



GEMEINDE : WALDSTETTEN
GEMARKUNG : WALDSTETTEN
FLUR : (2) WEILERSTOFFEL
KREIS : OSTALBKREIS



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GRABENÄCKER, ERWEITERUNG“

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

ANERKANNT : WALDSTETTEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 27.09.2018

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73567 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr. WA17074
Kennung: 252a

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	6
5.1	ALLGEMEINES	6
5.2	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	8
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	8
5.4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
5.6	GRÜNORDNUNG	11
6.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	12
6.1	BELANGE DER UMWELT	12
6.2	SONSTIGE BELANGE	15
6.3	MAßNAHMEN	16
6.4	ZUSAMMENFASSUNG	16
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	17
8.0	KOSTEN	17

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Waldstetten liegt ca. 4 km südlich der Stadt Schwäbisch Gmünd, in 400 bis 740 m Höhe, landschaftlich schön gelegen am Albtrauf und zu Füßen der Stauferberge. Waldstetten hat zusammen mit seinen Teilorten Wißgoldingen, Weilerstoffel und einigen außenliegenden Höfen ca. 7.100 Einwohner. Davon wohnen im Hauptort ca. 5.800 Einwohner. Waldstetten ist dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd zugeordnet und bildet mit diesem eine Verwaltungsgemeinschaft. Mit seiner schönen Lage hat Waldstetten auch touristische Bedeutung in diesem Bereich und gehört zur Urlaubsregion „Stauferland“.

Verkehrsmäßig ist Waldstetten über die Kreisstraße K 3276 an Schwäbisch Gmünd angebunden, die in Richtung Süden bis Weilerstoffel hinausführt und dort endet. Weitere Verbindungen bestehen über die Kreisstraße K 3275 zu den Gmünder Stadtteilen Unterbettringen im Nordosten und Straßdorf im Nordwesten. Der Teilort Wißgoldingen liegt an der Landesstraße L 1159, die von Straßdorf über Rechberg, Wißgoldingen und Winzingen zur Bundesstraße B 466 nach Donzdorf führt.

Regionalplanerisch gehört Waldstetten zur Region Ostwürttemberg und liegt dort zwar abseits der Entwicklungsachse des Remstales aber noch in der Randzone um den Verdichtungsraum. Wegen seiner Nähe zu Schwäbisch Gmünd und seiner Einzellage am Albtrauf ist Waldstetten nicht als zentraler Ort ausgewiesen.

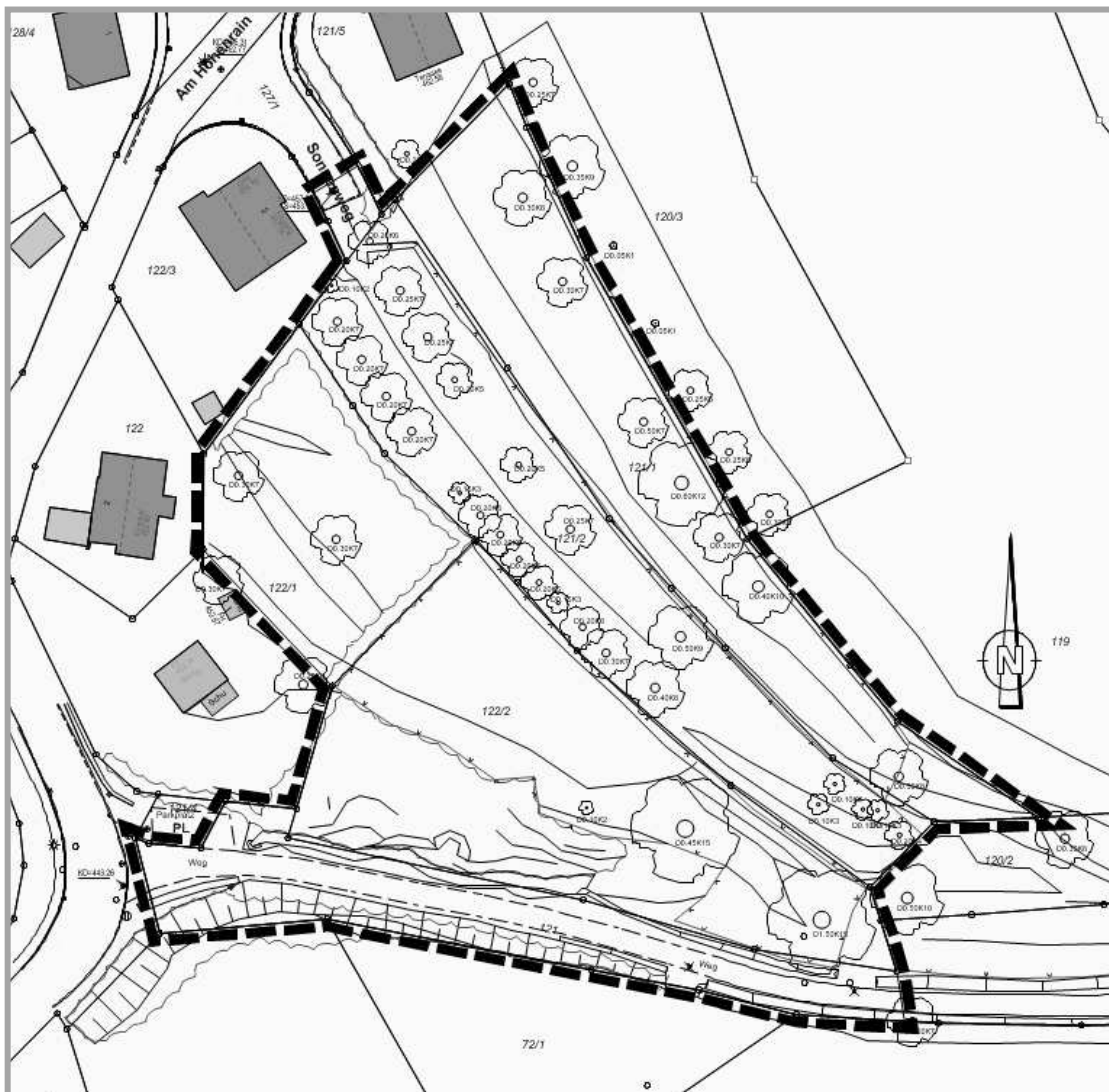


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Weilerstoffel, unmittelbar nordöstlich des alten Ortskerns. Weilerstoffel und damit auch das Plangebiet, befinden sich am Rand der drei Kaiserberge zwischen Stuifen und Hornberg und liegt auf einer Höhe von ca. 455 m ü. NN. Der Hauptort Waldstetten mit Rathaus befindet sich etwa 2,5 km nordwestlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich liegt zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Am Hohenrain“ im Norden, einem Feldweg Richtung Hornberg im Süden, der Waldstetter Straße im Westen und der Verlängerung der Bebauung entlang der Straße Sonnenweg im Osten. Das Plangebiet setzt sich dabei aus Streuobstbeständen, gartenähnlichen Nutzungen und Pferdekoppeln zusammen.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das an einem stark geneigten Hang gelegene Plangebiet fällt im nordöstlichen Teil mit einem durchschnittlichen Gefälle von 22,0% und im südwestlichen Teil mit ca. 33,3% nach Westen hin ab, wodurch sich ein Höhenunterschied von ca. 21 m im Plangebiet ergibt. Der Hochpunkt befindet sich dabei am östlichsten Punkt des Plangebiets. Auf Flurstück 122/2 besteht eine ca. 9,00 m hohe und mit Runzelblättrigen Schneebällen bestandene Böschung.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch gehört der Planungsraum zu den Schwarz-Jura-Verebnungsflächen des östlichen Albvorlandes, das hier insbesondere durch Schichten des Lias- δ und - ϵ (Amaltheenton und Posidonienschiefer) geprägt ist. Es herrschen daher, besonders in den stärker geneigten Bereichen, schwere wasserstauende Tonböden vor, die überwiegend für die Grünlandbewirtschaftung sowie den Obstbau geeignet sind. Die hydrogeologisch bedeutsamen Gesteinsschichten des Unteren und Mittleren Jura sind hier häufig sehr oberflächennah. Im Plangebiet selbst herrschen die nahezu wasserundurchlässigen Gesteinsschichten des Opalinuston vor.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESTITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 121/1, 121/2, 122/1 und 122/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 121 (Feldweg) und 127/1 (Sonnenweg) der Flur 2 der Gemarkung Waldstetten. Siehe dazu den Übersichtsplan auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich allesamt im Eigentum der Gemeinde.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

<i>Bruttofläche</i>	ca. 0,76 ha
<i>Bestand</i>	
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 0,66 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,10 ha
<i>Planung</i>	
Geplante Wohngebiete	ca. 0,46 ha
Private und öffentl. Grünflächen	ca. 0,19 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Waldstetten hat sich als eigenständige Gemeinde im südlich der Stadt Schwäbisch Gmünd liegenden Hinterland als attraktiver Wohnstandort sehr gut entwickelt. Die Gemeinde hat dabei eine für die Gemeindegröße sehr gute Infrastruktur, ist aber auch als Standort für die Landwirtschaft und das Gewerbe von Bedeutung. Grundsätzlich hat die Gemeinde aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage am Albtrauf und am Fuße der Stauferberge sowie der räumlichen Nähe zum Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd eine gute Standortqualität für Wohnansiedlungen.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde immer wieder innerörtliche Brachflächen bzw. mindergenutzte Flächen in Wohnbauland umgewandelt und damit bereits den Grundsatz der Innenentwicklung vorbildlich umgesetzt. Die innerörtlichen Flächen reichen jedoch für die derzeitige Nachfrage bzw. den aktuellen Bedarf nicht mehr aus, insbesondere da im Ortsteil Weilerstoffel seit Jahren keine Baugebiete mehr ausgewiesen wurden. Daher muss die Gemeinde, auch im Hinblick auf die Stärkung ihrer Ortsteile, für die Schaffung von modernen Baumöglichkeiten für junge Familien dringend Wohnbauflächen ausweisen.

Daher möchte die Gemeinde das bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebiet „Grabenäcker, Erweiterung“ überplanen.

Die Gemeinde will für diesen sensiblen Bereich im Übergang zur freien Landschaft eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die auch einen landschaftsverträglichen Siedlungsabschluss gewährleistet. Die Erreichung dieser Planungsziele ist nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostwürttemberg, seit 01.12.1997 verbindlich, liegt Waldstetten außerhalb der Entwicklungsachse entlang des Remstales (Stuttgart – Aalen), als nicht zentraler Ort, in der Randzone des Verdichtungsraumes. Die Gemeinde ist dabei dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd zugeordnet und als weiterer Siedlungsbereich dieses Zentrums ausgewiesen. Die Gemeinde gehört zusammen mit der Stadt Schwäbisch Gmünd zur Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten. Die geplante Wohngebietsfläche ist im Regionalplan noch als schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als schutzbedürftiger Bereich für Erholung ausgewiesen. Etwas östlich des Plangebiets bestehen Wasser- und Landschaftsschutzgebiete am Hornberg. Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu den Planausschnitt links in Bild 2.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan



Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Waldstetten besteht der Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, rechtswirksam seit dem 22.12.2011.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche geplant,
- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft,
- Biotop nach § 33 NatSchG Baden-Württemberg.

Das Umfeld des Plangebiets ist wie folgt dargestellt:

- westlich und südwestlich angrenzend bestehende Mischgebietsflächen,
- nördlich angrenzend Wohngebietsfläche, Bestand,
- südlich und östlich angrenzend Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für den Erhalt und die Entwicklung von wertvollen Landschaftselementen, Biotope.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan kann das Baugebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Siehe dazu Bild 3 oben.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für die Teilfläche des Flurstücks 127/1 besteht der seit dem 07.08.1998 rechtskräftige Bebauungsplan „Grabenäcker“. Dieser setzt dort zum Teil eine Straßenverkehrsfläche mit Gehweg, einen Feldweg und eine temporäre Verkehrsgrünfläche fest. Der Bebauungsplan weist auch das angrenzende Baugebiet als allgemeines Wohngebiet bzw. teilweise als eingeschränktes Dorfgebiet aus.

Weitere Bebauungspläne bestehen innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar daran anschließend nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete, jedoch befinden sich am südlichen Rand Teile des nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotops Nr. 172251366712 „Feldhecke O bei Weilerstoffel“.

In der Umgebung besteht westlich von Weilerstoffel das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.36.027 „Hohenstaufen, Rechberg, Stufen mit Aasrücken und Rehgebirge (Kaiserberge)“ sowie entlang des Tobelbachs weitere Biotope. Etwa 200 m östlich des Plangebiets beginnt zudem das FFH-Gebiet Nr. 7224342 „Albtrauf Donzdorf – Heubach“.

Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Feldweg, der mit einer Breite von 3,0 m asphaltiert ausgebaut ist und von der Waldstetter Straße im Westen abzweigend die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke am Westhang des Hornbergs erschließt. Der Feldweg wird nördlich durch einen Entwässerungsgraben begleitet. Südlich auf der Böschung befindet sich eine Heckenstruktur, die ein nach § 33 NatSchG geschütztes Biotop darstellt. Im Norden des Gebiets befinden sich Teile des Sonnenwegs, der als kurzer Stich im Zuge der Erschließung des Baugebiets Grabenäcker für die weitere Entwicklung mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und östlich begleitendem Gehweg mit 1,5 m Breite bereits hergestellt wurde.

Ansonsten wird das Plangebiet bisher landwirtschaftlich extensiv mit Streuobstwiesen, Pferdekoppeln und teilweise gartenähnlich genutzt. Neben einigen Streuobstbäumen, einer Hecke und weiteren kleineren Einzelgehölzen besteht am südöstlichen Gebietsrand eine ortsbildprägende Weide mit einem Stammdurchmesser über 1,00 m. Ein weiteres prägendes Element des Gebiets ist im Südwesten eine um ca. 9 m abfallende Böschung zum Feldweg hin. Diese wird von einer wohl künstlich angepflanzten Monokultur aus *Viburnum rhytidophyllum* bestanden und gesichert.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird nördlich und westlich durch Wohnbebauung, vorwiegend durch Einfamilienhäuser dominiert, begrenzt, die überwiegend im Zuge des ersten Bauabschnitts des Baugebiets „Grabenäcker“ realisiert wurde. In diesem Bereich befindet sich auch die weitere verkehrliche Erschließung des Gebiets, da der Sonnenweg hier in die Straße „Am Hohenrain“ mündet, welche westlich den Anschluss an die Waldstetter Straße herstellt. Über die Waldstetter Straße können dann Wißgoldingen und Waldstetten erreicht werden. Weiter westlich sowie auch südlich schließen sich die typisch dörflich gemischten Baustrukturen und Nutzungen für Landwirtschaft, als Gasthöfe, zum Wohnen und für Kleingewerbe an. Dabei herrschen unterschiedliche Gebäudetypen, -größen und -höhen vor, als Dachform dominieren aber Sattel- und Walmdächer.

Östlich und südöstlich des Plangebiets grenzt die freie Landschaft an, die überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt wird. Etwa 200 m östlich beginnen dann aber auch die steileren und bewaldeten Flächen des Hornbergs, die auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der dringend erforderlichen Wohnbauflächen im Ortsteil Weilerstoffel im Bereich „Grabenäcker, Erweiterung“.

Wie bereits in Kap. 2.0 und 3.0 erläutert soll auf den bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Erweiterungsflächen das geplante Wohngebiet erschlossen werden. Dazu wurden auf Grundlage des Bestandes und der ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen städtebauliche Vorentwürfe entwickelt, die verschiedene Möglichkeiten der Erschließung und Bebauung darlegen.

Die Ergebnisse dieser städtebaulichen Vorüberlegungen sind weitestgehend in die weiteren Planungen eingeflossen. Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Anbindung und Fortsetzung der bestehenden Straßen und Feldwege,
- Beachtung der Signifikanz der im Plangebiet vorhandenen Weide für das Ortsbild,
- Beachtung der wesentlichen Aspekte der Entwässerung und des Schutzes vor Hangwasser,
- Sinnvolles Regenwassermanagement zur separaten Ableitung des Dachflächenwassers,
- Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten,
- Schaffung von angemessenen modernen Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das städtebauliche Ziel ist es, ergänzend zu den bestehenden dörflichen Wohnformen in der Umgebung, diese Struktur unter Berücksichtigung der o.g. Punkte grundsätzlich weiterzuführen, so dass sich die neue Siedlung insbesondere von der Höhenentwicklung sowie der baulichen Dichte und durch die Struktur in das bestehende Ortsbild gut einfügt. Resultierend aus der gegebenen topografischen und verkehrlichen Ausgangslage bietet sich eine Erschließung der neuen Wohnbebauung von Norden über den bestehenden Sonnenweg an.

Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung die Aspekte der städtebaulichen Gestaltung und insbesondere auch die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie der Natur und Umwelt zu berücksichtigen.



Bild 4: Städtebaulicher Vorentwurf (unmaßstäblich)

Auf der Grundlage der oben genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die nachfolgend erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Das geplante Wohngebiet ist weitestgehend aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Insbesondere die ausgewiesenen Flächen für die Wohnbebauung stimmen mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Daher bedarf es hier keines detaillierten Flächenbedarfsnachweises im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung, wie es das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur in seinem Papier vom 15.02.2017 fordert.

Dennoch ist eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Sinne einer städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB notwendig. Dabei soll der aktuelle Stand der Wohnbauentwicklung dargelegt und eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang ist § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung) der Maßstab für die Flächeninanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Waldstetten immer wieder Potenzialflächen in Wohnbauland umwandeln können und damit den Grundsatz der Innenentwicklung vorbildlich umgesetzt. Die Gemeinde selbst kann jedoch in Weilerstöffel schon seit geraumer Zeit keine Bauplätze mehr vorhalten und auch auf den innerörtlichen Flächenpotentialen stehen keine, beziehungsweise nur noch sehr bedingt Wohnbauflächen von privaten Eigentümern zur Verfügung. Um dem Entvölkerungstrend der ländlichen Gebiete entgegenwirken zu können, muss die Gemeinde daher neue Wohnbauflächen im Sinne der Eigenentwicklung schaffen.

Das Gebiet „Grabenäcker, Erweiterung“ steht dafür im Rahmen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten als einzige Fläche in Weilerstöffel zur Verfügung. Siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap. 2.0 und 3.2.

Auf den 9 Bauplätzen können gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen ca. 14 Wohneinheiten entstehen. Bei einer realistischen Belegungsdichte im Baugebiet von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit ist mit ca. 32 Einwohnern für das Plangebiet zu rechnen. Bei einem Brutto-Bauland von 0,5 ha (WA + Verkehrsfläche neu) ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 64 EW/ha.

Unter diesen Gesichtspunkten kann die Ausweisung des geplanten Wohngebiets nachvollziehbar begründet werden.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Der Sonnenweg dient, wie bereits in Kap. 5.1 genannt, als Anschlusspunkt des Plangebiets an das Verkehrsnetz. Entsprechend den städtebaulichen Überlegungen und der Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird die Straße um ca. 100 m verlängert und als Mischverkehrsfläche mit einer Bruttobreite von 6,00 m ausgeprägt. Die Stichstraße verläuft dabei überwiegend hangparallel. Am südöstlichen Ende des Stichts ist eine kleinere Wendeanlage für PKW vorgesehen. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken dargestellt. Fußläufig ist eine durchgängige Verbindung zum südlich bestehenden Feldweg vorgesehen, die ggf. auch als Notüberfahrt genutzt werden kann. Auf einen Ringschluss mit notwendigem Ausbau des Feldweges wurde im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und den zu erwartenden Verkehr verzichtet worden. Vom Sonnenweg führt die verkehrliche Anbindung über die Straße „Am Hohenrain“ zur Waldstetter Straße, die außerhalb von Weilerstöffel zur Kreisstraße K 3276 wird und die Anbindung nach Waldstetten herstellt. Öffentliche Parkplätze sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße und des dadurch relativ geringen anfallenden Besucherverkehrs nicht vorgesehen.

Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sowie an die Versorgungsleitungen erfolgt ebenfalls über den Sonnenweg und die Straße „Am Hohenrain“ und die dort bestehenden Leitungen. Zum Abfangen des Oberflächenwassers der östlich bestehenden Hangbereiche ist ein Oberflächenwassergraben entlang der östlichen Grenze der Bauplätze vorgesehen. Das dort gesammelte Wasser wird über einen neu anzulegenden Kanal in die bestehende Kanalisation an der Waldstetter Straße abgeleitet. Diese neu anzulegenden Entwässerungseinrichtungen sind über das Leitungsrecht LR 1 planerisch gesichert. Das Leitungsrecht umfasst auch eine Drainageleitung und einen Drainageschacht.

Unmittelbar westlich des Plangebiets an der Waldstetter Straße befindet sich eine Bushaltestelle, welche die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend den planerischen Zielen und städtebaulichen Rahmenbedingungen werden die geplanten Siedlungsflächen als Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baugebiet soll schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. 5.1) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlange für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind unzulässig, da diese Nutzungen in der Regel von einem hohen Besucherverkehrsaufkommen begleitet werden, worauf die geplante Verkehrsinfrastruktur im Gebiet nicht ausgelegt ist und da in der Umgebung bereits ausreichende Kapazitäten vorhanden sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Struktur im Plangebiet teilweise möglich, allerdings sind die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO) aus städtebaulichen Gründen im Zusammenhang mit den strukturellen Voraussetzungen des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit diesen Einschränkungen soll auch den erschließungstechnischen Voraussetzungen des Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund ihrer unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit hier nicht festgesetzt. Dafür sind im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Dachform/Dachneigung (siehe in Kap. 5.5) getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Baugebiet besser geeignet sind. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ziele sind im gesamten Plangebiet Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Baugebiet $GRZ = 0,40$, wodurch eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden kann. Ebenfalls im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll den städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten in der Umgebung Rechnung getragen werden. Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl wird trotz der für den ländlichen Raum gewünschten aufgelockerten Bebauung eine ordentliche Dichte erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt. Im gesamten Baugebiet ist die Anzahl der Wohnungen auf 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaus beschränkt. Aus städtebaulichen Gründen ist dies im Zusammenhang mit den planerischen Zielen und der aktuellen Nachfragesituation für ein Wohngebiet für Familien mit dörflichem Charakter sinnvoll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sind so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich so gestaltet, dass sich die aufgelockerte Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums. Zusätzlich zu den großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen können diese ggf. noch mit untergeordneten Bauteilen sowie Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung in begrenztem Umfang überschritten werden. Dabei müssen hinsichtlich des Nachbarschutzes bzw. der räumlichen Wirkungen auf den Straßenraum jeweils mindestens 2 m Abstand gehalten werden. Auf die Festsetzung einer Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet, da eine städtebaulich eindeutige Struktur in der Umgebung nicht vorhanden ist und hier am Ortsrand auch nicht erforderlich ist. Weiter sind individuell auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmte Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhen festgesetzt, die die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen. Diese sind auf den einzelnen Grundstücken als Obergrenze definiert. Damit kann auch die Zuordnung der einzelnen Gebäude untereinander gewährleistet werden.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Dabei sind im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen, die Reduzierung des Lärmeintrags in die hinterliegenden Bereiche der Grundstücke sowie auf die Geländeverhältnisse Garagen nur bis zu rückwärtigen Baugrenze zulässig. Stellplätze sind allgemein zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze

ze zulässig. Nebenanlagen sind im Plangebiet, soweit es sich um Gebäude handelt zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen sind solche Anlagen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt, in den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur bis 40 m³ umbautem Raum zulässig. Damit sind die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt, die gewisse Einschränkungen für die vom öffentlichen Raum einsehbaren Vorgärten vorsehen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe in Kap. 5.6).

Durch die vorgesehene Planung entstehen ca. 9 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser mit Grundstücken zwischen ca. 500 und 600 m² Größe. Damit können im Plangebiet insgesamt ca. 13 - 14 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei sind insbesondere Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, zu den First- und Traufhöhen, zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets, teilweise im Übergang zur freien Landschaft, ist die Fassadengestaltung nur in gedeckten Farbtönen zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Ferner sind Fassaden von Garagen, Nebenanlagen und Stützmauern bei einer Stellung parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen. Dabei sind je nach individuellem Gestaltungswunsch entweder Kletterpflanzen, Hecken oder Einzelbäume zulässig.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Dächer. Unter dem Aspekt der Schaffung moderner und nachhaltiger Baumöglichkeiten sollen hier trotz der eher dörflichen Struktur des Ortes als Dachformen Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis DN 45° zugelassen werden, wobei flachgeneigte Pultdächer nur nach Südwesten geneigt sein dürfen, sofern die Gebäudehöhe auf der Nordseite die maximale Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreitet. Damit wird den Bedürfnissen der Bauherren zur flexiblen Gestaltung der Dachformen mit geringfügigen Einschränkungen Rechnung getragen. Bei Doppelhäusern ist aus gestalterischen Gründen darauf zu achten, dass diese bei der Dachneigung, Dachform und Dachdeckung einheitlich zu gestalten sind. Bei der Farbgebung der Dächer sind aus landschaftsgestalterischen Gründen nur rote, graue und braune Farbtöne zulässig. Weiter sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung, sofern nicht als Terrassen ausgeprägt, müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mind. 10 cm auszugehen. Dachaufbauten sind nur im Rahmen der Festsetzungen der für Waldstetten gültigen Dachaufbautensatzung zulässig.

Hinsichtlich des Spektrums an gestalterischen Möglichkeiten ist die Bestimmung von angemessenen Höhenbegrenzungen durch die Festsetzung von Gebäudehöhen erforderlich. Die Festsetzung der First- und Traufhöhen ist wesentliches Gestaltungselement hinsichtlich der Begrenzung der Kubatur der Gebäude und ist gerade hier im Übergangsbereich zur freien Landschaft von großer Bedeutung. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind auf die möglichen Dachneigungen abgestimmt. Bei Flachdächern darf die First- bzw. Gebäudehöhe 6,75 m nicht überschreiten. Für flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° gilt eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von 7,75 m und bei Dächern mit einer Dachneigung von 15 bis 45° beträgt die maximale Traufhöhe 5,25 m und die Firsthöhe 8,50 m. In Teilbereichen darf die festgesetzte Traufhöhe noch bei Rücksprüngen usw. um höchstens 1 m Höhe überschritten werden. Den jeweiligen Maßbezugspunkt stellt dafür die Erdgeschossfußbodenhöhe dar. Damit kann insgesamt den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

Weiter sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Weiter dürfen Vorgärten nur bis maximal 60 % der Straßenlänge versiegelt werden, damit zumindest ein Teil der Vorgärten gärtnerisch genutzt wird. Damit soll die öffentliche Wahrnehmung des Straßenraums als aufgelockert bebautes Wohngebiet mit verkehrsberuhigenden Elementen und einem dörflichen Charakter gewährleistet werden.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet unter Berücksichtigung des relativ starken Gefälles im Allgemeinen bis zu 2,00 m Höhe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise können jedoch für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind aus gestalterischen Gründen nur talseitig auf bis zu 6 m Gebäudelänge zulässig. Damit sollen extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden. Einfriedigungen und Stützmauern sind entsprechend des dörflichen Charakters sowie den topografischen Aspekten entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bei einer Gestaltung als Hecke oder Holzzaun nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bei einer Gestaltung als Mauer nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Im Übrigen können Zäune und Hecken bis zu 1,50 m Höhe und Stützmauern bis 2,00 m Höhe erstellt werden. Dabei dürfen jedoch nur einfache Holzzäune oder einheimische Laubgehölzhecken verwendet werden. Als Zäune sind hinsichtlich des dörflichen Charakters nur Holzzäune zu verwenden, Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus behauenen Natursteinen zulässig. Dabei muss aus verkehrlichen Gründen bei Stützmauern ein Abstand von mindestens 50 cm zur Randsteinhinterkante der Straßen eingehalten werden. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange nur bis 0,80 m Höhe zulässig. Zur Minimierung verunstaltender Wirkungen sind Stützmauern zu den privaten und öffentlichen Grünflächen bis 2,00 m zulässig, sofern mit dem Wandfuß ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Damit können die öffentlichen Interessen für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft berücksichtigt werden.

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dachern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben, der aufgrund eines fehlenden Oberflächenwasserkanals in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden muss. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Im Baugebiet ist hinsichtlich der minimierten Ausweisung von Verkehrsflächen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze erforderlich, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Gebäude. Die Vorflächen vor Garagen oder Carports dürfen nicht angerechnet werden.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten im Plangebiet sowie der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohngebiets und den artenschutzrechtlichen Aspekten. Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- Erhaltung ortsbildprägender Elemente und Grünstrukturen,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Anlage eines Oberflächenwassergrabens. Dieser ist im Hinblick auf das anfallende Hangwasser dauerhaft in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern (Textteil Ziff. 1.9.1).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgebot und Pflanzbindungen (PFB) zur Ortsrandeingrünung. Dabei sind gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenflächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.). Die dort bestehende Weide ist gemäß Pflanzbindung für Einzelbäume das vorhandenen Biotop entsprechend der flächigen Pflanzbindung PFB 1 zu erhalten (Textteil Ziff. 1.9.2, 1.13.1 und 1.13.2).
- Pflanzgebote für Laubbäume. Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind innerhalb des Plangebiets mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen (Textteil Ziff. 1.12.1).
- Pflanzgebot (PFG 1) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 3 anzupflanzen (Textteil Ziff. 1.12.2).
- Unzulässigkeit von nicht einheimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.12.3).
- Gestaltungsvorschriften für Dächer (mind. extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden bis 10° Dachneigung) und Fassaden (Wandbegrünung bzw. Vorbepflanzung von Garagen, Nebengebäuden und Stützmauern bei paralleler Stellung zur Straße) (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.4.1 und 2.4.2).

Der geplante Siedlungsbereich wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Straßen, zur Durchgrünung sowie zur Randeingrünung gut in die freie Landschaft eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil und auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer 6.1 hingewiesen.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Ein Verfahren nach § 13 b BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 10.000 m² neu auszuweisender Grundfläche möglich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche ergeben, bezogen auf das Plangebiet, nur eine maximal mögliche Grundfläche von ca. 1850 m². Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Dies ist möglich, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Das Plangebiet ist hier durch dörflich landwirtschaftliche Nutzung mit Pferdekoppeln, Streuobstwiesen, Gärten oder als Feldweg geprägt. In der Umgebung schließt sich aber bereits Wohnbe-

bauung an, in der auch schon ein Verkehrsanschluss für das zukünftige Wohngebiet vorgesehen wurde. Trotz eines relativ großen Spektrums an potenziellen Habitaten ist die Artenvielfalt im Plangebiet eher unterdurchschnittlich. Als Besonderheit kann aber das Auftreten von Zauneidechsen, die dort auch ihre Reviere haben bewertet werden. Wenngleich der Großteil der Eidechsenpopulation nicht im Plangebiet selbst, sondern in der Umgebung ihr Habitat hat ist der genutzte Grasstreifen artenschutzrechtlich wertvoll. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand weist insgesamt ebenfalls ein höheres Habitatpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel auf. Der bestehende Feldweg ist bereits asphaltiert und somit ökologisch nicht von Bedeutung.

Die Umgebung des Plangebiets weist einen typisch dörflichen Nutzungsmix auf. Nördlich, westlich und südlich befindet sich Bebauung unterschiedlichen Alters und mit einer unterschiedlichen Nutzungsfunktion. Weiterhin bestehen dort Hofflächen und Hausgartenbereiche, die teilweise durch Einfriedungen voneinander abgetrennt sind. Östlich schließt die freie Landschaft an, die sich hier zunächst durch Wiesen- und Weidenutzung darstellt und weiter östlich als Wald ausgeprägt ist.

Im Geltungsbereich selbst befindet sich das nach § 30 BNatSchG i.V.m. §33 NatSchG geschützte Biotope Nr. 172251366712 „Feldhecke O bei Weilerstoffel“. In der weiteren Umgebung befinden sich Teile von Schutzgebieten und weitere Biotope.

Zur Bestandssituation wird weiter noch auf die Ausführungen in Kap. 4.0 verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine Stellungnahme eines Fachgutachters eingeholt (siehe Anlage 2). In dieser wurden die Artengruppen Säuger und Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten sowie Pflanzen abgeprüft. Dabei wurden im Plangebiet unter anderem Jungtiere der streng geschützten Reptilienart der Zauneidechsen gefunden, was auf eine Reviernutzung dieser Art im Gebiet schließen lässt. Um diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Konflikte auszulösen, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorzusehen, durch die diese Tierart aus ihren bestehenden Habitaten vergrämt und an anderer Stelle durch Lesesteinhaufen und Trockenmauern wieder angesiedelt wird.

Für die Brutvogelfauna ist festzustellen, dass die Spalten- und Höhlenquartiere überwiegend von den in Siedlungsbereichen typischen Arten genutzt werden. Ein besonderes Artenspektrum war trotz der zahlreichen vorhandenen Habitate nicht festzustellen. Dennoch werden Brutvögel durch das Vorhaben sicher beeinträchtigt, bei der Durchführung entsprechender CEF-Maßnahmen ist ein artenschutzrechtlicher Konflikt aber ausgeschlossen.

Für Fledermäuse besteht im Plangebiet ein gewisses Habitatpotenzial im Bereich der großen Weide. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte aber kein Nachweis über eine tatsächliche Nutzung der Habitate erbracht werden. Eine Konfliktsituation ist aber nur zu vermeiden, wenn die Weide im Zuge der Erschließung erhalten wird. Bei Verlust der Weide wären ausreichende Ersatzquartiere für die Mopsfledermaus, den Großen Abendsegler und den Kleinabendsegler vorzuhalten.

Für sonstige Säugetierarten, Amphibien und Insekten können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Die vorhandene Flora ist zwar artenreich, aber stark anthropogen überprägt und dadurch insgesamt nicht wertgebend, mit Ausnahme der beachtlichen Weide. Durch Tritt ist der Boden teilweise verdichtet und auch die Obstwiesen sind durch einen regelmäßigen Schnitt geprägt.

Schutzgut Boden / Fläche

Auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.3 wird verwiesen. Der Bodenfunktionswert für die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt bei 2 und damit bei einem mittleren Wert. Die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf mit einem Wert von 1 ist sehr gering, während die Filter- und Pufferfunktion bei einem Wert von 3 als höherwertiger eingestuft werden kann. Damit wird insgesamt deutlich, dass der Boden eine mittlere Qualität hat.

Die Flächen des Plangebiets werden bisher überwiegend extensiv landwirtschaftlich als Freiflächen genutzt. Durch die Bebauung wird das Schutzgut Fläche beeinträchtigt, da alle unbebauten Flächen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit besitzen. Ein gleichwertiger Ausgleich für dieses Schutzgut könnte nur durch Entsiegelung bestehender versiegelter Flächen erfolgen. Diese stehen aber nicht zur Verfügung. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets und der Erhaltung größerer Freiflächen ergeben sich für das Schutzgut aber keine erheblich negativen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Da das Gelände mit durchschnittlich ca. 27% nach Westen abfällt und der Boden relativ wenig wasserdurchlässig ist, ist bei Extrem-Wetterlagen ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser zu erwarten. Grundwasser steht nicht an, befinden sich in der Umgebung landwirtschaftliche Drainagen, die anfallendes Regenwasser sammeln und abführen. Wie bei der Angabe der Bodenfunktionen ersichtlich, ist aufgrund der nur wenig wasserdurchlässigen Böden der Untergrund als Ausgleichskörper nur bedingt vorhanden, andererseits hat er eine relativ hohe Filterwirkung.

Schutzgut Klima / Luft

Für die Klimawerte von Westhausen ergeben sich folgende Zahlen:

- jährliche Mitteltemperatur 7 - 8 °C (Deutschland 8,2 °C)
- Anzahl der Sonnenstunden ca. 1.800 pro Jahr (Deutschland 1550 Stunden pro Jahr)
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 1.050 mm.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Teilortes Weilerstoffel am relativ stark ansteigenden Hanggelände zwischen Tobelbach im Westen und Hornberg im Osten. Hinsichtlich der Lage am Rande des Siedlungsbereiches sowie seiner Größe ist das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie auch für Kaltluftabflussbahnen nicht von Bedeutung. Die wesentlichen Kaltluftschneisen der Straße „Am Hohenrain“ und Feldweg bleiben erhalten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird von drei Seiten durch Bebauung umschlossen. Lediglich in Richtung Ostengrenzt die freie Landschaft an. Durch die umgebende Bebauung ist das Plangebiet daher weitgehend sichtverschattet. Anthropogene Einflüsse sind im Rahmen der dörflichen Struktur spürbar, aber das Plangebiet selbst weist ein ansprechendes Landschaftsbild mit verschiedenen Strukturelementen auf. Die Vorbelastungen des Schutzgutes sind insgesamt als gering einzustufen.

Die Flächen des Plangebiets werden aber nur bedingt für die Naherholung genutzt. Es besteht zwar über den Feldweg eine fußläufige Verbindung in den Außenbereich, diese wird aber aufgrund der Topographie eher untergeordnet genutzt. Möglichkeiten zum Aufenthalt bestehen im Plangebiet keine. Wesentliche Funktionen der Naherholung sind somit im Plangebiet nicht betroffen.

Sonstige Schutzgüter

Regionalplanerische Belange sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Es muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, Potenzialflächen zur Abrundung des Ortsrandes einer nachhaltigen Bebaubarkeit zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung. Erschließungsanlagen sind nur in geringem Umfang neu zu erstellen und ohne großen Landschaftsverbrauch kann hier zusätzlicher Wohnraum für die dringend erforderliche Eigenentwicklung des Ortes geschaffen werden. Es ergeben sich durch die Planung insgesamt nur geringe Veränderungen für die Belange der Umwelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG können für alle Tiergruppen ausgeschlossen werden, sofern die CEF- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im Wesentlichen sind hier die Maßnahmen zur Erhaltung der Zauneidechsenpopulation zu nennen. Neben der Vergrämung der Tiere von ihren bestehenden Habitaten im Plangebiet sind Maßnahmen zur Anlage neuer Habitats mit Steinschüttungen und Blocksteinmauerbau vorgesehen, die den Fortbestand der Population sichern und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen (Textteil Ziffer 1.10.2). Weiter sind zum naturschutzrechtlichen Ausgleich einige Nisthilfen für Brutvögel im Plangebiet bzw. dessen Umgebung zu exponieren (Textteil Ziffer 1.10.1). Für alle übrigen Tiergruppen können Verbotstatbestände von vornherein ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungen der Flächen sind hinsichtlich der Biotopstruktur nur geringfügige Verluste durch den Entfall der Obstbäume und Wiesen zu erwarten. Hierdurch werden aber keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut hervorgerufen.

Sonstige Schutzgüter

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie der bestehenden Nutzungen, der umgebenden Bebauung und der teilweise bereits bestehenden versiegelten Flächen finden wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Naherholung nicht statt.

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, Flach- und flachgeneigte Dächer von Garagen sind zu begrünen. Dies trägt dazu bei, dass die versiegelten Flächen minimiert werden und insbesondere die Belange der Schutzgüter Wasser sowie Klima / Luft positiv beeinflusst werden und so gegenüber der bestehenden Situation keine wesentliche Verschlechterung eintritt. Weiter ist für den nur geringen Anteil versiegelter Dachflächen eine Regenrückhaltung vorzusehen, um so den direkten Abfluss von Oberflächenwasser weiter zu reduzieren. Die zulässigen neuen Gebäude beeinträchtigen aufgrund ihrer Struktur sowie Längen- und Höhenbeschränkung die Durchlüftung des Gebiets nicht wesentlich. Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebiets sind nicht beeinträchtigt. Damit können die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser in der Planung berücksichtigt werden.

Die Belange von Landschaft und Erholung werden aufgrund der Lage der Planung am Rande des Siedlungsbereichs nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst wird im jetzigen Bestand ohnehin nur untergeordnet für die Naherholung genutzt.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit werden unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzung, der Umgebungsbebauung sowie der Lage in Zuordnung zum Siedlungsbereich von Weilerstoffel berücksichtigt. Erhebliche, über das allgemein ortsübliche Maß hinausgehende Belastungen sind bezüglich der Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.

Sonstige Belange sind nicht planungsrelevant und werden daher ebenfalls nicht beeinträchtigt.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung geht keine wesentliche landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, da nur Weideflächen, Streuobst und gartenähnliche Nutzungen verloren gehen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass durch den Verlust dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Ersatzflächen müssen unter den Voraussetzungen nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung kann es zu Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß für das Wohnen auf dem Lande auf jeden Fall nicht überschreiten.

Unter diesen Aspekten sind die Belange der Landwirtschaft nur unwesentlich beeinträchtigt.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung nicht wesentlich geändert. Der im nördlichen Teil bestehende Sonnenweg wird verlängert und dient als Wohnweg zur Erschließung des Plangebiets. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Bruttobreite von 6,00 m ausgebaut, womit auch ein Begegnungsverkehr aller Fahrzeugarten bei reduzierter Geschwindigkeit möglich sein wird. Die Straße verfügt am südöstlichen Ende über eine kleine Wendeanlage für PKW. Der bestehende Feldweg wird nicht verändert. Allerdings ist vorgesehen den Feldweg und die geplante Straße mittels eines Fuß- und Radweges mit 2,50 m Breite miteinander zu verbinden, so dass das Gebiet fußläufig mit der Umgebung gut vernetzt wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der verkehrlichen Belange sind dadurch nicht zu erwarten.

Der zusätzliche Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, sorgt durch die geringe Plangebietsgröße (maximal 9 Wohngebäude) nur für ein unwesentlich höheres Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Bereichen. Das bestehende Verkehrsnetz von Weilerstoffel kann diesen zusätzlichen Verkehr ohne bauliche Anpassungen problemlos aufnehmen.

Die Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die westlich des Plangebiets an der Waldstetter Straße gelegene Bushaltestelle.

6.2.3 SONSTIGES

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt.

Unter Berücksichtigung der geologischen Situation des Baugrundes sind im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben objektbezogene Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 zu empfehlen. Auf diese Problematik wird im Textteil unter Ziffer 5.5 hingewiesen.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Nutzung einer abrundenden Potentialfläche,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauchs durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen,
- Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offener Beläge bei Stellplätzen und ihren Zufahrten. Damit erfolgt eine Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und eine verbesserte Verdunstung des Oberflächenwassers,
- Möglichkeit zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- gute Durchgrünung und Randeingrünung des Siedlungsbereichs durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen,
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie,
- Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen wie die Anlage von Reptilienhabitaten oder das Anbringen von Nisthilfen sowie Erhaltung eines Biotops und einer ortsbildprägenden Weide zur Einbindung in die umliegenden Streuobstbestände.

Mit der Planung erfolgen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt. Die Kriterien des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

6.4 ZUSAMMENFASSUNG

Durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB wird die Möglichkeit geschaffen, eine vorhandene Potentialfläche in Weilerstoffel zu aktivieren und einer modernen Wohnbebauung zuzuführen.

Im Rahmen der Eigenentwicklung wird hier die Möglichkeit zur Bebauung der Fläche mit einer 1½- bis 2-geschossigen dörflichen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Gebäude können im Hinblick auf die Umgebung und moderne Baumöglichkeiten mit verschiedenen Dachformen versehen werden. Ansonsten orientiert sich der Bebauungsplan an der Umgebungsbebauung. Er schafft für den Bereich des Plangebiets die Möglichkeit eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeizuführen.

Die Belange der Umwelt werden unter Berücksichtigung der Schaffung von Bauflächen im Rahmen eines § 13b-Verfahrens nicht erheblich beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt, die möglichen Konflikte lassen sich durch entsprechende Maßnahmen kompensieren, die im Bebauungsplan definiert sind. Bezüglich der Lebensräume von Zauneidechsen sind Vergrämungen und die Anlage von Ersatzhabitaten vorgesehen. Ansonsten entstehen durch die Planung keine wesentlichen Konflikte. Entsprechende Maßnahmen tragen dazu bei, dass das Plangebiet eine verträgliche Arrondierung des östlichen Ortsrandes von Weilerstoffel schafft.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Waldstetten ist das Baugebiet enthalten. Das Schmutzwasser ist an das modifizierte Mischkanalsystem anzuschließen. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind Kanalauswechslungen oder Umverlegungen unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung im Kanalnetz nicht erforderlich. Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.4) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Für nicht begrünte Dächer ist eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Das Oberflächenwasser ist dabei über den neu anzulegenden Oberflächenwasserkanal abzuführen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Wasserleitungsnetz der Gemeinde erfolgen. Dies gilt auch für die Versorgung mit Strom und für die Verkabelungen mit Fernmeldeeinrichtungen. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist auch aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Standortqualität im Gebiet, sinnvoll.

8.0 KOSTEN

Mit folgenden Erschließungskosten ist für das geplante Baugebiet zu rechnen:

- Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	ca.	288.000,00 €
- Mischwasserkanal	ca.	98.000,00 €
- Regenwasserkanal und OFW Graben Außenbereich	ca.	139.000,00 €
- Wasserversorgungsleitungen	ca.	97.000,00 €
- Breitband	ca.	34.000,00 €
- Hausanschlüsse	ca.	69.000,00 €
GESAMTKOSTEN	ca.	725.000,00 €

(Grobkostenschätzung mit Ausbau in mittl. Standard
sowie incl. Ingenieurleistungen und Mwst.)