

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Zwischen Degginger Weg und Bartensteigweg“ im Stadtbezirk Aufhausen

I. Geltungsbereich

1. Beschreibung und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtbezirkes Aufhausen zwischen dem Degginger Weg und dem Bartensteigweg. Es umfasst die Flurstücke 221, 222 und 223. Das Gebiet hat eine Fläche von insgesamt 0,88 Hektar und wird U-förmig gerahmt von Bestandsbebauung. Im Westen grenzt das Baugebiet „Am Degginger Weg“ (rechtsverbindlich seit dem 20.03.2002) an, im Süden die Gebiete „Alte Ortslage“, im Osten das Gebiet „Hausener Weg“ (rechtsverbindlich seit dem 29.07.1981/01.07.1988) und im Norden der Außenbereich. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets zeigt der folgende Lageplan.



Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets (blau umrandet)

2. Bisherige Nutzung und Topografie

Die Flurstücke 221, 222 und 223 werden bisher im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und teilweise als Obstwiese genutzt. Außerdem befindet sich im Plangebiet ein geschütztes Biotop.

Am westlichen Rand der Flurstücke 221 und 222 liegt ein Teil des Biotops nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG „Feldgehölze und Steinriegel NW bei Aufhausen“, Biotop-Nummer 174241171406, welches sich noch weiter nach Nordwesten erstreckt. Das Biotop umfasst eine Fläche von insgesamt 1.694 m², wovon 968 m² - also 57 % - innerhalb des Plangebietes liegen. An der Südgrenze von Flurstück 223 verläuft ein Fußweg, der den Degginger Weg und den Bartensteigweg verbindet und im Weiteren eine fußläufige Verbindung zur Ortsmitte abseits der Kreisstraße herstellt.

Das Gelände fällt östlich des Degginger Weges stark ab. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf den künftigen Bauflächen fällt das Gelände ca. 10 m von Südwest nach Nordost ab.

3. Übergeordnete Planungen

a. Regionalplan

Im maßgeblichen Regionalplan ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt. Die Flächen liegen außerhalb von Grünzügen und Grünzäsuren.

b. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen mit den Gemeinden Kuchen und Bad Überkingen ist der Geltungsbereich größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Kleine Bereiche am westlichen Rand des Plangebiets sind als Gemischte Baufläche bzw. als Gehölzfläche (Wald) und ein schmaler Bereich zwischen 4 Metern und 14 Metern im Norden als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

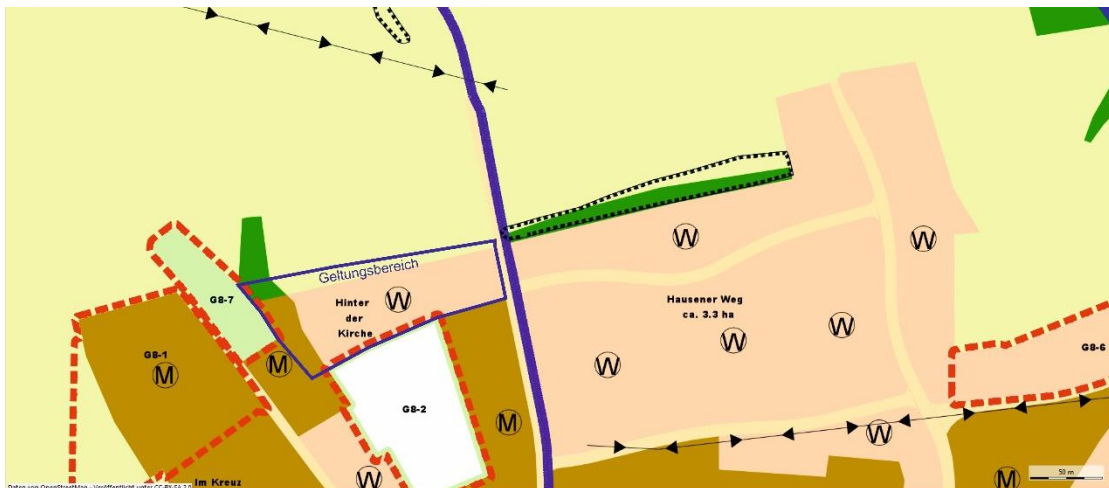


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Plangebiet blau umrandet)

4. Schutzgebiete, Altlasten, Baugrund,

a. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III des Einzugsgebiets der Trinkwasserfassung „Ave-Maria-Quelle“ der Gemeinde Deggingen. Auf die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 12.08.1993 wird verwiesen.

b. Altlasten und Baugrund

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen haben sich keine Erkenntnisse über wesentliche Einschränkungen ergeben, die grundsätzlich gegen eine Bebauung im Geltungsbereich sprechen könnten. Gemäß der Kartierung des Landratsamtes Göppingen sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Nach Angaben der geologischen Karte und der Aussagen im Baugrundgutachten des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG vom

16.05.2018 stehen im Plangebiet meist geringschichtige Deckschichten in Form von Ablehmen an, die von Kalksteinen des Weißen Juras (Untere-Felsenkalke-Formation) unterlagert werden. Bereichsweise können im nordwestlichen Teilbereich des Gebiets außerdem auch umgelagerte Fließerden und Abschwemmmassen nicht ausgeschlossen werden.

Für Baumaßnahmen im Geltungsbereich werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

c. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebiets sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Da Funde jedoch nie vollständig auszuschließen sind, wird im Textteil des Bebauungsplans auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in Verbindung mit § 27 DSchG hingewiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch oder paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten können. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

II. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Zuletzt wurden in Aufhausen am östlichen Rand des Stadtbezirks mit dem Bebauungsplan „Bei der Schule“ (Alpenblick), der am 02.02.2011 rechtsverbindlich wurde, auf einer Fläche von ca. 1,25 ha 18 Bauplätze geschaffen. Der letzte dieser Bauplätze wurde im Jahr 2016 verkauft. Das Gebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut und besiedelt. Seit 2016 kann die Stadt Geislingen in Aufhausen keine Bauplätze für Bauwillige anbieten. Es gibt zwar noch einige wenige private Bauplätze, diese werden jedoch seit Jahrzehnten bevorratet und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Aktuell besteht eine große Nachfrage nach Bauland, insbesondere auch von jungen Familien aus dem Ort heraus, die derzeit nicht befriedigt werden kann. Um die Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern, muss der Wohnbauflächenbedarf durch die Ausweisung neuer Bauplätze gedeckt werden. Dazu soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Planung ist geeignet, die Wohnbaulandnachfrage zu befriedigen, da die Flächen im städtischen Eigentum sind und – wie bei städtischen Bauplätzen üblich – nur mit einer Bauverpflichtung veräußert werden.

Im Geltungsbereich sind elf Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser geplant. Darüber hinaus wird mit der Planung der vorhandene Fußweg zwischen dem Degginger Weg und dem Bartensteigweg planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren dient die Planung der städtebaulichen Abrundung des Siedlungsbereichs und der Ausbildung des nordwestlichen Ortsrandes.

III. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Dies ist zulässig, da mit dem Geltungsbereich eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm überplant wird und der Bebauungsplan die Zulässigkeit einer Wohnnutzung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Anschluss an bebaute Ortsteile begründet.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Technischen Ausschusses in seiner öffentlichen Sitzung am 4. Dezember 2019 öffentlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2019 öffentlich bekanntgemacht.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

IV. Inhalte der Bebauungsplanung

1. Verkehrliche Erschließung

a. Äußere Erschließung

Das knapp 0,88 Hektar große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ende des Bartensteigwegs und wird über diesen erschlossen. Das Wohngebiet mit voraussichtlich elf Bauplätzen führt nur zu einem geringen zusätzlichen Verkaufsaufkommen, so dass dadurch keine wesentliche Verkehrszunahme bzw. Lärmbelastung für die Anwohner der angrenzenden Zufahrtsstraßen zu erwarten ist.

b. Innere Erschließung

Für die Straßenerschließung im Gebiet ist eine 6,50 Meter breite Straße vorgesehen, die für den zu erwartenden Anliegerverkehr ausreicht. Die Erschließungsstraße verjüngt sich im Westen auf 3,5 m.

Über dieses Teilstück erfolgt die Zufahrt zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit dem nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG geschützten Biotop „Feldgehölze und Steinriegel NW bei Aufhausen“, Biotop-Nummer 174241171406, um dort Pflegearbeiten vornehmen zu können. Darüber hinaus kann das Straßenstück im Winter zur Schneelagerung verwendet werden, da auf dem Teilstück keine Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken erfolgen. Aus diesem Grund wird für diesen Teil der Straße beidseitig ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Als Wendemöglichkeit für Fahrzeuge und insbesondere Müllfahrzeuge wird ein von der Erschließungsstraße nach Süden abzweigendes Straßenstück als Wendehammer angelegt. Von diesem Wendehammer aus können die Bewohner des Gebiets über eine 2,5 m breite Treppenanlage den bestehenden Fußweg zwischen Degginger Weg und Bartensteigweg erreichen. Die Treppe soll mit zwei Podesten und einer Kinderwagenrampe ausgebildet werden, um ein angenehmes Begehen zu ermöglichen.

Eine barrierefreie Anbindung ist aufgrund des vorhandenen Höhenunterschieds nicht möglich, da der Wendehammer ansonsten ein Gefälle von mehr als 18 % erhalten würde. Durch die Treppenanlage kann die Neigung des Wendehammers auf etwa 2,5 % begrenzt werden, so dass er auch im Winter gefahrlos von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und PKWs befahren werden kann.

Die Treppenverbindung aus dem Baugebiet heraus zum bestehenden Fußweg dient ausschließlich dem neuen Plangebiet, damit dessen Bewohner auf kurzem Weg auf den vorhandenen Fußweg zwischen Degginger Weg und Bartensteigweg und von dort aus ggfs. weiter Richtung Ortsmitte gelangen können.

2. Ver- und Entsorgung des Gebiets

Versorgungsleitungen für Kanal, Strom und Wasser liegen im Bartensteigweg. Von dort aus kann das Plangebiet erschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Keller der Gebäude im Plangebiet nördlich der geplanten Erschließungsstraße im Freispiegel entwässert werden können, da die Anschlusshöhe an den bestehenden Kanal nicht tief genug ist. Das Abwasser von Einliegerwohnungen, etc. muss ggfs. über eine Hebeanlage entwässert werden.

Eine ortsnahe Versickerung des Oberflächenwassers ist im Geltungsbereich aufgrund des Gefälles problematisch und kann zu Vernässungen an Gebäuden führen. Weitere öffentliche Flächen stehen nicht zur Verfügung. Deshalb wurde mit dem Landratsamt Göppingen vereinbart, dass das Niederschlagswasser mit dem Schmutzwasser vermischt und in die öffentliche Kanalisation im Hoher Rainweg geleitet werden kann, da die Entwässerung des knapp 0,88 Hektar großen Plangebiets im Allgemeinen Kanalplan der Stadt Geislingen enthalten und sowohl bei der Bemessung des Regenüberlaufbeckens als auch bei der Kanalnetzberechnung bereits berücksichtigt ist. Deshalb sind bei einer Entwässerung im Mischsystem weder am Regenüberlaufbecken noch an den weiterführenden Kanälen Maßnahmen notwendig.

Zur Minimierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge bzw. zur Regenrückhaltung enthält der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen, nämlich dass

- Dächer von Garagen und Carports und Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Wohngebäuden bis zu einer Dachneigung von 10 Grad flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind und
- nicht befahrbare private Erschließungswege und Terrassen wasserdurchlässig herzustellen sind.
- Des Weiteren wird die Verwendung von Zisternen zur Gartenbewässerung empfohlen.

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

a. Art der baulichen Nutzung

Diese Bebauungsplanung dient insbesondere der Befriedigung des dringenden Wohnraumbedarfs in Aufhausen. Im Geltungsbereich wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Um die Wohnnutzung im Plangebiet zu stärken und vor großer Flächenkonkurrenz zu schützen und das Verkehrsaufkommen im Hinblick auf die Sackgassen-Erschließung zu minimieren werden im Bebauungsplan die in Wohngebieten neben Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, ausgeschlossen. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, ebenso wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, da diese Nutzungen häufig auch im häuslichen Bereich betrieben werden können. Unzulässig sind wegen des damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens und des Flächenverbrauchs außerdem die ausnahmsweise in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sollten an zentraleren und verkehrsgünstigeren Standorten angesiedelt werden.

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan durch Baufenster festgelegt. Die großzügig bemessenen Baufenster sollen der Bauherrschaft Spielräume bei der Platzierung ihrer Gebäude auf dem Baugrundstück eröffnen. Um die Maßstäblichkeit der Bebauung insbesondere wegen der Lage am Ortsrand zu wahren, wird dieser Spielraum durch die Festsetzung von Obergrenzen für die zulässige Bebauung (Gebäudelänge max. 15 Meter, Gebäudebreite max. 11 Meter) eingeschränkt. Damit soll außerdem die Flächenversiegelung minimiert, die Kanalisation entlastet und sichergestellt werden, dass auf den Grundstücken ausreichend Grün- und Gartenflächen verbleiben.

b. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Im Plangebiet werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) für die Rohfußbodenhöhe festgesetzt. Die EFH beschreibt die Höhenlage in Metern über NHN (Normalhöhenull). Da die festgesetzten Baufenster Spielräume für die Platzierung

der Gebäude zulassen und sich eine Verschiebung der Gebäude im hängigen Gebäude auf die EFH auswirkt, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein Über- bzw. Unterschreiten der festgesetzten EFH bis zu 30 cm allgemein zulässig ist.

c. Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem Untergeschoss (UG). Dies entspricht den Festsetzungen der angrenzenden Baugebiete „Am Degginger Weg“ und „Hausener Weg“. Sofern aufgrund der Topografie die Deckenoberkante des Untergeschosses im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und sich deshalb nach der Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ein weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dies zulässig. Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird auf 4,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt Hausgrund / Dachhaut. Damit ist abhängig von der Höhe des Dachaufbaus eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und einem Kniestock von etwa 1,20 m möglich.

d. Bauweise

Zulässig sind im Geltungsbereich Einzel- und Doppelhäuser. Im Bebauungsplan wird für die künftige Bebauung eine maximale Gebäudelänge und Gebäudebreite festgesetzt. Damit soll, ohne den räumlichen Spielraum der künftigen Bauherrschaft einzuengen, u. a. verhindert werden, dass am Ortsrand eine städtebaulich unerwünschte lange, riegelartige Bebauung entsteht. Darüber hinaus wird dadurch sichergestellt, dass auf dem Grundstück ausreichend Frei- und Grünflächen für die künftigen Nutzer vor allem auch im Hinblick auf die Lage am Ortsrand verbleiben. Die festgesetzten Gebäudelängen und -breiten mit maximal 15 Meter x 11 Meter sind ausreichend groß, um je Grundstück eine angemessen große Wohnfläche zu ermöglichen.

e. Versorgungsleitungen

Geplant ist ein hochwertiges Baugebiet am Ortsrand. Deshalb wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

f. Beschränkung von oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen

Sowohl Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zur Freihaltung der Vorgärten von baulichen Anlagen und zur gefälligeren Gestaltung des Straßenbildes werden im Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze, also im Vorgartenbereich, Garagen, Carports und Nebenanlagen, die höher als 1,20 m sind (dazu gehören auch Sichtschutzwände), ausgeschlossen.

g. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen für Grenzgaragen innerhalb des Plangebiets

Auf Grund von der hängigen Lage des Plangebiets wird innerhalb des Geltungsbereichs abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) festgesetzt, dass für Garagen und Carports an Nachbargrenzen keine Abstandsflächen erforderlich sind, sofern deren Wandhöhe max. 3,0 m und die

Wandfläche des Gebäudes oberhalb des Sockels max. 25 m² und inklusive des über das Gelände herausragenden sichtbaren Sockel max. 30 m² beträgt. Der Abstand zur Straße darf hierbei nicht mehr als 6 m betragen.

In diesem Fall ist für die Ermittlung der Wandhöhe der fiktive Schnittpunkt der verlängerten Wand entlang der angebauten Grundstücksgrenze mit dem Fahr-
bahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde zu legen.

Bei geneigtem Gelände entstehen auf der Talseite von Verkehrsanlagen oftmals Höhenunterschiede zu den Garagen, deren Zufahrt sich in etwa auf dem Niveau der Verkehrsanlage bewegt. Dies führt zu zusätzlichen Sockelflächen, die häufig eine Überschreitung der nach der LBO zulässigen Wandhöhe oder Wandfläche nach sich ziehen. Die Festsetzung wird getroffen, um in einem solchen Fall ein Abrücken der Garagen bzw. ein unverhältnismäßiges Tieferlegen der Grenzgaragen unter das Straßenniveau mit ggfs. steil abfallenden Zufahrtsrampen – auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit – zu vermeiden.

Um die Sockel- bzw. Wandhöhe der Garage zu begrenzen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Anwendung dieser Festsetzung der Abstand der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche max. 6 Meter betragen darf. Ggfs. sind die so entstehenden Sockelflächen auch nur eine temporäre Angelegenheit, die bei der späteren Anlegung der Gartenfläche auf dem Nachbargrundstück bzw. durch eine dort ebenfalls errichtete Garage entfallen.

Diese Regelungen gelten nicht für Abstandsflächen zu Grundstücken, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, dort gelten die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung (LBO) uneingeschränkt.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

a. Vorschriften zu Dachform / Dachneigung / Dachbegrünung

Im Bebauungsplan werden für Wohngebäude keine Dachformen festgesetzt, um der Bauherrschaft einen möglichst großen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude zu eröffnen. Die maximale Dachneigung wird auf 40° festgesetzt. Für Pultdächer wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass der First parallel zur Erschließungsstraße verlaufen soll und die Dachneigung maximal 20 Grad betragen darf.

Für Garagen und Carports werden als Dachform Flachdächer vorgeschrieben. Dies hat den Vorteil, dass bei Grenzgaragen keine zusätzliche Sichtbeeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch ein Garagendach erfolgt. Außerdem wird durch die Vorschrift sichergestellt, dass diese Dächer zur Regenrückhaltung und Verdunstung beitragen, denn sowohl für Garagen und Carports als auch für Wohngebäude ist vorgeschrieben, dass diese bis zu einer Dachneigung von 10 Grad extensiv begrünt werden müssen. Neben positiven gestalterischen Aspekten schafft die Vorschrift außerdem Ersatzlebensräume für Flora und Fauna und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

b. Einfriedigungen

Einfriedigungen werden im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Lage und ihrer Höhe aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit eingeschränkt.

Zur großzügigeren und optisch ansprechenderen Gestaltung des Straßenraums, zur Sicherung des Lichtraumprofils und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (u. a. für eine bessere Sicht z. B. für Fußgänger beim Queren des Bartensteigwegs) wird festgesetzt, dass Stützmauern und Einfriedigungen jeweils 0,50 Meter hinter der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße „A“ und Bartensteigweg) und den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zurückversetzt werden müssen.

Bei lebenden Einfriedigungen ist abhängig vom Breitenwachstum der Hecke ein größerer Abstand erforderlich.

Dieser mindestens 0,50 Meter breite Streifen bis zur Grundstücksgrenze ist von jeglicher Bebauung, dazu gehören auch Grenzmauern, Einfriedigungen, Hecken, etc. und Möblierungen – mit Ausnahme von notwendigen öffentlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen von Versorgungsträgern wie z. B. Masten für die Straßenleuchten, Schaltschränke, Verkehrszeichen, etc. – freizuhalten.

Zäune zur freien Landschaft (Flurstück 220) hin müssen mit Büschen oder Buschgruppen bewachsen sein.

Für Einfriedigungen, die innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelds im Einmündungsbereich zum Bartensteigweg liegen, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit die zulässige Höhe auf maximal 0,80 Meter begrenzt. Der Ausschluss von flächigen Einfriedigungen aus Metall geschieht aus gestalterischen Gründen und wegen der damit verbundenen Lichtreflexionen und der sommerlichen Aufheizung.

c. Niederspannungsfreileitungen

Geplant ist ein ansprechend gestaltetes Neubaugebiet am Ortsrand. Deshalb sind Niederspannungsfreileitungen aus gestalterischen Gründen im Geltungsbereich unzulässig.

V. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.761 m².

Der steile Hang zwischen dem Plangebiet und dem Degginger Weg ist wegen der Topografie und des Biotops nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG „Feldgehölze und Steinriegel ...“ baulich nicht nutzbar. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt.

Der baulich nutzbare Teil des Geltungsbereichs reduziert sich deshalb auf eine Fläche von 7.064 m².

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Wohnbaufläche	ca. 5.727 m ²	65 %
Öffentliche Verkehrsfläche Straße 754 m ² Fußweg 290 m ² - bereits vorhanden Treppenanlage 23 m ²	ca. 1.067 m ²	12 %
Verkehrsgrünfläche	ca. 270 m ²	3 %
Zwischensumme – Bauflächen Gesamt	Ca. 7.064 m²	80 %
Öffentliche Grünfläche (Hangfläche, Biotop mit Pflanzbindung)	ca. 1.697 m ²	20 %
Geltungsbereich	ca. 8.761 m²	100 %

Tabelle 1: Flächenaufteilung des Plangebiets

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet voraussichtlich elf Bauplätze entstehen. Unter der Annahme, dass diese zu knapp einem Drittel mit Doppelhäusern und ansonsten mit Einzelhäusern bebaut werden, könnten dort 17 Wohneinheiten gebaut werden, was zu einem Einwohnerzuwachs in Aufhausen von voraussichtlich ca. 43 Einwohnern führen wird. Bezogen auf die nutzbare Fläche des Geltungsbereichs ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 60 Einwohner pro Hektar.

Nach dem Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist Aufhausen als Ort mit Eigenentwicklung einzustufen. Für neu zu erschließende Wohnsiedlungsbereiche für Orte mit Eigenentwicklung gibt der Regionalplan einen Dichtwert von 50 Einwohner pro Hektar vor. Somit übertrifft die für das neue Wohngebiet zu erwartende Bruttowohndichte die Vorgaben des Regionalplans, so dass die Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich gemäß § 13b BauGB zur Befriedigung eines dringenden Wohnraumbedarfs begründet ist.

VI. Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet stehen rund 30 Streuobstbäume, von denen nur wenige Höhlen aufweisen, die als Bruthöhlen für Vögel oder als Fledermausquartiere geeignet wären. Acht große Altbäume werden im Bebauungsplan durch Pflanzbindung dauerhaft gesichert. Des Weiteren wird die Neupflanzung von 13 heimischen Laubbäumen festgesetzt.

Artenschutzrechtlich relevant ist in erster Linie der Wegfall von 22 zum Teil recht alten Streuobstbäumen auf den Flurstücken 221, 222 und 223, da hierdurch u.a. Brutmöglichkeiten für Vögel wegfallen. Allerdings befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 300 m Entfernung ein größerer zusammenhängender Streuobstbereich, so dass die Gesamtpopulation der Vogelarten, die auf diesen Lebensraumtyp spezialisiert sind, nicht gefährdet ist. Der im Plangebiet liegende Teilbereich des Biotops auf den Flurstücken 221 und 222 wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert. Damit wird dieser Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten nicht beeinträchtigt. Für

andere europäische geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Zusammenhang mit der Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, so dass auch keine weiteren (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Die für die Bebauung notwendige Entfernung der Bäume hat bevorzugt im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen, um brütende Vögel nicht zu gefährden. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor der Fällung zu überprüfen, ob sich Vogelnester im Baum befinden.

In diesem Fall ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Göppingen Kontakt aufzunehmen. (Für weitere Informationen wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.)

Neben den oben genannten Pflanzgeboten und Pflanzbindungen wird im Bebauungsplan des Weiteren zur Minimierung des Eingriffs, zur Verbesserung der Situation von Flora und Fauna, des Kleinklimas und der Wasserrückhaltung die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt und eine extensive Dachbegrünung für Garagen und Carports und Flachdächer von Wohngebäuden bis zu einer Dachneigung von 10 Grad festgesetzt. Ferner wird vorgeschrieben, dass nicht befahrbare private Erschließungswege und Terrassen wasserdurchlässig herzustellen sind und unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen als Grün- und Pflanzflächen angelegt werden müssen. Für die Gartenbewässerung bzw. für die Brauchwassernutzung wird die Anlage von Zisternen empfohlen.

VII. Bodenordnung

Alle Flächen sind im städtischen Eigentum. Eine Bodenordnung ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

VIII. Kosten

Durch die Planung werden voraussichtlich Erschließungskosten in Höhe von ca. 498.000 € begründet, worauf ca. 182.000 € für die Herstellung der Mischkanalisation, ca. 203.000 € für den Straßenbau und ca. 33.000 € für die Herstellung eines Breitbandlerrohres entfallen.

Geislingen an der Steige, den 01.09.2020

Gez. André Wolf / Alwine Aubele

Anlage zur Begründung:

Artenschutzrechtliche Prüfung vom 01.09.2020

Artenschutzrechtliche Prüfung
zum Bebauungsplan Nr. 95
„Zwischen Degginger Weg und Bartensteigweg“
im Stadtbezirk Aufhausen

Artenschutzrechtliche Prüfung

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Einführung
 - 1.1 Anlass und Zielsetzung
 - 1.2 Vorgehensweise
 - 1.3 Artenschutzrechtliche Grundlagen

- 2 Untersuchungsgebiet
 - 2.1 Gebietsbeschreibung
 - 2.2 Schutzgebiete
 - 2.3 Biotopverbund

- 3 Bestand

- 4 Artenschutzrechtliches Konfliktpotential und Lösungsmöglichkeiten

1 Einführung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Siehe Teil A der Begründung, II. „Anlass der Planung“ und III. „Planungsziele“

1.2 Vorgehensweise

Aufgrund des derzeitigen Zustands des Gebietes wurde das Potenzial für das Vorkommen von Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und europäische Vogelarten abgeschätzt.

1.3 Artenschutzrechtliche Grundlagen

Verbote

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für die europäisch geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten geprüft, ob mit der Planung gegen folgende Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Freistellung von Verboten

In Bezug auf europäische Vogelarten oder Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Gegebenenfalls kann die ökologische Funktion vorab durch so genannte CEF-Maßnahmen gesichert werden.

Ausnahmeregelung

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Verboten des § 44 zulassen, sofern zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

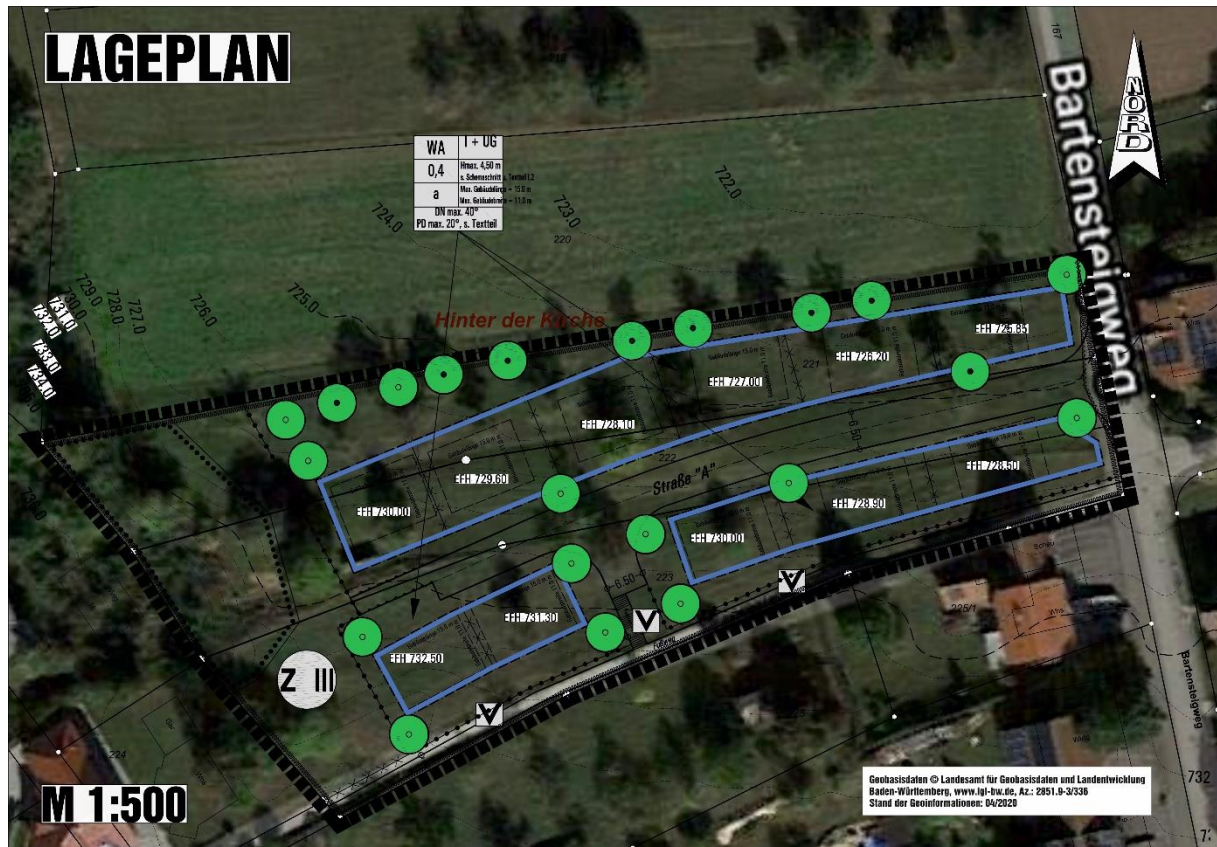
Möglichkeit der Befreiung

Nach § 67 Abs. 2 BNatSchG kann von den Verboten des § 44 auf Antrag Befreiung erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

2 Untersuchungsgebiet

2.1 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtbezirkes Aufhausen, umfasst die Flurstücke 221, 222 und 223 im Gewann „Hinter der Kirche“ und hat eine Gesamtfläche von 8.761 m².



Lageplan Bebauungsplan

Die geplante Bebauung auf den Flurstücken 221, 222 und 223 wird U-förmig von Bestandsbebauung eingerahmt (siehe Lageplan).

Die Flurstücke werden bisher im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Obstwiese genutzt. Außerdem befindet sich im Plangebiet ein geschütztes Biotop (siehe 2.2).

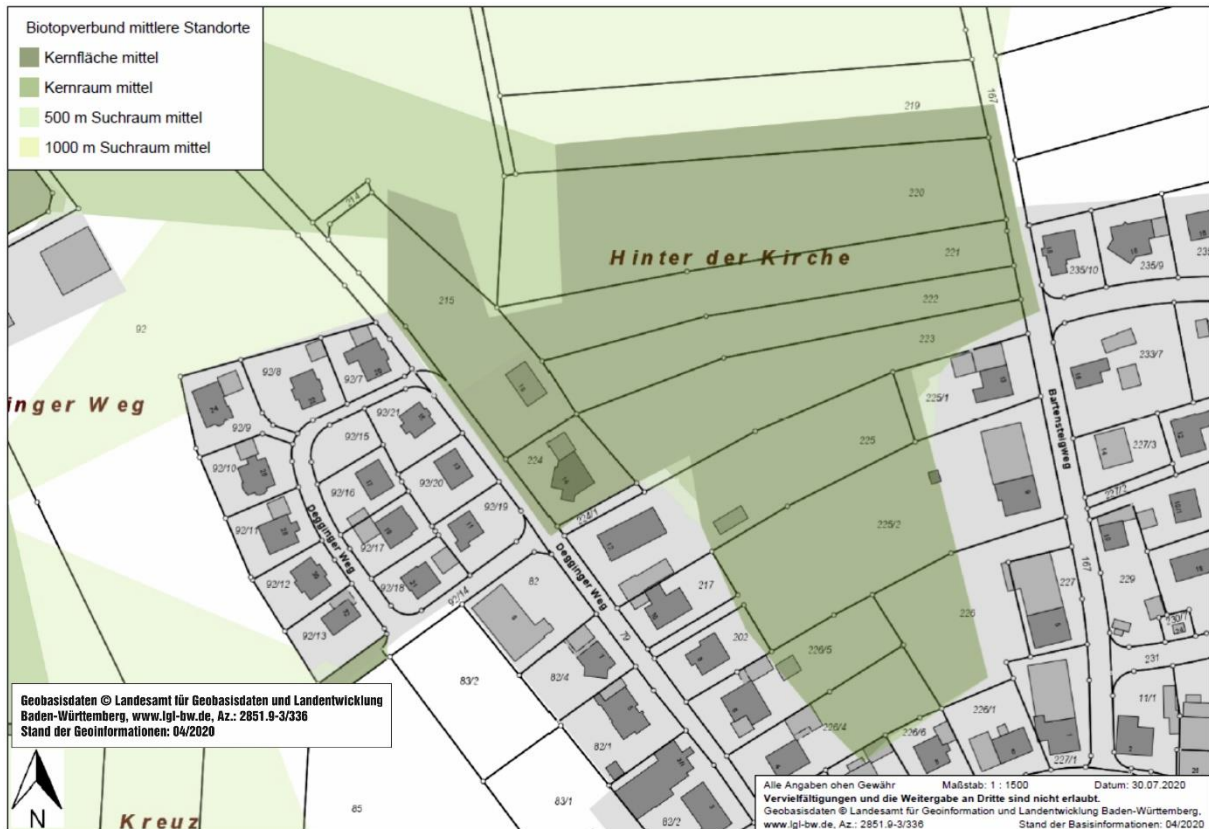
2.2 Schutzgebiete

Am westlichen Rand der Flurstücke 221 und 222 liegt ein Teil des Biotops nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG „Feldgehölze und Steinriegel NW bei Aufhausen“, Biotop-Nummer 174241171406. Dieses Biotop umfasst eine Fläche von insgesamt 1.694 m², wovon 968 m² - also 57 % - innerhalb des Plangebietes liegen.

Laut Regionalplan liegt das Plangebiet außerhalb von Grünzügen und Grünzäsuren. Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III des Einzugsgebiets der Trinkwasserfassung „Ave-Maria-Quelle“ der Gemeinde Deggingen. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3. Biotopverbund

Der landesweite funktionale Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotop und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen.

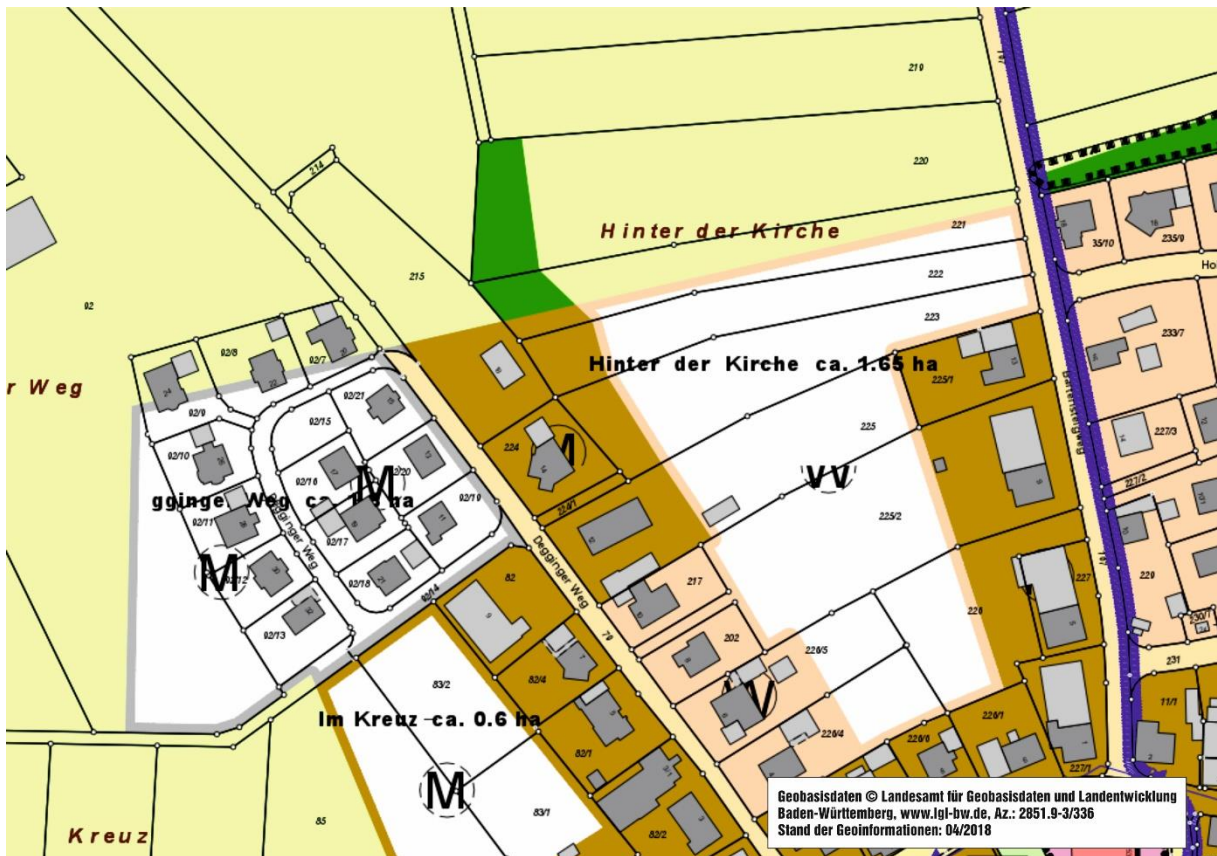


Auszug aus landesweitem funktionalem Biotopverbund

Bestandteile der Planungsgrundlage zum Biotopverbund im Offenland Baden-Württemberg sind Kernflächen, Kernräume, Suchräume sowie übergeordnete Verbundachsen für das Offenland trockener, mittlerer und feuchter Standorte.

Unter Kernflächen werden solche Flächen verstanden, die durch ihre Ausstattung mit belebten und unbelebten Elementen geeignet sind, die nachhaltige Sicherung der standorttypischen Arten und Lebensräume sowie Lebensgemeinschaften zu gewährleisten. Primär gilt es, solche vorhandenen Kernflächen und Kernräume zu sichern und weiter zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Ein Großteil dieser Kernfläche ist allerdings bereits seit langem im Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3 Bestand

Im Plangebiet stehen rund 30 teilweise recht alte Streuobstbäume, von denen nur wenige Höhlen aufweisen, die als Bruthöhlen für Vögel oder als Fledermausquartiere geeignet wären.



Der Unterwuchs ist auf allen Flächen als Fettwiese zu charakterisieren.

Im westlichen Bereich der Flurstücke 221 und 222 liegt ein Teil des Biotops Nr. 174241171406 „Feldgehölze und Steinriegel NW bei Aufhausen“.



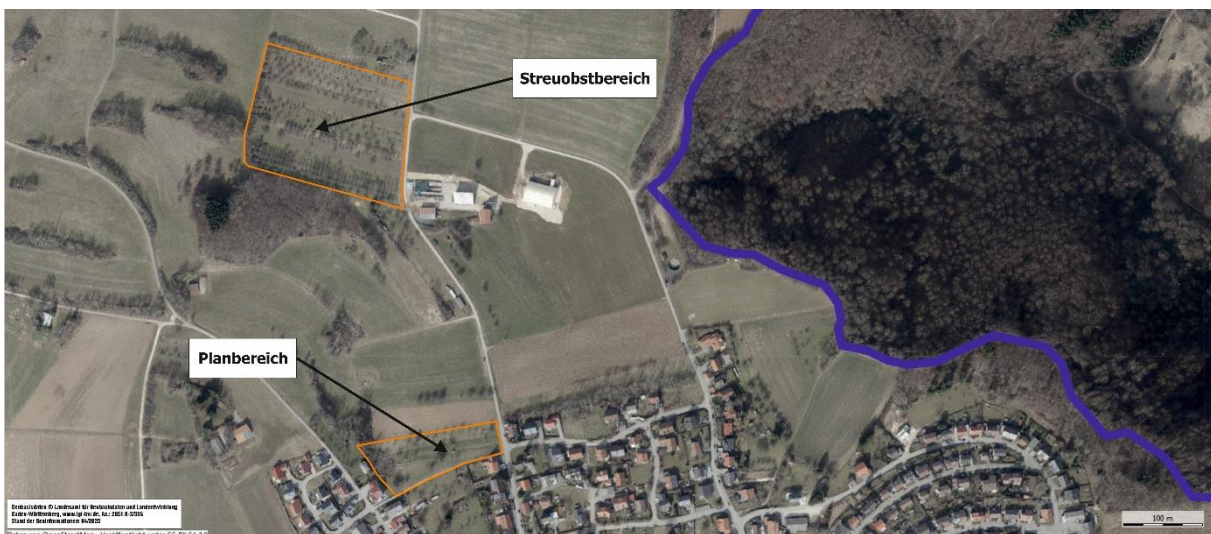
Biotop auf den Flurstücken 221 und 222

4 Artenschutzrechtliches Konfliktpotential und Lösungsmöglichkeiten

Der im Plangebiet liegende Teilbereich des Biotops auf den Flurstücken 221 und 222 wird durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert. Damit wird dieser Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten nicht beeinträchtigt.

In dem Geltungsbereich mit einer Größe von 8.761 m² sollen 11 Bauplätze entstehen mit einer Wohnbaufläche von insgesamt 5.727 m². Von dieser Fläche können maximal 1.815 m² mit Wohngebäuden überbaut werden. Die neu geplante Verkehrsfläche umfasst 777 m².

Artenschutzrechtlich relevant ist in erster Linie der Wegfall von 22 zum Teil recht alten Streuobstbäumen auf den Flurstücken 221, 222 und 223, da hierdurch u.a. Brutmöglichkeiten für Vögel wegfallen. Allerdings befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 300 m Entfernung ein größerer zusammenhängender Streuobstbereich, so dass die Gesamtpopulation der Vogelarten, die auf diesen Lebensraumtyp spezialisiert sind, nicht gefährdet ist.



Zudem werden acht große Altbäume als Pflanzbindung im Bebauungsplan gesichert und die Neupflanzung von 13 heimischen Laubbäumen festgesetzt, was ebenfalls Lebensraum für Vogel- und andere Tierarten bietet. Auch Dachbegrünungen sind auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 10 Grad Dachneigung vorgeschrieben. Für andere europäische geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Zusammenhang mit der Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten, so dass auch keine weiteren (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Die für den Bau notwendige Entfernung der Bäume hat bevorzugt im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen, um brütende Vögel nicht zu gefährden. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor der Fällung zu überprüfen, ob sich Vogelnester im Baum befinden. In diesem Fall ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Göppingen Kontakt aufzunehmen.

Geislingen, den 01.09.2020

gez. Sonja Pfau