ANLAGE 1

WALDSTETTEN
Im Herzen der Drei-Kaiser-Berge

GEMEINDE	:	WALDSTETTEN
GEMARKUNG	:	WISSGOLDINGEN
FLUR	:	0 (WALDSTETTEN)
KREIS	:	OSTALBKREIS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„AM HOLUNDERWEG“

Verfahren nach § 13a/b BauGB

ANERKANNT : GEMEINDE WALDSTETTEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 24.10.2019

LK&P

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)

STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STADTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

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

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. WA18012
Kennung: 252b

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 PLANGEBIET 3
1.1 ALLGEMEINES 3
1.2 STANDORT 3
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 7
5.1 ALLGEMEINES 7
5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS 7
5.3 ERSCHLIEßUNG 7
5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8
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 14
6.3 MAßNAHMEN 15
7.0 VER- UND ENTSORGUNG 15
8.0 ZUSAMMENFASSUNG 16

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. Waldstetten gehört zum Verwaltungsraum Schwäbisch Gmünd und bildet mit der Stadt Schwäbisch Gmünd 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 PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Teilortes Wißgoldingen, nordwestlich der Schmiedgasse und wird von Osten über die Straße „Am Holunderweg“ sowie im Westen über die Kaiserbergstraße an die in der Umgebung bestehenden Siedlungsbereiche angebunden. Das Gebiet stellt eine gewisse Baulücke im Siedlungskörper des Ortsteils dar. Nur im nordwestlichen Bereich grenzt der Außenbereich an. Im Südwesten schließt auf Flurstück 50 eine weitere in-

nerörtliche Freifläche an. Die Fläche befindet sich am Rand des Ortskerns nur knapp 200 m von Rathaus und Kirche entfernt. Die überplanbare Fläche hat eine Größe von ca. 0,75 ha.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Topographie ist im Plangebiet sehr bewegt und fällt mit unterschiedlicher Neigung in nordwestlicher Richtung zum Katzenbachtal ab. Der Hochpunkt liegt am südöstlichen Rand in Verlängerung des Holunderwegs. Das Gelände fällt von dort zunächst mit maximal 10% bis zu einer Böschung im Bereich der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 39. Ab dieser Grenze fällt das Gelände dann in zwei Stufen mit einer Neigung von bis zu 40% bis zum angrenzenden Gehölzstreifen am Rande des Gebiets.

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 schwere wasserstauende Tonböden vor, die jedoch durch die bestehende Bebauung stark überformt 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 sowie die etwas poröseren Gesteine des Unterjura vor.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 31/2, 34/16 und 39 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 34/7 und 35 der Flur 0 der Gemarkung Wißgoldingen und hat eine Größe von ca. 0,75 ha. Die Flächen befinden sich alle im Eigentum der Gemeinde.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	0,75 ha
Bestand		
Verkehrsflächen	ca.	0,04 ha
Best. Gärten	ca.	0,02 ha
Landwirtschaftliche Flächen	ca.	0,69 ha
Planung		
Wohnbauflächen	ca.	0,41 ha
Dorfgebietsflächen	ca.	0,12 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,13 ha
Grünflächen Privat	ca.	0,04 ha
Grünfläche Öffentlich	ca.	0,05 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Waldstetten hat sich als eigenständige Gemeinde im Hinterland von Schwäbisch Gmünd als attraktiver Wohnstandort sehr gut entwickelt. Die Gemeinde hat dabei eine für ihre Größe 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 Wißgoldingen 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.

Im Zusammenhang mit dieser hohen Nachfrage beabsichtigt die Gemeinde Waldstetten daher das innerörtliche Flächenpotenzial zwischen Holunderweg und Kaiserbergstraße im Zusammenhang mit einer Arrondierung des Ortsrandes, mit Wohnbebauung zu entwickeln.

Die Gemeinde will für diesen sensiblen Bereich im Übergang zur freien Landschaft eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die auch einen landschaftsverträglichen Sied-

lungsabschluss 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 ist als weiterer Siedlungsbereich dieses Zentrums ausgewiesen. Die Gemeinde gehört zusammen mit der Stadt Schwäbisch Gmünd zur Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten.

Für das Plangebiet weist der Regionalplan überwiegend bereits einen bestehenden Siedlungsbereich aus. Teile des Gebiets befinden sich im Außenbereich – Fläche für die Landwirtschaft.

Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

Unmittelbar westlich beginnt ein schutzbedürftiger Bereich für Erholung und es schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Hohenstaufen, Rechberg, Stuifen mit Aasrücken und Rehgebierge“ an. Weiter westlich ist zudem das Symbol für die Kläranlage bei Wißgoldingen dargestellt.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Waldstetten besteht der Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, rechtswirksam seit dem 22.12.2011. Das Plangebiet ist dabei im FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

In der Umgebung sind die bestehenden Siedlungsbereiche in Norden, Osten und Südosten als gemischte Bauflächen und die südwestlichen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Nordwesten grenzt der Außenbereich mit Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet an. Darüber hinaus sind dort einige geschützte Biotopbereiche und eine Abwasserhauptleitung dargestellt.

Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die geplante Ausweisung als Dorf- und Wohngebiet kann somit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der FNP soll daher im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich wäre.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Flurstück 34/16 sowie die Teilfläche des Flurstücks 34/7 besteht der Bebauungsplan „Brühl“, rechtsverbindlich seit dem 25.02.1994. Der Bebauungsplan „Brühl“ weist dabei in diesem Abschnitt eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Straßenverkehrsflächen aus.

Weitere Bebauungspläne bestehen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Im unmittelbaren Umgriff des Plangebiets befinden sich Teile des nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotops Nr. 172241366867 „Feldgehölze WNW Wißgoldingen“. Etwa 150 m nördlich beginnt zudem das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.36.027 „Hohenstaufen, Rechberg, Stuifen mit Aasrücken und Rehgebirge (Kaiserberge)“. Ebenfalls in diese Richtung besteht auch noch eine FFH-Flachlandmähwiese der Kategorie C.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umgriff keine FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete bzw. geschützte Einzelstrukturen wie Biotope, Naturdenkmale oder FFH-Flachlandmähwiesen.

Das Gebiet liegt zudem vollständig innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets Nr. 117.106 „Brunnwiesen – Donzdorf / Reichenbach“.

Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst mehrere, bisher unbebaute und planungsrechtlich nicht gesicherte Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs von Wißgoldingen sowie kleinere Flächen zur Arrondierung des Ortsrandes. Diese Flächen werden bisher unterschiedlich intensiv als Grün- oder Weideland mit vereinzeltem Streuobstbesatz landwirtschaftlich genutzt. Auf Flurstück 31/2 befindet sich zudem ein kleiner landwirtschaftlicher Schuppen und vereinzelt wird dort landwirtschaftliches Gerät abgestellt und Holzmieten angelegt.

In das Plangebiet münden bereits die Kaiserbergstraße im Westen mit einer Fahrbahnbreit von ca. 2,50 m und einem baulich abgetrennten Gehweg mit ca. 1,00 m Breite auf der Nordwestseite sowie der Straße „Am Holunderweg“ im Osten, welche als gemischte Verkehrsfläche mit einer Bruttobreite von ca. 4,50 m ins Gebiet eintritt und dort als Abschluss über eine kleine Wendeanlage verfügt.

Darüber hinaus bestehen auf einer Teilfläche des Flurstücks 39 die Außenanlagen des angrenzenden St. Johannes Kindergartens mit einer Spielfläche, Stellplätzen und Einfriedungen, die planungsrechtlich bisher nicht gesichert sind.

Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die Umgebungsbebauung ist im Nordosten und Südosten durch die dörfliche Bebauung des Ortskerns mit unterschiedlichen Bau- oder Sanierungsjahren geprägt. Dabei sind auch teilweise größere Baukörper vorhanden, die jedoch meist nicht mehr oder nur untergeordnet landwirtschaftlich genutzt werden, sondern meist als Wohnhäuser umgebaut wurden. Teilweise werden die Gebäude auch gewerblich genutzt.

In den Übergangsbereichen sind in den letzten Jahrzehnten einige Ein- und Zweifamilienhäuser (wie z.B. Talstraße 5, Am Holunderweg 10, Schmiedgasse 16 und 18) entstanden. Mitte der 90er Jahre wurde das Baugebiet an der Kaiserbergstraße im Südwesten erschlossen, das mit Ein- und Zweifamilienhäusern fast vollständig bebaut ist. Die Kaiserbergstraße endet mit einer Wendeanlage bei Gebäude Nr. 17, die letzten beiden Gebäude Nr. 12 und 14 sind über einen schmalen Wohnweg erschlossen, der, wie erwähnt, westlichen Rand des Plangebiets einmündet. Südlich des Plangebiets grenzt der Kindergarten St. Johannes an (Schmiedgasse 14). Als Dachformen dominieren in der Umgebung fast durchgängig Satteldächer.

In Richtung Nordwesten schließt sich der Außenbereich an, der hier zunächst steil in Richtung der Geländeklinge des Katzenbachs abfällt und überwiegend durch eine Mischung aus Gehölzstrukturen und Wiesenflächen geprägt ist. Weiter nordwestlich steigt das Gelände zum Rechberg hin wieder an und die landwirtschaftliche Nutzung wird gegenüber der forstwirtschaftlichen dominanter.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es eine innenörtliche Baulücke zu aktivieren und einer dörflichen Wohnnutzung zuzuführen sowie den Ortsrand von Wißgoldingen in diesem Bereich zu arrondieren und damit den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Wißgoldingen zu decken.

Unter diesem Aspekt ist die Erstellung des Bebauungsplanes zu sehen, die unter den gegebenen Rahmenbedingungen als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit geringem Einbezug von Außenbereichsflächen als Verfahren gemäß § 13a/b BauGB durchgeführt werden kann. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Wie bereits in Kap. 2.0 und 3.0 erläutert sind dafür die im Geltungsbereich liegenden Flächen maßgebend.

Das städtebauliche Ziel ist es, ergänzend zu den bestehenden dörflichen Wohnformen in der Umgebung, diese Struktur grundsätzlich weiterzuführen, so dass sich die neue Siedlung insbesondere von der Höhenentwicklung sowie der baulichen Dichte und Struktur gut in das bestehende Ortsbild einfügt. Resultierend aus der gegebenen topografischen und verkehrlichen Ausgangslage bietet sich eine Erschließung der neuen Wohnbebauung von Südosten über die Straße „Am Holunderweg“ mit Anbindung an die Kaiserbergstraße im Westen an.

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Das geplante Wohngebiet ist zwar nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, faktisch handelt es sich aber überwiegend über eine innerörtliche Baulücke. 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 Wißgoldingen 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 „Am Holunderweg“ steht dafür derzeit im Ortsteil Wißgoldingen als einzige Fläche in Weilerstoffel zur Verfügung.

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 0,66 ha (WA + Verkehrsfläche neu) ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 43 EW/ha.

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

5.3 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Am Holunderweg“ erschlossen, welche zukünftig eine durchgängige Anbindung an die Kaiserbergstraße ermöglicht. Zur Erschließung von ca. 3 weiteren Bauplätzen wird zudem im Südwesten des Gebiets ein kleiner Stich abzweigen.

Die Anbindung an die Kaiserbergstraße soll dabei verkehrlich untergeordnet erfolgen, weshalb die Straße ab der Abzweigung des zusätzlichen Erschließungsstichs mit einer Bruttobreit von ca. 4,10 m ausgebaut wird und somit den Bestand aufnimmt. Gleichzeitig ist auch hinsichtlich des Gefälles von ca. 15 % auf einer Teilstrecke vorgesehen hier nur eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Westen zuzulassen. Im Übergang zum bestehenden Straßenteil bleibt die Straße in zwei Richtungen befahrbar, weshalb hier noch zwei Ausweichbuchten vorgesehen sind. Damit kann auf

eine größere Wendemöglichkeit in diesem Bereich verzichtet werden.

Die Straße „Am Holunderweg“ wird ebenfalls relativ untergeordnet mit einer Breite von ca. 5,50 m ausgebaut, ebenso wie der zusätzliche Stich. Dadurch kann eine durchgängige verkehrliche Verbindung durch das Gebiet geschaffen werden, die auch für die Anwohner der Kaiserbergstraße eine bessere fußläufige Anbindung an die Ortsmitte darstellt.

Der zusätzliche Wohnweg endet im Westen ohne Wendemöglichkeit, da ggf. eine weitere Erschließung von Flächen im Bereich des Flurstücks 50 usw. zukünftig möglich wäre und damit auch ein Durchstich an die Schmiedgasse. Hier sind allerdings zur Verkehrsberuhigung und zur Aufnahme von Besucherverkehr 3 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen wird die Plangebietsfläche als Wohngebiet (WA) und eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) festgesetzt. Das Baugebiet soll schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. 5.1) im WA Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Anlange für kirchliche und kulturelle 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 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.

Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind unter den genannten Aspekten und zur Wahrung des dörflichen Charakters Kleintierhaltung sowie sonstige Tierhaltungen bis maximale 2 Großvieheinheiten je Grundstück zulässig. Ebenfalls zulässig sind gemäß § 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind analog zu den städtebaulichen Gegebenheiten des Allgemeinen Wohngebiets Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche und kulturelle Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die aus städtebaulichen Gründen hier nicht gewünscht sind.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund ihrer unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit nicht festgesetzt. Dafür sind im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Dachform/Dachneigung (siehe Kap. 5.5) getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Baugebiet besser geeignet sind. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ziele für eine angemessene Höhenentwicklung der Gebäude sind im gesamten Plangebiet Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Plangebiet GRZ = 0,4. 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 gewährleistet.

Im WA1 ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei jedoch nur Einzelhäuser zulässig sind. Im MDe ist ebenfalls eine offene Bauweise mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern definiert. Im WA 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der ebenfalls nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, allerdings soll im Hinblick auf die bewegte Topographie im Zusammenhang mit den nachbarschaftlichen Belangen für Garagen eine einseitige Grenzbebauung bis maximal 8,00 m Wandlänge und mit Begrenzung der Wandfläche auf maximal 30 m² gelten. Im

gesamten Baugebiet ist zudem 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.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist im Plangebiet die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit soll das städtebauliche Ziel, einer Fortsetzung der bisherigen Gebäudestellungen in der Umgebung gesichert werden. Zudem soll eine möglichst optimale Ausnutzung der Sonnenenergie als passive Energiequelle sowie für Solar- und Photovoltaikanlagen erfolgen. Weiter soll insbesondere auch verhindert werden, dass Gebäude mit ihrer Längsseite einheitlich entgegen oder parallel der Höhenlinien errichtet werden, was aufgrund des Landschaftsbildes vor dem Hintergrund der entstehenden Siedlungsstruktur in Verbindung mit der Einsehbarkeit des Planbereichs absolut unerwünscht ist. Um den Bauherren, bei gleichzeitiger Einhaltung der städtebaulichen Ziele den größtmöglichen Gestaltungspielraum zu ermöglichen, sind Quergiebel zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung eingehalten wird.

Die Festsetzungen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind entsprechend 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 sowie der Geländeverhältnisse Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur bis zu rückwärtigen Baugrenze zulässig. Ferner ist ein Abstand von mindestens 2,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass Garagen unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen heran gebaut werden, wodurch die Nutzbarkeit der gemischten Verkehrsflächen und die Qualität des öffentlichen Raumes gewährleistet bleiben soll. Damit wird insbesondere auch den nachbarrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

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 hinsichtlich der individuellen Planung auf den einzelnen Grundstücken als Obergrenze definiert.

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. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier 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. 400 und 750 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, zu Werbeanlagen sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke und zur Regenrückhaltung 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 nur ausnahmsweise zur passiven Energienutzung zulässig. Ferner sind Fassaden von Garagen, Nebenanlagen und Stützmauern bei einer Stellung parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen. Dabei sind je nach individuellem Gestaltungs-wunsch entweder Kletterpflanzen, Hecken oder Einzelbäume zulässig.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement bei den Gebäuden sind die Dächer. Als Dachformen sind im gesamten Plangebiet Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° zulässig, wobei flachgeneigte Pultdächer bis DN 15° nur nach Süden geneigt zulässig, sofern diese talseitig die festgesetzte Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist aus gestalterischen Gründen darauf zu achten, dass diese bei der Dachneigung, Dachform und Dachdeckung einheitlich zu gestalten sind. Hinsichtlich dieses relativ großen Spektrums an Möglichkeiten ist die Festsetzung von angemessenen Höhenbegrenzungen durch maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Haustypen erforderlich. Siehe dazu unten. 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 für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen. Dachaufbauten sind im Rahmen der bestehenden Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zulässig, die nachrichtlich als Festsetzung übernommen wird. Insgesamt tragen diese Vorschriften dazu bei, dass unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen eine individuelle Gestaltung der im Gebiet geplanten Vorhaben möglich ist.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen definiert, die sich auf die verschiedenen Dachformen beziehen. Dabei sind bei geneigten Dächern über 15° Dachneigung keine aufgeständerten Anlagen zulässig, bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand einzuhalten. Damit können verunstaltende Auswirkungen, aber auch die Verschattung der Nachbargebäude weitestgehend vermieden werden. Gewisse Ausnahmen sind zulässig, sofern sich diese in die Gesamtgestaltung der Dachflächen einfügen.

Hinsichtlich des Spektrums an gestalterischen Möglichkeiten für Dächer ist die Bestimmung von angemessenen Höhenbegrenzungen durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (GH) erforderlich. Die Festsetzung der First-(FH) und Traufhöhen (TH) 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° (Pultdächer) gilt eine maximale Traufhöhe von 6,00 m nord- bzw. talseitig und eine Firsthöhe von max. 7,75 m süd- bzw. bergseitig. Bei flachgeneigten Dächern bis 25° (Walm- und Satteldächer) beträgt die maximale Traufhöhe ebenfalls 6,00 m, die maximale Firsthöhe allerdings 8,25 m. Bei allen sonstigen geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15 bis 45° ist die maximale Traufhöhe von 5,25 m und die maximale Firsthöhe von 8,50 m einzuhalten. 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 Werbeanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke und zur Regenrückhaltung 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.
Werbeanlagen sind dabei grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur bis zu einer Fläche von 1,5 m² an Gebäudewänden des Erdgeschosses oder freistehend bis zu 2,00 m über Gelände zulässig. Unzulässig sind diese Anlagen selbstleuchtend oder mit wechselndem oder bewegtem Licht. Mit diesen Vorschriften kann eine für den dörflichen Rahmen angemessene Gestaltung von Werbeanlagen gewährleistet werden.

Bei der Gestaltung der Stellplätze und ihren 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.

Schließlich sind Festsetzungen zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Dabei sind im Hinblick auf eine gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen keine Steinschüttungen oder Schotterflächen mit einzelnem Pflanzenbesatz zulässig. Die Gärtnerische Nutzung mit Begrünung der Flächen ist zu gewährleisten. Weiterhin sind Aufschüttungen und Abgrabungen im WA1 und im MDe aufgrund des mäßigen Gefälles bis zu 1,00 m Höhe und im WA2 unter Berücksichtigung des relativ starken Gefälles im Allgemeinen bis zu 1,80 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 40% der Gebäudelänge zulässig. Ausnahmen können bergseitig der Verkehrsflächen für Zufahrten von maximal einer Doppelgarage pro Gebäude zugelassen werden.

Einfriedigungen und Stützmauern sind entsprechend des dörflichen Charakters sowie den topografischen Aspekten entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bis 5 m Tiefe bei einer Gestaltung als Hecke oder Holzzaun nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bei einer Gestaltung als Mauer mit behauenem Naturstein nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Im Übrigen können einfach Holzzäune und Hecken bis zu 1,50 m Höhe erstellt werden, wobei diese zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen immer einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten müssen. Stützmauern sind zu den Nachbargrundstücken nur bis maximal 0,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Für alle Grundstücke ist zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern jeweils 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. Von dort kann das Wasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 10 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden. Damit kann für das Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht 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 sowie den artenschutzrechtlichen Aspekten. Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der bestehenden landschaftlichen und topografischen Verhältnisse und der Umgebungsbebauung,
- gute landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebiets,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung usw.,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als artenreiche Blumenwiese, welche entsprechend herzustellen und zu bewirtschaften ist (Textteil Ziff. 1.11.1).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als der Erweiterung der Außenspielfläche des angrenzenden Kindergartens (Textteil Ziff. 1.11.2).
- Festsetzung einer privaten Grünfläche als Hausgarten mit entsprechender Nutzung. Die bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind dort dauerhaft zu erhalten (Textteil Ziff. 1.11.3).
- Festsetzung einer privaten Grünfläche als Intensivgrünland mit entsprechender Nutzung. Einfriedungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind dort nicht zulässig (Textteil Ziff. 1.11.4).

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Aufgrund der Nutzung einer innerörtlichen Potenzialfläche zur Erhaltung und Entwicklung des dörflichen Charakters von Wißgoldingen und der Einbeziehung geringfügiger Außenbereichsflächen zur Arrondierung des Ortsrandes wird der Bebauungsplan kombiniert als § 13a/b-Verfahren durchgeführt.

Ein Verfahren nach § 13 a/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. 2.120 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 dörfliche Nutzungen mit Grünlandflächen, Streuobstwiesen, Gärten oder als Weide geprägt. In der Umgebung schließt sich aber überall bereits Wohnbebauung oder gemischte dörfliche Bebauung an, in der auch schon zwei potenzielle Verkehrsanschlüsse für eine zukünftige Erschließung bestehen. Im Hinblick auf ein mäßiges Spektrum an potenziellen Habitaten im Gebiet ist die Artenvielfalt im Plangebiet durchaus erhöht. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist für Fledermäuse und Brutvögel teilweise nutzbar, jedoch bestehen in der Umgebung noch zahlreiche andere Habitatstrukturen, weshalb das Gebiet kein essentieller Lebensraum. Die bestehenden Straßen sind bereits asphaltiert und somit ökologisch nicht von Bedeutung.

Die Umgebung des Plangebiets weist einen typisch dörflichen Nutzungsmix auf. Nordöstlich, östlich 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. Westlich und nordwestlich schließt die freie Landschaft an, die sich hier zunächst durch Wiesen- und Weidenutzung sowie durch zahlreiche gut ausgeprägte Gehölzbestände darstellt und weiter nordwestlich vermehrt landwirtschaftlich genutzt wird.

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

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.

Für die Brutvogelfauna ist festzustellen, dass die wenigen Spalten- und Höhlenquartiere nur von den in Siedlungsbereichen typischen Arten genutzt werden. Ein besonderes Artenspektrum war 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 Bäume, allerdings liegt das wesentliche Quartier an anderer Stelle in Wißgoldingen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte daher nur ein Nachweis über eine Nutzung des Plangebiets als Jagdhabitat erbracht werden. Eine Konfliktlage ist daher auszuschließen.

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

Die vorhandene Flora ist zwar relativ artenreich, aber durch anthropogene Einflüsse überprägt und dadurch insgesamt nicht wertgebend. Durch Tritt und Bewirtschaftung ist der Boden teilweise verdichtet und auch die Obstwiesen sind durch einen regelmäßigen Schnitt geprägt.

Schutzgüter Boden / Fläche und Wasser

Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen und es ist auf einen sparsamen Umgang zu achten.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Plangebiet bereits anthropogen überformt bzw. existieren teilweise aufgrund der Flächenversiegelung nicht mehr. Die Flächen des Plangebiets werden bisher überwiegend landwirtschaftlich als Grünland oder Weide genutzt. Durch die Bebauung wird das Schutzgut Boden / 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. Im Hinblick auf die Nutzung einer innerörtlichen Potenzialfläche ergeben sich für das Schutzgut aber keine erheblich negativen Auswirkungen.

Die Schutzgüter Boden und Wasser stehen unter dem Aspekt der Versiegelungsthematik in einem engen Zusammenhang. Das Gebiet gehört zur hydrogeologischen Einheit Mittel- und Unterjura (Opalinuston), der als Grundwassergeringleiter einzustufen ist. Meist ist nur geringer Schichten- bzw. Sickerwasseranfall zu erwarten, die Filterwirkung des Bodens ist relativ gering. Dennoch wird eine Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen zu einem schnelleren Oberflächenwasserabfluss führen und der Grundwasserabstand wird lokal geringfügig größer.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Nutzung als Wohngebiet ergeben sich auf das Schutzgut aber keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Sonstige Schutzgüter

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt. Mit einer Beeinträchtigung von lokalen Luftaustauschprozessen ist aufgrund der bereits in der Umgebung bestehenden Hindernisse durch Gebäude nicht zu rechnen. Die kleinklimatische Situation wird sich im Zusammenhang mit dem Versiegelungsgrad nicht wesentlich verschlechtern. Es ergeben sich damit für das Schutzgut keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Das Schutzgut Landschaft mit den Belangen des Landschaftsbildes und der Erholung wird durch die innerörtliche Lage im Zusammenhang mit der bestehenden Umgebungsbebauung und Erschließung nicht tangiert. Die Gehölzelemente der Umgebung sorgen zudem für eine sehr gute Sichtverschattung, weshalb die neue Bebauung keine Fernwirkung erzeugt und sich in den Gesamtzusammenhang des Ortsteiles einfügt. Das Gebiet hat keine Erholungsfunktion, durch die Planung werden aber die innerörtlichen Wegebeziehungen verbessert.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die Schaffung von Wohnraum und die Verbesserung des Wegenetzes weitgehend positive Effekte ein. Sonstige Belange sind 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 für die Innenentwicklung und 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 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, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Grundsätzlich werden die Belange von Tieren und Pflanzen in der Planung berücksichtigt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG sind ausgeschlossen. Dies bedeutet insgesamt, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht gefährdet ist und die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht planungsrelevant sind. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse, Vögel usw. ist. Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund der ermittelten Lebensraumvoraussetzungen ausgeschlossen werden. Es sind daher keine Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

Die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima/Luft werden im Rahmen der Planung vollumfänglich berücksichtigt. Es erfolgt nur eine geringe Neuversiegelung, welche über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Begrünung von Dächern, Pufferung von Dachflächenwasser usw. noch zusätzlich abgemildert wird, so dass diese Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere wird den Gesichtspunkten des flächensparenden Bauens und den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorbildlich Rechnung getragen.

Die Belange von Landschaft und Erholung werden durch die Planung ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereiches mit den bereits bestehenden Gebäuden in der Umgebung trägt im Zusammenhang mit der Beschränkung der Gebäudehöhen und sonstigen Gestaltungsfestsetzungen dazu bei, dass sich das Vorhaben gut in das Ortsbild einpasst.

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 Wißgoldingen berücksichtigt. Erhebliche, über das allgemein ortsübliche Maß hinausgehende Belastungen sind bezüglich der Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.

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

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Die Flächen des Plangebiets werden nur untergeordnet landwirtschaftlich genutzt und sind im Hinblick auf bestehende Strukturen und der Topographie nur mit größerem Aufwand zu bewirtschaften. 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 genutzten Flächen in der Umgebung kann es zu Geruchs- und Lärmbelästigungen 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. Die im südöstlichen Teil bestehende Straße „Am Holunderweg“ wird aufgenommen und bis zur Kaiserbergstraße verlängert. Ein zusätzlicher Wohnweg dient zur inneren Erschließung des Plangebiets. Die Straßen werden als Mischverkehrsfläche mit Bruttobreiten zwischen 4,10 m und 5,50 m ausgebaut, womit teilweise ein Begegnungsverkehr aller Fahrzeugarten bei reduzier-

ter Geschwindigkeit möglich sein wird, teilweise auch eine Einbahnregelung umsetzbar ist. Auch einige öffentliche Stellplätze sind geplant, um etwaigen Besucherverkehr aufnehmen zu können. 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 Wißgoldingen kann diesen zusätzlichen Verkehr ohne bauliche Anpassungen problemlos aufnehmen.

Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die südöstlich des Plangebiets an der Straße „Zur Vorstatt“ gelegenen Bushaltestelle „Wißgoldingen, Bezirksamt“.

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 gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Nutzung einer innerörtlichen 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 offenporiger Beläge bei Stellplätzen und ihren Zufahrten. Damit erfolgt eine Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und eine verbesserte Verdunstung des Oberflächenwassers,
- Möglichkeit bzw. teilweise Verpflichtung 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 Grünflächen und Pflanzgebote,
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie,
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Anbringung von Nisthilfen sowie vollständige Erhaltung angrenzender Biotope zur Einbindung in den umliegenden Landschaftsraum.

Es erfolgen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung. Die Kriterien des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Waldstetten ist das Baugebiet überwiegend enthalten. Das Schmutzwasser, wie auch das Regenwasser ist an das Mischkanalsystem des Ortsteiles 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 in den bestehenden Mischwasserkanal abzuführen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge ge-

leistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Versorgung des Bereichs mit Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen kann über die Straße „Am Holunderweg" erfolgen. Die Entwässerung des Plangebiets muss über den bestehenden Mischwasserkanal in der Kaiserbergstraße erfolgen.

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 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Holunderweg“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand vom Ortsteil Wißgoldingen und hat eine Größe von ca. 0,75 ha. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Aktivierung einer innerörtlichen Potenzialfläche für eine zukünftige dörfliche Bebauung.

Aufgrund der äußeren Erschließungssituation sind hier insbesondere Bauplätze für Wohngebäude bis maximal 2-3 Wohneinheiten sinnvoll. Dabei können jedoch unterschiedliche Bauplatzgrößen angeboten werden. Insgesamt können eine hohe städtebauliche Qualität und eine geordnete Entwicklung des Gebiets gewährleistet werden. Das Planungsrecht muss im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens geschaffen werden. Damit kann den planerischen und rechtlichen Erfordernissen in Bezug auf vorhandene Zwangspunkte, Restriktionen und Konflikte Rechnung getragen werden.

Da das geplante Verfahren eine Maßnahme der Innen- und teilweise der Außenentwicklung darstellt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a/b BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

Insgesamt sollen die Festsetzungen dafür sorgen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gesamtgebiets gewährleistet ist und die Belange von Natur und Umwelt gegenüber der bisherigen Planung nicht wesentlich verschlechtert werden. Diesen Zielen trägt die Planung Rechnung. Für Natur und Umwelt ergeben sich durch den Bebauungsplan keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.