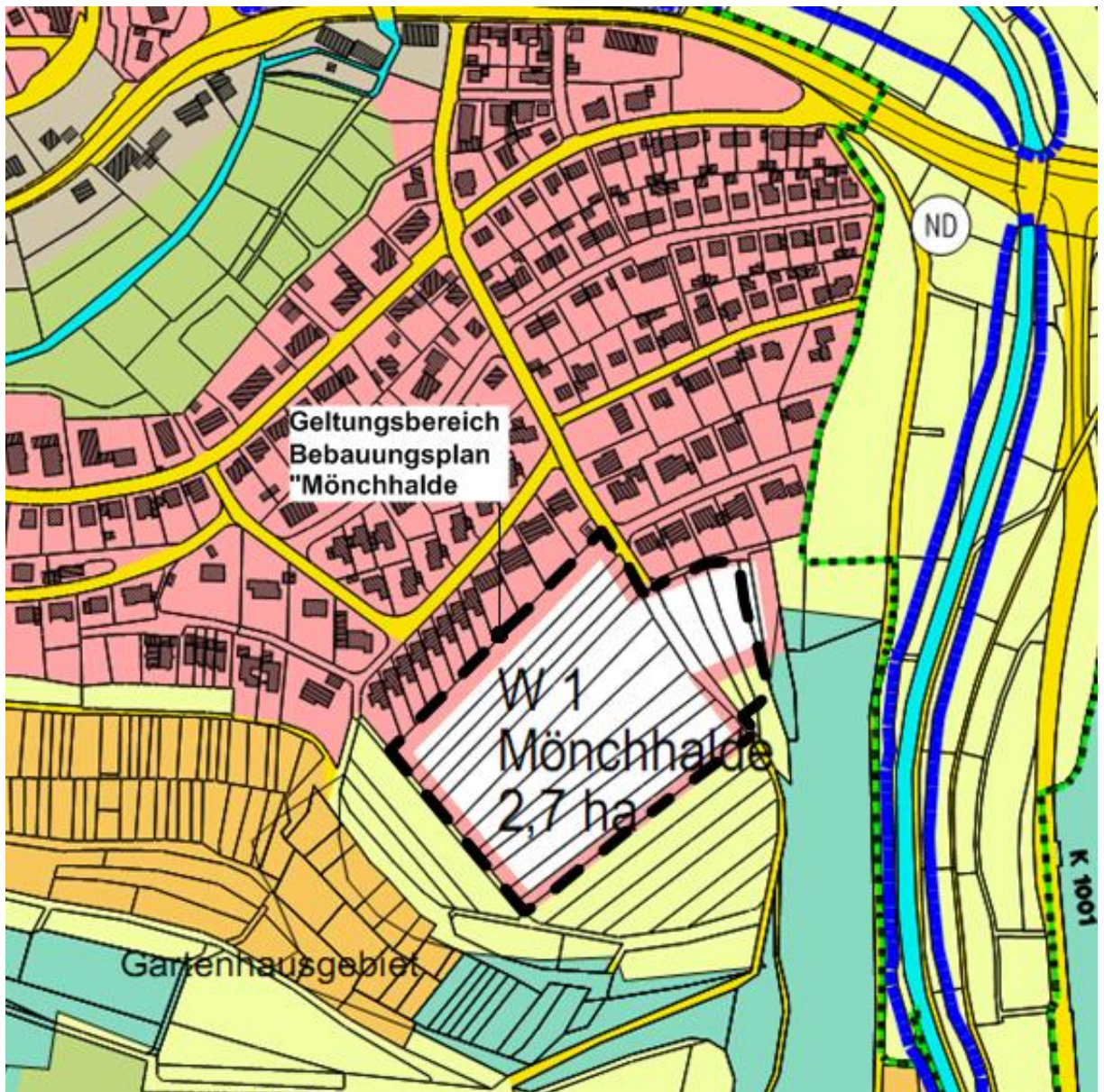
Mit der Entscheidung für die Entwicklung der Fläche W1 „Mönchhalde“ als einzige Entwicklungsfläche in Aidlingen selbst soll der Hauptort Aidlingen mit seinen zentralen Infrastruktureinrichtungen gestärkt werden.

Der Bereich „Mönchhalde“ (ca. 2,7 ha) war bereits im FNP 1992 als geplante Wohnbaufläche 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 sehr geringfügig von der nicht parzellenscharfen Darstellung des FNP ab. Auf Grund der gegebenen Randbedingungen werden zudem im südwestlichen Bereich Teile der Geltungsbereichsfläche nicht überbaut. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung des FNP. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



### 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 im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Räumlich wird 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. 13 Metern. Östlich des Plangebiets fällt das Gelände steil ins Würmtal ab.

Der im Süden, Westen und Osten von Wald umgebenen Nordhanglage ist bei der Planung - neben den sonstigen Randbedingungen - Rechnung zu tragen.

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.



#### 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 die Südgrenze des Flurstücks Nr. 3882 die südliche Grenze des Geltungsbereichs.

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. 3882 bis 3893

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,67 ha.

Bis auf die Teilfläche des Flurstücks 4158 und die Flurstücke Nr. 3882, 3891 und 3893 (im Eigentum der Gemeinde Aidlingen) befinden sich die Flächen in privatem Eigentum. Eine freiwillige Umlegung ist geplant.

## 5. Umsetzung der Planung

---

Die Gemeinde Aidlingen ist bestrebt, mit der Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplans und Abschluss des Umlegungsverfahrens zeitnah zu beginnen. Aus technischen Gründen (u.a. aufwändige Entwässerung) wird - abweichend von der ursprünglichen Absicht - davon abgesehen, die Gebietserschließung in Abschnitten auszuführen; es wären in einem potentiellen ersten Bauabschnitt ganz erhebliche und damit unwirtschaftliche Vorleistungen zu erbringen.

Die Gemeinde Aidlingen wird auch im Gebiet „Mönchhalde“ bei der Vergabe der gemeindeeigenen Baugrundstücke entsprechende Voraussetzungen formulieren, um die Grundstücke 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 nähert 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 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich Lage, Höhe und Dachform der Gebäude in Abstimmung mit Herrn Dr.-Ing. Peter Goretzki entwickelt.

## 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. Räumlich unterstützt wird die gerade, in Richtung Wald nach Süden ansteigende Linienführung durch eine begleitende Baumreihe. Ausgehend von dieser Sammelstraße sind die Grundstücke im Südwesten über eine Erschließungsschleife mit ergänzendem kurzen Stichweg erschlossen; für den deutlich kleineren Bereich nordöstlich der verlängerten Mönchhaldenstraße ist 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 und dem quer zum Hang verlaufenden, und damit relativ stark geneigten Abschnitt der Schleife sind die Grundstückserschließungen als gemischt genutzte Verkehrsflächen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze werden in Form von Längsparkplätzen neben den geplanten Gehwegen angeboten; ergänzt durch Parkierungsmöglichkeiten am Ende der verlängerten Mönchhaldenstraße im Übergang zum Fahrweg.

Dort ist in gut einsehbarer, gut besonnener und erreichbarer Lage eine öffentliche Grünfläche für einen - im Rahmen der weiteren Planungen noch näher zu definierenden - Kinderspielplatz geplant.

Im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand oberhalb der Hanfbergstraße sieht die Planung einen sehr deutlichen Abstand mit der neuen Bebauung zu den nördlich bzw. unterhalb liegenden, relativ weit in das dort ursprünglich bestehende Gelände eingesenkten Bestandsgebäuden vor. In Verbindung mit den größer als üblichen seitlichen Abständen zwischen den neuen Gebäuden wird den Belangen des Bestands Rechnung getragen. Es ist vorgesehen, die Grundstücksflächen nördlich des Bestands als private Grünfläche bzw. Gartenfläche festzusetzen. Zur Erschließung der Gärten der verketteten Bestandsgebäude an der Hanfbergstraße ist auf Grund bereits im Vorfeld vorgetragener Anregungen die Ausbildung eines Wirtschaftsweges entlang der südlichen Grundstücksgrenzen geplant, von dem auch die neuen Grundstücke profitieren werden.

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 dergestalt 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 jeweils von Norden, bzw. topografisch von unten erschlossenen Grundstücken orientiert sich an der Höhe der Erschließung. Bei den jeweils von Süden,



bzw. von oben erschlossenen Grundstücken ist das Erdgeschossniveau auf die Erschließungshöhe bezogen; wird hier das Untergeschoss hangabwärts freigestellt, ergibt sich ein selbstverständlicher Höhenanschluss an die darunterliegenden Grundstücke.

Es wird dabei von einer baurechtlichen Zweigeschossigkeit der neuen Wohngebäude ausgegangen; entweder als Flachdachtypus mit Erdgeschoss und Obergeschoss oder in „klassischer“ Satteldachausformung mit Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Kniestock. Im Rahmen der Fortschreibung der Planungen wird dies unter Einbeziehung der solarenergetischen Gesichtspunkte noch diskutiert und abschließend festgelegt werden.

Die Ausformung der äußeren Gebietsränder ist im Vorentwurfsstand noch nicht abschließend fixiert. Grundsätzlich werden in das bestehende Wegesystem eingebundene Feld- bzw. Wirtschaftswege 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.

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

---

### **8.1 Entwässerung**

Der Planungsbereich 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 Berechnungsalgorithmus für die einzelnen Anlagen wird im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit der Wasserbehörde festgelegt.

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.

Die hydraulischen Berechnungen der Mulden und Regenwasserkanäle werden mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

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 mit dem Landratsamt abgestimmt worden (vergl. AV vom 05.08.2013).

## **8.2 Trinkwasserversorgung**

Für das Baugebiet sind zwei Anschlüsse (Ring) an das bestehende Wassernetz geplant: am Knoten W211 (Hanfbergstraße) und am Knoten W205 (Kreuzung Mönchhaldenstraße / Lilienstraße. In den Stichstraßen sind keine Hauptleitungen geplant. Vorgesehen sind nur die Grundstücksanschlussleitungen.

## **8.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend der geltenden Vorgaben und Richtlinien sichergestellt.

## **8.4 Sonstige Medien**

Im Verlauf der weiteren Planungen wird die Versorgung mit sonstigen Medien noch geklärt.

# **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

---

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Fortschreibung der Planung bzw. bis zum Planentwurf ausgearbeitet.

## 11. Grünordnung / Eingriffs- / Ausgleichsregelung / Umweltbericht

---

Das Büro für Landschaftsplanung Dipl. Ing. (FH) Thomas Limmeroth, Herrenberg wurde mit der Erstellung des Umweltberichts beauftragt. Der derzeitige Stand des Umweltberichts 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 wird bis zum Entwurfsstand des Bebauungsplans von Herrn Limmeroth erarbeitet; daraus abgeleitet werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Ebenfalls bzw. parallel festgesetzt werden die erforderlichen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen.

## 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 vorgeesehenen KFT-Schicht um 10 – 20 cm einzuplanen.*

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

*Der anfallende Hangschuttauushub 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 in der Planzeichnung des Vorentwurfs dargestellt und wird eingehalten.

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 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 werden sich auf das zur Sicherstellung einer geordneten Gestaltung im Plangebiet erforderliche Maß unter Besonderer Berücksichtigung der topografischen und örtlichen Situation beschränken. Auf allzu detaillierte Regelungen wird im Interesse der zukünftigen Bauherren mit deren jeweils individuellen Gestaltungsabsichten verzichtet werden.

## 15. Städtebauliche Daten

### Grobe Flächenbilanz zum VORENTWURF

Geltungsbereich Bebauungsplan	100 %	ca. 2,67 ha
Öffentliche Verkehrsfläche: Straße, Parkierung, Gehwege, gemischt genutzte Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 11,7 %	ca. 0,31 ha
Öffentliche Verkehrsfläche: Feld-/ Wirtschafts-/ Waldwege	ca. 5,9 %	ca. 0,16 ha
Öffentliche Grünfläche / Grünflächen im Eigentum der Gemeinde	ca. 19,5 %	ca. 0,52 ha
Private Grünflächen / Grünflächen zur Verpachtung	ca. 5,6 %	ca. 0,15 ha
Private Verkehrsfläche	ca. 0,1 %	ca. 0,00 ha
Wohnbaufläche	ca. 57,2 %	ca. 1,53 ha

Alle Angaben überschlägig ermittelt

### Zahl der Baugrundstücke / Wohnformen (wie vorgeschlagen)

Einfamilienhäuser freistehend	19
Doppelhaushälfte	18
<b>gesamt</b>	<b>37</b>

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

Stuttgart, den 10.04.2014

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