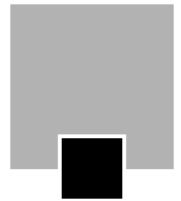


KREIS: REUTLINGEN
GEMEINDE: DETTINGEN AN DER ERMS
GEMARKUNG: DETTINGEN

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf und den
öffentlichen Bauvorschriften

“Vor Buchhalden II“

gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Ludwigsburg, den 27.02.2023

Bearbeiter/in: A. Adlung

Projekt: 2461



INHALTSVERZEICHNIS:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	3
2.2	Anlass und Ziel der Planung	3
2.3	Flächennutzungsplan / Landes- und Regionalplanung.....	3
2.4	Rechtsverfahren.....	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	5
3.2	Lage des Plangebiets	5
3.3	Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Vorhandene Nutzungen	5
3.5	Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.6	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	5
4.	<i>Planinhalt</i>	6
4.2	Städtebauliche Zielsetzung	6
4.3	Art der baulichen Nutzung	6
4.4	Maß der baulichen Nutzung	7
4.5	Bauweise, überbaubare Grundstückfläche	8
4.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
4.7	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	9
4.8	Versorgungsflächen	9
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
4.10	Leitungsrecht.....	9
4.11	Pflanzgebote	9
4.12	Örtliche Bauvorschriften.....	9
5.	<i>Erschliessung des Plangebiets</i>	11
5.2	Verkehrserschließung	11
5.3	Entwässerung	11
5.4	Versorgungseinrichtungen	11
6.	<i>Umweltbelange</i>	12
6.2	Schutzgüter	12
6.3	Artenschutz	13
7.	<i>Flächenbilanz</i>	14
8.	<i>Planverwirklichung</i>	14

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hülbener Straße mit bestehendem Knotenpunkt
- im Osten durch die Westgrenze der Richard-Wagner-Straße mit Einmündungsbereich
- im Süden durch die Nordgrenze der Straße Vor Buchhalden sowie durch die Nordgrenzen der Flurstücke 6091/10, 6091/2, 6091/3, 6091/4, 6091/5 und 6091/6
- im Westen durch Teilflächen der Flurstücke 6097 und 6098/2 sowie die Ostgrenzen der Flurstücke 6108/1, 6108/2, 6109, 6107, 6110, 6111, 6112, 6146, 6145, 6144, 6143, 6142, 6141, 6140, 6139, 6138, 6137, 6136, 6134, 6133 und 6131

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan.

2. ALLGEMEINES

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des nach wie vor großen Bedarfs an Wohnraum, besonders in wirtschaftlich starken Regionen, ist eine Ausweisung und Schaffung neuer Wohnbauflächen von hohem öffentlichem Interesse. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor Buchhalden II“ möchte die Gemeinde Dettingen an der Erms diesem Bedarf gerecht werden. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde am nordwestlichen Ortsrand der Siedlung Buchhalden ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an den bestehenden Baustrukturen der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung sowie am Bedarf an gemischten Wohnstrukturen, um möglichst flächendeckend der hohen Nachfrage an individuellen Wohnraum begegnen zu können. Entsprechend des tatsächlichen Bedarfs sollen Flächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, ggf. auch Reihen- bzw. Kettenhäuser entstehen.

Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen wurden in den letzten Jahren sich bietende innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten konsequent genutzt. Auch weiterhin bleibt es das Ziel, eine innerörtliche Nachverdichtung einer Außenentwicklung vorzuziehen und diesen Weg weiter zu gehen. Da sich die vorhandenen innerörtlichen Baulücken jedoch ausschließlich in Privatbesitz befinden und für eine Nachverdichtung zumindest derzeit nicht zur Verfügung stehen, ist die Gemeinde nun auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Dettingen erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Dettingen die Möglichkeit, Bauland für unterschiedliche Wohnformen bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum sicherzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet somit eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

2.3 Flächennutzungsplan / Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettingen an der Erms ist der südöstliche Teilbereich bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der nordwestliche Teil hingegen ist als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen.

Die Ausweisung eines größeren Plangebiets für eine Wohnbebauung begründet sich zum Einem in dem hohen Bedarf an Wohnraum. Zum anderen hätte eine Aufstellung eines Bebauungsplanes nach aktueller Abgrenzung im FNP einen höheren Erschließungsaufwand im Plangebiet sowie eine beeinträchtigte Nutzungsmöglichkeit der im Nordwesten verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zur Folge. Es ist vorgesehen den Flächennutzungsplan zu

ergänzen bzw. zu ändern. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, muss der Flächennutzungsplan nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Bei einer Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Nach Regionalplan Neckar-Alb 2013 liegt die nicht im FNP enthaltene nordwestliche Teilfläche des Plangebiets im Regionalen Grünzug. Dieser regionale Grünzug ist als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.

Den regionalplanerischen Vorgaben werden entsprechend im weiteren Verfahren gefolgt, so dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu keinen Konflikten mit den Zielen der Regionalplanung führt.

2.4 Rechtsverfahren

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung, die benachbarten im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließenden Flächen sowie einer Grundfläche von unter 10.000 m² ist es vorgesehen, die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB und somit im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgte bereits vor dem 31.12.2019. Damit kann das Verfahren noch bis Ende 2021 im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt werden.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung kein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem beschleunigten Verfahren kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets bestehen derzeit keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Siedlung Buchhalden nördlich angrenzend zu allgemeinen Wohnbauflächen entlang der Vor-Buchhalten Str. und westlich angrenzend zur Richard-Wagner-Straße mit östlich gelegenen allgemeinen Wohngebietsflächen. Das Plangebiet stellt somit eine städtebauliche Arrondierung des Siedlungsbereichs am nordwestlichen Siedlungsrand der Siedlung Buchhalden dar.

Die westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen bleiben bestehen und befinden sich wie oben bereits erwähnt im Bereich eines regionalen Grünzuges.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebiets befindet sich derzeit überwiegend in privatem Besitz. Einige Teilflächen sind bereits im Besitz der Gemeinde.

3.4 Vorhandene Nutzungen

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Vor Buchhalden Straße sind Baum- und Strauchstrukturen vorhanden.

3.5 Vorhandene Verkehrserschließung

Die geplanten allgemeinen Wohnbauflächen sollen über zwei verkehrliche Anschlusspunkte an das vorhandene Straßennetz erschlossen werden. Der nördliche Anbindepunkt befindet sich am dort bestehenden Knotenpunkt im Bereich der Hülbener Straße und Richard-Wagner-Straße. Die bestehende T-förmige Einmündung wird durch diese Anbindung als Knotenpunkt ausgebaut. Der zweite Anbindepunkt befindet sich im Osten des Plangebiets an der Richard-Wagner-Straße schräg gegenüber zur Einmündung in die Glückstraße.

3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Medientrassen sind im Bereich der angrenzenden Straßenflächen der Richard-Wagner-Straße bzw. der Hülbener Straße vorhanden. Aufgrund der Lage des Plangebiets, unmittelbar nördlich zum Talgraben, ist eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet zum Schmutzwasser möglich.

4. PLANINHALT

4.2 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen die vorhandenen Strukturen der südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete weiter zu entwickeln und durch diese Baulandentwicklung eine städtebauliche Arrondierung und Verknüpfung der Wohngebietsteile über die Richard-Wagner-Straße hinweg zu erreichen.

Aufgrund der bereits oben beschriebenen Anbindemöglichkeiten an die Hülbener bzw. Richard-Wagner-Straße kann das Gebiet außerhalb bestehender Wohngebietserschließungen über eine verkehrliche Haupterschließungsachse des Ortsteils Buchhalden entwickelt werden ohne die bestehende Wohnbebauung durch zusätzlichen Verkehr innerhalb der jeweiligen Gebiete zu belasten.

Neben einer ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung sollen je nach Bedarf auch Reihen- und Kettenhaus Bebauungen ermöglicht werden.

Um ein den heutigen Anforderungen entsprechendes Angebot an allen Wohnformen zu ermöglichen, ist im Kernbereich des allgemeinen Wohngebiets eine Mehrfamilienhaus Bebauung in 3- bis 4-geschossiger Bauweise vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser sind zwischen 400 und 650 qm vorgesehen. Für die Doppelhaus- bzw. Kettenhaus Grundstücke sind Grundstückgrößen zwischen 200 und 350 qm möglich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan durch ausgewiesene zusammenhängende überbaubare Grundstückflächen eine flexible Grundstücksgestaltung im Rahmen der späteren Umlegung zulässt.

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudelängen für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen sowie die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen mit unterschiedlichen Dachformen orientiert sich zum einen an den umgebenden Längen- und Höhenmaßstäben der Bebauung, zum andern soll durch eine flexible Höhen- und Dachgestaltung eine bedarfsgerechte, den heutigen Anforderungen entsprechende, Wohnbebauung mit unterschiedlichen Gestaltungselementen entstehen. Dies entspricht den Anforderungen der Nachfrage nach unterschiedlichen Bauformen bzgl. Dachform und Dachneigung und der damit verbundenen ein- bzw. zweigeschossigen Erscheinung.

Die Gebäudelängen Beschränkung der Mehrfamilienhäuser im zentralen Bereich des Wohngebiets orientiert sich an der Länge der benachbarten Reihenhaushausgruppen. In diesem Mehrfamilienhausbereich sind die Dachgestaltungen auf flach- und flachgeneigte Dächern bewusst eingeschränkt um in den oberen Geschossen Penthaus-Wohnungen mit entsprechenden großzügig bemessenen Freibereichen zu ermöglichen. Maisonettewohnungen in den oberen Satteldachgeschossen sind insbesondere auch aus Gründen der fehlenden Barrierefreiheit nicht vorgesehen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans für den südöstlichen Planbereich wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Ausnahmsweise können zugelassen werden nicht störende Handwerksbetriebe. Die Einrichtung von u.a. sozialen und kulturellen Anlagen schafft eine weitreichende Vernetzung in die bestehende Siedlungsstruktur. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben soll, eine Kombination beider Nutzungen ermöglichen. Dabei soll es sich um der Wohnnutzung klar untergeordnete und jeweils zugeordnete handwerkliche Nutzungen handeln.

Aus verkehrlichen Gründen sowie aus Gründen des Lärmschutzes sind Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebiets dienen Läden nicht zulässig.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetrieb und Tankstellen sind auch als Ausnahme nicht zulässig. Dies insbesondere um den Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet zu erhalten und keine störenden Anlagen bzw. Betriebe zu ermöglichen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

4.4.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des §17 BauNVO. Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann die maximale Grundflächenzahl für Hauptgebäude überschritten werden. Dies gilt z.B. für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und die Zugänge sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Weitere Überschreitungen sind insbesondere auch für unterirdische bauliche Anlagen wie z. B. Tiefgaragen zulässig.

In den Bereichen A, B und E kann die zulässige Grundflächenzahl bis auf 0,6 für die oben beschriebenen Nebenanlagen überschritten werden. Im Bereich der Bauflächen C und D kann diese Überschreitung für Tiefgaragen noch bis auf 0,8 überschritten werden, wenn diese außerhalb der überbauten Grundstücksfläche vollständig erdüberdeckt und intensiv bepflanzt werden.

4.4.2 Höhenlage

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen auf NHN festgesetzt. Diese Höhen gelten am Ort des Eintrags in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

Die im Plan eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich zum einen an den festgesetzten Straßenhöhen sowie an der vorhandenen Topographie. Durch diese detaillierte Höhenfestsetzung kann sichergestellt werden, dass eine eindeutige Festsetzung der Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen unter Berücksichtigung Topographie, der Nachbarbebauung sowie der Höhenentwicklung der Verkehrsanlage erfolgt.

4.4.3 Höhe der baulichen Anlage

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Buchhalden erfolgt eine zur freien Landschaft hin abgestufte Höhenfestsetzung.

Entlang des westlichen Ortsrands wird aus diesen Gründen eine eingeschossige Bauform mit nutzbarem Satteldachgeschoss im 1. OG als nicht anrechenbares Baugeschoss festgesetzt. Alternativ sind zweigeschossige Gebäude ohne weiteres Dachgeschoss mit geneigten Dächern zwischen 0-20° zulässig.

Die übrigen individuell zu nutzenden Bauflächen, mit Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser, können alternativ in zweigeschossiger Bauform bebaut werden. Durch diese alternative Festsetzung der Gebäudeformen über First- und Traufhöhen bzw. maximal zulässigen Gebäudehöhen soll ein bedarfsgerechtes Angebot für unterschiedliche Haustypen bereitgestellt werden.

Für den innenliegenden Bereich werden unter Beachtung der Topographie sowie der umliegenden Höhenentwicklung von Einzel- und Doppelhaus Nutzungen auch mehrgeschossige Bauformen zur Bereitstellung von Geschosswohnungsbau festgesetzt. In den Bereichen C und D sollen demnach 3- bzw. 4-geschossige Bauformen entstehen. Dies dient einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke, unter Berücksichtigung der Maßgabe zum sparsamen Flächenverbrauch. Um dies gewährleisten zu können wird der Orientierungswert der GFZ gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete auf maximal 1,6 erweitert. Somit kann die 4-Geschossigkeit voll ausnutzen werden. Dem öffentlichen Interesse, den Bedarf an sozialverträglichen Wohnraum zu decken, wird damit Rechnung getragen.

Bei Satteldachformen werden Trauf- und Firshöhen festgesetzt. Für die übrigen Dachformen werden maximal zulässige Gebäudeoberkanten im Bebauungsplan als Obergrenze bestimmt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstückfläche

Die überbaubare Grundstückfläche wird bestimmt durch zusammenhängend festgesetzte, großzügig bemessene Baufenster, welche über die im Plan dargestellte mögliche Grundstückaufteilung hinausgeht. Durch diese Art der Festsetzung von zusammenhängenden Baufenstern wird erreicht, dass quartiersweise eine flexible Grundstückaufteilung entsprechend den Bedürfnissen der Erwerber bzw. der Grundstückbeteiligten entsteht.

Um sicher zu stellen, dass keine zu großen, zusammenhängenden Baukörper, welche das Maß und den Rahmen gegenüber den benachbarten, bereits vorhandenen Wohnbebauungen überschreiten würden, entsteht, werden unterschiedliche abweichenden Bauweisen offen mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelängen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen in den Bereich A und B in Form von Einzel- und Doppelhäusern wird dort eine Begrenzung auf 18 m festgesetzt. In den Bereichen für Geschoss Wohnungsbauten C und D wird die Gebäudelänge auf 35 m maximiert. Besondere Bauweise in Form von Kettenhäusern und Hausgruppen im Bereich E werden mit einer Gesamtlänge der baulichen Anlage auf 28 m begrenzt.

Die Ausrichtung der Baukörper wird unter Beachtung der Topographie, der Form der Erschließungsanlagen sowie der bestehenden umgebenden Gebäudeausrichtungen für die einzelnen Baubereiche in Form von Richtungssymbolen (Richtungskreuze und Richtungspfeile) bestimmt.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.6.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Innerhalb des Plangebiets wird auf die Ausweisung besonderer Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze weitestgehend verzichtet. Garagen, überdachte Stellplätze sollen mit Ausnahme von Eckgrundstücksbereichen auf den großzügig bemessenen, überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Im Bereich von Eck- und Randgrundstücken sind für Garagen und überdachte Stellplätze vereinzelt Garagenbaufenster festgesetzt.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebots sind auf privaten Flächen pro Wohneinheit entsprechende Stellplatzanzahlen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Dettingen nachzuweisen.

Nicht überdachte Stellplätze sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen.

4.6.2 Nebenanlagen

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baufenster frei wählbar.

Um eine geordnete Regelung für die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster treffen zu können, werden diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine Kubatur von 15 m³ umbauten Raum begrenzt. Sie sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

4.7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Für Einzelhäuser sind maximal 3 Wohnungen und Doppelhäuser maximal 2 Wohnungen je Haushälfte zulässig. Im Bereich C und D, der Mehrfamilienhäuser, wird keine Obergrenze festgesetzt. Damit wird eine flexible Unterteilung von möglichst vielen verschiedenen, kleine wie auch große, Wohnungen unter Einhaltung der festgeschriebenen Anzahl an Stellplätze ermöglicht.

4.8 Versorgungsflächen

Im Bebauungsplan wird an der Nordwestecke des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Des Weiteren befindet sich eine Umspannstation der NetzeBW im zentralen Norden des Plangebiets an öffentlichen Stellplätzen, die zur Versorgung des Gebiets beiträgt.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der im Plangebiet und weitem Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglicher Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.

4.10 Leitungsrecht

Zugunsten der Leitungsträger wird ein Leitungsrecht zum Regenrückhaltebecken vergeben. Damit wird die Entsorgung des Gebiets sichergestellt.

4.11 Pflanzgebote

Zur Eingrünung und inneren Durchgrünung des Baugebiets werden auf den privaten Baugrundstücken und auf öffentlicher Fläche Pflanzgebote zur Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen festgesetzt.

Zur Gestaltung der Straßenräume und zur Verbesserung des Straßenbildes werden entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen teilweise im Bereich der Vorgärten bzw. im Bereich der festgesetzten Verkehrsgrünflächen Pflanzgebote für Einzelbäume im Bebauungsplan gefordert. Die eingetragenen Standorte im Bereich der jeweiligen privaten Baugrundstücke sind noch veränderbar, die eingetragene Anzahl ist jedoch bindend.

Zur Eingrünung des Plangebiets werden entlang der Westgrenze des Plangebiets, hin zur freien Landschaft sowie entlang den Verkehrsflächen der Richard-Wagner-Straße und Hülbenner Straße flächige Pflanzgebote gefordert. Hier sind standortgerechte, heimische Sträucher mit Bäumen zu pflanzen und zu pflegen. Der Deckungsgrad dieser Pflanzungen beträgt 90 %.

4.12 Örtliche Bauvorschriften

Für das Gebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Plangebiets geleistet werden.

4.12.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Plangebiets sollen unterschiedliche Dachformen ermöglicht werden. Neben dem klassischen Satteldach und versetztem Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30° und 40°, sollen in Einzel- und Doppelhausgebieten, auch geneigte Dächer mit 0° bis 20° zulässig sein. Durch diese alternative Gestaltungsmöglichkeit der Dachformen wird den heutigen

Anforderungen an eine flexible Gestaltung des individuellen Wohnungsbaus in Form von ein- bzw. zweigeschossigen Baukörpern Rechnung getragen.

Durch entsprechende Begrenzung der Gebäudehöhen wird festgesetzt, dass ein harmonischer Übergang zwischen ein- und zweigeschossiger Bauweise erfolgt und gleichzeitig nachbarschützende Belange wie Beschattung und Besonnung nicht entgegen steht.

Für die Bereiche C und D, die Geschosswohnungsgebiete, werden flach geneigte Dächer zwischen 0° und 3° mit Dachbegrünung festgesetzt. Im Bereich der Kettenhaus- bzw. Hausgruppenbebauung im Bauteil E, sollen zweigeschossige Baukörper mit flach geneigten Dächern zwischen 0° und 10° ermöglicht werden, so dass zweigeschossige Baukörper ohne weitere Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden.

4.12.2 *Untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten*

Mit Festsetzung der Regelungen zu Dachaufbauten und untergeordneten Bauteilen soll die optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden. Dachaufbauten in einem übermäßigen Umfang sollen allerdings verhindert werden.

4.12.3 *Dacheindeckung und Fassadengestaltung*

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadenfarbe getroffen.

4.12.4 *Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze*

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinführung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.12.5 *Einfriedungen*

Einfriedungen in Form von Hecken und toten Einfriedungen dürfen entlang der Straße eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten, um Sichtbeziehungen im Verkehrsraum zu gewährleisten. Bezugspunkt ist die fertige Höhe der Verkehrsanlage.

Entlang der privaten Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrecht BW als Grundlage für die Gestaltung der Einfriedungen.

4.12.6 *Abfallbehälter*

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind aus gestalterischen Gründen einzugrünen oder zu umgrenzen.

4.12.7 *Geländemodellierung entlang der öffentlichen Verkehrsanlage*

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung der Grundstücke sind bis maximal 1,20 m über der angrenzenden Höhenlage der Verkehrsanlage zulässig. Die Böschungsneigung darf höchstens 1:1,5 betragen.

4.12.8 *Nicht bebaute Grundstückflächen und öffentliche Grünfläche*

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen sowie die öffentlichen Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

4.12.9 *Außenantennen*

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

4.12.10 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Stellplätze für Besucher im privaten Bereich bereitstellen zu können, sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Dettingen Grundlage für die Planung. Die Vorgaben dieser Stellplatzsatzung wurden in den Bebauungsplan-Textteil übernommen.

5. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETS

5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets an bestehende Verkehrsanlagen der Gemeinde erfolgt über zwei Anbindepunkte, zum einen im Bereich der Hülbener Straße, zum anderen im Osten über die Richard-Wagner-Straße. Die Haupteerschließung erfolgt über den Knotenpunkt im Einmündungsbereich Hülbener Straße / Richard-Wagner-Straße. Dort wird die bestehende T-förmige Einmündung mit Anschluss Richtung Norden in einen Vollknotenpunkt umgebaut und erweitert. Die Sperrfläche im Bereich der Richard-Wagner-Straße wird zu einer Linksabbiegespur umgebaut, somit kann das Linksabbiegen aus Richtung Buchhalden kommend in das Gebiet hinein, getrennt vom Durchgangsverkehr ermöglicht werden, ohne die vorhandene Breite der Verkehrsanlage aufweiten zu müssen.

Die Erschließung der Bauflächen innerhalb des Plangebiets erfolgt über eine Ringerschließung mit einseitig parallel geführten Gehwegen. Die ausgewiesene Breite der Verkehrsanlage ermöglicht eine Nettobreite der Fahrbahn für den Fahrverkehr von 5,50 m und eine Breite des parallel geführten Gehwegs von 1,50 m. Durch diese Gestaltung der Straßenbreiten wird sichergestellt, dass unter Beachtung der späteren Grundstückszufahrten, ein Längsparken auf den Erschließungsstraßen ermöglicht wird und dabei eine Restbreite für Rettungs-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeugen von mindestens 3,00 m übrig bleibt.

Zusätzlich zu diesen Längsparkmöglichkeiten werden im öffentlichen Straßenraum an mehreren Stellen Senkrechtparker angeordnet. Diese sollen das öffentliche Parkierungsangebot erhöhen und sicherstellen, dass neben den privat geforderten Stellplätzen, ausreichende Parkierungsmöglichkeiten auch im öffentlichen Straßenraum entstehen.

5.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in Form eines Trennsystems. Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Mischwasser- bzw. Schmutzwasserkanalisation sind im Bereich der Richard-Wagner-Straße und Hülbener Straße bereits vorhanden. Die Oberflächenentwässerung von Dachflächen, Straßen- und Hofflächen erfolgt, wie oben bereits erwähnt, getrennt in einem offenen Rückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets. Die Entlastung dieses Rückhaltebeckens erfolgt unterirdisch im Bereich der Hülbener Straße und wird gedrosselt in den Talgraben eingeleitet.

Das ermittelte Rückhaltevolumen beträgt ca. 440 m³ und berücksichtigt den zusätzlichen Versiegelungsgrad gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Einleitvolumen wird somit auf den natürlichen Abfluss begrenzt.

5.4 Versorgungseinrichtungen

Alle zur Versorgung des Gebiets vorhandenen Medien sind innerhalb der benachbarten öffentlichen Verkehrsanlagen des Gebiets vorhanden. Durch Anschluss und Ringschluss an diese Leitungssysteme ist somit eine ausreichende Medienversorgung des Plangebiets sichergestellt.

6. UMWELTBELANGE

6.2 Schutzgüter

6.2.1 Vorbemerkung

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

6.2.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Vorbelastungen in Form von versiegelter Fläche bestehen durch die Richard-Wagner-Straße und Hülbenener Straße. Laut Regionalplan handelt es sich bei dem Gebiet um ein wertvolles Gebiet für Bodenerhaltung mit der Vorrangflur II.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Böden von mittlerer bis hoher Wertigkeit. Durch die Ausweisung des Bebauungsplangebiets und der damit verbundene Mehrversiegelung ergibt sich ein Eingriff in das Schutzgut. Minimierungsmaßnahmen sind in Form von Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern sowie der Überdeckung baulicher Anlagen vorgesehen. Durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen von Stell- und Parkplätzen sowie deren Zufahrten wird eine weitere Minimierung erreicht. Der Eingriff bleibt im Wesentlichen bestehen.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bei den Hydrologischen Einheiten im Plangebiet handelt es sich um Grundwassergeringleitern mit einer mittleren Schutzfunktion für das Grundwasser. Die südlichen Flächen am Plangebiet befinden sich derzeit im Verfahren zur Ausweisung zum Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“.

Es werden Maßnahmen im Plangebiet zur Regenwasserrückhaltung getroffen. Durch Auswirkungen der Bodenversiegelung im Plangebiet in Betracht der Rückhaltungsmaßnahmen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft:

Bei der Planfläche handelt es sich um ein Freilandklimatop, das als Kaltluftproduktionsgebiet dient. Zur Frischluft entstehende Gehölze befinden sich nur wenige im Gebiet. Eine Luftflussbahn verläuft nördlich des Plangebiets.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Luft werden Pflanzgebote festgesetzt.

Schutzgut Flora/Fauna:

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Acker- und Grünland. Geschützte Biotop- und sonstige Schutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Im nördlichen Bereich befinden sich Schotter und Erdablagerungen. Im Süden liegt auf dem

Flst. 6098/2 eine Mager Flachland Mähwiese. Es handelt sich bei der Magerwiese um eine mäßig artenreiche Ausbildung der typischen Glatthaferwiese und wird daher in die Wertstufe C kategorisiert.

Mit der Bebauung gehen die derzeitig bestehenden Biotopstrukturen verloren. Es besteht daher eine Beeinträchtigung für Flora.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet schließt an die vorhandene Ortschaft an. Im Norden und Osten wird das Gebiet von einer Straße umgeben. Insgesamt hat Plangebiet keine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Daher ergeben sich bei einer Nutzungsänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen keine bis kaum der Erholung wirksamen Strukturen. Die Anbindung zu ruhigen Flächen mit erholungswirksamen Strukturen bleibt bestehen. Die ackerbaulichen Böden sind von sehr hoher Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsflächen und gehen durch die Bebauung verloren.

Eine Beeinträchtigung in das Schutzgut Mensch im Bereich Erholung entsteht durch die Planung nicht. Durch die Bebauung gehen jedoch hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.

6.2.3 Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie Flora. Beeinträchtigungen in die anderen Schutzgüter können durch Maßnahmen wie den Pflanzgeboten und der gebietsinternen Regenrückhaltung kompensiert werden.

6.3 Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Eingriffe wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse (11.09.2020) durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung erstellt.

6.3.1 Anlass

Im Rahmen der geplanten Ausweisung des Baugebiets „Vor Buchhalden II“ in der Gemeinde Dettingen an der Erms wurde im Frühjahr 2019 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse (Pustal, 2019) erstellt. Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde für das Bauvorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG erforderlich und durchgeführt.

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung war aufgrund der Nutzung als Acker im Plangebiet und Umgebung eine Kartierung von Offenlandvogelarten (v. a. der Feldlerche). Für weitere Arten bzw. Artengruppen wurden aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Pustal, 2019) keine weiteren Erhebungen erforderlich.

6.3.2 Ergebnis

Es wurden keine Vorkommen der streng geschützten Feldlerche und weiteren Offenlandvogelarten nachgewiesen.

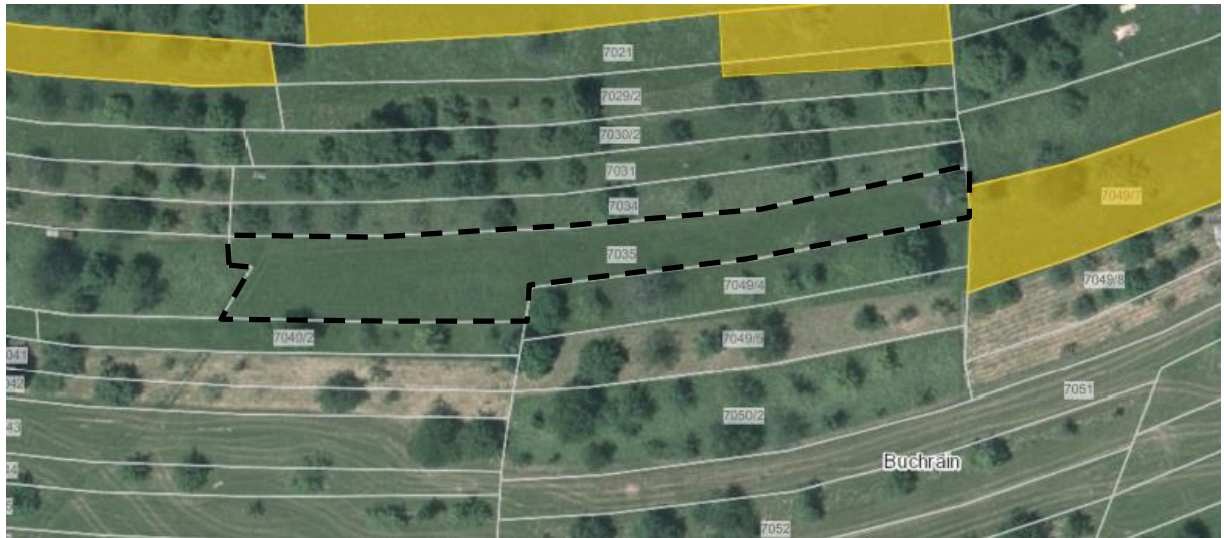
Aus artenschutzrechtlicher Sicht stellt sich das Plangebiet daher konfliktfrei dar. Es entsteht ein geringer Verlust an Nahrungsgebiet für verschiedene Vogelarten und ggf. auch Fledermäuse, in der unmittelbaren Umgebung stehen aber vergleichbare Nahrungshabitate zur Verfügung. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Eingriffen in FFH-Mähwiesen wird ein 1:1 Ausgleich nach § 19 (3) BNatSchG für von der Planung betroffene FFH-Mähwiesen erforderlich.

6.3.3 Ausgleich

Der Ausgleich der FFH-Mähwiese findet auf dem Flst. 7035 im Gewinn „Buchrain“ statt.

Insgesamt gehen durch das neue Wohngebiet 335 m² Mähwiese verloren. Die Ausgleichsfläche besitzt eine Größe von rund 2270 m². Damit kann die Wiese vollständig ausgeglichen werden.



Die Sicherung des Ausgleichs findet durch die Festsetzung im Bebauungsplan in Verbindung mit einer dinglichen Sicherung im Grundbuch statt. (ÖKDE20 – Neupflanzung von Obstbäumen „Nördlich Buchhalde“)

7. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobauland	ca.	2,52 ha	100 %
davon			
- öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,47 ha	18 %
- öffentliche Grünfläche RRB	ca.	0,08 ha	3 %
Nettobauland	ca.	1,97 ha	79 %

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2023 durchzuführen.