

Gemeinde Berglen



ARP

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

Rems-Murr-Kreis

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)

„Unterer Hohenrain“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 b BauGB

Begründung

Entwurf

Stand 26.02.2019

Inhaltsverzeichnis Begründung

1. Bebauungsplangebiet.....	3
1.1 Lage und Größe	3
1.2 Umgebung.....	3
1.3 Bestand	3
2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	4
2.1 Regionalplan	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Bebauungspläne.....	4
3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung.....	4
3.1 Verfahren nach § 13 b BauGB	5
4. Städtebauliches Konzept	6
4.1 Allgemeine Ziele	6
4.2 Bauungs- und Freiraumkonzept	6
4.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept.....	6
5. Planinhalte, Festsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen .	9
5.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen.....	10
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	11
5.6 Verkehrsflächen.....	11
5.7 Private Grünfläche.....	11
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.9 Festsetzungen zur Grünordnung.....	12
6. Örtliche Bauvorschriften	13
6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke	13
6.3 Zahl der notwendigen Stellplätze.....	14
6.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser.....	14
7. Umweltbelange	15
7.1 Schutzgut Mensch	16
7.2 Schutzgut Boden	16
7.3 Schutzgut Klima/ Luft.....	17
7.4 Schutzgut Wasser	18
7.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere	18
7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	20
7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
8. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel.....	21
9. Ver- und Entsorgung.....	22
10. Sozialverträglichkeit	22
11. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung.....	22
12. Planungsdaten	23

1. **Bebauungsplangebiet**

1.1 **Lage und Größe**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Berglen am nordwestlichen Rand des Ortsteils Hößlinswart, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Das Gebiet definiert künftig den nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hößlinswart und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden: durch vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten: durch die Gamsstraße bzw. die dort bestehende Wohnbebauung
- im Süden: durch bestehende die Wohnbebauung entlang der Hirschstraße
- im Westen: durch ebenfalls vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Friedhof an der Widderstraße

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 26.02.2019 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 **Umgebung**

Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hößlinswart an. Östlich und südlich des Plangebiets grenzt eine Wohnbebauung, vorwiegend in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach, an. Im Norden und Nordwesten erstrecken sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten an der Widderstraße befindet sich der Friedhof von Hößlinswart.

1.3 **Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen mäßig geneigten Südhang. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets befindet sich das Gelände auf einem Niveau von ca. 385 m ü.NN.. Es fällt gleichmäßig bis zur südlich verlaufenden Hirschstraße um ca. 20 m auf ca. 365 m ü.NN.

Im Plangebiet findet sich ein Mosaik aus unterschiedlichen Nutzungen. Neben Obstbaumwiesen und kleinen Acker- und Grünlandflächen bestehen Gärten und Kleingartenflächen sowie ein Scheunengebäude. Das Scheunengebäude sowie die Garten- und Kleingartenflächen befinden sich vorwiegend im südlichen und zentralen Bereich des Plangebiets. Im Norden schließen sich Acker- und Grünlandflächen sowie eine kleine Obstbaumwiese an.

Ein von West nach Ost verlaufender Wirtschaftsweg im Norden bildet die fußläufige Verbindung zwischen der Gamsstraße und dem westlich angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum. Die Widderstraße im Westen des Gebietes ist lediglich bis auf Höhe des bestehenden Friedhofs provisorisch ausgebaut. Ein bestehender Wirtschaftsweg am Rand führt die Wegeverbindung nach Norden weiter bis zur o. g. Ost-West-Verbindung.

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet überwiegend als „sonstige Fläche“ und „Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen stellt im Bereich „Unterer Hohenrain“ für den südlichen und östlichen Bereich geplante Wohnbaufläche und für den nördlichen Bereich Fläche für Landwirtschaft dar. Zudem verläuft entlang des Bebauungsplangebiets die Grenze eines Landschaftsschutzgebiets (Schutzgebiets-Nr.1.19.008; Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe), in das die Planung jedoch nicht eingreift.

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterer Hohenrain“ (allgemeines Wohngebiet) den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entgegen. Da der Bebauungsplan „Unterer Hohenrain“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 3.1), ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region Stuttgart führt auch in der Gemeinde Berglen zu einer regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnbauformen. Die Gemeinde Berglen hat in den letzten Jahren verstärkt auch verschiedene Flächen im bebauten Ortsbereich (Innenentwicklung) entwickelt. Mittlerweile stehen der Gemeinde keine nennenswerten Flächenpotenziale in den bebauten Ortslagen mehr zur Verfügung. Seit längerem ist zudem eine verstärkte Rückkehr jüngerer, in der Gemeinde geborener Menschen nach Ausbildung oder Studium festzustellen. Die Gemeinde Berglen ist aufgrund der noch moderaten Grundstückspreise im Vergleich zu den Umlandgemeinden und ihrer guten Lage innerhalb der Metropolregion Stuttgart, unweit der großen Kreisstädte Winnenden und Schorndorf, für diese Personen ein gefragter Wohnort in der Nähe ihrer Familien.

Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan für den südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets bereits geplante Wohnbaufläche dar. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wird der angrenzende Teil des Plangebiets künftig nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung benötigt und steht daher für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang in städtebaulicher sinnvollerweise arrondiert werden.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Gebiet bietet gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche und in räumlicher Nähe zu bestehenden Hauptverkehrswegen.

Neben der Erschließung des Plangebiets über die Gamsstraße soll ein geplanter zweiter Anschluss an die Hirschstraße im Westen die verkehrliche Situation für die östlich gelegene Bestandsbebauung entspannen.

Der den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitende Flächenanteil, wird bei der nächsten FNP-Fortschreibung berücksichtigt.

Das Plangebiet soll überwiegend für eine Wohnnutzung entwickelt werden.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Hohenrain“ erforderlich.

3.1 Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Hohenrain“ erfolgt gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Obergrenze des § 13 b im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 qm wird, auch unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4, nicht erreicht. Im Weiteren handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließt. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die Fläche ist überwiegend im Eigentum der Gemeinde und es besteht grundsätzlich Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer im Plangebiet. Die Fläche ist damit kurzfristig verfügbar. Das Flurstück 699 ist nicht verfügbar und wird als Grünfläche gesichert.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in verkürzter Form in die Abwägung eingestellt.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB sind somit gegeben.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Allgemeine Ziele

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Hohenrain“ bildet (Büro ARP, Stuttgart 2018).

Es soll ein neues Wohngebiet mit einer kinder- und familiengerechten Bau- und Freiraumstruktur und einem einprägsamen und unverwechselbaren Charakter entstehen. Die Topografie des bestehenden Südhangs soll aufgegriffen und in die Gestaltung des neuen Neubaugebietes eingebunden werden.

4.2 Bauungs- und Freiraumkonzept

Das Neubaugebiet „Unterer Hohenrain“ arrondiert den nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hößlinswart und schafft einen klaren Baurand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum.

Im neuen Wohngebiet entsteht eine kleinteilige, zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern, die als Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen geplant sind. Damit kann Wohnraum insbesondere für Familien entstehen. Durch die bestehende Topographie ergeben sich gut nutzbare Hang- und Gartengeschosse. Die Neubebauung wird parallel zu den Höhenlinien und nach Süden ausgerichtet entwickelt. Eine neue Straßenschleife zwischen Gamsstraße und Hirschstraße bildet das Erschließungsrückgrat des Neubaugebiets. Über hiervon ausgehende kurze Stichstraßen wird der nördliche und südliche Teil des Plangebiets erschlossen.

Auf Grund der exponierten Lage am Ortsrand mit entsprechender Fernwirkung und der kleinteiligen Umgebungsbebauung, wird auf die Planung einer großmaßstäblichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern verzichtet. Geeignete Stellen für Mehrfamilienhäuser finden sich im dichter bebauten Ortskern.

Als Dachform ist für die geplanten Einfamilienhäuser ebenfalls auf Grund der Fernwirkung überwiegend ein Satteldach vorgesehen. Lediglich die Doppelhäuser am östlichen Gebietseingang sind mit begrünem Flachdach geplant.

4.3 Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Die Erschließung erfolgt ausgehend von zwei Bestandstraßen, der Widderstraße im Westen der Gamsstraße im Osten. Es erfolgt somit ein Ringschluss zwischen Gamsstraße und Widder-/Hirschstraße. Die entstehende Verbindungsstraße als neue Hupterschließung des Gebietes ist mit einem einseitigen Gehweg versehen. Durch den Ringschluss wird eine Verkehrsverteilung erreicht, sodass die bestehenden östlich angrenzenden Wohngebiete nur gering belastet werden.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets, ist eine Verengung der Erschließung vorgesehen. Die Verengung trägt zur Verkehrsberuhigung bei. Im Süden befindet sich ein von Ost nach West verlaufender Wirtschaftsweg der im Zuge der Neubebauung in diesem Bereich ausgebaut wird. Im Norden er-

folgt die Erschließung ausgehend von der Haupterschließung in drei kleinen Stichen, mit einer Wendemöglichkeit für PKW's. Es gruppieren sich jeweils 4 Baukörper um einen Stich und bilden somit eine kleine Nachbarschaft. Der Wirtschaftsweg im Norden bleibt erhalten und wird nicht für die Erschließung des Baugebietes herangezogen.

Der breite, in diesem Umfang nicht mehr erforderliche Straßenraum der bestehenden Gamsstraße soll im Einmündungsbereich zurückgebaut werden. Die entstehende Fläche wird dem Baugebiet zugeschlagen.

Öffentliche Besucherstellplätze werden entlang der Haupterschließungsstraße im Westen und Osten angeordnet. Der Entwurf bietet hier Möglichkeiten Elektrofahrzeuge zu laden und hält entsprechende Flächen vor. Die E-Ladeinfrastruktur kann bei Bedarf ausgebaut werden.

Die private Parkierung ist in Form von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen.

5. Planinhalte, Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Das Gebiet soll der Schaffung von Wohnbauflächen, also vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden werden auch weitere, die für ein lebendiges, zeitgemäßes Wohnen förderlichen und der Wohnnutzung dienenden Nutzungen zugelassen.

Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung im Süden und Osten) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt für das Wohnen. Sie würden dem geplanten Anspruch an ein Wohnen am grünen Ortsrand zuwider laufen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auf Grund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Andienungsverkehrs und der damit verbundenen Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe (GBH_{max}) für das Gebiet WA 2 sowie den maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen (TH_{max}/FH_{max}) für die Gebiet WA 1.1 und WA 1.2 festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten max. Gebäudehöhen ist für die jeweiligen Baufensterabschnitte eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) über Normal Null (ü.NN) festgesetzt.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

Durch die differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird die Versiegelung begrenzt und gleichzeitig die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens minimiert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Treppenhäusern, Eingangsüberdachungen Gesimsen und Dachvorsprüngen in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Bauweise wird in den Gebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 als abweichende Bauweise (unterschiedliche Gebäudetypologien/ Gebäudelängen) festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen lassen die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu (WA 2) und sichern unterschiedliche Gebäudetypologien/ Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie unter Berücksichtigung des Baubestandes.

Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze bieten zusätzliche gestalterische Spielräume für die Gebäudeentwürfe.

Stellung der baulichen Anlagen

Für die Gebiete WA 1.1 und WA 1.2 (festgesetzte Satteldächer) werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Straßenräume und die Einbindung in die Topographie, entsprechend dem städtebaulichen Konzept und unter Beachtung der Solarenergienutzung.

5.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze**

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA/CP) zulässig.

Mit Garagen ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Mit überdachten Stellplätzen (Carports) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. An den anderen Seiten ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ein Abstand von mindestens 0,75 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Durch das Zurücksetzen geplanter oberirdischer Garagen und überdachter Stellplätze (Carports) soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden.

Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ab einem Abstand von 2,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie überdachte Stellplätze für Fahrräder, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Darüber hinaus ist je Grundstück eine Gerätehütte bis zu einer Einzelgröße von max. 15 m³ zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 2,50 m einhält.

Begründung:

Um ein attraktives Wohnumfeld (Straßenraum) zu sichern und die Überbauung des Plangebiets mit Nebenanlagen zu vermeiden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solche für Fahrräder zulässig. Darüberhinaus werden für Gerätehütten eine Größenbeschränkung sowie die Anzahl festgesetzt. Hierdurch soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den durch Eintrag in die Nutzungsschablonen gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde Berglen verfolgt mit dem Gebiet „Unterer Hohenrain“ das Ziel u.a. auch ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet zu schaffen. Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll das Ziel auch durch die Planung von attraktiven, multifunktional nutzbaren öffentlichen Räumen erreicht werden. Dies sind vor allem die öffentlichen Straßenflächen, die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner werden sollen.

Die mit der unkontrollierten Errichtung von verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhäuser auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken) einhergehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundene erhöhte Parkdruck in den geplanten und bestehenden Wohnstraßen würde diesem Ziel widersprechen.

5.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung werden jeweils als Gesamtfläche festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze und Verkehrsgrün wird als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung dargestellt.

Begründung:

Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Der bestehende nördlich gelegene Wirtschaftsweg soll für eine Fahrerschließung nicht herangezogen werden. Des Weiteren dient die Festsetzung der Sicherstellung der geplanten öffentlichen Stellplätze.

5.7 Private Grünfläche

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartengrundstück“ festgesetzt. Die private Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche ist ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von höchstens 60 m² zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung als private Grünfläche sichert weiterhin die Nutzung als Gartengrundstück. Durch die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen (Geräteschuppen) soll der Bestand gesichert werden.

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

Versickerungsaktive Beläge

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung

Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsaktiven Belägen dient in Verbindung mit der Begründung von Flachdächern unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Unterer Hohenrain“ werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB) festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen sind den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets -WA- innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Begründung:

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen, darunter auch Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Faunistische Relevanzprüfung, Büro Stauss & Turni, Tübingen, 21.03.2018
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, 02.11.2018

Die Gutachten sind bei der Gemeinde Berglen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

5.9 Festsetzungen zur Grünordnung

Pflanzgebot von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung

Die Neupflanzung und Erhaltung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Im Gebiet WA 2 sind Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptbaukörper auf mindestens 70 % der Dachfläche zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Solaranlagen sind in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Ferner sollen sie zu einer gestalterischen Einbindung in Bezug auf die Umgebungsbebauung im Osten und Süden beitragen und so ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung gewährleisten. Gleichzeitig soll der sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse und damit verbunden die Schaffung von qualitativem Wohnraum ermöglicht werden.

Eine extensive Dachbegrünung trägt neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung.

6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der Freiflächen

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Begründung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechter Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Einfriedungen, Stützmauern, Restmüll- und Werkstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen, Stützmauern und von Standplätzen für Restmüll- und Werkstoffbehälter getroffen.

Begründung

Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichteren Wohnformen.

Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

6.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen vom 22.10.1996. Die Gemeinde Berglen verfolgt mit dem Bebauungsplan langfristig ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln. Neben den unterschiedlichen Wohnformen soll das Ziel auch durch attraktive, multifunktional nutzbare öffentliche und private Freiflächen erreicht werden. Im Planungsgebiet sind dies vor allem auch die Straßenräume die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr teilweise auch Spiel- und Aufenthaltsort für die Bewohner sein sollen. Erfahrungen in den bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen in Familienhaushalten, die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Raum, was den o.g. Zielen widerspricht.

6.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den gekennzeichneten Baugrundstücken sind Retentionszisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser herzustellen.

Begründung

Die gekennzeichneten Baugrundstücke werden aus technischen Gründen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf direktem Weg der Mischwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist ausreichend dimensionierten Retentionszisternen zuzuführen. Eine Entlastung des Kanalsystems insbesondere bei stärkeren Regenereignissen ist somit gewährleistet.

7. Umweltbelange

Verfahren nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan „Unterer Hohenrain“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotop

Das Plangebiet ist Teil des Naturparks "Schwäbisch-Fränkischer Wald".

Sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 (2) BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen nicht vor.

Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege.

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellschutzgebiete o.ä.) oder sonstigen Schutzobjekte (z.B. Geotope, hochwassergefährdete Bereiche, o.ä.).

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Faunistische Relevanzprüfung, Büro Stauss & Turni, Tübingen, 21.03.2018
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, 02.11.2018

Die Gutachten sind bei der Gemeinde Berglen dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Ziffer 7.5).

7.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Wohnen

Im Plangebiet selbst findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen und Kleingärten. Südlich und östlich grenzt die bestehende Ortsbebauung an. Eine Lärmbelastung durch Verkehr, Gewerbe oder sonstige Nutzungen besteht nicht.

Erholung

Der nördliche Teil des Plangebiets ist bisher Teil einer unbebauten Freifläche mit Naherholungsfunktion, die mit dem nördlich verlaufenden Spazierweg eine wichtige Verbindung zur freien Landschaft bildet.

Das Plangebiet besitzt gegenwärtig eine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Auswirkungen der Planung

Ausgehend von der geringen Größe und Wohnungsanzahl des neuen Wohngebiets ist nicht von einer erheblichen Belastung der umgebenden Bestandsgebiete durch den aus der Neubebauung resultierenden Verkehr auszugehen. Das bestehende und geplante Straßennetz kann auf Grund der bestehenden und geplanten Straßenquerschnitte den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die Erholungsfunktion für den nördlichen Bereich geht verloren.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhaltung der wichtigen Fuß-/ Radwegeverbindungen zwischen Siedlung und freier Landschaft.
- Verkehrsverteilung durch Ringschluss Gamsstraße und Hirschstraße

Bewertung

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

7.2 Schutzgut Boden

Bestand

Neben Obstbaumwiesen und kleinen Acker- und Grünlandflächen bestehen Gärten und Kleingartenflächen mit einem Scheunengebäude.

Nach Darstellung der Bodenkarte Maßstab 1:50.000 liegt im Plangebiet "Pelosol-Braunerde aus sandiger bis sandig-lehmiger Fließerde über Stubbensandstein-Tonfließerde" (Bodentyp k20) vor.

Die Bodenkarte der Bodenschätzung zeigt im Bereich des Plangebiets als Bodenart stark lehmigen Sand (SL#5#V und SL#4#V) sowie veränderte Böden. Die Ackerzahlen sind mit 35-59 angegeben. Die Böden sind in Bezug auf die Bodenfunktionen als gering bis mittel (Gesamtbewertung 1,33 bis 1,83) bewertet.

Die Böden im Plangebiet sind teilweise durch bestehende Versiegelung und Gartennutzung bereits versiegelt oder antropogen verändert. Vorrangfluren für die Landwirtschaft gemäß Flurbilanz 2007 liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen der Planung

Im Plangebietes, kommt es durch die geplante Neubebauung (Überbauung und Versiegelung) zum Verlust von natürlichen Bodenfunktionen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und anhand der entsprechend festgesetzten Grundflächenzahlen
- wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers für den nordöstlichen Bereich und gedrosselte Einleitung in die südlich des Plangebietes verlaufende Steinach
- Begrünung der Dachflächen
- Festsetzung von Retentionszisternen für die Grundstücke im westlichen und südlichen Teil des Plangebiets.

Bewertung

Durch die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und durch fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von Bodenmaterial können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden.

7.3 Schutzgut Klima/ LuftBestand

Über den Acker- und Grünlandflächen des Plangebietes kann sich in strahlungsarmen Nächten Kaltluft bilden, welche in Richtung Ortslage Hößlinswart abfließt. Die Streuobstbestände als bioaktive Gehölzbestände tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen und einem ausgeglichen Temperaturgang bei.

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Plangebiet sowohl als Kaltluftentstehungsgebiet als teilweise auch als odeninversionsgefährdetes Gebiet dargestellt. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind durchgrünt. Das Plangebiet und dessen Umfeld sind weder siedlungsklimatisch noch lufthygienisch belastet.

Auswirkungen der Planung

Durch die Nutzungsänderung gehen kaltluftproduzierende Freiflächen und bioaktive Gehölzbestände verloren. Hinsichtlich der Wirkungen für die Siedlung sind allerdings keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, da diese weder siedlungsklimatisch noch lufthygienisch belastet sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhaltung der von Ost nach West verlaufenden Fuß-/ Radwegeachsen am nördlichen und westlichen Rand sowie im zentralen Bereich des geplanten Wohngebietes als Belüftungsbahn
- Pflanzgebote für Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraßen und auf den Baugrundstücken
- Begrünung der Dachflächen.

Bewertung

Insgesamt ist durch die Neubebauung zwar keine Verbesserung der siedlungsklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Bau- und betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind in nicht nennenswertem Umfang zu erwarten, so dass sich auch hierbei hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine Erheblichkeit feststellen lässt. Insgesamt sind mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

7.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sowie bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Grundwasser/ Geologie

In der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000 ist für den Bereich des Plangebiets die Hydrogeologische Einheit "Löwenstein-Formation (Stubensandstein)" (km-LW) dargestellt.

Bei dem Stubensandstein handelt es sich um einen Klufftgrundwasserleiter. Die Durchlässigkeit wird als mäßig eingestuft, eine Deckschicht ist nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen, welche zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung führt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers und gedrosselte Einleitung in die Steinach für den nordöstlichen Bereich
- Festsetzung von Zisternen im westlichen und südlichen Bereich mit gedrosseltem Überlauf in die Mischwasserkanalisation
- extensive Begrünung der Dachflächen
- wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen.
- Oberflächenwasserkanal entlang des Weges am nördlichen Rand zur Entwässerung der Verkehrsflächen und Ableitung des Hangwassers

Bewertung

Bei der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltaspekt Wasser. Mit erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffeinträge ins Grundwasser ist aufgrund der geplanten Nutzungen ebenfalls nicht zu rechnen.

7.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend unbebaute, unterschiedlich genutzte Freifläche. Es handelt es sich bei ca. 2/3 der Flächen um Grünland und Streuobstbestände mit mittlerer (Fettwiese) und hoher (Streuobstwiese) naturschutzfachlicher Bedeutung. Bei ca. 1/3 handelt es sich um Biotoptypen von sehr geringer (Acker, Wege und versiegelte Flächen) und geringer (Garten) naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Mischungen aus Acker- und Grünlandflächen sowie Streuobstwiesen und Kleingärten im Plangebiet stellen einen Lebensraum für typische Tierarten der Siedlungen und der halboffenen Kulturlandschaft dar.

Auswirkungen der Planung

Der Baumbestand im nördlichen Teilbereich des Plangebietes muss der geplanten Bebauung weichen. Damit verbunden ist ein Verlust von Lebensstätten von geschützten Vogelarten und Fledermäusen. Außerdem besteht die Gefahr einer eingriffsbedingten Tötung von Individuen (z.B. beim Fällen von Gehölzen/ Abriss von Gebäuden).

Im Rahmen einer faunistischen Relevanzprüfung (Büro Stauss & Turni, Tübingen, 21.03.2018) wurden als relevante Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Insekten (Totholzkäfer) festgelegt, für die vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich sind.

Als Ergebnis einer darauf aufbauenden vertiefenden faunistischen Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Büro Stauss & Turni, Tübingen, 02.11.2018) besitzt das Plangebiet eine Relevanz für Vögel und Fledermäuse.

Um Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Funktionsausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzusetzen. Diese wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Faunistische Relevanzprüfung, Büro Stauss & Turni, Tübingen, 21.03.2018
- Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Büro Stauss & Turni, Tübingen, 02.11.2018

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt:

- Fällung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Baumhöhlennutzung durch Fledermäuse (Vögel/ Fledermäuse)

Weiter werden Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt:

CEF-Maßnahmen

- Auf gemeindeeigenen Flurstücken sind verbrachte Streuobstwiesen zu entbuschen und als Lebensraum für Fledermäuse wiederherzustellen. Durch Pflegemaßnahmen (Freischneiden eingewachsener Höhlen- und Spaltenbäume) werden die Höhlen- und Spaltenbäume wieder zugänglich gemacht.

- Anbringen von 9 Nisthöhlen auf gemeindeeigenen Flurstücken für den Star in der angrenzenden Umgebung (Einflugöffnung 45 mm) bis Ende Februar.
- Anbringen von 3 Nisthöhlen auf gemeindeeigenen Flurstücken mit einer Einflugöffnung von 32 mm und 3 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 26 mm für Kleinhöhlenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise) in der angrenzenden Umgebung bis Ende Februar.

Bewertung

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere.

7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Der dörflich geprägte Ortsteil Hößlinswart liegt inmitten eines bewaldeten Höhenzuges auf ca. 364 m NHN unmittelbar umgeben von Streuobstwiesen, Wiesen und Ackerflächen. Insgesamt handelt es sich um eine strukturreiche Landschaft mit reliefiertem Gelände und kleinflächiger verschiedenartiger Nutzungen. Das Plangebiet selbst ist teilweise anthropogen überformt durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, Kleingärten, Wege und die angrenzenden Siedlungsflächen. Ausgewiesene Wander- oder Radwege liegen nicht vor, die Flurwege des Plangebiets werden jedoch als Spazierwege genutzt.

Auswirkungen der Planung

Durch die Neuplanung kommt es zu einer dauerhaften Veränderung des Landschaftsbildes am Ortsrand von Hößlinswart. Die Streuobstwiesen gehen als Ortseingrünung verloren

Die Bebauung arrondiert den nordöstlichen Siedlungsrand von Hößlinswart und schafft einen klaren Rand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßstab und Dichte der Gebäude orientieren sich am Bestand. Kleinteilige, niedergeschossige Bauformen schaffen den Übergang zum Baubestand und zu den angrenzenden Freiflächen. Bestehende Wirtschaftswege im Norden werden erhalten und gesichert.

Bewertung

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Plangebiet gibt keine Hinweise auf das Vorliegen von Kultur- oder sonstiger Sachgüter, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Zusammenfassende Beurteilung

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung und Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

8. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Energie

Die geplante Gebäudeausrichtung nach Süden bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen. Das städtebauliche Konzept lässt insgesamt eine kompakte Bauweise zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmegeklämt ausgeführt werden. Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ggf. ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung einzuplanen.

Begrünungsmaßnahmen

Die umfangreiche Neupflanzung von Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Flächen und entlang von Straßen und Wegen sowie die Begrünung von Flachdächern erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Begrünungen und der Gehölze.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht für den nordöstlichen Bereich eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser in die bestehende Regenwasserleitung in der Gamsstraße mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut (Steinach) vor.

Die Entwässerung im Mischsystem umfasst die Widderstraße, den Unteren Hohenrain und den westlichen Teil der geplanten Erschließungsstraße bis zur ersten Stichstraße. Für diese Gebiete ist ein Anschluss an dem bestehenden Oberflächenwasserkanal auf Grund der Höhenlage nicht möglich. Für die Errichtung eines Trennsystem müsste ein weiterer ca. 400 m langer Oberflächenwasserkanal bis zur Steinach gebaut werden. In Relation zu den geplanten 13 erschlossenen Bauplätzen, die im Mischwassersystem entwässert werden, ein unverhältnismäßiger Aufwand. Zudem müsste zusätzlicher Grunderwerb getätigt werden. Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist unklar. Mit der Festsetzung von Retentionszisternen mit gedrosselten Überlauf auf den o.g. Baugrundstücken und der Begrünung von Flachdächern sowie die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus) zu den Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortskerns und nicht zuletzt in die wohnungsnahen Erholungsgebiete im nördlichen und westlichen Gebietsanschluss.

9. Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird ggfs. notwendig angepasst.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht für den nordöstlichen Bereich eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser in die bestehende Regenwasserleitung in der Gamsstraße mit gedrosseltem Überlauf in die Vorflut (Steinach) vor.

Die Entwässerung im Mischsystem umfasst die Widderstraße, den Unteren Hohenrain und den westlichen Teil der geplanten Erschließungsstraße bis zur ersten Stichstraße. Für diese Gebiete ist ein Anschluss an dem bestehenden Oberflächenwasserkanal auf Grund der Höhenlage nicht möglich. Für die Errichtung eines Trennsystem müsste ein weiterer ca. 400 m langer Oberflächenwasserkanal bis zur Steinach gebaut werden. In Relation zu den geplanten 13 erschlossenen Bauplätzen, die im Mischwassersystem entwässert werden, ein unverhältnismäßiger Aufwand. Zudem müsste zusätzlicher Grunderwerb getätigt werden. Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist unklar. Mit der Festsetzung von Retentionszisternen mit gedrosselten Überlauf auf den o.g. Baugrundstücken und der Begrünung von Flachdächern sowie die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze tragen zusätzlich zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bei.

10. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortskerns sowie den ausgedehnten Naherholungsflächen im Norden und Westen von Hößlinswart. Das geplante Grün- und Freiraumkonzept sichert ein kinder- und familienfreundliches Wohnumfeld.

Eine im Zuge der Baulanderschließung erneuerte Spielfläche im unmittelbaren östlichen Anschluss des Plangebietes deckt den Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Der Bedarf an Schulplätzen kann durch bestehende Einrichtungen gedeckt werden.

11. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Umlegung, Erschließung, Planungshorizont

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Erschließung des Gebietes ist ab den Jahren 2019/2020 geplant.
Die Planungs- und Verfahrenskosten trägt die Gemeinde Berglen.

12. Planungsdaten

Es entstehen circa 27 Wohneinheiten.

Gesamtfläche Plangebiet	1,55 ha	100%

davon		
Nettobauland	1,11 ha	71,4 %
öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	0,38 ha	24,6 %
private Grünflächen	0,06 ha	4,00 %

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Berglen
Stuttgart, den 26.02.2019

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky