

Begründung

Bebauungsplan „Schwärze“

Örtliche Bauvorschriften „Schwärze“

Gemeinde Rottenacker, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbelange
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Verkehrsuntersuchung (Verkehrslärm)
8. Städtebauliche Konzeption
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.5 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
 - 11.3 Bauweise, Wohneinheiten
 - 11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 11.5 Verkehrsflächen
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
 - 12.3 Stellplatzverpflichtung
 - 12.4 Ordnungswidrigkeiten
13. Städtebauliche Kenndaten
 - 13.1 Flächenbilanz
 - 13.2 Einwohnerdichte

Anlage 1: Entwurf Umweltbericht, Zeeb & Partner vom 02.06.2022 mit folgenden Anlagen:

- Bestandsplan Anlage 1 zum UB (DIN A3) vom 24.04.2022, col.,
- Ergebnisse der Kartierung der FFH-Flachland-Mähwiesen Anlage 2 zum UB vom 05.08.2021,
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zum Bauvorhaben Erschließung Neubaugebiet „Schwärze“ Anlage 3 zum UB vom 22.01.2021,
- Geruchs-Immissionsprognose Gerda IV vom LRA AD Anlage 4 zum UB vom 14.09.2021,
- Übersicht Ausgleichsflächen Anlage 5 zum UB (DIN A3) vom 29.04.2022, col.,
- Detail Ausgleichsflächen A-D Anlage 6 zum UB (DIN A3) vom 29.04.2022, col.,
- Steckbriefe der bereits ausgeführten Ökokonto-Maßnahmen Anlage 7 zum UB vom 18.05.2022

Anlage 2: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Zeeb & Partner vom 02.06.2022

Anlage3: Verkehrsuntersuchung (Verkehrslärm), Modus Consult vom 14.04.2022

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Rottenacker gehört zum Alb-Donau-Kreises und liegt ca. 4 km östlich der Stadt Munderkingen. Die Stadt Ulm liegt ca. 30 km südwestlich und ist über die B311 in ca. 40 Minuten erreichbar.

Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 2.213 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, IV/2021).

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinde Rottenacker stehen seit längerem keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland in Rottenacker ist nach wie vor sehr groß. Die Gemeinde Rottenacker ist in dem in der Aufstellung befindlichen Regionalplan Donau-Iller als Siedlungsbereichsgemeinde (Plansätze des Kapitels B III 2 „Siedlungsbereiche“) ausgewiesen. Laut dem Regionalplanentwurf weist die Gemeinde Rottenacker ein hohes Potenzial zur weiteren Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen aus. Der Regionalplan weist aus, dass den als Siedlungsbereich festgelegten Gemeinden ermöglicht werden soll, Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen auszuweisen, die über den eigenen, örtlichen Bedarf hinausgehen.

Um weiterhin Bauplätze anbieten zu können möchte die Gemeinde Rottenacker daher am nordwestlichen Ortsrand von Rottenacker Bauland ausweisen.

Mit dem Bebauungsplan „Schwärze“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechend § 4 BauNVO geschaffen werden. Im Baugebiet „Schwärze“ sollen 34 Bauplätze ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Baugebiets geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich gesichert. Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen wird dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowie den modernen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung in geeigneter Weise Rechnung getragen. Damit wird insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung entsprochen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Lindenstraße gesichert.

2019 wurde vom Gemeinderat Rottenacker das Bebauungsplanverfahren „Schwärze“ als Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB gestartet. Aufgrund der eingegangenen Anregungen sowohl von Trägern öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit wurde am 15.04.2021 vom Gemeinderat beschlossen, das bisherige Verfahren einzustellen und ein Regelverfahren durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgte jetzt im Regelverfahren, nach dem gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Dem Bebauungsplan ist der Umweltbericht entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.04.2021 gefasst. Im Anschluss daran fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zwischen dem 03.05.2021 und 07.06.2021 statt. Die während diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ entnommen werden.

Zwischenzeitlich wurde eine Verkehrsuntersuchung bezüglich Leistungsfähigkeit und Lärm erarbeitet.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 15.04.2021 sind im Entwurf vom 02.06.2022 folgende Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen worden:

- Verkleinerung des Geltungsbereiches von ursprünglich 3,25 ha auf 3,09 ha (Herausnahme zwei Baugrundstücke an der südwestlichen Ecke zum Schutz der bestehenden Streuobstbäume),
- Ergänzungen der bisherigen artenschutz- und naturschutzrechtlichen Untersuchungen,
- Ergänzung des Umweltberichtes,
- Bestimmung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen,
- Erstellung Antrag auf Umwandlung der Streuobstwiese,
- Erstellung Antrag auf Umwandlung der FFH-Mähwiese (LRT 6510),
- Aufnahme weiterer Sichtfelder in den Kreuzungsbereichen,
- Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports müssen zwingend begrünt werden.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Rottenacker dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

4.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller weist der Gemeinde Rottenacker keine zentralörtliche Funktion zu.

Der derzeit noch rechtskräftige Regionalplan von 1987 sieht im Bereich Siedlung und Versorgung (Karte 2) sowie Landschaft (Karte 3) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Plandarstellungen vor.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanentwurfes von 2019 ist der westliche Bereich (ungefähr zur Hälfte) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft PS B I 2.1 G (3) ausgewiesen.

Auszug aus dem Regionalplanentwurf Donau-Iller vom 23.07.2019

„G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.“

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.“

Abwägung zu G (3) und (4)

Einer beabsichtigten Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen und Vorhaben in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Der erhöhte Abwägungsanspruch erfordert eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme, z. B. durch nachvollziehbare Bedarfsuntersuchungen und Prüfung von Planungsalternativen. Stehen ansonsten gleichwertige, außerhalb der Vorbehaltsgebiete gelegene Standortalternativen zur Verfügung, sollen diese vorgezogen werden.

Im Gemeindeentwicklungskonzept wurde eine mögliche innerörtliche Weiterentwicklung genau untersucht (Konfliktpläne Hochwasser/Überschwemmungsgebiete, landwirtschaftliche Immissionsradien, Baulückenkataster, künftiges Bauflächenpotential, u.a.). Das Ergebnis dieser Untersuchung war, dass eine bauliche Weiterentwicklung nur im nördlichen Gemeindegebiet möglich ist. Arrondierungsmöglichkeiten bestehen sonst nur noch im Westen von Rottenacker, südlich der L257 in Verlängerung der Blumenstraße, in einem möglichen Baugebiet „Kirchhofrain II“.

Es wird festgestellt, dass es im Vergleich zu vielen anderen Regionalplänen, im Regionalplan keine landwirtschaftlichen Vorranggebiete gibt, welche in der Regel einer Einstufung als Vorrangflur I entspricht. Die Vorrangfluren sind verwaltungsinterne Einstufungen übergeordneter Behörden bei denen keine Anhörung der jeweiligen Gemeinden stattgefunden hat. Sie erfolgten laut Landratsamt Alb-Donau-Kreis vor ca. 15 Jahren im betreffenden Gebiet nicht wegen der Bodenqualität, sondern vor allem zum Schutz des Aussiedlerstandorts Schleifweg 1. Dieser ist nicht mehr aktiv.

Eine Reaktivierung dieses Hofes kann aufgrund der Substanz so gut wie ausgeschlossen werden. Baurechtlich muss damit von einem nicht landwirtschaftlichen Anwesen im Außenbereich ausgegangen werden. Die Heilung könnte sein, dass nordöstlich Schwärze und östlich des Anwesens später einmal Bebauung ermöglicht wird um so, das Anwesen „anzubinden“. Innerhalb von Rottenacker gibt es keinen Haupterwerbslandwirt mit Tierhaltung den man womöglich aussiedeln könnte. Die Vorrangflur läuft ins Leere.

Die Fläche wird als Grünland zur Futterherstellung und nicht zur Produktion von Nahrungsmitteln als Ackerland verwendet. Dies dürfte an der zum einen exponierten Topographie liegen und zum anderen an der Bodengüte.

Aus der Karte der Bodenkundlichen Einheiten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau handelt es sich bei der Fläche um eine Pararendzina aus z. T. solifluidal umgelagertem Molasse-Material. Aus den Bodenfunktionen ergibt sich für den Standort für naturnahe Vegetation keine hohe oder sehr hohe Bewertung, für die Bodenfruchtbarkeit eine mittlere (2,0) Bewertung, für den Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine mittlere (2,0) Bewertung und für Filter und Puffer für Schadstoffe eine hohe bis sehr hohe (3,5) Bewertung. Insgesamt ergibt sich eine Gesamtbewertung von 2,5. Damit kann der Boden maximal einer unteren Vorrangflur II Stufe zugeordnet werden (Acker- und Grünlandzahl). Der Auszug aus der aktuellen Flächenbilanzkarte bestätigt dies.

Außerdem sind die Flst. Nr. 443, 444 und 445 mit Bäumen bewachsen was eine Bewirtschaftung schwieriger macht. Das im Entwurf des Regionalplanes ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft hat eine überschlägig ermittelte Größe von ca. 109 ha. Der Bereich, der davon innerhalb des 2,31 ha auszuweisenden Wohngebietes liegt, beträgt ca. 1,1 ha und damit bei ca. 1,2% der Gesamtfläche.

Dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Wohngrundstücken wird gegenüber der Verknappung von Acker- und Wiesenflächen der Vorrang eingeräumt.

Belange der Landwirtschaft

Um die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, werden bei der parallel in Aufstellung befindlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 3,06 ha anderenorts genehmigte Wohnbaufläche der Landwirtschaft als Kompensation wieder zur Verfügung gestellt. Im Vorfeld hat das Kreislandwirtschaftsamt eine Geruchsabschätzung mit den neuen Gewichtungsfaktoren der TA Luft 2021 vorgenommen, um zu prüfen, ob innerhalb des Baugebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von über 10 % der Jahresstunden auftreten. Dies ist nicht der Fall.



Ausschnitt Geruchsabschätzung des Kreislandwirtschaftsamtes 14.09.2021

Wohnflächenbedarf

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist für die Gemeinde Rottenacker von größter Bedeutung um eine Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken. Des Weiteren ist die Nachfrage nach Bauplätzen von auswärtigen Personen nach wie vor vorhanden. Rottenacker wird in der Fortschreibung des Regionalplanes (Entwurf 2019) als Siedlungsgemeinde ausgewiesen. Dies bedeutet, dass Rottenacker nicht nur aufgrund der Eigenentwicklung wachsen darf, sondern auch Bauplätze für Auswärtige anbieten soll. Des Weiteren soll Rottenacker an das zukünftige Regio-S-Bahn-Netz Donau-Iller angeschlossen werden, was zu einer weiteren deutlichen Attraktivitätssteigerung als Wohngemeinde im direkten Umkreis zum Oberzentrum Ulm als Arbeitsstandort, führen wird. Im geplanten Bebauungsplan „Schwärze“ ist eine verdichtete Bebauung gewünscht (größer 60 EW/ha).

Der **Regionalplan Donau-Iller** führt im Entwurf vom 23.07.2019 zu Siedlungsbereichen folgendes aus:

B III Siedlungswesen

B III 2 Siedlungsbereiche

Z (1) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann. Zentrale Orte dürfen in ihrer Funktion jedoch nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Z (2) Folgende Gemeinden werden als Siedlungsbereiche festgelegt:

[...]

- Rottenacker (Alb-Donau-Kreis)

Begründung: Zu Z (1): Die Steuerung der Siedlungstätigkeit in der Region Donau-Iller ist eine wichtige Aufgabe der Raumordnung auf regionaler Ebene. Neben dem Instrument der Zentralen Orte ermöglicht der Staatsvertrag Donau-Iller die Festlegung von Gemeinden oder Gemeindeteilen, in denen eine verstärkte Siedlungstätigkeit stattfinden soll (Siedlungsbereiche). Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich grundsätzlich in den Zentralen Orten. Um jedoch den anhaltenden Siedlungsdruck

zu befriedigen und Überlastungserscheinungen zu vermeiden, soll den als Siedlungsbereichen festgelegten Gemeinden ermöglicht werden, Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen auszuweisen, die über den eigenen, örtlichen Bedarf hinausgehen. Dies kann insbesondere dann erfolgen, wenn benachbarte Arbeitsmarkt- oder Wohnschwerpunkte über eine angespannte Marktsituation hinsichtlich Bauflächen verfügen und sich diesbezüglich mögliche negative Entwicklungen abzeichnen. Hierbei ist darauf zu achten, dass Zentrale Orte nicht in ihren Funktionen erheblich negativ beeinträchtigt werden. Die Kommunen ermitteln das Maß der Ausweisung der Bauflächen, die auf der Festlegung als Siedlungsbereiche basieren, im Rahmen ihrer Bauleitplanung selbst.

Zu Z (1) und Z (2): Die räumliche Zuordnung der Gemeinden als Siedlungsbereiche erfolgte nach Kriterien der längerfristigen Stabilisierung und Entwicklung der Verkehrs- und sonstigen Infrastruktur, der Berücksichtigung von Nachfragesituation und Potenzial für Wohn- und gewerbliche Bauflächen sowie der grundsätzlichen Eignung für eine weitere Siedlungsentwicklung.

Die Zuordnung wurde zudem mit den regionalen Verkehrs- und Freiraumanforderungen abgestimmt. Berücksichtigung bei der Festlegung als Siedlungsbereiche finden unter anderem die bereits bestehenden ÖPNV-Achsen, die potenziellen Haltepunkte der Regio-S-Bahn sowie geeignete Anschlüsse an überörtliche Straßen. Gemeinden, die diesbezüglich eine besonders hohe Eignung aufweisen, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Bei der Festlegung der Siedlungsbereiche wurden verschiedene Kriterien berücksichtigt. Die Lage an einer Entwicklungs- oder Siedlungsachse ist hierbei von besonderer Bedeutung. Ein guter Infrastrukturanschluss, insbesondere um benachbarte Zentrale Orte zu erreichen, ist wichtig. Dies können zum Beispiel Autobahnen oder wichtige Bundesstraßen sein. Siedlungsbereiche können Gemeinden sein, welche benachbart zu Ober- oder Mittelzentren mit anhaltendem Siedlungsdruck liegen. Diese benachbarten Arbeitsmarktzentren müssen zudem gut erreichbar sein. Um langfristig eine nachhaltig auf den ÖPNV ausgerichtete Siedlungsstruktur zu erreichen, können Siedlungsbereiche festgelegt werden, wenn deren Hauptort direkt an eine Linie der geplanten Regio-S-Bahn angebunden ist. Voraussetzung für Siedlungsbereiche ist grundsätzlich die Möglichkeit der Gemeinden, geeignete Flächen für Wohnen und Gewerbe ausweisen zu können und hierbei eine verdichtete Siedlungsentwicklung umzusetzen. Flächenpotenziale für neue Wohn- und Gewerbeflächen müssen eine Verträglichkeit mit Zielen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes aufweisen. ... Die Gemeinden Rottenacker, Ummendorf und Warthausen besitzen mit ihrer jeweiligen infrastrukturellen Ausstattung überörtliche Bedeutung. Eine Ausweisung als Zentrale Orte ist jedoch insbesondere aufgrund der fehlenden Verflechtungsbereiche nicht möglich. Um die

vorhandene Infrastruktur auszulasten und die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu erhalten, werden diese Gemeinden als Siedlungsbereiche festgelegt. Zusammen mit der Lage an der Regio-S-Bahn weisen diese Gemeinden ein besonders hohes Potenzial zur weiteren Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen auf.

Die Gemeinde hat Stand IV/2021 (Statistisches Landesamt BW) 2.213 Einwohner. Dies bedeutet eine negative Abweichung von 6 Einwohnern gegenüber der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Das Statistische Landesamt BW prognostiziert ein positives Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2035.

Dieser Entwicklung wird mit der Ausweisung des Baugebietes/Wohnbaufläche Rechnung getragen.

5. Örtliche Planungen

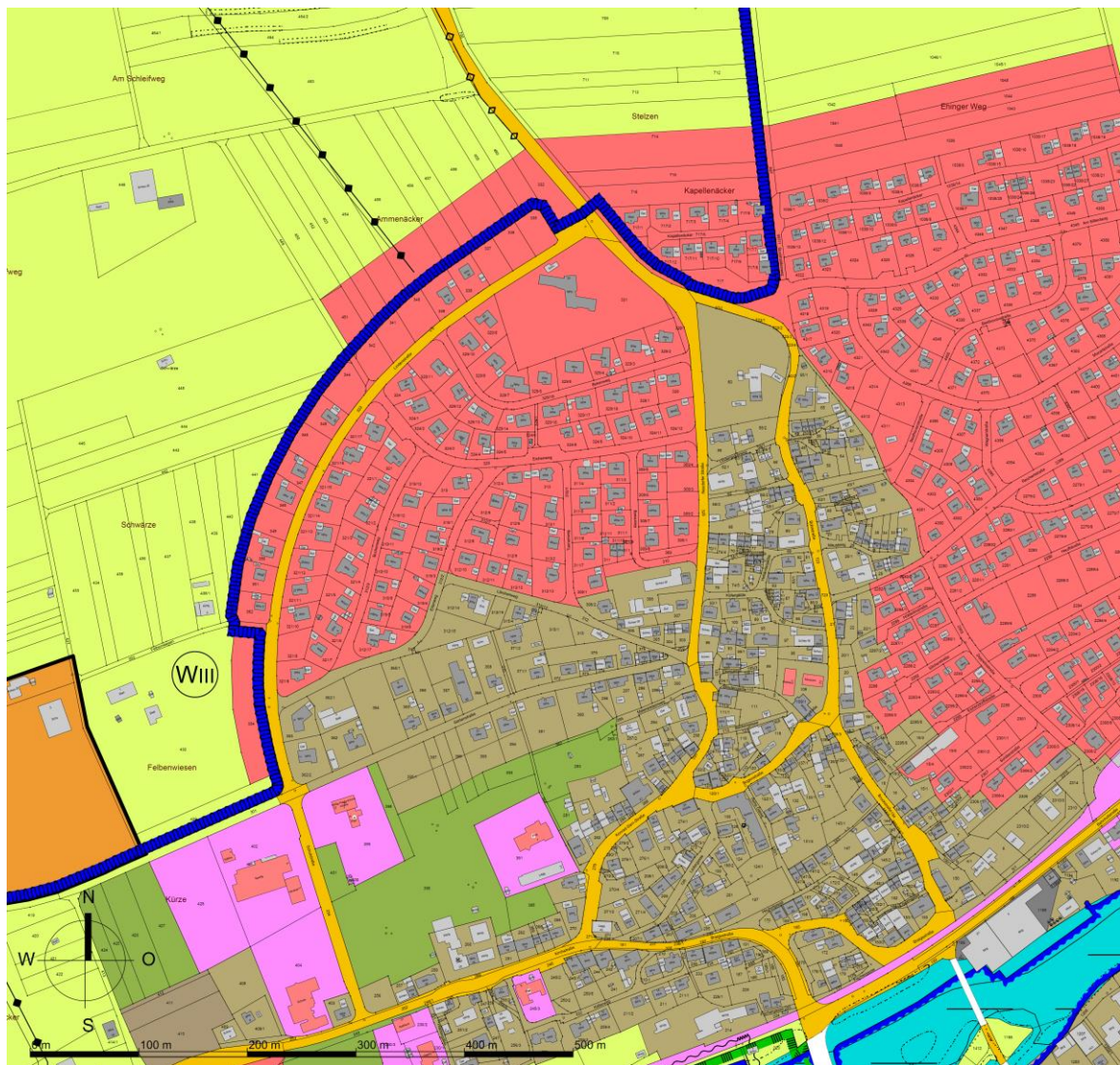
5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen wird im Bereich des Bebauungsplanes Schwärze derzeit geändert.

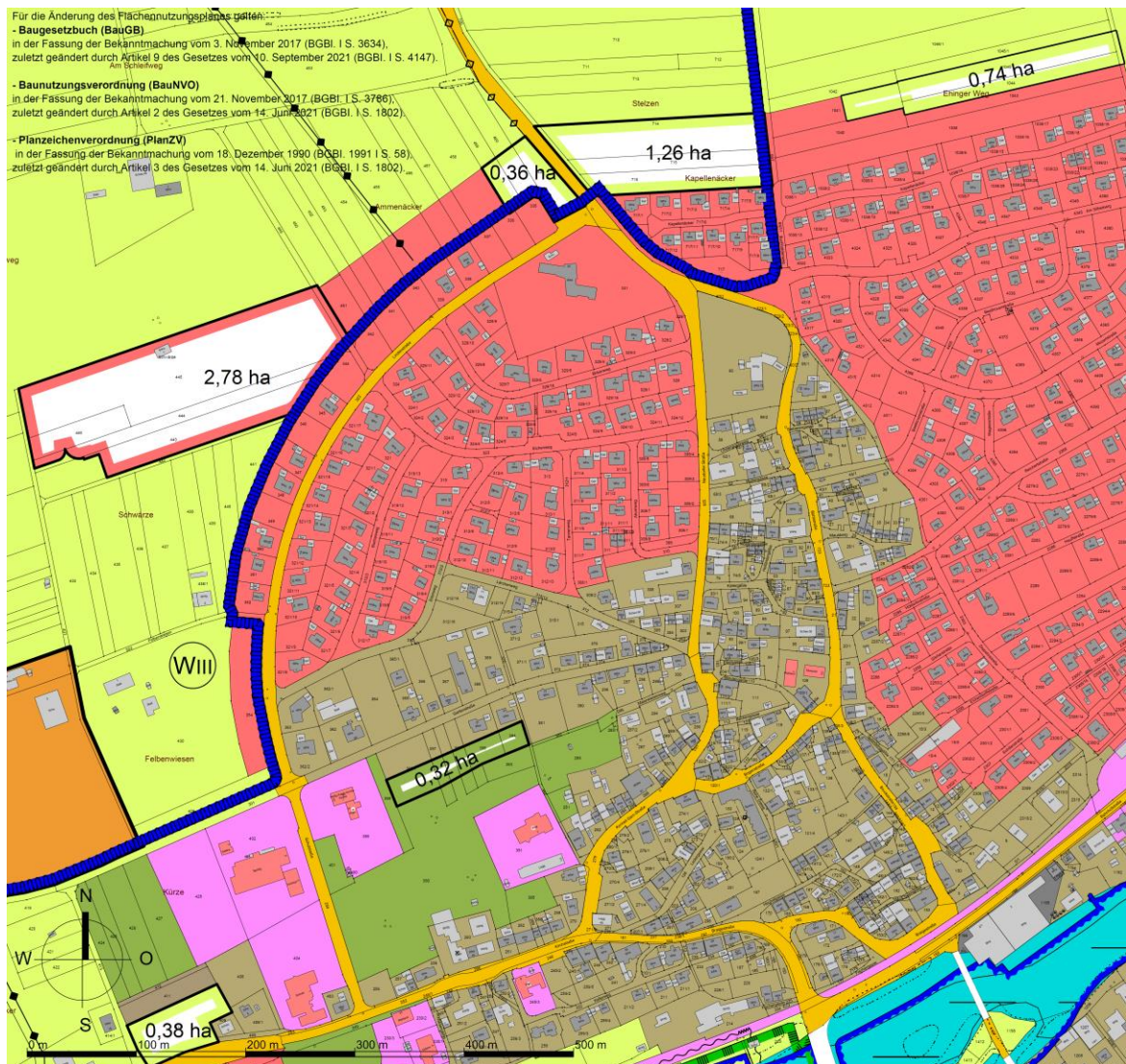
Mit der 12. Änderung der 1. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes VG Munderkingen wird die auszuweisende Wohnbaufläche, Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche umgewandelt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Verbandsversammlung am 06.07.2021 gefasst. Im Zeitraum vom 26.0.2021 – 06.09.2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange statt. Am 15.03.2022 wurde die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Auslegungsbeschluss gefasst.

Damit handelt es sich um ein Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan VVG Munderkingen



Auszug 12. Änderung der 1. Fortschreibung Flächennutzungsplan VVG Munderkingen

5.2 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leimenbühl“. Dieser Bebauungsplan setzt im westlichen Teil im Anschlussbereich zum Bebauungsplan „Schwärze“ ein reines Wohngebiet mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,4 fest. Gebäude sind in der offenen Bauweise zu erstellen. Die Gebäudehöhe ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Als Dachformen ist ausschließlich das Satteldach mit Dachneigungen von 20° bis 40° zugelassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwärze“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leimenbühl“ im Südosten geringfügig.

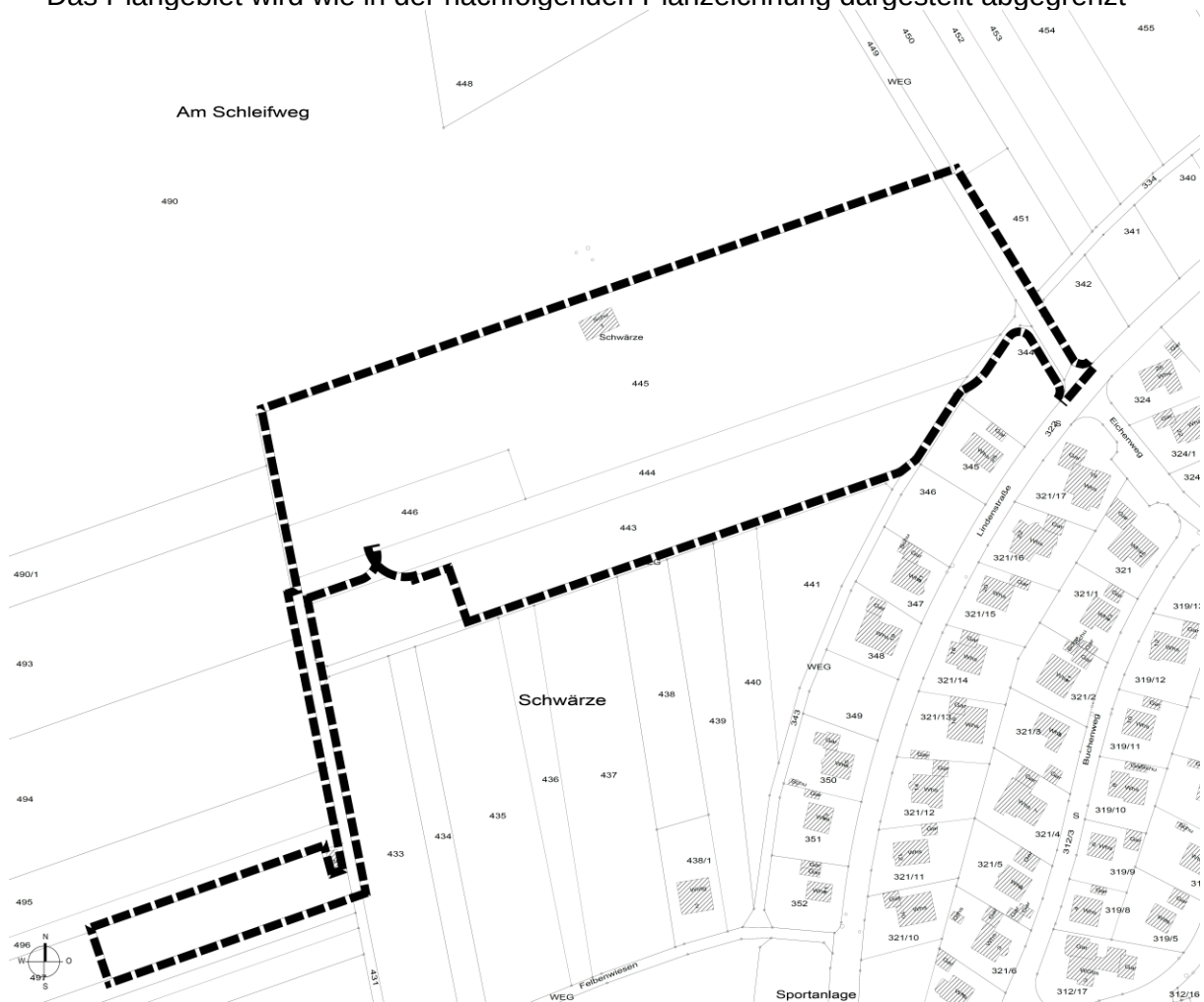
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,09 ha und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rottenacker. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden, Westen und Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten an bestehende Bebauung in der Lindenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rottenacker: 445 sowie 322, 449, 344, 343, 446, 444, 443 431, 497 (alle teilweise).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt



Geltungsbereich Bebauungsplan „Schwärze“, unmaßstäblich

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird:

im Norden durch das Flurstück 490 und 496

im Osten durch die Flurstücke 450, 451, 342, 433 und den Weg Flurstück 334

im Süden durch die Flurstücke 344, 443, 444, 498, die Lindenstraße (Flurstück 322) und die Wege Flurstücke 343, 431 und 442

im Westen durch die Flurstücke 493, 494, 495, 496, 497 und den Weg Flurstück 431

Die Fläche wird überwiegend als Grünland zur Futterherstellung verwendet. Außerdem befinden sich Streuobstbäume, Gehölze und ein Schuppen auf der Fläche. Teile des Geltungsbereiches befinden sich im Kernraum und im 500 m – Suchraum der von der LUBW kartierten Biotopverbundsfläche mittlere Standorte.

Die Fläche befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III und IIIA des Wasserschutzgebietes WSG 112 Rottenacker (Rechtsverordnung vom 17.08.1992).

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fällt von Norden nach Süden ca. 539,50 m ü.NHN. auf ca. 534,00 m ü. NHN um ca 5,50 hm.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Zuge dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben.

Aus dem Entwurf des Umweltberichtes vom 02.06.2022 (Anlage1) wird aus der Zusammenfassung folgendes zitiert:

„Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Der Antragsteller beabsichtigt im Bereich „Schwärze“ im Nordwesten der Gemeinde Rottenacker die Ausweisung eines Wohngebiets. Die überplante Fläche beträgt ca. 3,1 ha.

Die Vorhabenfläche wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als extensiv genutztes Grünland und Streuobstwiese genutzt. Des Weiteren ist eine Scheune, die von Fichten, Birken und Obstbäumen umgeben ist, im Bereich des Plangebiets vorhanden.

Das Plangebiet dient unterschiedlichen Arten der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse als Nahrungs- und Bruthabitat. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie durch CEF-Maßnahmen vermieden werden. Diese wurden in den Bebauungsplantext übernommen.

Nach Prüfung der zu untersuchenden Schutzgüter ist davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit z. T. Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten, die einen Ausgleich erforderlich machen.

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert werden. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 28.333 m². Durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, welche im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Rottenacker erarbeitet wurden, können diese kompensiert werden. Auch die Umwandlung der nach § 33a Naturschutzgesetz geschützten Streuobstwiese wurde beim Ausgleichskonzept berücksichtigt und der Eingriff kann somit ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie Vorgaben zu Ausgleich und Ausführung der Pflanzungen wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben mit fachgerechter Umsetzung der im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen) keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs.5.“

7.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde für die geplante Wohnbauentwicklung zunächst im Jahr 2019 eine artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt. In den Jahren 2021 und 2022 wurde nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Aus dem Entwurf Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 02.06.2022 (Anlage 2) wird aus der Zusammenfassung folgendes zitiert:

„Der Antragsteller beabsichtigt im Bereich „Schwärze“ im Nordwesten der Gemeinde Rottenacker die Ausweisung eines Wohngebiets. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Da es in Baden-Württemberg bisher nur Hinweise zur Behandlung von Einzelarten bei der saP gibt, orientiert sich die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des

Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Frühjahr/ -sommer 2020 Kartierungen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt.

Da durch die geplante Wohnbebauung Beeinträchtigungen für Fledermäuse und einige Vogelarten verursacht werden, müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Als CEF-Maßnahmen sind das Anbringen von 10 Fledermaus-Rundkästen sowie die Gestaltung des Umfelds des Regensickerbeckens mit Sträuchern und einer Birkengruppe vorgesehen. Als konfliktvermeidende Maßnahme werden vier Vogel-Nistkästen, die Schaffung einer Nord-Süd-Verbindung am westlichen Rand des geplanten Baugebiets sowie die Nutzung insektenfreundlicher Beleuchtung nötig. Die Fledermaus- und Vogelkästen wurden im Februar 2021 auf den Flurstücken 436, 435, 438 und 495 angebracht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.“

7.3 Verkehrsuntersuchung (Verkehrslärm)

Zur Einschätzung des durch das Baugebiet entstehenden Verkehrslärm wurde für die geplante Wohnbauentwicklung eine Verkehrslärmuntersuchung durchgeführt.

Aus dem Gutachten vom 14.04.2022 wird als Ergebnis folgendes zitiert:

„Das Neubaugebiet soll über den Knotenpunkt Lindenstraße/Eichenweg an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Aktuell ist der Knotenpunkt Lindenstraße/Eichenweg mit der sehr guten bzw. guten Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs A oder B leistungsfähig. Die an den Knotenpunkt angrenzenden Straßenabschnitte weisen eine ausreichende Fahrbahnbreite für das gemessene Verkehrsaufkommen auf. Durch das Neubaugebiet ist keine Veränderung an diesem Zustand zu erwarten. Des Weiteren kann das Neuverkehrsaufkommen auf Grund der vorhandenen Straßenausbaubreiten von dem Querschnitt der Lindenstraße ohne Einbußen in der Verkehrsqualität oder Verkehrssicherheit aufgenommen werden. Somit ist ein Ausbau des Knotenpunkts oder der anderen Straßen im Untersuchungsgebiet nicht erforderlich.

Das Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchung verdeutlicht, dass in der Gegenüberstellung vom Analyse-Nullfall 2022 zum Analyse-Planfall 2022 an einigen Immissionsorten in beiden Beurteilungszeiträumen eine Pegelerhöhung um mindestens 3 dB(A) festzustellen ist. Die Auslösewerte nach der Lärmsanierung (VLärmSchR 97) werden jedoch sowohl im Analyse-Nullfall 2022, als auch im Analyse-Planfall 2022, deutlich unterschritten. Es werden Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A)/46 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert.

Die Auswertung zeigt, dass eine Lärmerhöhung auf mindestens 70/60 dB(A) Tag/Nacht bzw. oberhalb 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht feststellbar ist.

Eine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation besteht somit durch das geplante Bauvorhaben nicht und es sind keine Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.“

8. Städtebauliche Konzeption

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die Straße „Lindenstraße“ und im weiteren nach Nordosten an die „Neudorfer Straße“ und nach Südwesten an die „Schulstraße“ bzw. „Gartenstraße“.

Die innere Erschließung erfolgt ringförmig. Der Straßenverlauf wurde dabei um möglichst viele Bestandsbäume zu sichern, gegenüber dem ursprünglichen Entwurf aus dem Jahr 2019 leicht verschwenkt.

Der im Vorentwurf vom 15.04.2021 enthaltene Anschluss nach Westen ist im Entwurf vom 02.06.2022 aus naturschutzrechtlichen Gründen entfallen. Der bestehende landschaftliche Weg Flst. Nr. 442 wird über die Verkehrsfläche im Südosten des Plangebietes angeschlossen. Im Norden des Plangebietes wird die im Vorentwurf vom 15.04.2021 enthaltene

Verkehrsfläche für eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes „nur“ noch als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Mit der Erschließung des Baugebiets wird der landwirtschaftlich Weg Flst. Nr. 449 von ursprünglich 5,65 m auf 5,50 m (+1,50 m Gehweg) aufgeweitet. Das gesamte Baugebiet wird aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen mit einem Gehweg ausgestattet.

Das Konzept sieht zunächst 33 Grundstücke für eine Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen vor. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der bestehende Schuppen auf Flst. Nr. 445 abgerissen werden, so kann hier ein weiteres Wohngrundstück entstehen. Gegenüber dem Vorentwurf vom 15.04.2021 sind zwei Baugrundstücke aus naturschutzrechtlichen Gründen weggefallen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt demnach ca. 679 m². Die im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vom 18.11.2020 im Osten vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse, wurde zum Schutz der bestehenden Bebauung in der Lindenstraße (max. 1-geschossige Bebauung zulässig) und aus geologischen Gründen nach Nordwesten geschoben.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird (moderne Wohnformen, Barrierefreiheit). Die Möglichkeit verschiedene Wohnformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) umsetzen zu können, ist geeignet, um Wohnraumsuchenden verschiedener Bevölkerungsgruppen angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur sozial stabilen Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde geleistet.

Die Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Es besteht das Potenzial zur Entstehung neuer nachbarschaftlicher Beziehungen.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Anschluss an das bestehende Wohngebiet führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers und die Verschiebung des Ortsrandes nach Norden in die freie Landschaft.

Das bisherige Erschließungssystem wird durch weitere Straßen ergänzt. Eine mögliche Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs nach Norden wird offengehalten.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohnfunktion des Ortes gestärkt.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Schmutzwasserentsorgung:

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird zum RÜB II abgeleitet. Der Schmutzwasserabfluss wird über Pumpen und eine Leitung DN 150 zum Mischwasserkanal in der Munderkinger Straße (Bereich Einmündung Blumenstraße) gepumpt.

Da das Wohngebiet Schwärze den topographisch tiefsten Punkt im Südwesten aufweist und die Zufahrt im Nordosten erfolgt kann die Schmutzwasserableitung nicht über die Baugebiets-Zufahrt erfolgen.

Die vermessungstechnische Geländeaufnahme hat ergeben, dass eine Ableitung des Baugebiets am tiefsten Punkt aus dem Baugebiet heraus und über den Weg 431 und Weg 353 zum Schmutzwasserkanal in der Lindenstraße hin möglich ist.

Dadurch, dass die Entwässerung dem Gelände folgt können geringe Verlegetiefen für den Schmutzwasserkanal umgesetzt werden. Die Höhenlage des Schmutzwasserkanals orientiert sich an den Querungserfordernissen der Hausanschlüsse für die höher gelegene Wasserleitung und liegt bei etwa 2,7 bis 2,9 m unter Straßenachse. Eine Kellerentwässerung im Freispiegel ist daher in der Regel nicht möglich. Sollte sie möglich sein, sind die Ablaufstellen im Keller nach DIN EN 12056-4 gegen Rückstau zu sichern (Rückstauverschlüsse bzw. Hebeanlage bei z.B. Einliegerwohnung).

Oberflächenwasserentsorgung:

Das auf den Grundstücken und den Verkehrsanlagen anfallende Oberflächenwasser wird über unterirdische Regenwasserleitungen gesammelt und im Südwesten, am tiefsten Punkt des Baugebietes, aus dem Baugebiet ausgeleitet.

Ungefähr 70 Meter südlich des geplanten Baugebiets wird auf Flst. 497 eine 83 m lange und 18 m breite Retentionsmulde gebaut. Damit sie in Längsrichtung in Trockenzeiten befahrbar und bewirtschaftbar bleibt ist die Böschung an den Stirnseiten mit 1:5 ausgeführt. An den Längsseiten hat die Böschung dagegen eine Neigung von 1:2.

Bei einer Tiefe von maximal 1,10 m ergibt sich ein Retentionsvolumen von 770 m³. Die Retentionsmulde wird durch eine Leitung DN 200 entleert. Ein Böschungsaufsatz mit Stabgitter soll eine Verklauung der nachfolgenden Leitung DN 200 verhindern. Die Leitung DN 200 fließt in einen Drosselschacht mit Wirbeldrossel. Hier wird der Abfluss auf $Q_{dr\ max} = 25,6$ l/s reduziert. Der Drosselabfluss wird in einen Wassergraben eingeleitet, der am RÜB II vorbei in die Donau fließt.

Ein Absperrschieber dient bei Verunreinigung des Muldenzuflusses (Feuerwehreinsatz, Ölunfall) zur Rückhaltung des verunreinigten Muldeninhalts.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.5 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiter sind mit nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Somit ist gewährleistet, dass das Beeinträchtigungspotenzial,

ausgehend von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet, hinsichtlich der Umweltbelange gemäß dem Bebauungsplanverfahren BauGB möglichst gering bleibt.

Um insbesondere Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Eigenschaften nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation eines Wohngebiets am Ortsrand einbinden lassen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen, insbesondere aufgrund ihres Besucher- bzw. Publikumsverkehrs, dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel eher im Ortskern konzentrieren sollen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch wird der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Wohngebieten gewährleistet.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich an der in § 17 (1) BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Durch die Regelung der maximalen First-/Gebäude- und Traufhöhen in Verbindung mit den für jedes Grundstück festgelegten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen fügen sich die künftigen Gebäude in die Topografie ein. Mit den Vorgaben der Maximalmaße kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist mit zwei festgesetzt. Unter der Voraussetzung, dass Gebäude mit mehr als vier abgeschlossenen, möglichst barrierefreien Wohneinheiten (mindestens je 50 m² Wohnfläche) errichtet werden, kann im Teilbereich 1 (Grundstücke 7 - 11) ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden.

Für dreigeschossige Bauweise gelten abweichend von der Nutzungsschablone:

Dachneigung: 0° - 15°, eine maximale Firsthöhe von 10,5 m, eine maximale Länge des Hauptgebäudes bei Einzelhäusern von 25,0 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung zu tragen.

11.3 Bauweise, Wohneinheiten

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Die Gebäude dürfen als Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers jeweils beschränkt (Siehe Schriftlicher Teil 1.3 Bauweise).

Die maximale Zahl der Wohneinheiten ist bewusst nicht beschränkt. Eine verdichtete Bebauung ist unter Einhaltung der zulässigen Festsetzungen gewünscht. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.

In Verbindung mit den geplanten Grundstücksgrößen, der Stellplatzverpflichtung und den Vorgaben zur Bauweise entsteht so in diesem Gebiet eine in Form und Kubatur aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zum angrenzenden Siedlungsbereich.

11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Diese sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr sind mit Garagen und überdachte Stellplätze Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind zusätzlich in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Nebenanlagen sind unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11.5 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in Straßenverkehrsflächen und Gehwegflächen unterteilt. Die Straße wird entsprechend ihrer untergeordneten Funktion als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann von den angegebenen Maßen geringfügig abgewichen werden.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, sind in den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen sowie im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten Sichtfelder einzuhalten. Die Bemessung der Sichtfelder richtet sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Der Nachweis über die Einhaltung der Sichtfelder ist für jedes Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist bindend in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote/Pflanzbindungen und Ausgleichsmaßnahmen sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum entsprechend der Arten der angegebenen Pflanzliste zu pflanzen.

Mit Umsetzung der Pflanzgebote und -bindungen sowie der Sicherung der Grünflächen wird eine Durchgrünung des Wohngebiets gewährleistet. Damit wird ein wertvoller Beitrag zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen erbracht und den klimatischen Belangen somit angemessen Rechnung getragen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen Spielraum entsprechend den modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig den einzelnen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen.

Innerhalb des Plangebiets sind geneigte Dächer (Pult-, versetztes Pult-, Zelt-, Walm-, und Satteldach) mit Dachneigungen von 0° bis 45° sowie Flachdächer zulässig.

Für die Dachdeckung sind rote, rotbraune bis braune und anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Reflektierende Materialien und glänzende Dachziegel sind aufgrund ihres Störpotenzials und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Flachdächer von Flachdachgebäuden sowie von Garagen und Carports sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen. So dienen diese Flächen zusätzlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser und leisten einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Gestaltqualität des öffentlichen Raums.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen, sind erwünscht. Sie sind als gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder haben aufgeständert auf Flachdächern ein Maximalmaß einzuhalten.

Auch bei der Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende bzw. grelle Farbtöne zu verwenden sowie glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten sowie von Quer- und Zwerchiebeln werden sowohl eine gestalterisch behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet als auch den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gartengestaltung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Die Vorgaben zur Höhe der lebenden und toten Einfriedungen orientieren sich an den der benachbarten Wohngebiete. Mit den Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen des öffentlichen Raums gerecht werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin haben diese einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Damit wird gewährleistet, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und diese Freiflächen im Winter für die Schneelagerung zur Verfügung stehen.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke einschließlich ihrer Einfriedungen wird eine hohe gestalterische Qualität eines durchgrünzten Wohngebiets gewährleistet und zugleich den klimatischen, ökologischen und artenschutzrechtlichen Belangen angemessen Rechnung getragen.

12.3 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage der Gemeinde im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist mit einem erhöhten Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Dies macht eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erforderlich.

Gemäß § 74 (2) 2 LBO wird eine Staffelung der notwendigen Stellplätze nach Wohnungsgrößen auf bis zu 2,0 Stellplätze je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche erhöht. Mit der Staffelung nach Wohnungsgrößen wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.

Für jede Wohnung sind Stellplätze entsprechend folgenden Vorgaben nachzuweisen:

- bis 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz je Wohneinheit
- von 50 bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
- über 80 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl stets aufzurunden. Der Stauraum vor der Garage (min. 5,00 m) darf auf die notwendige Zahl der Stellplätze angerechnet werden. Sollten dieser unterschritten werden so ist ein zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

Mit diesen Vorgaben in Verbindung mit den vorgesehenen Straßenbreiten sind im Plangebiet ausreichend Abstellmöglichkeiten für Kfz, auf den Grundstücken und entlang der Fahrbahn für Besucher, gegeben.

12.4 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

13. Städtebauliche Kenndaten

13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	3,09 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	2,31 ha	74,8 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,39 ha	12,6 %
Gehweg	ca.	0,10 ha	3,2 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,24 ha	7,7 %
Landwirtschaftlicher Weg	ca.	0,05 ha	1,6 %
Versorgungsfläche	ca.	0,00 ha	0,1 %

13.2 Einwohnerdichte

Anzahl der Grundstücke	34
500 - 599 m ²	1
600 - 699 m ²	21
700 - 799 m ²	10
800 - 899 m ²	1
900 - 999 m ²	1
Grundstücksgrößen von... bis...	582 m ² - 901 m ²
Durchschnittl. Grundstücksgröße	679 m ²
Anzahl Gebäude und Wohneinheiten (WE)	78 WE
5 Grundstücke mit Mehrfamilienhäuser a 6 WE	30
3 Grundstücke mit Hausgruppen a 3 Häuser a 1 WE	9
26 Grundstücke mit Einfamilienhäuser a 1,5 WE	39
Einwohnerzuwachs (EW) (2,5 EW / WE)	195 EW
Nettowohndichte	84,4 EW/ha
Bruttowohndichte	63,1 EW/ha

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderats vom 02.06.2022 zugrunde.

Reutlingen, den 02.06.2022

Rottenacker, den 02.06.2022

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Karl Hauler
Bürgermeister