

Stadt Waldenbuch

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„LINDENSTRAßE NORD“

vom 25.10.2022

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Ver-
fahren nach § 13b BauGB**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Untersuchung
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Waldenbuch hat der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen und die Nachfrage nach Baugrundstücken ist ungebrochen. Für das Flurstück 6652 liegt eine konkrete Anfrage für die Realisierung von Wohngebäuden vor. Diese wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung 2030 aufgegriffen und das Gebiet anstatt als Fläche für Landwirtschaft als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Mit der BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber neue Regelungen zum Bauen im Außenbereich aufgenommen, mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen. Da das Instrument einen wichtigen Beitrag leistet, zeitnah dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wurden die Fristen für die Verfahren nach § 13b BauGB mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 verlängert.

Der § 13b BauGB sieht vor, für Flächen im Außenbereich ein beschleunigtes Verfahren, analog zum § 13a BauGB zuzulassen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind:

- 1.) Die Grundfläche im Sinne der § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m².
- 2.) Das Verfahren dient der Schaffung von Wohnraum an im Zusammenhang bebauter Ortsteile.
- 3.) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt bis 31.12.2022 und wird bis 31.12.2024 abgeschlossen.

Die Stadt Waldenbuch möchte dieses Instrument nutzen, um neue Wohnbauflächen zu erschließen und somit dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken. Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die bestehende Baustruktur weiter zu führen und den Ortsrand zu arrondieren.

Zur Sicherung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch am 26.11.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Um sicher in die aktuelle Fassung des Baugesetzbuches (Baulandmobilisierungsgesetz) zu fallen und die in der BauGB-Novelle 2021 vorgesehenen Verlängerung der Fristen des § 13b BauGB in Anspruch nehmen zu können, hat der Gemeinderat am 30.11.2021 den Fortführungsbeschluss gefasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,16 ha.

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB

2.1.1 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB

1. Voraussetzung

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB einbezogen werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² beträgt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Lindenstraße Nord“ umfasst ein Plangebiet von ca. 1.380 m² und weist ein Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von ca. 1.380 m² aus. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter Annahme der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3, ca. 414 m² und liegt mit dieser Annahme deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Da jedoch gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB „(...) die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (...)“, ist der in Aufstellung befindliche Bebauungspläne „Blater - Tübinger Straße Süd“ (Geltungsbereich ca. 4.770 m²) zu berücksichtigen. Zu beachten ist hierbei, dass mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 (gem. dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung) geplant wird, das einer maximalen überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 1.910 m² entsprechen würde. In Summe liegt die Grundfläche ebenfalls deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m². Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13b BauGB kann angewandt werden.

2. Voraussetzung

Das Verfahren muss gem. § 13b BauGB der Schaffung von Wohnraum dienen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Süden und Westen schließt das Gebiet an den Innenbereich an.

Damit ist diese Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben.

3. Voraussetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans konnte gem. der BauGB-Novelle 2017 zunächst nur bis zum 31.12.2019 eingeleitet werden. Da der Aufstellungsbeschluss am 26.11.2019 gefasst wurde, ist diese Voraussetzung ebenfalls gegeben.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB muss gem. dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 bis 31.12.2024 gefasst werden. Diese Zeitvorgabe wird voraussichtlich eingehalten.

2.1.2 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB, unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB

Laut § 13b BauGB „(...) gilt § 13a entsprechend (...)“ unter der Voraussetzung der vorangegangenen Punkte. Für § 13a BauGB gelten ebenfalls bestimmte Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Diese sind nachfolgend dargelegt:

1. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Weder nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG noch nach Landesrecht ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung erforderlich.

2. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Die Anwendung des Verfahrens ist somit zulässig.

3. Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung

eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 5).

Um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen, hat sich die Stadt Waldenbuch dazu entschieden, dennoch Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

→ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

4. Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 des Gemeindeverbandes Waldenbuch/ Steinenbronn (Beschlussfassung am 27.06.2019) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da ein Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan 2030 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 des Gemeindeverbandes Waldenbuch/ Steinenbronn (Beschlussfassung am 27.06.2019, genehmigt am 21.11.2019) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

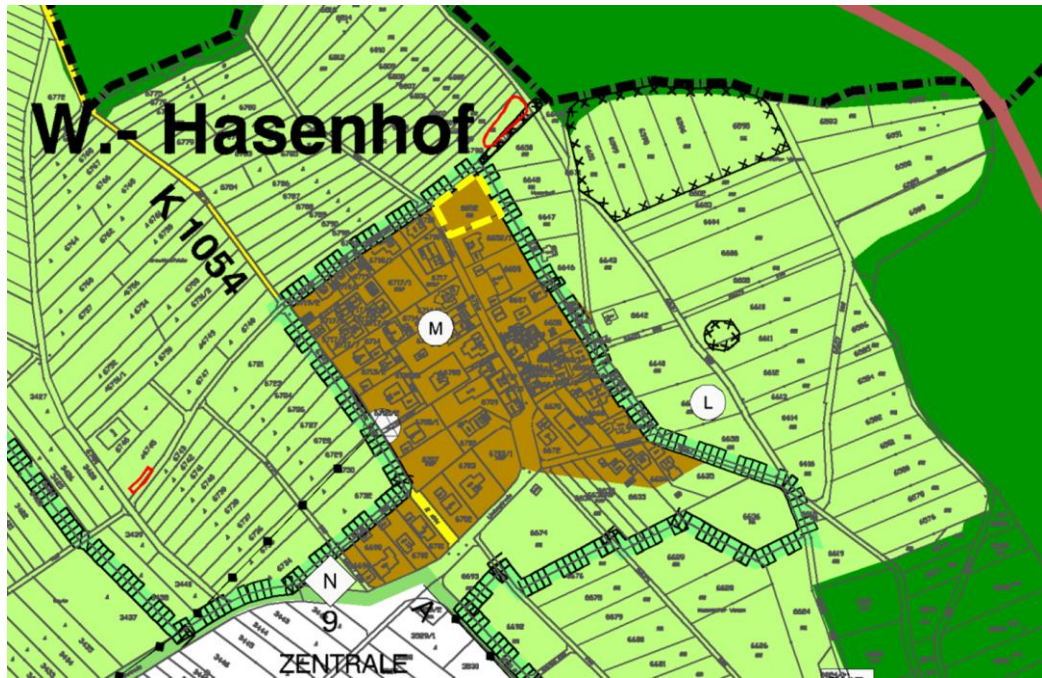


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 des GVV Waldenbuch-Steinenbronn, Quelle: Stadt Waldenbuch

Aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung in der Umgebung ist das Plangebiet ebenfalls für Wohnzwecke geeignet. Im städtebaulichen Konzept ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen, mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen. Im Bebauungsplan wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und kein Mischgebiet. Gewerbliche Nutzungen werden an diesem Standort im Stadtteil Hasenhof nicht gesehen und sind deshalb nicht zulässig. Der Bedarf wird hierfür nicht gesehen und ist von den Planungsträgern nicht gewünscht.

Da ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan 2030 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Gem. § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht gesehen.

3.2 **Bebauungspläne**

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet derzeit nicht vorhanden.

3.3 **Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Nordosten und -westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ (Schutzgebiets-Nr. 1.15.089) an das Plangebiet. In das Landschaftsschutzgebiet wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht eingegriffen.



Abbildung 2: Geltungsbereich mit Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ (grün) und Biotop „Feldgehölz nördlich von Hasenhof“ (magenta), Quelle: LUBW, Abfrage am 06.09.2021

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt das Biotop "Feldgehölz nördlich von Hasenhof" (Biotop-Nr. 173201151691). In das Biotop wird nicht eingegriffen.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum/ Naturraum

Die Stadt Waldenbuch gehört verwaltungsrechtlich zum Landkreis Böblingen und liegt im Aichtal, wobei sich das Gemeindegebiet zum Teil auf der Hochfläche des nördlichen Schönbuchs erstreckt. Naturräumlich gehört die Stadt zur übergreifenden Einheit von Schönbuch und Glemswald.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 25 km und die Oberzentren Böblingen sowie Sindelfingen sind ca. 15 km entfernt. Zu Waldenbuch zählen neben der Kernstadt die Stadtteile Glashütte, Hasenhof, Kalkofen und Liebenau.

Verkehrstechnisch ist die Stadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über mehrere Landesstraßen (L 1185, L 1209, L 1208) erreicht man in geringen Fahrtzeiten die Bundesstraße B 27, Bundesautobahn A8 und A81. Der Flughafen Stuttgart und das Messezentrum sowie der

künftige Filder-Bahnhof sind mit dem Airport-Sprinter gut erreichbar. Zum S-Bahnhof Leinfelden-Echterdingen bestehen kurze Busverbindungen.

Naturräumlich gehört die Stadt Waldenbuch zur übergreifenden Einheit von Schönbuch und Glemswald. Das als Naherholungsraum weithin bekannte Gebiet zeichnet die Gemeinde aus.



Abbildung 3: Lage im Siedlungsraum mit Plangebiet (Quelle: Google maps, 2021 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten (2021), Zugriff am 20.07.2021)

4.2 Topographie

Das Plangebiet hat seinen Hochpunkt im Osten mit ca. 456 m ü. NN und fällt um ca. 4 m auf ca. 452 m ü. NN.

4.3 Bestehende Nutzung

Das Grundstück wurde als Wiesenfläche mit Streuobstbestand genutzt. Die Streuobstbäume wurden bereits allesamt gefällt. Im Westen grenzt die Lindenstraße an das Gebiet, wodurch die Erschließung gewährleistet wird.

Im Süden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an das vorliegende Plangebiet und im Norden ein Wiesenweg (Verlängerung der Lindenstraße), ehe sich Wiesenflächen mit Baumbeständen anschließen.

4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet das Flurstück 6652.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Der „Hasenhof“ stellt den nördlichsten Stadtteil von Waldenbuch dar. Die besondere Lage mit direktem Übergang in die freie Landschaft machen den Hasenhof zu einem ruhigen, attraktiven Wohngebiet. Der Hasenhof wird dominiert von relativ locker bebauten Grundstücken, Hofstrukturen und ausgeprägten Grünstrukturen. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils. Durch seine Bebauung kann eine Arrondierung des Ortsrandes erreicht werden. Die Erschließung ist über die westlich verlaufende Lindenstraße gesichert. Die umgebenden Gebäude sind überwiegend mit Satteldächern ausgebildet und beinhalten hauptsächlich Wohnnutzungen. Insgesamt weist das Gebiet einen eher dörflichen Charakter auf.

5.2 Konzeption

Das eher dörfliche, ruhig gelegene Gebiet eignet sich auch durch den großzügigen Garten am geplanten Neubau hervorragend für junge Familien. In Bezug auf die umgebenden Nutzungen wird das „Wohnen“ als Hauptnutzung vorgeschlagen.

Als Bebauungstyp wird ein Kettenhaus (KH) mit maximal drei Wohneinheiten á 6x12m vorgeschlagen. Das Gebäude greift die Fluchten der südlich und westlich angrenzenden Bestandsgebäude auf.

Das Kettenhaus beschreibt den Typ eines aufgebrochenen Reihenhauses. Die einzelnen Parteien werden aufgespalten, wobei die Parkierung jeweils in der südlichen Lücke zwischen den Hauptgebäuden stattfindet. Der Kettenhaustyp bietet zum einen den Vorteil einer besseren Belichtung und Belüftung der einzelnen Parteien, da die Luftströme besser fließen können. Zudem gewährleistet dieser Bebauungstyp durch die zwischengelagerten Parkierungseinheiten eine bessere Zugänglichkeit der Gärten und somit eine selbstständige Bewirtschaftung ohne Inanspruchnahme des angrenzenden Feldwegs und/oder der Nachbargrundstücke.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept Stand 13.07.2021 ergänzt 01.09.2021

Die Parkierung findet jeweils direkt an der Wohneinheit statt. Ein Stellplatz wird in der Garage/dem Carport zwischen den Wohneinheiten untergebracht, der zweite Stellplatz befindet sich als offener Stellplatz anschließend in Richtung Straße. Eine Realisierung vor dem Gebäude ist ebenfalls möglich. Durch das Zurückversetzen der Parkierungseinheit wird ein komfortables Ein- und Ausparken mit einem Rangiererraum von min. 6m hinter dem Stellplatz gewährleistet.

Zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird eine Bezugshöhe (BZH) angegeben. Die angegebene maximal zulässige First- und Traufhöhe wird ab der angegebenen Bezugshöhe gemessen. Bei der Festsetzung der Bezugshöhe wurde auf eine angemessene Neigung der Zufahrt zur Garage geachtet. Um die Gebäudehöhe mit der umgebenden Bebauung in Bezug setzen zu können, wurden Schnitte in Längs- und Querausrichtung angefertigt:

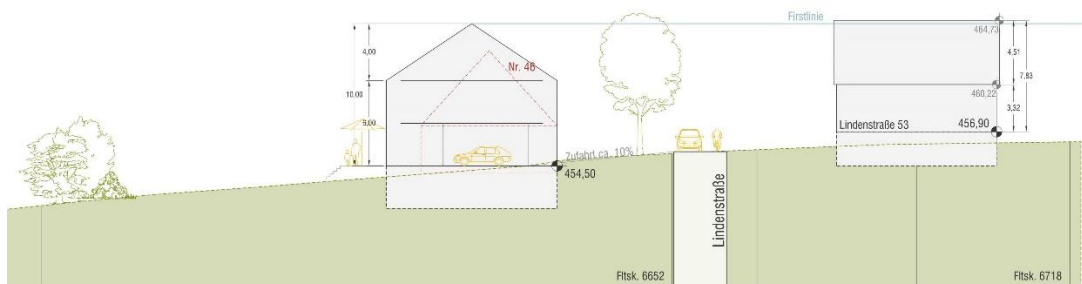


Abbildung 5: Schnitt Ost-West

Dargestellt sind das geplante Kettenhaus (links) und das bestehende Gebäude Lindenstraße Nr. 53 (rechts) im Ost-West-Schnitt. Die maximal zulässige Firsthöhe liegt unter der bestehenden Firsthöhe des bestehenden Gebäudes. Die Zufahrt zur Garage wurde mit 10% angesetzt. Hieran ist der Bauherr nicht zwingend

gebunden, da die Bezugshöhe nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gleichzusetzen ist und somit die Eingangshöhe im Erdgeschoss frei wählbar bleibt. Die Gebäudehöhe wird entsprechend unabhängig der EFH gemessen.

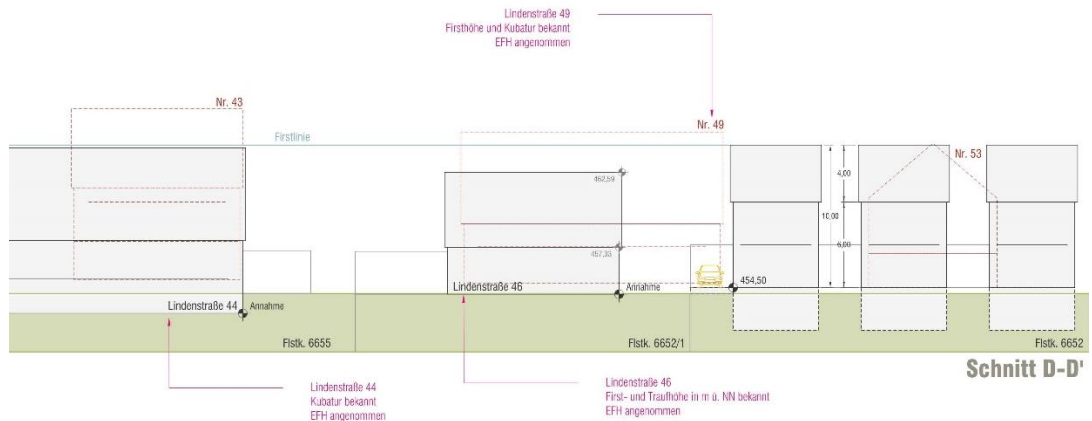


Abbildung 6: Schnitt Süd-Nord

Im Süd-Nord-Schnitt wird die Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Lindenstraße verdeutlicht. Der geplante Neubau liegt mit der Firsthöhe unter den Firsthöhen der Gebäude Lindenstraße 43, Lindenstraße 49 und Lindenstraße 53, auf etwa der gleichen Höhe wie die Lindenstraße 44 und über der Firsthöhe des Gebäudes Lindenstraße 46. Da sich die Lindenstraße 46 jedoch südlich des Neubaus befindet, werden die Auswirkungen des höheren Firsts auf das Bestandsgebäude als gering eingestuft. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die angegebene Gebäudehöhe an der umgebenden Bebauung orientiert.

Mit diesem städtebaulichen Konzept wird die bestehende Umgebungsbebauung so ergänzt, dass ein Übergang zum Außenbereich und in das Landschaftsschutzgebiet angemessen und maßvoll erfolgen kann.



Abbildung 7: Darstellung Bestandsbebauung und Neubau am Hasenhof – Schwarzplan

5.3 Grünkonzept

Das Plangebiet stellt die Arrondierung des Ortsrandes dar und geht daher direkt in die freie Landschaft und das Landschaftsschutzgebiet über. Ein sanfter Übergang und ein Zusammenspiel zwischen Bebauung und Grünstrukturen erhält dadurch einen besonderen Stellenwert. Um einen sanften Übergang in die Landschaft zu schaffen, wird insbesondere auf die Gestaltung der Vorzonen Einfluss genommen. Durch die Aufnahme der Fluchten der Bestandsbebauung entsteht eine Vorzone mit einer Tiefe von etwa 8m. In dieser Vorzone soll die Parkierung eine untergeordnete Position einnehmen. Die drei Vorzonen erhalten jeweils ein Pflanzbeet mit einem Baum. Der nördlichste Baum soll hierbei etwas größer sein und einen Abschluss des Wohngebiets in der Sichtachse der Straße darstellen. Die so entstehende Baumreihe schafft einen sanften Übergang in Richtung des Landschaftsschutzgebietes.

Durch die Aufspaltung der Parteien entstehen der Belichtung und Belüftung dienende Zwischenräume, in welchen jeweils eine Parkierungseinheit in Form einer Garage oder eines Stellplatzes untergebracht wird. Das Dach dieser Parkierungseinheit ist zu begrünen. Durch die Aufspaltung entstehen relativ breite, individuell zu bewirtschaftende Garteneinheiten, welche durch die Parkierungseinheit angegliedert werden können. Dies vereinfacht unter anderem die Pflege der Grünstrukturen im Gartenbereich, in welchem eine Randeingrünung entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen ist.

5.4 Auswirkungen der Planung

Belegungsdichte

Im Plangebiet sind derzeit drei Wohneinheiten vorgesehen. Die statistische Belegungsdichte für Waldenbuch beträgt 2,1 Einwohner pro Wohneinheit. Somit wird statistisch gesehen Wohnraum für sechs Personen geschaffen, was umgerechnet 45 Einwohnern pro Hektar entspricht.

Gemäß den Vorgaben der Regionalplanung werden 55 Einwohner pro Hektar gefordert (PS 2.4.0.8 (Z)). Um den geforderten Wert zu erreichen, würde die Realisierung von vier Wohneinheiten anstatt drei Wohneinheiten ausreichen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Eine weitergehende Verdichtung mit Reihenhäusern, Geschosswohnungsbau oder einer Bebauung in zweiter Reihe wird an dieser Stelle der Stadt nicht gesehen, da dies aus nicht dem städtebaulichen Bild der Ortsrandlage an dieser Stelle entspricht. In der Gesamtbetrachtung der Stadt Waldenbuch, wird an anderen Stellen im Gebiet dichter gebaut.

Verschattung

Das Gebäude kann gemäß Planung etwas höher als das südlich angrenzende Bestandsgebäude gebaut werden. Dadurch, dass der geplante Neubau jedoch nördlich der Bestandsbebauung Lindenstraße 46 liegt, wird hinsichtlich der Verschattung keine negative Auswirkung auf das südliche Bestandsgebäude zu erwarten sein. In einer ersten schematischen Untersuchung wurde die Verschattung am 12. Januar um 09:00 Uhr einmal mit und einmal ohne den Neubau untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass es zu diesem Zeitpunkt bezüglich der Verschattung keine negativen Auswirkungen für das Bestandsgebäude geben wird:

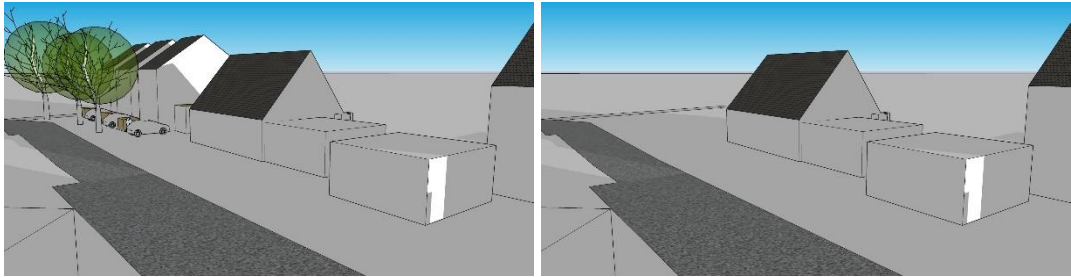


Abbildung 8: Verschattung am 12. Januar, 09:00 Uhr, mit Neubau und 12. Januar, 09:00 Uhr, ohne Neubau

Betrachtet man das westlich angrenzende Bestandsgebäude Lindenstraße 53 kommt man zum selben Ergebnis:

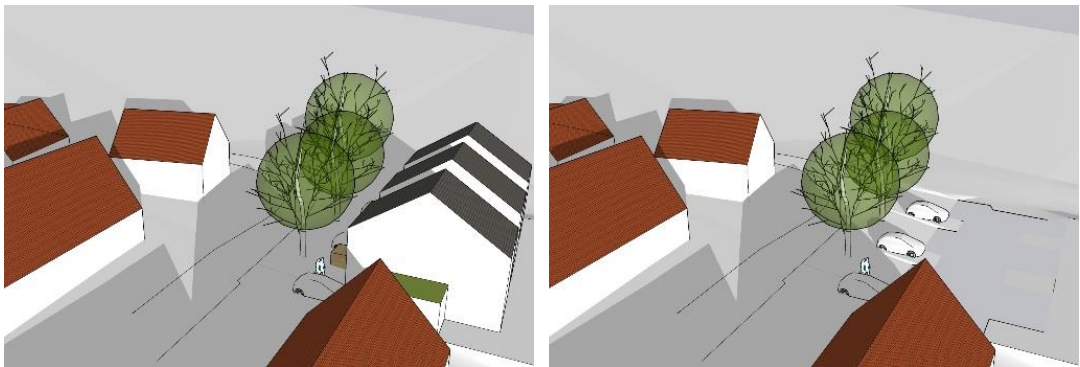


Abbildung 9: Verschattung am 01. März, 08:00 Uhr, mit Neubau und ohne Neubau

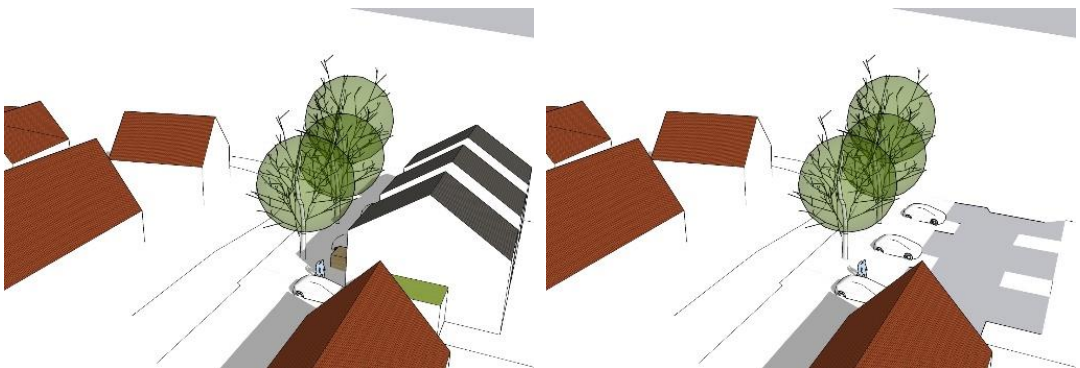


Abbildung 10: Verschattung am 01. Juni, 08:00 Uhr, mit Neubau und ohne Neubau

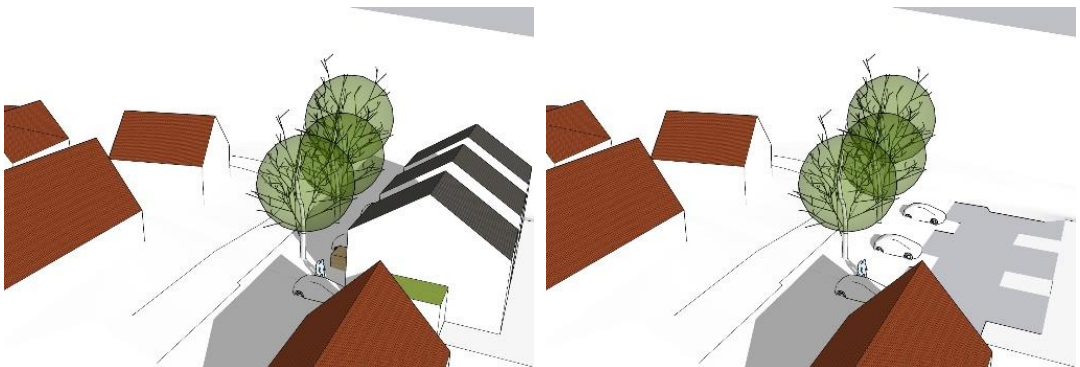


Abbildung 11: Verschattung am 01. September, 08:00 Uhr, mit Neubau und ohne Neubau

Zusätzlich wurden für die Untersuchung der Verschattung die Stichtage 17. Januar (laut DIN 5034-1) und 20. März (Tag-Nacht-Gleiche) untersucht. Die Verschattung an den genannten Tagen wird aus der Vogelperspektive dargestellt. Es wird deutlich, dass der Schatten des Neubaus von West nach Ost wandert und die Bestandsgebäude in den dargestellten Zeiträumen nicht zusätzlich verschattet.

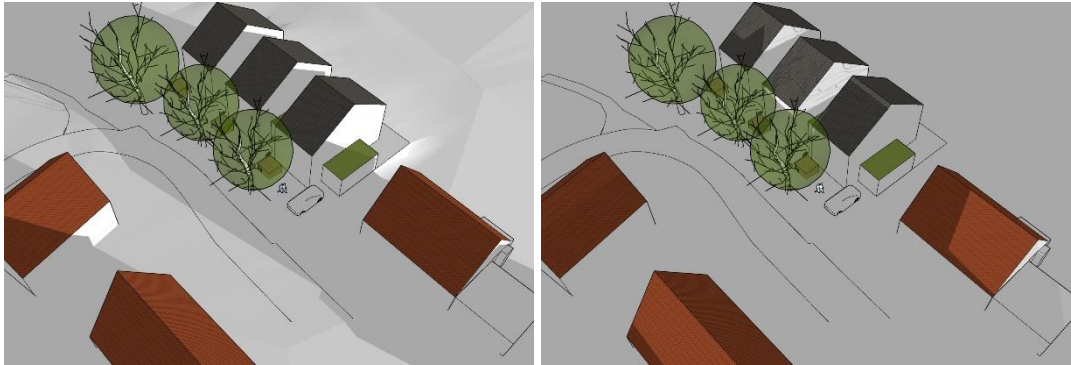


Abbildung 12: Verschattung am 17. Januar um 09:00 Uhr und 16:00 Uhr

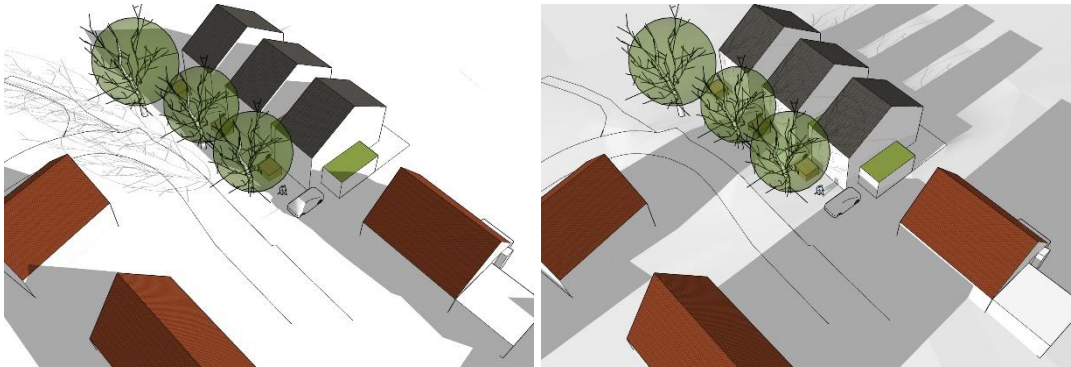


Abbildung 13: Verschattung am 20. März um 09:00 Uhr und 16:00 Uhr

Die Darstellungen sind als schematische Skizzen zu werten und stellen keine Verschattungsstudie dar.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lindenstraße bzw. Hasenhofstraße in der Verlängerung. Diese mündet in die Echterdinger Straße, die in Richtung Steinenbronn im Norden und in Richtung Süden in die Innenstadt Waldenbuchs führt. Dadurch ist das Plangebiet sowohl an das örtliche, als auch das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Bushaltestelle „Waldenbuch Hasenhof“ liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dadurch ebenfalls gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

In der Lindenstraße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikationen, Kanalisation etc.) vorhanden.

Das Vorhaben liegt im Versorgungsgebiet der Wasserversorgung der Stadt Waldenbuch. Die Trinkwasserversorgung ist über das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt. Der Ruhedruck beträgt 489,32 m ü. NN. Der Betriebsdruck reduziert sich in der Tagesspitze um ca. 0,8 – 1,5 bar. Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW W 405 ist max. bis 32 m³/h über 2 Hydranten sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Auf der privaten Grundstücksfläche sind getrennte Kanäle für Schmutz- und Regenwasser vorgesehen, um ein mögliches späteres Anschließen an ein Trennsystem zu ermöglichen.

7 Untersuchung

7.1 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potentials wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Fauna festzustellen.

Auf „Lindenstraße – Hasenhof, Waldenbuch, Relevanzprüfung zum Artenschutz, StadtLandFluss, Nürtingen, Stauss & Turni, Tübingen, 13.01.2020, ergänzt am 16.11.2021“ wird verwiesen. Die Relevanzprüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

(Auszug aus der Prüfung S. 14)

„7 Fazit

*Für die Artengruppen der **Vögel** werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen (Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, Anbringen von Nisthilfen) durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt. Eine vertiefende Untersuchung der Artengruppe der Vögel im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht erforderlich.*

*Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist eine **Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen** einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.“*

[„Lindenstraße – Hasenhof, Waldenbuch, Relevanzprüfung zum Artenschutz, StadtLandFluss, Nürtingen, Stauss & Turni, Tübingen, 13.01.2020, ergänzt am 16.11.2021“]

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13b BauGB keiner Umweltprüfung/ keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2.1.1), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung am Ortsrand des Stadtteils Hasenhof auf der bisher baulich nicht genutzten Fläche kann von Nachbarn/ Anwohnern als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Erheblich negative Auswirkungen werden jedoch hierdurch nicht hervorgerufen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird aktuell als Wiesenfläche genutzt und ist unbebaut. Der Streuobstbestand auf dem Grundstück wurde bereits abgeholzt.

Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tier- und Pflanzenarten zu ermitteln, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Auf die Untersuchung „Lindenstraße – Hasenhof, Waldenbuch, Relevanzprüfung zum Artenschutz, StadtLandFluss, Nürtingen, Stauss & Turni, Tübingen, 13.01.2020, ergänzt am 16.11.2021“, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird verwiesen. Durch die Berücksichtigung der darin aufgeführten Maßnahmen, werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt.

Schutzgut Fläche und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Flächen, die landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt ausschließlich eine bisherige Freiraumfläche in Anspruch. Allerdings verfügt die Stadt Waldenbuch über keine Innenentwicklungspotentiale, die ersatzweise aktiviert werden könnten.

Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauung im Süden/ Südosten/ -westen an bestehende Wohnbebauung an und rundet den Ortsrand ab. Durch die vorliegende Planung kommt es zu Flächenversiegelungen. Im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden werden im vorliegenden Bebauungsplan die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung hinsichtlich versiegelbarer Fläche festgesetzt, sodass die in Anspruch genommene Fläche effizient ausgenutzt wird. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verringern, wurden Festsetzungen von Pflanzzwängen, offenporige Beläge von privaten Wegen und Stellplätzen sowie der Ausschluss von Schottergärten getroffen.

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll darauf hingewirkt werden, dass ein Erdmassenausgleich im Plangebiet durchgeführt wird. *„Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Geländeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.“* Die Lindenstraße ist bereits realisiert und wird in seiner Höhenlage nicht verändert. Um Bodenaushub zu verhindern, wurde eine Bezugshöhe unterhalb des Straßenniveaus festgesetzt und keine Erdgeschossfußbodenhöhe. So besteht ein gewisser Spielraum, bei dem der Eingriff in den Boden vermindert werden kann.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete oder Quellschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Auf der privaten Grundstücksfläche sind getrennte Kanäle für Schmutz- und Regenwasser vorgesehen, um ein mögliches späteres Anschließen an ein Trennsystem zu ermöglichen. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Das im Rahmen des Kommunalen Starkregenrisikomanagement vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart erarbeitete Handlungskonzept sieht für den Stadtteil Hasenhof keine gesonderten Maßnahmenvorschläge zum Thema Starkregen vor.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die Umgebung im Süden und Westen ist durch Wohnnutzung mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Im Norden und Osten grenzen offene Landwirtschafts- und Wiesenflächen an.

Gemäß dem Klimaatlas Region Stuttgart wird das Plangebiet als „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ ausgewiesen. Dies sind bebaute Gebiete, die aufgrund ihrer Lage und ihrer Bebauungsart klimarelevante Funktionen übernehmen. Darunter fallen z.B. locker bebaute und durchgrünte Siedlungen bzw. Siedlungsränder, die nachts gut abkühlen und relativ windoffen sind, oder gut durchlüftete verdichtete Siedlungsbereiche (z.B. Kuppenlagen). Diese Gebiete führen weder zu intensiver thermisch-lufthygienischer Belastung noch zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches und weisen im Allgemeinen geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Damit sind z.B. Arrondierungen an den Siedlungsrändern und das Schließen von Baulücken gemeint, wobei die in diesem Gebiet vorhandene Dimension der Bebauung beibehalten werden sollte. Solche relativ geringfügigen und der Umgebung angemessenen Nutzungsänderungen ziehen keine wesentlichen klimatisch-lufthygienischen Änderungen nach sich.

Hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung werden im vorliegenden Bebauungsplan verbindliche Vorhaben zur Eingrünung sowie der Möglichkeit der Nutzung von Anlagen solarer Strahlungsenergie getroffen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um eine Neubebauung handelt, werden an die Gebäude hohe Anforderungen an Energieeffizienzstandards gefordert, die sich positiv auf das Schutzgut Klima auswirken. Zusätzlich wird durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen und der Ausschluss von Schottergärten das Kleinklima gefördert.

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet, auf denen unter Umständen Gülle oder Spritzmittel ausgebracht werden können, kann das Plangebiet durch Geruchsimmissionen bzw. durch

Abdrift betroffen sein. Die durch die Bewirtschaftung der Flächen ausgehenden Immissionen werden als zumutbar bewertet.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich unbebauten Fläche wird das Ortsbild verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes. Der Blick aus dem Außenbereich auf den Ortsrand der Stadtteils Hasenhof wird sich verändern. Dieser ist jedoch bereits heute durch die bestehende Bebauung vorgeprägt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Lage des Plangebietes gewürdigt und das maßvolle Einfügen in die umgebende Bebauung gewährleistet. Eine großzügige Ortsrandeingrünung entlang des Plangebietes ermöglicht darüber hinaus einen verträglichen Übergang in die offene Landschaft.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter - Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Erheblich negative Auswirkungen sind in der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung aller Belange, die in die Abwägung einzustellen sind, nicht zu befürchten.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind selbst keine Schutzgebiete bekannt. Im Nordosten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ (Schutzgebietes-Nr. 1.15.089) an das Gebiet. In das Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Nördlich des Geltungsbereiches, in ca. 20 m Entfernung liegt das Biotop „Feldgehölz nördlich von Hasenhof“ (Biotop-Nr. 173201151691). Eine Betroffenheit durch die Neubebauung auf das Biotop kann nicht festgestellt werden.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Wohngebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung.

Gleichzeitig ermöglicht die Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist. Gleiches gilt für nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, jedoch nur ausnahmsweise zugelassen werden, um den Vorrang der Wohnnutzung zu sichern. Des Weiteren werden hiermit die Vorgaben des § 13b BauGB eingehalten sowie dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München, Urteil vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382 gefolgt.

Ausgenommen der allgemeinen Zulässigkeit wurden die Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, da in der Kernstadt diese Nutzungen besser unterzubringen sind. Zudem ist der mit diesen Anlagen einhergehende Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die notwendigen Stellplätze im Plangebiet unverträglich bzw. nicht realisierbar. Das bestehende Straßensystem ist für derartige Nutzungen nicht ausgelegt.

Ebenfalls nicht zulässig sind der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, da sie der Gebietscharakteristik an der Ortsrandlage nicht entsprechen.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Das Ziel ist es dauerhaften Wohnraum zu schaffen. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechen dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese Betriebe werden ausgeschlossen, um möglichst dem dringenden Bedarf an Wohnraum nachzukommen.
- Anlagen für Verwaltungen: Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da sie für das umgebende Bestandsgebiet untypisch und im Ortskern Waldenbuchs besser angesiedelt sind.
- Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologisch gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.
- Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Wohnumfelds und der freien Landschaft befürchtet. Tankstellen entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes, sinnvoll, da sie davon abhängig sind eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl wird abgeleitet aus der angrenzenden räumlichen und baulichen Struktur der Umgebung und der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0.3 soll gemäß der umgebenden Bebauung so wenig Fläche, wie möglich versiegelt werden. Dadurch können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garage und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einem Wert von 0.5 soll eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung ermöglichen.

Durch die Festsetzung wird dem Grundsatz des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und der gewünschten Bebauung im Plangebiet.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch Traufhöhen und Firsthöhen geregelt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First- und max. Traufhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich und der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt (siehe auch Kapitel „Städtebauliches Konzept“).

Durch die festgesetzte Bezugshöhe, die unterhalb des Straßenniveaus liegt, wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Für die Typologie der Kettenhäuser wird eine abweichende Bauweise definiert. Mit dem Hauptgebäude muss an die nördliche Grundstücksseite gebaut werden. Auf der südlichen Seite sind die Garagen vorgesehen. Um eine Untergliederung der Hauptgebäude und der Garagen sicherzustellen, dürfen die Hauptgebäude nur eine Gebäudelänge von maximal 6,0 m aufweisen.

Die abweichende Bauweise schafft eine Rhythmisierung des Straßenraumes durch die zurückversetzten Gebäudeteile.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und wird über Baugrenzen geregelt. Aufgrund der Erschließungssituation wird der Bau der zukünftigen Gebäude im Westen des Grundstücks angeordnet, gem. dem städtebaulichen Konzept. Die westliche Baugrenze wurde in der Flucht des südlichen Bestandsgebäudes festgesetzt. Die Gärten sind im Osten vorgesehen. Da hier eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit Terrassen jedoch grundsätzlich denkbar und städtebauliche vertretbar ist, wurde eine Überschreitung der Baugrenzen mit diesen baulichen Anlagen zugelassen und ein Bereich für die Errichtung von Terrassen festgesetzt.

A4.1 Offene Stellplätze, Garagen und Carports

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch direkt an der öffentlichen Straße zulässig. Der Straßenraum erhält einen offenen und freundlichen Eindruck und die Verkehrssicherheit im Kurvenbereich der Lindenstraße wird in ihrer Übersichtlichkeit verbessert.

Garagen und Carports beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes und sind deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um die optische Unterbrechung, gemäß dem städtebaulichen Konzept, des Gebäuderiegels zu gewährleisten, wird der Rücksprung der Garagen/ Carports festgesetzt.

Auf Ziffer A6 wird verwiesen.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgrund der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung und berücksichtigt die Einsehbarkeit des Plangebiets.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung dient der Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücksflächen und orientiert sich am städtebaulichen Konzept und der umgebenden Bebauung. Durch die räumliche Festsetzung der Zulässigkeit von Garagen/ Carports wird sichergestellt, dass entlang der Lindenstraße die Freiräume nicht durch Garagen/ Carports dominiert werden.

Die Vorgaben der LBO sind zu beachten.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung nach einem Trennsystem. Dieser kann aktuell wegen der Einbindung in die bestehende Gebietsstruktur nicht nachgekommen werden. Eine Entwässerung ist nur in einem klassischen Mischsystem möglich, da keine Regenwasserkanäle vorhanden sind. Die Festsetzung ein Trennsystem auf den privaten Grundstücken bis zur Grundstücksgrenze/ öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten wurde getroffen, um ein evtl. späteres (unkompliziertes/einfaches) Anschließen an ein öffentliches Trennsystem zu ermöglichen.

Das WHG beinhaltet zudem die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Wenn durch ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, können auch anstelle der Zisterne für ein durchschnittliches Regenereignis ausgelegte Versickerungsmulden errichtet werden. Auch hier muss ein Notüberlauf ohne direkten Anschluss an die Kanalisation bestehen.

A8.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A8.3 Begrünung der Dächer von Garagen und Carports

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den

atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A8.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz vor nachtaktiven Insekten.

A8.5 Rodungszeitraum und Baufeldfreimachung

Diese Festsetzung basiert auf der Relevanzprüfung zum Artenschutz des Büros StadtLandFluss/ Stauss & Turni vom 13.01.2020, ergänzt am 16.11.2021, die Anlage zum Bebauungsplan ist und dient dem Schutz gefährdeter Arten.

A8.6 Artenschutzmaßnahme

Für den möglichen Verlust von Baumhöhlen durch die bereits durchgeführte Rodung der Obstbäume wurde diese Festsetzung getroffen. Auf die Relevanzprüfung zum Artenschutz wird verwiesen.

A9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A9.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume: Solitärbaum/ Straßenbaum

Mit dieser Festsetzung soll der Abschluss der Lindenstraße optisch hervorgehoben werden und wurde gemäß dem städtebaulichen Konzept aufgenommen.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren werden Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas wirken die Bäume lärmreduzierend und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten zudem Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Randeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden.

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und den ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Dachdeckung

Die Farbgebung sowie das Material für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Leuchtende Farben, wie z.B. ein kräftiges Orangerot sind aufgrund der Randlage nicht zugelassen.

Solarthermische oder photovoltaische Anlagen tragen zum Schutz des Klimas bei und sind daher auf Dachflächen und Gebäudefassaden allgemein zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte / Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Die Festsetzungen dienen insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Hinweis: Die Vorgaben der LBO/LBOAVO B.-W. sind zu beachten.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

B2.2 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der Nachbarschaftlichen Belange.

B3 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gemäß der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

B4 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient im Sinne von §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO, der rechtsicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlung gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen. Es ist Aufgabe des Normgebers (Hier die Stadt Waldenbuch) im Einzelnen zu bestimmen, bei welchen Verstößen gegen die jeweiligen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Dabei liegt es zunächst im Ermessen des Normgebers, ob und welche Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift bußgeldbewehrt werden.

11 Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet in einer Größe von ca. 1.380 m² wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die „Lindenstraße“ bereits erschlossen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist, muss kein weiteres Verfahren durchgeführt werden.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnungen geschaffen. Es wird dazu beigetragen, das Wohnraumangebot in Waldenbuch auszubauen, um dem Wohnungsmangel entgegen zu wirken.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Waldenbuch, den 26.10.2022

.....

Michael Lutz
Bürgermeister