

## **Begründung zum Bebauungsplan „Gänsäcker II – Kühäcker“**

### **Lage im Ort**

Das derzeit als Acker- und Grünland genutzte Gebiet mit einer Bruttofläche von ca. 9,1 ha liegt im Nordosten der Siedlungsfläche der Stadt Waldenbuch. Die nordwestliche Grenze der geplanten Wohnbaufläche bildet die Berlinerstraße mit dem nördlich daran angrenzenden bestehenden Wohngebiet "Lempenweg", im Westen und Süden wird das Gebiet durch die bestehende Wohnbebauung zwischen Breslauer- und Königsberger Straße und das zwischen Berliner- und Breslauer Straße liegende kath. Gemeindezentrum St. Martinus begrenzt. Die südöstliche Begrenzung bildet der an der Hangkante zum Aichtal verlaufende Feldweg mit der Flurstücknummer 3021 sowie die Grenze des bestehenden Landschaftsschutzgebiets, die nördliche Grenze verläuft entlang des Feldwegs mit der Flurstücknummer 3667 und die daran angrenzenden, in Richtung „Hasenhof“ sich erstreckenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Topographie des Gebiets ist geprägt durch eine relativ gleichmäßig nach Südwesten geneigte Hanglage, die einen weiten Ausblick auf den Schönbuch in Richtung „Betzenberg“ ermöglicht. Die mittlere Entfernung aus dem Gebiet zu den zentralen Einrichtungen des Siedlungsbereichs (Nahversorgung, Schulen, Hallenbad) beträgt ca. 500 - 700 m.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der baulichen Nutzung der Gewanne „Gänsäcker / Kühäcker“ wird das bestehende Wohngebiet nördlich der Liebenaustraße entsprechend dem langfristig angelegten Erschließungskonzept für den Stadtteil "Kalkofen" durch einen weiteren Siedlungsabschnitt nach Osten bis an die Grenze des bestehenden Landschaftsschutzgebiets erweitert und arrondiert. Das Baugebiet ist aufgrund seiner Standortfaktoren für die Wohnnutzung sehr gut geeignet und soll der örtlich anstehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau dienen. Entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen und abgeleitet aus den Wünschen der Grundstückseigentümer sollen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie in einem beschränkten Umfang auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser in dem Gebiet erstellt werden.

### **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

(gemäß § 8 Abs.2 BauGB)

Die Gebiete „Gänsäcker II“ und „Kühäcker“ sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch / Steinenbronn vom 07.07.1983 bis zum Planjahr 2000 (FNP 2000) mit einer Gesamtfläche von ca. 6,5 ha als Wohnbauflächen ausgewiesen. Am 14.05.2002 wurde vom Gemeinderat aus erschließungstechnischen und wirtschaftlichen Gründen, welche sich vor allem aus den Anforderungen zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999 (WG) ergeben, beschlossen, die bisher nicht im FNP als Baufläche ausgewiesenen Grundstücke südöstlich des Teilgebiets "Kühäcker" (Fläche ca. 2,5 ha) bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets in das Planungsgebiet "Gänsäcker II / Kühäcker" einzubeziehen. Diese Arrondierung des Baugebiets soll im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durch einen Flächentausch mit dem im FNP ausgewiesenen Gebiet "Schmalzäcker" (Fläche ca. 3,1 ha) erfolgen.

Diese für den Wohnflächenbedarf der Stadt Waldenbuch bis zum Jahr 2000 vorgesehenen Flächen wurden im Zuge der Siedlungsentwicklung bisher nicht in Anspruch genommen und dienen dem über das Jahr 2000 hinausgehenden Bedarf.

## Vorbemerkung zur städtebaulichen Konzeption

In der Abwägung der verschiedenen, für die Planung des Gebiets "Gänsäcker II - Kühäcker" wichtigen Rahmenvorgaben erhält die Beseitigung des Niederschlagswassers aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen (WG v. 01.01.1999) eine entwurfsbestimmende Bedeutung. Aus der Untersuchung des städtischen Abwasserkanalnetzes unter Einbeziehung des Planungsgebiets im Jahr 2001 ergab sich, dass das bestehende Kanalnetz für die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem neuen Baugebiet nicht ausreichend dimensioniert ist. Weiterhin ist aus dem Baugrundgutachten für das Planungsgebiet vom 26.10.2001 zu entnehmen, dass die Böden für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind. Um eine aufwändige Aufdimensionierung des bestehenden Kanalnetzes als Folge der Erschließung des neuen Baugebiets zu vermeiden sowie unter Beachtung der Planungsvorgaben aus dem Wassergesetz ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Baugebiets in Verbindung mit einer gedrosselten Ableitung in das bestehende Kanalnetz erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebiets

- in einer Hangsituation oberhalb bestehender Wohngebiete sowie
- am Siedlungsrand nach Südosten zum Landschaftsschutzgebiet

sind in Abstimmung mit den beteiligten Fachplanern die folgenden dezentralen Maßnahmen zur Retention und Ableitung der Niederschläge vorgesehen, die sowohl in ihrer Gesamtheit, als auch für zusammenhängende Bauquartiere, getrennt in Bauabschnitten zu realisieren sind:

- Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird über Regenwasserkanäle (Abwasserableitung im Trennsystem) abgeleitet, in einem Verbundsystem von kleineren Mulden in einer öffentlichen Grünfläche entlang des südöstlichen Randes des Baugebiets gesammelt und über Bodenfilter in einen Staukanal geleitet, von welchem es gedrosselt in das bestehende Kanalnetz eingeleitet wird. Die Lage des Staukanals im Verlauf des bestehenden Feldwegs entlang der Gebietsgrenze begünstigt die notwendige Unterhaltung der Retentionsanlagen.
- Ein weiterer Retentionseffekt wird erreicht durch Anordnung möglichst vieler Sammelkanäle mit geringem Längsgefälle zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet in die beschriebenen Retentionsräume.

Unter Beachtung dieser Anforderungen aus der Ableitung des Niederschlagswassers ergeben sich die folgenden Vorgaben für die Verkehrserschließung, die Anordnung und Orientierung der Gebäude, die Lage der Grünflächen und somit die Grundzüge für die städtebauliche Ordnung des Gesamtgebiets:

- Anordnung eines großen Teils der zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Anlieger- und Sammelstraßen entsprechend der Kanalplanung mit geringem Längsgefälle (annähernd parallel zu den Höhenlinien) nach Südosten in Richtung der Grünfläche (Retentionsraum) am Gebietsrand,
- Anordnung der Wohngebäude entlang dieser Anlieger- und Sammelstraßen, dadurch überwiegende Orientierung der Wohngebäude nach Südwesten, teilweise nach Südosten,
- Anordnung linearer Bauzeilen in annähernd rechteckigen Bauquartieren zwischen den Anliegerstraßen und den etwa senkrecht dazu verlaufenden Sammelstraßen (ausgenommen die Randbereiche des Gebiets),
- Anordnung eines für die Retentionsmaßnahmen ausreichend breiten Grünstreifens, der an der Nahtstelle zum Landschaftsschutzgebiet im Bereich der bestehenden Hangkante sowohl einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen kann als auch für die Ortsrandbegrünung städtebaulich von Bedeutung ist.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Die flach nach Südwesten geneigte Hanglage des Baugebiets, verbunden mit einer attraktiven Aussichtslage, ist als Standort für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet. Die Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der auf zwei Seiten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie weiterer Belastungsfaktoren (Verkehrs- / Fluglärm etc.) entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 09.03.2004 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um dem örtlichen Bedarf gerecht zu werden und gleichzeitig eine angemessene Bebauungsdichte und ein breites

Wohnungsangebot mit Eigentums- und Mietwohnungen zu erreichen, sind neben den gewünschten Bauplätzen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser oder Doppelhäuser auch stärker verdichtete Wohnformen, wie Reihen- und Mehrfamilienhäuser geplant.

Den allgemeinen Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (1) BauGB) und des flächensparenden Bauens wird, ergänzend zu der angestrebten Bebauungsdichte, dadurch Rechnung getragen, dass innerhalb des annähernd orthogonalen Straßenrasters überwiegend rechteckige Grundstücke entstehen und damit eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung möglich ist. Entsprechend dieser Zielsetzung ist die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Gebiet einheitlich mit dem für WA gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwert von 0,4 festgesetzt.

Um den Gebietscharakter des WA zu sichern sowie die angestrebte Wohnqualität in Verbindung mit dem vorgesehenen Verhältnis der verschiedenen Wohnformen zu erreichen

- werden die Bauflächen bezüglich der Art der baulichen Nutzung in WA 1 und WA 2 gegliedert,
- werden die in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen auf die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt und auf die Bauflächen mit der Festsetzung WA 1 (für Mehrfamilienhäuser) konzentriert, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auf diesen Flächen als Ausnahme zugelassen,
- sind auf den Bauflächen mit der Festsetzung WA 2 nur Gebäude mit Wohnungen sowie Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) zulässig, alle weiteren, in § 4 Abs. 2 u.3 genannten Nutzungen sind ausgeschlossen,
- sind auf den Bauflächen mit der Festsetzung WA 2 je Gebäude nur maximal 2 Wohnungen zugelassen,
- wird auf einem Teil der Baugrundstücke mit der Festsetzung "nur Einzelhäuser zulässig" eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, was auch zur Erhaltung von Sichtbeziehungen aus dem Baugebiet in die freie Landschaft beitragen soll.

In der Mitte des Gebiets, in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Gemeindezentrum St. Martinus, ist eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt, der den anstehenden und durch künftige Siedlungserweiterungen sich ergebenden Bedarf an Kindergartenplätzen im Einzugsbereich dieses Standorts absichern soll. Durch die Zusammenlegung der öffentlichen Einrichtungen erhält dieser Standort in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nördlich und östlich der Liebenaustraße eine besondere Bedeutung als Quartiersmittelpunkt.

## **Verkehrerschließung**

### Straßennetz

Die Anbindung des Baugebiets an das bestehende örtliche und überörtliche Straßennetz wurde bei der Straßenplanung der das Gebiet begrenzenden Bauflächen bereits berücksichtigt, für den südlichen Teil ("Gänsäcker") über die Verlängerung der Dresdner Straße sowie über die Breslauer Straße, für den nördlichen Teil ("Kühäcker") ist der Anschluss von der Berliner Straße aus möglich, angenommen am nördlichen Ende der Straße. Die Verbindung mit der Breslauer Straße erfolgt nur über einen Fußweg. Durch das geplante Straßennetz sind alle Bauflächen des Gebiets gleichmäßig von Osten (Richtung Aichtal) oder Westen (Richtung Steinenbronn) aus erreichbar, alle Grundstücke sind mit Kraftfahrzeugen direkt anzufahren.

Entsprechend der jeweiligen Funktion der Straßen ist das Straßennetz in "Sammelstraßen" (Fahrbahn und Gehwege getrennt) sowie "Anliegerstraßen und -wege" (gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten) gegliedert, deren annähernd orthogonale Anordnung zueinander eine gute Orientierung innerhalb des Gebiets sowie eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht. Das Erschließungsprinzip vermeidet weitgehend unerwünschten Fremdverkehr in den Anliegerstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche). Die Aufenthaltsqualität in den Anliegerstraßen und -wegen wird durch die geringe Längsneigung dieser Verkehrsflächen begünstigt.

Bedingt durch die relativ gleichmäßige Geländeneigung in Verbindung mit den o.g. Vorgaben zur Ableitung des Niederschlagswassers werden die an die Berliner Straße (Sammelstraße) angebundenen

Anliegerstraßen linear und parallel zueinander angelegt. Um lange Stichstraßen mit in Hanglage problematischen Wendepunkten weitgehend zu vermeiden, wird das Planungsgebiet in Verlängerung der Dresdner Straße über eine etwa parallel zur Berliner Straße verlaufende, weitere Sammelstraße erschlossen, welche die Anliegerstraßen im Südosten miteinander verknüpft. Das Steigungsverhältnis der etwa in Hangneigung verlaufenden verlängerten Dresdner Straße entspricht dem der Berliner Straße (ca. 8-10 %).

Die beiden Zufahrtstraßen zum Planungsgebiet werden in Gebietsmitte und im Norden jeweils über eine ebenfalls als "Sammelstraße" eingestufte Straße miteinander verbunden, um den gebietsinternen Kfz-Verkehr zwischen Berliner Straße und der verlängerten Dresdner Straße zu bündeln und von den Anliegerstraßen fernzuhalten. Durch die Anordnung der Standorte der Mehrfamilienhäuser und des Kindergartens an den Sammelstraßen wird das mit diesen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen ebenfalls direkt über die Sammelstraßen abgewickelt.

#### Fußwege, Anbindung an das Feldwegenetz

In der Mitte des Gebiets verbindet ein quer zu den Verkehrsstraßen verlaufender, zentraler Fußweg die Wohnquartiere untereinander sowie mit dem geplanten neuen Kindergarten und dem bestehenden Gemeindezentrum. Diese Fußgängerachse führt nach Süden über das bestehende Fußwegenetz zum Siedlungszentrum an der Liebenaustraße, nach Norden über das Feldwegenetz in Richtung Sportanlage Hasenhof und in die freie Landschaft. Das übrige Wegenetz entlang der Sammelstraßen oder parallel zu den bestehenden Wassergräben ist mit den Fußwegen der angrenzenden Gebiete so verknüpft, dass möglichst kurze und direkte Fußwegverbindungen in alle Richtungen ermöglicht werden.

Die an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind, wie bisher über die Berliner Straße sowie über eine Verbindung des Feldwegs Flst. Nr. 3021 an die verlängerte Dresdner Straße erreichbar.

#### Ruhender Verkehr, Anbindung an den ÖPNV

Die privaten Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken für Wohngebäude oder auf den zugeordneten, für Gemeinschaftsanlagen ausgewiesenen Grundstücken nachzuweisen. Um die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser mit der festgesetzten Gebäudehöhe 6 (GBH 6) weitgehend als Grünflächen gestalten zu können und damit die beabsichtigte Wohnqualität im Umfeld dieser Bebauung sicherzustellen, ist der überwiegende Anteil der notwendigen Stellplätze auf diesen Grundstücken in Tiefgaragen nachzuweisen.

Die öffentlichen Stellplätze werden dezentral den einzelnen Wohnquartieren zugeordnet und überwiegend unmittelbar im Einmündungsbereich der Anliegerstraßen in die Sammelstraßen angeordnet, um die Anliegerstraßen weitgehend von ruhendem Verkehr frei zu halten.

Die Entfernung aus der Mitte des Gebiets zu den Haltepunkten des ÖPNV im Verlauf der Liebenaustraße beträgt im Mittel ca. 500 m.

#### Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Die nach § 37 Landesbauordnung (LBO) notwendige Zahl der Stellplätze für Wohnungen wird für Wohnungen mit einer Wohnfläche über 60 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht, um die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die, der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch privaten Stellplatzbedarf einzuschränken. Durch die Lage des Gebiets und seine Anbindung an das regionale und örtliche ÖPNV - Netz in Verbindung mit der überwiegenden Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit einem Stellplatzbedarf von mehr als 1 Stellplatz je Wohnung zu rechnen.

## **Bebauung**

Durch die Anordnung der Gebäude weitgehend parallel zur Richtung der Straßen ergibt sich für den überwiegenden Teil der Wohnbebauung eine Orientierung nach Südwesten. Die zwischen den nach Südwesten orientierten Gebäudezeilen liegenden Grünzonen der privaten Gärten öffnen sich nach

Südosten mit Aussicht in Richtung Schönbuch / Schwäbische Alb. Durch die senkrecht zur Hangneigung gestaffelte Bebauung werden die Belichtungs-/ Besonnungsverhältnisse optimiert. Für die östlich der verlängerten Dresdner Straße liegende Bebauung ergibt sich überwiegend eine Orientierung der Wohngebäude nach Südosten mit guter Aussichtslage, teilweise in direktem Anschluss an die, das Siedlungsgebiet begrenzenden Grünzone. Die überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitte erlauben eine optimale Grundstücksausnutzung im Rahmen der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung und der im Bebauungsplan bestimmten Höhenbeschränkungen für die unterschiedlichen Bauformen.

Die stärker verdichteten Wohnformen, wie Reihenhäuser oder Doppelhäuser, werden jeweils südwestlich der Anliegerstraßen mit Zufahrt / Zugang von Nordosten angeordnet, u. a. um die notwendigen Stellplätze bei schmalen Grundstücken auch vor den Gebäuden unterbringen zu können. Nordwestlich der verlängerten Dresdner Straße sind im Anschluss an die für Hausgruppen bestimmten Bauflächen die Standorte für Mehrfamilienhäuser mit vorgelagerten, begrünten Parkdecks oder Tiefgaragen angeordnet. Durch die Abstände zwischen diesen mehrgeschossigen Gebäuden werden die einzelnen Wohnquartiere verdeutlicht.

Mit der Konzentration der verdichteten Wohnformen in der Gebietsmitte und der Anordnung der Einzel- und Doppelhäuser an den Gebietsrändern wird erreicht, dass sich das neue Wohngebiet bezüglich Bauweise, Gebäudehöhe und Dachformen maßstäblich an die nordwestlich und westlich bestehende Bebauung anschließt und der Siedlungsrand in Verbindung mit der vorgesehenen Ortsrandbegrünung städtebaulich harmonisch gestaltet werden kann.

In Übereinstimmung mit dem Siedlungsbild der angrenzenden Baugebiete sind im Anschluss an diese Gebiete als Dachform überwiegend Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 38° geplant. An den Gebietsrändern am Übergang zur freien Landschaft sind in Teilbereichen auch unterschiedliche geneigte Dachformen mit Dachneigungen zwischen 15° und 38° möglich. Um bei Reihenhausergruppen das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Mittelhäuser (ohne Leitung durch das Gebäude) zur Straße ableiten zu können, sind für diese Bauweise Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 15° vorgesehen. Für die stadtgestalterisch mit den Reihenhäusern in Verbindung stehenden mehrgeschossigen Gebäuden sind ebenfalls flach geneigte Dachformen festgesetzt.

Um das Siedlungsbild nicht durch Freileitungen und Leitungsmaste zu beeinträchtigen sowie zur Vermeidung von davon ausgehenden Gefahren sollen alle Leitungen im Planungsgebiet unterirdisch verlegt werden.

## **Umweltschützende Belange, Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 1a BauGB 1998)

Die Bebauung des Gebiets "Gänsäcker II - Kühäcker" ist ein Eingriff in den Naturhaushalt, da durch Flächenversiegelung die natürlichen Funktionen des Boden- und Wasserhaushalt gestört und durch die Überbauung der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren geht. Durch die Erfordernisse einer wirtschaftlich tragfähigen Erschließung und Bebauung des Gesamtgebiets ist eine weitgehende Ausweisung der mit nur wenigen Gehölzen bewachsenen Acker- und Wiesenflächen als Bauland erforderlich.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 21 BNatSchG des durch die bauliche Nutzung bedingten Eingriffs in Natur und Landschaft wurde parallel zur städtebaulichen Planung durchgeführt (auf das Gutachten zum Bebauungsplan wird verwiesen).

Durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan werden ca. 55 -60 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfs innerhalb des Planungsgebiets erreicht. Die Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs in die Schutzgüter werden auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB 1998 außerhalb des Planungsgebiets auf den Flurstücken Nr. 5609, 5658 und 5659, Gemarkung Waldenbuch, mit den in der Ersatzmaßnahme "Wildgatter" festgesetzten Maßnahmen durchgeführt (auf die Planung dazu wird verwiesen).

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasserhaushalt ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht möglich. Es kommt nur ein schutzgutübergreifender Ausgleich im Rahmen der Ersatzmaßnahme in Betracht.

## **Umweltbericht**

(§ 2a BauGB 1998)

Aufgrund der, durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO im Bebauungsplan zulässigen Grundfläche ist nach § 3c Abs.1 UVPG vom 05.09.2001 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der parallel dazu bearbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 21 BNatSchG und des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt (auf das Gutachten zum Bebauungsplan wird verwiesen).

Im Ergebnis ist aufgrund der sich klar abzeichnenden Bewertungen im weiteren Bebauungsplanverfahren keine vertiefende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens erforderlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht durchzuführen. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

## **Grün- und Freiflächen**

Die naturräumlichen Belange wurden auf der Grundlage der Grünordnungsplanung bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption integriert durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen in Verbindung mit verschiedenen, der jeweiligen Situation entsprechenden Pflanzgeboten an den Gebietsrändern, entlang der Erschließungsstraßen und des zentralen Fußgängerwegs, an dem die öffentlichen Kinderspielplätze angelagert sind. Beabsichtigt ist eine engmaschige Verknüpfung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen mit dem angrenzenden Naturraum des südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets.

Da der südöstliche Rand der neuen Bauflächen an einer Hangkante sowie am Rand des bestehenden Landschaftsschutzgebiets liegt, soll durch einen breiten Pflanzstreifen ein guter Übergang von der Bebauung zur Landschaft hergestellt werden. Dieser Grünstreifen dient gleichermaßen der Ortsrandbegrünung, als Retentionsfläche für Niederschläge (siehe Vorbemerkung) sowie als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets nach § 1a BauGB.

Eine entsprechende Bedeutung und Funktion haben die öffentlichen Grünstreifen mit Baumreihen im Verlauf der offenen Wassergräben am nördlichen, nordwestlichen und westlichen Rand des Gebiets sowie im Verlauf des Hauptfußwegs. Durch die lineare Anordnung der Bebauung entstehen außerdem zwischen den Häuserreihen zusammenhängende Grünräume, die zu einer guten Wohnqualität im Baugebiet, vor allem bei kleinen Grundstücken, beitragen und die Verbindung zwischen den Hausgärten und dem angrenzenden Landschaftsraum herstellen sollen. Eine größere zusammenhängende Grünfläche entsteht auch durch die Zusammenlegung der Gemeinbedarfseinrichtungen Kindergarten und Gemeindezentrum mit deren Freiflächen in der Gebietsmitte.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, Elektrizität und Erdgas ist im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Für die Stromversorgung ist innerhalb des Gebiets eine Fläche für eine Umspannstation ausgewiesen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes sowie von Gefährdungen durch Anlagen der Versorgung, wie Maste und Oberleitungen im öffentlichen Raum, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem. Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten, unbelasteten Oberflächen anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht auf den Grundstücken in Brauchwasserzisternen gesammelt wird, soll den im Planungsgebiet vorgesehenen Flächen und Anlagen zur Retention und Ableitung von Niederschlagswasser zugeführt und über einen Staukanal gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden (auf die Ausführungen dazu in der Vorbemerkung wird verwiesen). Das auf den nördlich an das Baugebiet angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird über die, teilweise mit Retentionsanlagen oder offenen Gräben versehenen öffentlichen Grünflächen am nördlichen und westlichen Rand des Gebiets in das bestehenden Kanalnetz abgeleitet.

## Bodenordnung, Realisierung

Eine Bodenordnung ist erforderlich, sie wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Das städtebauliche Konzept geht von einer ganzheitlichen Erschließung und Bebauung der Gesamtfläche aus, das Baugebiet kann jedoch auch in funktionsfähigen Teilabschnitten realisiert werden. Aufgrund funktionaler und wirtschaftlicher Gründe, welche sich überwiegend aus den Erfordernissen für die Oberflächenentwässerung und die Erschließung ableiten, ist eine Abschnittsbildung unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellenstruktur erschwert.

## Flächenbilanz, Bebauungsdichte

Bruttobaugebiet	9,11 ha	(100,0 %)
Nettobauland Wohnbauflächen	6,26 ha	(68,7 %)
Nettobauland Gemeinbedarfsfläche (KiGa)	0,17 ha	(1,9 %)
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Verkehrsgrünflächen, FW Flst.Nr. 3021)	1,86 ha	(20,4 %)
Öffentliche Grünflächen (Spielplätze, Ortsrandbegrünung, Retentionsflächen)	0,82 ha	(9,0 %)

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan wird von ca. 210 Wohneinheiten (WE) im Planungsgebiet ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Bebauungsdichte von ca. 23 WE je Hektar Bruttobaufläche.