

## IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kauzengrund II“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kauzengrund II“

### 1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Bereits vor einiger Zeit hat sich der Gemeinderat intensiv mit der baulichen Entwicklung von Gruibingen auseinandergesetzt. Dabei wurden verschiedene Potentialflächen untersucht und bewertet. Ergebnis der Rahmenplanung war, dass sich die Flächen „Unterer Dungsteig“ und „Kauzengrund“ am besten für eine Wohnbaulandentwicklung eignen. Im Innenbereich sind keine Flächen für die Ausweisung eines Baugebiets vorhanden. Die vereinzelt vorhandenen Baulücken und leerstehenden Gebäude befinden sich in privatem Eigentum und stehen dem Immobilienmarkt derzeit nicht zur Verfügung.

Für das Gebiet „Unterer Dungsteig“ wurde im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Erweiterung St. Wolfgang“ als Satzung beschlossen. Die Erschließung des Baugebiets mit 16 Bauplätzen wurde im Jahr 2017 durchgeführt. Mittlerweile sind alle Bauplätze verkauft, viele davon auch schon bebaut.

Nachdem in der Gemeinde weiterhin Bedarf an Wohnbauland besteht, möchte der Gemeinderat ein weiteres bedarfsgerechtes Wohngebiet ausweisen und damit zumindest mittelfristig die Nachfrage an Wohnbauland befriedigen.

Die Verwaltung hat bereits zusammen mit dem Büro mquadrat – kommunikative Stadtentwicklung aus Bad Boll die Eigentümer der Grundstücke im Kauzengrund über die Planungsabsichten informiert und zu deren Mitwirkungsbereitschaft befragt. Dabei hat sich gezeigt, dass alle Eigentümer mitwirkungsbereit sind. Bislang wünschen nur wenige Grundstücke eine Zuteilung eines Bauplatzes, so dass die Mehrheit der Bauplätze ins Eigentum der Gemeinde kommen und dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen wird.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebiets zu schaffen, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.01.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kauzengrund II“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll dennoch erfolgen, um diese frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

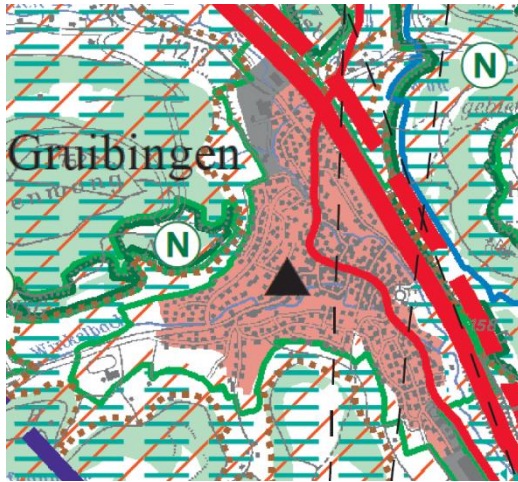
### 2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Gruibingen und schließt sich an das Gebiet „Kauzengrund“ nach Osten hin an. Nördlich und westlich befindet sich die bestehende Wohnbebauung. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,69 ha (16.940 m<sup>2</sup>).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung:



Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Gruibingen ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Geislingen a.d. Steige und dem Nahbereich Wiesensteig (Kleinzentrum) zugeordnet. Diese Orte übernehmen für Gruibingen die überörtlichen Versorgungsfunktionen.

Im Regionalplan ist Gruibingen als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (s. PS 2.4.2 (Z) Regionalplan VRS). Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan aufgeführt: Lage außerhalb der Entwicklungsachse in einem Talraum der Alb, Topografie, Freiraumbelange, Landschaft, kein SPNV.

In Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung, die nicht im Verdichtungsraum oder der Randzone um den Verdichtungsraum liegen, ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 50 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Diese geforderte Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (hauptsächlich Topografie) leicht unterschritten (s. XI städtebauliche Kenndaten).

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ (Fortschreibung 2020) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Lediglich ein schmaler Streifen am östlichen Rand des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### 4 Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich in geringem Umfang überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Kauzengrund“, rechtskräftig seit 07.03.1977.

In diesen Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Kauzengrund II“ ersetzt.

Im Südwesten des Plangebiets grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kauzengrund – Änderung und Erweiterung“, der sich derzeit ebenfalls in der Aufstellung befindet, an. Dieser umfasst die Flurstücke 3787, 3787/1 sowie einen Teil des Schützenweges (Flst.-Nr. 64).

## 5 Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden können gemäß § 13b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtet sich nach § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 16.940 m<sup>2</sup>. In Anbetracht der Nettobaulandes von rund 12.627 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten GRZ von 0,4, liegt die überbaubare zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Das Plangebiet schließt im Norden und Westen an den bestehenden Siedlungsrand an.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Hierauf wird bewusst verzichtet, um die Belange der Öffentlichkeit und der Behörden frühzeitig zu erkennen und in die Planung mit einzubeziehen.

## 6 Bestand

### 6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich und westlich des Gebiets befindet sich bestehende Wohnbebauung, im Süden und Osten beginnt die freie Landschaft. Im Süden grenzt an das Plangebiet eine Pferdekoppel an. Südwestlich befindet sich die Schießanlage des Schützenvereins Gruibingen.

Das Flurstück 3789 im Nordwesten des Plangebiets ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut und liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kauzengrund“. Nachdem dort im Garten die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung besteht, soll das Grundstück in den Bebauungsplan „Kauzengrund II“ einbezogen werden.

### 6.2 Topografie

Das Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten um etwa 20 Meter an.

### 6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Im Osten schließt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Filstal - Gemeinde Gruibingen“, Schutzgebietsnummer 1.17.066, direkt an das Plangebiet an. Weiter östlich befinden sich das Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ sowie das FFH-Gebiet „Filsalb“. Südöstlich des geplanten Wohngebiets liegen das Waldbiotop „Heide im Meisenlauh S Gruibingen (1)“ sowie das Naturdenkmal „Wacholderheide Kauzengrund“.

#### 6.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

#### 6.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

#### 6.6 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, größtenteils in privatem Eigentum.

#### 6.7 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Buchsteige an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Buchsteige, den Schützenweg und die Maierhofstraße ist das Plangebiet an die Hauptstraße (L 1217) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Zusammenhang mit dem ebenfalls in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kauzengrund – Änderung und Erweiterung“ soll es eine zusätzliche Anbindung an den Schützenweg geben. Damit bestünde eine leistungsfähige Ringverbindung. Sollte diese nicht umsetzbar sein, enthält die Planung bereits heute die Möglichkeit einer Wendeanlage.

## **7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 genannten Schutzgütern vorliegen. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter werden im Umweltbeitrag zum Bebauungsplan beschrieben. Dieser liegt als separater Teil der Begründung bei. Zusammengefasst kommt dieser zu folgendem Ergebnis:

#### Berücksichtigung der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bestimmte Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In einem extra hierfür erstellten Bericht wurden diese Umweltbelange hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet für ca. 21 Bauplätze fest. Im Wesentlichen handelt es sich um zwei Reihen Bauplätze, die nahtlos an bestehende Wohnflächen angrenzen und durch eine mittig verlaufende Straße erschlossen werden.

Das Wohngebiet ist in offener Bauweise geplant. Mindestens 40 % der Flächen dürfen nicht überbaut werden. Auch enthält der Bebauungsplan diverse Vorgaben zur optisch verträglichen Gestaltung der Baukörper.

Als Beitrag zur Durchgrünung sind private und öffentliche Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Der östlich verlaufende Grünstreifen dient der landschaftverträglichen Einbindung und kann ggf. das abfließende Außenwasser schadlos ableiten.

Lebensräume von besonderer Bedeutung sind betroffen, da eine Grünfläche mit Schutzstatus und hohem Potenzial für den Artenschutz verloren gehen wird. Auch der Wegfall von 5-6 Streuobstbäumen des östlich angrenzenden Streuobstbestands stellt nach Naturschutzgesetz einen bedeutsamen Eingriff dar, der ausgeglichen werden muss. Für beide Lebensräume sind Ersatzflächen in Aussicht bzw. in Abstimmung.

Die anstehenden Böden weisen nur eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf, so dass sich der Verlust für die landwirtschaftliche Produktion in Grenzen hält. Der Wegfall erhöht jedoch die Konkurrenz um Freiflächen. Böden haben zudem vielfältige Funktionen im Naturhaushalt. Durch Überbauung gehen diese weitgehend verloren. Um Beeinträchtigungen für die Böden zu minimieren, werden, wo möglich Freiflächen erhalten und begrünt, Dachbegrünungen festgesetzt und Regelungen zum Schutz des Bodens genannt.

Die nachteiligen Auswirkungen für den Wasserkreislauf und das Grundwasser sind voraussichtlich gering, da auf der Planfläche bereits jetzt wenig Wasser versickern kann. Um Abflussspitzen infolge der Versiegelungen zu vermeiden werden Rückhaltmaßnahmen ergriffen, wie die Festsetzung von Zisternen, wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünung.

Im Plangebiet und oberhalb wird Kaltluft gebildet, die durch die Hangneigung der Ortslage zufließt. Die Fähigkeit Kaltluft zu bilden geht auf den bebauten Flächen zwar weitgehend verloren, die verbleibenden, angrenzenden Flächen genügen jedoch, um den Ort ausreichend mit Frischluft zu versorgen. Ein Durchströmen des Gebiets wird durch die offene Bauweise gewährleistet.

Schutzgebiete, insbesondere des Netzes Natura 2000 werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen für Gesundheit des Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben. Das Plangebiet wird an die örtliche Abwasser- und Abfallentsorgung angeschlossen. Erhebliche umweltrelevante Immissionen sind nicht zu erwarten.

## 8 Artenschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Dabei wurde das Arteninventar erhoben und es erfolgte eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung wurden die im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen grob erfasst und einer ersten Bewertung im Hinblick auf ihre potenzielle Bedeutung für planungsrelevante Arten (Anhang-IV-Arten und Vögel) unterzogen. Anschließend erfolgten vertiefte Untersuchungen zum Vorkommen der Zauneidechse und zu den Brutvogelarten.

Aus den Ergebnissen der Begehungen wurde eine Empfehlung für die weitere Vorgehensweise ausgesprochen. Nach Vorlage der Voruntersuchung (2018) bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Göppingen wurden weitere Untersuchungen zur Habitataignung für Holzbewohnende Arten und Fledermäuse (Baumhöhlenuntersuchung), der Suche nach Individuen der Zauneidechse und der Wirtspflanzenuche für Tagfalter vereinbart.

Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Kauzengrund II“, Stand: 02.09.2020).

Zusammengefasst kommt der Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu folgendem Ergebnis:

### Vögel:

Der Offenlandbereich am Hang wird hauptsächlich von Greifvögeln und weiteren Nahrungsgästen aufgesucht. Brutplätze gefährdeter Arten sind nicht betroffen. Für den Verlust von Bäumen mit Brutplatzpotenzial für Höhlenbrüter werden Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

Reptilien:

Ein Vorkommen der Zauneidechse an den Stufenrainen und sonstigen Potenzialflächen des Untersuchungsgebietes wurde geprüft, Individuen konnten nicht nachgewiesen werden. Insgesamt ist das Gebiet auch eher als suboptimal einzustufen.

Tag- und Nachtfalter:

Ein Vorkommen geschützter Arten kann mangels Vorhandensein von relevanten Wirtspflanzen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse/ Holzbewohnende Käfer:

Die Verdachtsbäume mit Baumhöhlen und Mulm wurden untersucht, es wurden keine Hinweise auf aktuelle Besiedlung vorgefunden. Für das Potenzial als Tagesverstecke für Fledermäuse werden Flachkästen im näheren Umfeld angebracht.

Weitere Anhang-IV-Arten können mangels geeigneter Habitate ebenfalls ausgeschlossen werden.

Es sind keine Lebensräume/ Fortpflanzungsstätten von Anhang-IV-Arten und gefährdeten Vogelarten durch Verlust betroffen. Z.B. durch Verlust von Bäumen. Für die ungefährdeten Vogelarten werden Verminderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

**Die vorgesehene Planung ist bei Durchführung der aufgezeigten Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit Verbotstatbeständen für Anhang-IV-Arten und Vögel verbunden. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.**

## 9 Geologie/Boden

Zur Klärung der allgemeinen Bebaubarkeit und Erschließung des Gebietes und um durch Planung die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können wurde ein geotechnisches Gutachten (Geotechnische Beurteilung (Projekt-Nr. 2-19-092-01hö, Stand 28.08.2019) erstellt.

Aus dem Gutachten sind keine Gegebenheiten ersichtlich, die eine Bebaubarkeit des Gebietes und somit der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen.

Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

## 10 Lärmemissionen des Schützenhauses

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Schießanlage des Schützenvereins Gruibingen 1906 e.V. Die Schießanlage umfasst einen Kurzwaffenstand mit 5 Schießbahnen über eine Länge von 25 m und einen Langwaffenstand mit 5 Schießbahnen über eine Länge von 50 m. Der Schießstand für Langwaffen ist nur für den Gebrauch von Kleinkaliber genehmigt. Der Schießstand für Kurzwaffen hingegen ist für Geschossenergien von bis zu 1.500 Joule genehmigt, wurde aber in den letzten Jahren lärmsaniert, um an der bestehenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Um die Geräuschimmissionen zu beurteilen, die durch die Schießanlage an den nächstgelegenen Bauplätzen einwirken, wurden am 28.03.2019 Schallimmissionsmessungen durchgeführt. Die schalltechnische Beurteilung erfolgte nach TA Lärm. Die Ergebnisse sind im Messbericht der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 14.12.2018 enthalten.

Die schalltechnische Beurteilung kann wie folgt zusammengefasst werden:

Bei theoretischer Maximalauslastung, d.h. einer gleichzeitigen Belegung aller 10 Schießbahnen während der gesamten Öffnungszeit, wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) an vier von sechs Messpunkten eingehalten, sofern von einem bestimmungsgemäßen Betrieb ausgegangen wird.

An den beiden nächstgelegenen Bauplätzen (zwei Messpunkte) hingegen ergibt sich eine Richtwertüberschreitung von 1,4 dB, maßgeblich verursacht durch Kurzwaffe im Kleinkaliber.

Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten, wie zukünftig Immissionskonflikte im Baugebiet „Kauzengrund“ vermieden werden können:

- a) Verzicht auf die beiden südöstlichen Bauplätze
- b) alternativ Nachrüstung weiterer Lärminderungsmaßnahmen in geringem Umfang.

Aus gutachterlicher Sicht konnte nur die Nachrüstung weiterer Lärminderungsmaßnahmen empfohlen werden. Denn erstens sind nur Maßnahmen geringen Umfangs erforderlich, um die geringe Richtwertüberschreitung in Höhe von 1,4 dB zu kompensieren. Und zweitens entsteht damit auch an der Bestandsbebauung und den übrigen Neubauten mehr Ruhe und somit ein geringeres Konfliktpotenzial. Im besten Fall entsteht durch eine Nachrüstung eine weitergehende, über 1,4 dB hinausgehende Lärminderung, so dass sich damit für den Schützenverein Immissionsreserven ergeben, die auch zukünftige Entwicklungen ermöglichen, wie z.B. Schießzeitenverlängerung oder Hinzunahme geräuschintensiverer Munition, etc.

Die Gemeinde hat sich zusammen mit dem Schützenverein dazu entschlossen, weitere Lärminderungsmaßnahmen durchzuführen. Der Württembergische Landessportbund e.V. soll die Maßnahme bezuschussen. Vorabgespräche haben hierzu bereits stattgefunden, ein entsprechender Zuschussantrag muss jedoch noch gestellt werden. Sollte kein Zuschuss vom Landessportbund zustande kommen, wird sich die Gemeinde stärker an den Kosten beteiligen, als dies bereits vorgesehen ist. Neben den o.g. Vorteilen kommt dies der Gemeinde und damit dem Steuerzahler wesentlich günstiger, wie wenn man auf die Ausweisung der beiden südöstlichen Bauplätze verzichten würde.

Um sicherzustellen, dass die Lärminderungsmaßnahmen bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans umgesetzt sind, wird die Gemeinde mit dem Schützenverein eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung schließen.

## 11 Planungsziele und Planungskonzeption

Die Planung sieht die bauliche Erweiterung des Wohngebiets „Kauzengrund“ nach Südosten hin vor. Dort sollen östlich des bestehenden Wohngebiets rund 20 Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von Norden über die Buchsteige. Von dort aus verläuft die geplante Erschließungsstraße zuerst in südwestliche Richtung, knickt dann ab und läuft in südliche Richtung weiter. Die Wohnstraße hat eine Breite von 6,00 m, wodurch garantiert ist, dass ein Begegnungsverkehr zwischen LKW/Müllfahrzeug und PKW problemlos möglich ist und auch am Straßenrand abgestellte Fahrzeuge den Verkehrsfluss nicht behindern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen wird auf separat geführte Fußwege verzichtet.

Zusätzlich ist im Südwesten eine Anbindung des Baugebiets an den Schützenweg geplant. Dies hätte den Vorteil einer Ringschließung und würde die durch das Baugebiet entstehenden Verkehrsmengen verteilen. Im Fall von Bauarbeiten oder Notfällen könnte die zweite Anbindung die Erreichbarkeit der Grundstücke im Plangebiet sicherstellen. Ob die Anbindung an den Schützenweg realisiert werden kann, hängt jedoch noch vom aktuell ebenfalls laufenden Bebauungsplanverfahren „Kauzengrund – Änderung und Erweiterung“ und dem damit verbundenen Grunderwerb zusammen. Sollte der Ringschluss nicht möglich sein, so sieht das Erschließungssystem des Baugebiets am Ende der Straße bereits eine Wendemöglichkeit für PKWs vor. Diese müsste im weiteren Verfahren eventuell nochmals aufgeweitet werden, um problemlos durch LKW und Müllfahrzeuge genutzt zu werden.

Der im Nordwesten geplante Bauplatz sowie die bauliche Nachverdichtung des Flurstücks 3789 werden über eine separate Zufahrt erschlossen. Die 4,0 m breite Stichstraße führt zwischen den Gebäuden Buchsteige 6 und 8 hindurch und geht an deren Ende in einen Fußweg über, der an die Haupteinschließung des Plangebiets angebunden ist.

Die Baufenster für die Wohngebäude sind an den Erschließungsstraßen ausgerichtet und so angeordnet, dass zwischen den Gebäuden Gartenzonen verbleiben, die das Plangebiet

durchgrünen. Die geplanten Baugrundstücke sollen eine der Lage des Plangebiets entsprechende Größe von 415m<sup>2</sup> - 655 m<sup>2</sup> haben.

Der Planbereich wurde bei der Erstellung des Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) berücksichtigt. Die Entwässerung des Baugebietes soll im Mischsystem erfolgen. Die Regenwasserbehandlung ist mit dem Umbau des RÜB 104 in der Maierhofstraße gesichert.

Die Ableitung des Mischwassers wurde im Rahmen der Berechnung der Wasserspiegellinie nachgewiesen (Büro hettlerundpartner, 2006). Mit der Aufdimensionierung der im AKP ausgewiesenen Haltungen oberhalb des Regenüberlaufbeckens ist eine schadloose Ableitung des Mischwassers aus dem Gebiet gewährleistet.

Um die geplante Bebauung von Hangwasser zu schützen ist entlang der östlichen Gebietsgrenze ein Abfanggraben für Außengebiete vorgesehen. Das dort gesammelte Wasser wird voraussichtlich über einen separaten Regenwasserkanal abgeleitet.

Zum künftigen Ortsrand wird das Gebiet eingegrünt. Dies trägt zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bei.

## **12 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 12.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

### 12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

### 12.3 Bauweise

Durch die geplante Bebauung rückt der Siedlungsrand weiter nach Osten und Süden. Um die an das Plangebiet angrenzende Landschaft und die bisherige Randbebauung nicht durch übermäßig dichte Bebauung zu bedrängen, ist die offene Bauweise festgesetzt.

Hausgruppen sind hierzu ausgeschlossen, so dass ausreichend Lücken zwischen der Bebauung verbleiben, die Durchblicke gewährleisten, Hangluftdurchfluss zulassen und einen aufgelockerten Übergang zur Landschaft schaffen.

### 12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen, der bestehenden Bebauung und der umgebenden Landschaft abgesetzt, darüber hinaus die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.



Untergeordnete Bauteile haben hierauf keinen Einfluss und sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 12.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug) hat sich über lange Jahre gezeigt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Geschirrhütten in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch im Hinblick auf die Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Durchgrünungsgedanken nicht möglich.

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Lage und Kubatur begrenzt.

#### 12.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Die Hauptgebäuderichtungen werden an den geplanten Straßenverlauf angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuderichtung an den Straßenfluchten orientieren.

Eine wahlweise trauf- oder giebelständige Anordnung der Gebäude zu den angrenzenden Erschließungsstraßen scheint aufgrund der vorhandenen Topografie nicht zielführend zu sein.

#### 12.7 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist dabei jedoch ein Mindestabstand von 0,5 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass herausragende massive Bauwerke den Straßenraum beeinträchtigen.

Mit der Regelung, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 Metern vorhanden sein muss, ist gewährleistet, dass die privaten PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird.

#### 12.8 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der zu erwartende KFZ-Verkehr ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

#### 12.9 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche am südöstlichen Gebietsrand dient der Einbindung in die angrenzende Landschaft. Die Fläche soll, soweit nicht mit Bäumen bepflanzt, mit einer wildbienenfreundlichen Saatenmischung für artenreiche Wildblumenwiesen angesät und extensiv gepflegt werden. An markanten Stellen der Erschließungsstraße und an der öffentlichen Parkierungsfläche sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Baum- bzw. Pflanzstandorte.

Mit den öffentlichen Grünflächen werden Lebensräume für Flora und Fauna hergestellt. Die Grünfläche am Ortsrand nimmt, sofern es der Randgraben zulässt, die Funktion einer Ortsrandeingrünung wahr.

#### 12.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind die Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° vollflächig extensiv oder intensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden.

Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u.a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

#### 12.11 Pflanzgebote

Um den Straßenraum zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen wurden Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Arten gemacht.

### **13 Örtliche Bauvorschriften**

#### 13.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotzdem ruhig in Erscheinung tritt.

Die Festsetzungen zu den Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild. Andere Farben und Materialien, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese bei Satteldächern die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.

Die Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° sind vollflächig zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Begrünte Dachflächen dienen der Retention von Niederschlagswasser und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie nehmen teilweise auch Bodenfunktionen wahr. Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden vermindert.

#### 13.2 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten beschränkt. Um diese als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand vom Ortgang mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss (Hauptdachfirst) ebenfalls mindestens 1,0 m (gemessen auf der Dachschräge) betragen.

Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, sind Dachaufbauten nicht übereinander zulässig und in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

### 13.3 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt zulässig. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

### 13.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Außerdem stellen Gärten Lebensräume für Flora und Fauna dar. Die Maßnahme wirkt ausgleichend für die verlorenen Lebensräume.

Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung (Steingärten) sind nur beschränkt zulässig. Neben der optischen „Vergrauung“ der Städte und Gemeinden haben Steingärten negative Auswirkungen auf das Mikroklima: Durch fehlende Begrünung und Bäume heizen sich die Steine im Sommer auf und geben die Wärme an die Umgebung ab. Da die Steine die Wärme außerdem speichern, kann sich der Garten, bzw. der Boden, auch nachts nicht abkühlen. Wasserundurchlässige Schotterbeete verhindern dazu, dass Regenwasser ins Erdreich sickern kann und begünstigen so die Austrocknung des Erdreichs. Hinzu kommen die negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna: Durch die fehlende Begrünung haben es Insekten, Vögel und andere Tiere schwerer an Nahrung und Lebensraum zu kommen.

### 13.5 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplanten Straßen funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

### 13.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topographie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, von Nordwest nach Südost teilweise stark ansteigend dar. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Insbesondere am Gebietsrand ist mit Aufschüttungen und Abgrabungen sensibel umzugehen, um den Bestand und das Landschaftsbild nicht zu sehr einzuschränken.

Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe beschränkt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen zu hohe Stützmauern, die den Straßenraum optisch einengen und sich negativ aufs Ortsbild auswirken, vermieden werden. Daher sind Stützmauern entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböschern.

### 13.7 Zisternen

Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist. Die Zisternen können der Retention von Niederschlagswasser dienen und das öffentliche Kanalnetz bei Starkregenereignissen entlasten. Außerdem mindert die Bewässerung des Gartens mit Regenwasser den Verbrauch an kostbarem Trinkwasser und schont die natürlichen Ressourcen.

## 14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 16.940 m<sup>2</sup> (ca. 1,69 ha).

Abzüglich des bereits im bestehenden Bebauungsplan „Kauzengrund“ enthaltenen Flurstück 3789 mit einer Fläche von ca. 0,15 ha verbleiben 1,54 ha Bruttoneubauland.

Im neu zu erschließenden Bereich des Plangebietes sind 20 Grundstücke geplant. Mit der geplanten Bebauung werden ca. 30 Wohneinheiten (WE) entstehen (19 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,2 (Stand 31.12.2019, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 66 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 43 EW/ha Bruttobauland.

Abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ergibt sich ein Anteil von Bauland von 11.100 m<sup>2</sup> (72 %).

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18