



Neuler

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Spagen IV"**

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt: Neuler, 30.10.2020


Heidrich, Bürgermeisterin

Gefertigt: Ellwangen, 01.07.2020/ 30.10.2020

Projekt: NE1707 / 499288
Bearbeiter/in: IH



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

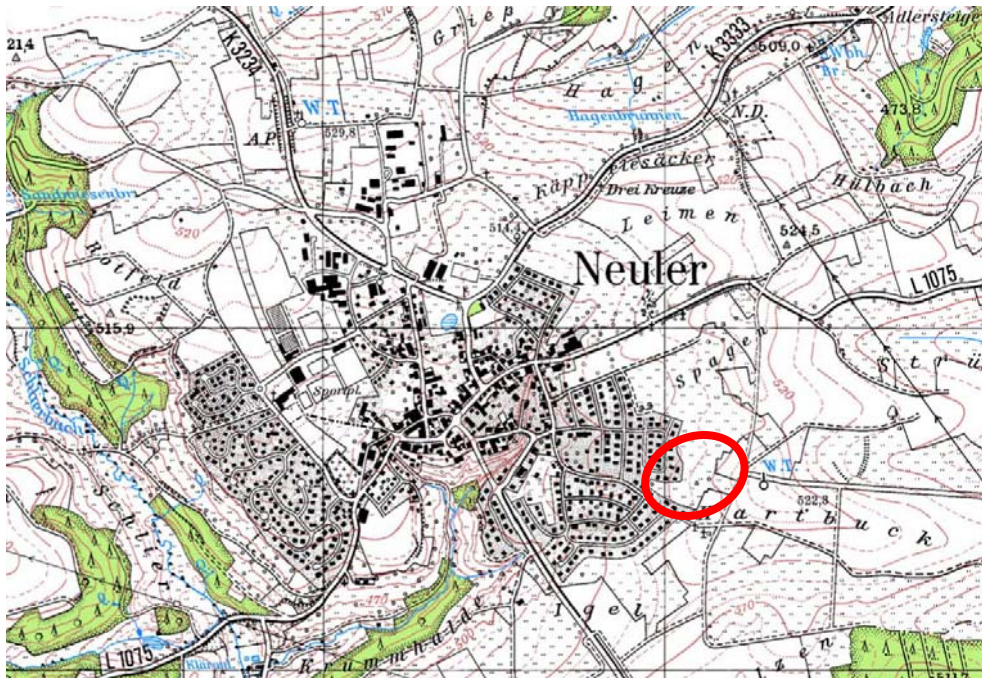
ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	3
1. Angaben zur Gemeinde Neuler	3
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	3
2.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2.2. Begründung des Bedarfes.....	5
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	5
2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale..	5
2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale	6
2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven	8
2.3.4. Fazit	8
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	9
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	9
3.2. Regionalplan	11
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.4. Bebauungspläne (BPL)	12
3.5. Schutzgebiete	12
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	13
4.1. Lage im Raum	13
4.2. Geltungsbereich.....	13
4.3. Nutzungen im Plangebiet	13
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	14
4.5. Geologie.....	14
4.6. Altlasten.....	14
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	14
4.7.1. Grundwasser.....	14
4.7.2. Oberflächenwasser	14
4.8. Erschließung	14
4.9. Ver- und Entsorgung.....	14
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	15
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	15
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	15
5.2. Erschließung	15
5.3. Ver- und Entsorgung.....	16
5.3.1. Wasserversorgung	16
5.3.2. Verlegung Ringleitung Wasserturm.....	16
5.3.3. Stromversorgung	16
5.3.4. Telekommunikation.....	16
5.3.5. Entsorgung.....	16

5.4. Grün- und Freiraumkonzept	17
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	17
6.1.1. Allgemeines Wohngebiet	17
6.2. Maß der baulichen Nutzung	18
6.3. Bauweise.....	18
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	18
6.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen	18
6.6. Nebenanlagen.....	18
6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	19
6.8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	19
6.9. Grünflächen	19
6.9.1. Öffentliche Grünfläche -Eingrünung-	19
6.9.2. Private Grünfläche -Durchgrünung-	19
6.10. Pflanzgebot	19
6.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	20
6.12. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	20
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	20
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	20
7.1.1. Dachform, Dachneigung	20
7.1.2. Dachaufbauten	21
7.1.3. Dachdeckung	21
7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	21
7.3. Stellplätze und Garagen.....	21
7.4. Regenwasserrückhaltung	22
7.5. Drainagen.....	22
7.6. Ordnungswidrigkeiten	22
8. Hinweise	22
9. Umweltbelange	23
10. Flächenbilanz	23

ANLAGEN

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
vom Büro Visualökologie, Stand 02.08.2018

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE NEULER

Die Gemeinde Neuler ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Ostalbkreis.

Zur Gemeinde Neuler gehören der Hauptort Neuler und 15 Teilorte bzw. Gehöfte. Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt 3.203 Einwohner (Stand 3. Quartal 2019 lt. Stat. Landesamt BW).

Neuler liegt auf einem Höhenrücken zwischen Kocher und Jagst, etwa fünf Kilometer südwestlich von Ellwangen und der Entwicklungsachse (Crailsheim-) Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen (-Ulm/Neu-Ulm).

Die Gemeinde hat Anteil an den Naturräumen Östliches Albvorland und Schwäbisch-Fränkische Waldberge, die beide zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land zählen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Gemeinde Neuler sind im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen Wohnbauentwicklungsflächen in den Bereichen „Spagen“ und „Klingenberg“ dargestellt. Der Bereich „Spagen“ wurde in den vergangenen 15 Jahren in 3 Abschnitten erschlossen.

Nachdem die Flächen im Gebiet „Spagen III“ alle verkauft und bebaut waren, wurde der Bebauungsplan „Klingenberg IV“ aufgestellt. Auch diese Flächen wurden nach und nach bedarfsorientiert in drei Bauabschnitten erschlossen.

Zwischenzeitlich sind auch hier beinahe alle Bauplätze verkauft bzw. verbindlich reserviert und teilweise auch schon bebaut.

Zur Deckung des weiteren Bedarfs an Bauflächen hat der Gemeinderat Neuler eine weitere Entwicklung der Wohnbauflächen im Bereich „Spagen“ beschlossen. Im Flächennutzungsplan ist nur noch in diesem Bereich eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Dabei handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, so dass weitere Flächen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spagen IV“ einbezogen wurden.

Insgesamt handelt es sich um eine unbebaute Fläche am östlichen Ortsrand mit einer Größe von ca. 3,0 ha. Davon sind ca. 1,1 ha aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind die innerörtlichen Flächen vorrangig vor Ausweisung neuer Gebiete zu entwickeln. Am 11.06.2013 wurde vom Bundestag zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden ein Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung beschlossen. Mit der Nutzung von bisher bereits bebauten und versiegelten Flächen kann den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden. In Ergänzung dazu wurde am 09. März 2017 die BauGB-Novelle 2017 vom Bundestag beschlossen. Zur Erleichterung des Wohnungsbaus wird darin unter anderem die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren befristet zugelassen. Das neue Baugesetzbuch ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

Der geplante Bebauungsplan „Spagen IV“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB (in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB) aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- sich die Fläche an einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ anschließt
- eine Wohnnutzung ausgewiesen wird
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksstückfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind
- das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet wird
- der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst wird

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich teilweise eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird berichtigt werden.

2.2. Begründung des Bedarfes

Beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Spagen IV“ im Dezember 2019 standen im Baugebiet „Klingenberg IV“ noch 10 Grundstücke (davon 9 im letzten Bauabschnitt) zur Verfügung. Die Vermarktung des dritten Bauabschnittes im Klingenberg wurde Anfang 2020 begonnen. Derzeit ist nur noch **ein** Baugrundstück im Eigentum der Gemeinde vorhanden. Bis Ende des Jahres 2020 wird auch dieses Grundstück verkauft sein.

Die Gemeinde Neuler verfügt über keine weiteren Baugrundstücke, die Bauwilligen angeboten werden können. Die Baulückenerhebung zeigt keine verfügbaren Flächen. Die im Hauptort noch vorhandenen Baulücken in bestehenden, älteren Wohngebieten sind alle in Privatbesitz und werden nicht veräußert.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

2.3.1. Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Neuler konsequent beachtet.

So wurde mit dem Instrument des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB in Neuler eine innerörtliche Fläche mustergültig umgenutzt und der Bebauungsplan „Hofäcker“ aufgestellt. Nach Aufgabe einer Gärtnerei in der Ortslage und Erwerb durch die Gemeinde, war es Ziel, die innerörtliche, gut erschlossene Freifläche sinnvoll für die derzeitigen Bedürfnisse zu nutzen. Im Rahmen dieser Überlegungen standen die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes und eine Seniorenwohnanlage an erster Stelle. Nachdem sich im Verlauf der Planung auch Interessenten als Planungsträger für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten gemeldet hatten, wurde im Hinblick auf eine geordnete Entwicklung ein Bebauungsplan zur Unterbringung der verschiedenen Nutzungen erstellt. Zwischenzeitlich wurde der Einkaufsmarkt auf einer Fläche in der näheren Umgebung angesiedelt und die ursprünglich dafür vorgesehene Fläche für Wohnbauten genutzt. Heute sind eine Begegnungsstätte und ein Pflegeheim mit 27 Plätzen fertiggestellt sowie Projekte im Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau (Keuperweg).

Folgende weitere Projekte der Innenentwicklung und Nahverdichtung wurden in den vergangenen Jahren erfolgreich realisiert:

Nachfolgenutzung von aufgegebenen Hofstellen:

Klingenstraße 7	Katholisches Gemeindehaus
Klingenstraße 19	Wohnhaus
Hauptstraße 27	Wohn- und Geschäftshaus
Hauptstraße 13	Rathaus mit Gemeinschaftseinrichtung
Schmiedstraße 12 und 14	Gewerbliches Lagergebäude
Hauptstraße 9	Wohn- und Geschäftshaus
Schwenninger Straße 6	Wohnhaus mit öff. Parkplatz
Schwenninger Straße 3	Wohnhaus
Sulzdorfer Straße 8	Umnutzung Scheune Wohnhausbau
Fuggerstraße 16	Gewerbliche Lager- und Garagengebäude

Nachverdichtung

Bruder-Klaus-Straße 13	Einfamilienhaus
Hauptstraße 13 in Verbindung mit Klingenstrasse 5	8 Familienhaus und öffentl. Parkplatz
Jahnstraße 4/1	Wohnhaus
Ramsenstruter Straße 6	Wohnhaus
Hasenbergstraße 12, 14 und 14/1	3 Wohnhäuser
Hardtstraße 8	Wohnhaus
Jahnstraße 12	Reithalle
Sturzweg 10	Wohnhausbau
Ebnater Dorfstraße 2	Wohnhausanbau
Baulücke B9 – Keltenstraße	Mehrfamilien- anstatt Einfamilienhaus

Weiterhin wurden zahlreiche Um- und Anbauten bei Einfamilienhäusern zur Schaffung einer zweiten Wohnung für die verheirateten Kinder oder Ersatzbauten für abgegangene Gebäude umgesetzt.

Im Jahr 2020 konnten bereits 7 weitere Baulücken verkauft werden (siehe Kap. 2.2).

Einen Vermarktungspool für Bauland, in den auch private Grundstücke auf Wunsch des Eigentümers mit aufgenommen werden können und die dadurch für diesen leichter zu veräußern sind, gibt es für die Gemeinde Neuler nicht. Es wurden jedoch ausgewählte Eigentümer abgefragt, ob Interessenten weitervermittelt werden dürfen.

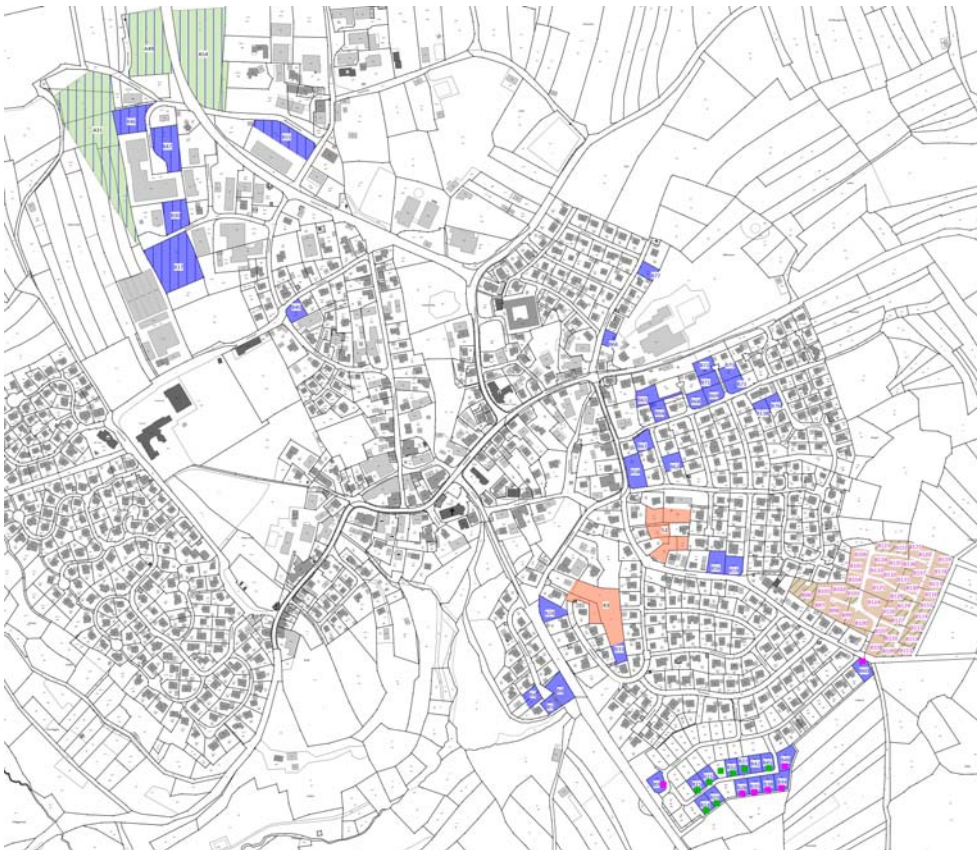
Bei der Vergabe der Bauplätze gilt für das Baugebiet „Klingenberg IV“, dass innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages eines Bauplatzes ein Wohnhausrohbau erstellt werden muss. Durch dieses Verfahren ist sichergestellt, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht lange blockiert werden können und brachliegen, sondern kurzfristig bebaut werden müssen. Diese Regelung ist auch für das Baugebiet "Spagen IV" vorgesehen, mit der Ausnahme, dass für die Umlegungsbeteiligten 5 Jahre gelten.

2.3.2. Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erhoben, 2014 und 2017 überarbeitet und 2020 nochmals aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage wurden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung / Verfügbarkeit untersucht. Dabei wurde nur der Hauptort Neuler betrachtet, da hier eine große Nachfrage und Knappheit an Bauplätzen besteht.

Übersichtsplan



Rot	Flächen für Innenentwicklung/Nachverdichtung
Blau	Baulücken
Grün	Außenreserven
Rosa	Neue Bauplätze im Spagen

Flächenpotentiale

In den zwei dargestellten Flächen für eine mögliche Nachverdichtung handelt es sich um Flächen, die im FNP als bestehendes Wohngebiet bzw. als bestehendes Misch- (und Wohn-)gebiet dargestellt sind.

Dabei handelt es sich um unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungskörpers. Eine der Flächen ist in Privateigentum und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es besteht in den nächsten 10 Jahren kein Interesse an einem Verkauf der Fläche.

Die zweite Fläche ist ebenfalls in Privateigentum und wird derzeit als Gartenfläche mit Grabeland und Bäumen genutzt. Es besteht in den nächsten 10 Jahren ebenfalls kein Interesse an einem Verkauf der Fläche.

Baulücken

Bei den Baulücken handelt es sich um einzelne Bauplätze innerhalb des Siedlungskörpers.

Es wurde geprüft, welche Baulücken im Nachgang zu den Erhebungen des Regionalverbandes im Jahr 2020 bereits bebaut wurden bzw. bereits eine Baugenehmigung vorliegt oder die sich im Kenntnissgabeverfahren befinden. Hier haben sich keine Änderungen ergeben.

Ebenfalls gesondert betrachtet wurden Baulücken aus den neuen Baugebieten, die erst kürzlich von der Gemeinde an private Bauherren mit konkretem Bauinteresse verkauft wurden bzw. der Verkauf derzeit (September, Oktober 2020) läuft,

aber noch kein Bauantrag vorliegt (Baulücken sind im Lageplan mit einem grünen Quadrat markiert).

Weitere Baulücken wurden im Zuge der Verkaufsverhandlungen für den Grunderwerb zur Entwicklung des Baugebietes „Klingenberg IV“ vom Eigentümer zurückbehalten. Es besteht jedoch Interesse diese an Bauwillige zu verkaufen (Markierung im Plan mit pinkfarbenem Quadrat).

Einzelne Baulücken (Gewerbegebiet „Hinterer Brühl III“/ „Leinenfister Straße“) sind einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Die im Plan rosa dargestellten Flächen ergeben sich aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren „Spagen IV“. Von diesen 42 neu geplanten Bauplätzen werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens 13 Bauplätze zugeteilt, die für die Bauwilligen zum großen Teil zunächst nicht zur Verfügung stehen.

2.3.3. Flächenpotentiale Außenreserven

Bei den Außenreserveflächen im Norden von Neuler handelt es sich um bestehende und geplante gewerbliche Bauflächen.

Als Außenreserven für Wohnbebauung gelten die im gültigen FNP dargestellten geplanten Wohngebiete. Die Flächen südlich der Hardtstraße wurden durch den Bebauungsplan „Klingenberg IV“ entwickelt. Die letzte verbleibende Fläche für Wohnbebauung liegt nördlich der Hardtstraße und ist Teil dieses Bebauungsplanes „Spagen IV“.

2.3.4. Fazit

Zusammengefasst befinden sich derzeit noch **ein** erschlossener Bauplatz im Eigentum der Gemeinde Neuler mit einer Fläche von insgesamt **594 m²**, der bis Ende des Jahres 2020 auch verkauft sein wird.

Von den privaten Bauplätzen lautet die Einschätzung des Regionalverbandes bzw. der Gemeinde Neuler für die Entwicklung bzw. Veräußerung für 7 Bauplätze „interessiert“.

Weiterhin besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen, was sich in den Interessentenlisten bei der Gemeindeverwaltung widerspiegelt.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Spagen VI“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Durch die Untersuchung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) konnte dargestellt werden, dass zur Deckung des örtlichen Bedarfs die innerörtlichen Flächen nicht ausreichen. Es wurde dargelegt, in welchen Bereichen die Gemeinde in den letzten Jahren Maßnahmen für die Innenentwicklung umsetzen konnte, um den Vorgaben des LEP gerecht zu werden. Aufgrund der bestehenden Strukturen ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen nur am nördlichen Ortsrand sinnvoll und die Entwicklung von Flächen für Wohnen im östlichen und südlichen Bereich.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Wohngebietsfläche „Spagen IV“ liegt am östlichen Ortsrand von Neuler, angrenzend an bestehende Wohngebiete. Die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum wurde bereits unter Ziffer 2.2 ausgeführt.

In der Flächenbilanzkarte der digitalen Flurbilanz gehören die Flächen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes der Vorrangfläche II an. Es sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen. Es handelt sich also nicht um ganz hochwertige Flächen. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz ist Grenzflur dargestellt. Bei den Flächen handelt es sich größtenteils um Grünland und kleinflächig um Ackerflächen.

Auszug aus der Flächenbilanzkarte



Wertstufen der Flächenbilanzkarte

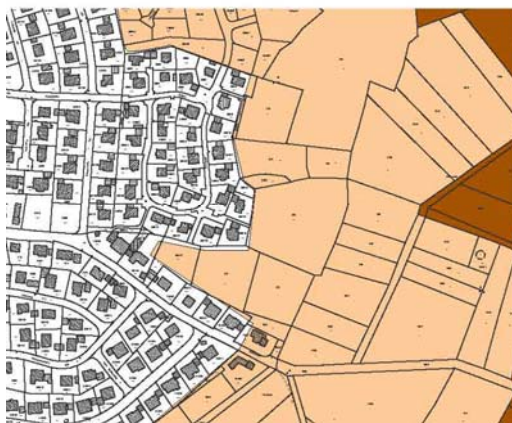
- **Vorrangfläche Stufe I**
landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl ≥ 60) mit Hangneigung $\leq 12\%$
- **Vorrangfläche Stufe II**
landbauwürdige Flächen, mittlere Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl 35-59) mit geringer Hangneigung
oder gute bis sehr gute Böden mit Hangneigung $> 12 - 21\%$
- **Grenzfläche**
schlechte Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl 25-34) oder
Böden mit Hangneigung $> 21 - 35\%$
- **Untergrenzfläche**
ungeeignete Böden
(Ackerzahl/Grünlandzahl ≤ 24) oder
Böden mit Hangneigung $> 35\%$

Erläuterungen

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landwirtschaft flurstücksgenau bewertet.

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.

Auszug aus der Wirtschaftsfunktionenkarte



Wertstufen der Wirtschaftsfunktionenkarte

- **Vorrangflur Stufe I**
überwiegend landbauwürdige Flächen,
Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben
- **Vorrangflur Stufe II**
überwiegend landbauwürdige Flächen,
Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben
- **Grenzflur**
überwiegend landbauproblematische Flächen
- **Untergrenzflur**
nicht landbauwürdige sowie abgestufte
landbauproblematische Flächen

Erläuterungen

Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.

Die Grundsätze des LEP können insoweit berücksichtigt werden, indem keine Flächen der Vorrangflur Stufe I (Wirtschaftsfunktionenkarte) überplant werden.

Die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte, die auch agrarstrukturelle Faktoren berücksichtigt. Nach dieser sind die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes als Grenzflur eingestuft.

Die Grenzflur umfasst im Wesentlichen landbauproblematische Flächen (schlechte Böden) oder Flächen mit mittlerer Hangneigung, die erhöhte Aufwendungen in

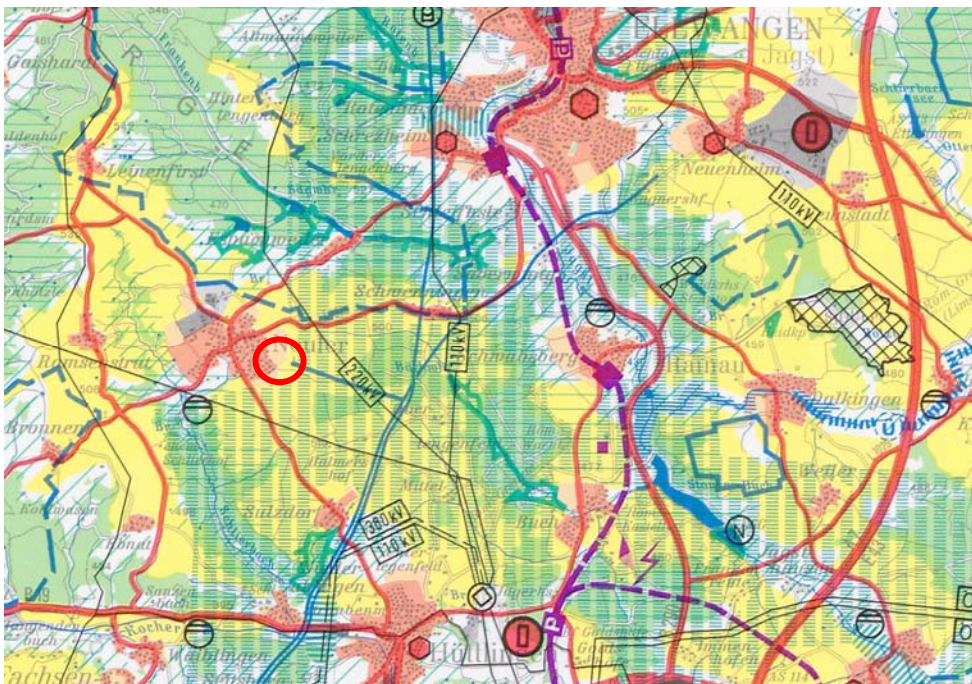
der Bearbeitung mit Maschinen und Geräten erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Oder es handelt sich um Vorrangflächen, die wegen ökonomischer Faktoren abgestuft wurden. Umwidmungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Durch den Wegfall von landwirtschaftlichen Flächen durch das geplante Wohngebiet, ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Für das Gebiet wurde die Durchführung eines Umlegungsverfahrens beschlossen. Die Umlegungsteilnehmer haben bei Bedarf eine entsprechende Flächenzuteilung erhalten.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg sind im Plangebiet teilweise geplante Siedlungsbereiche Wohnen und teilweise schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz festgelegt.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte

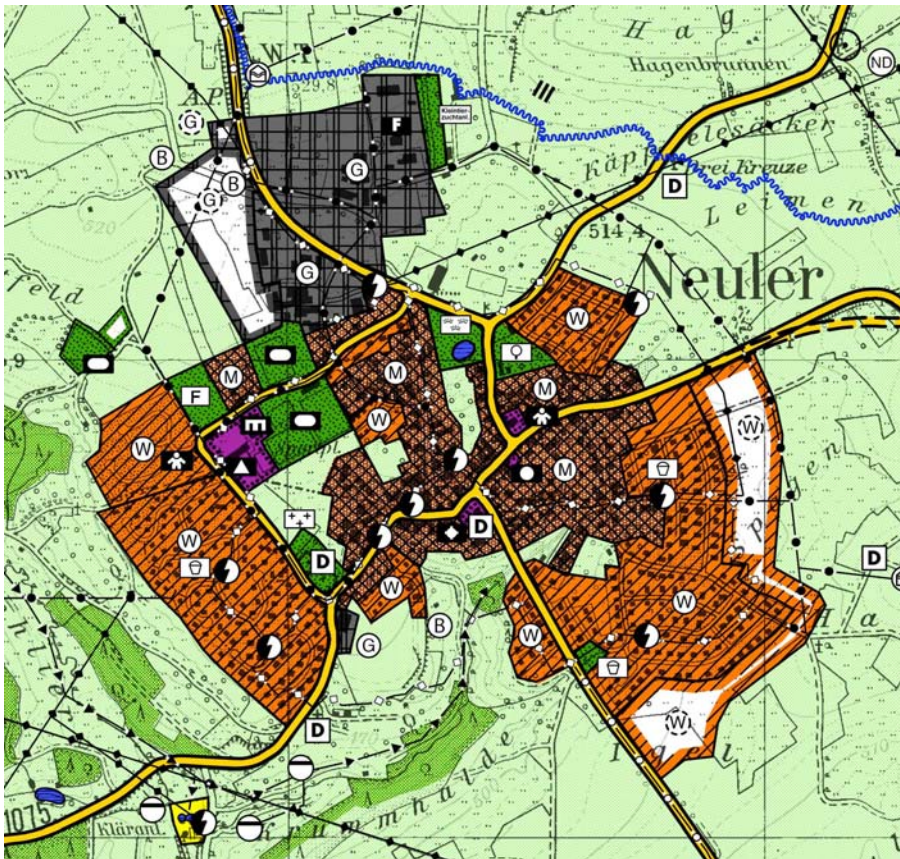


Die Bedeutung für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionskarte. Nach dieser sind die Flächen als Grenzflur bewertet.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen (rechtsverbindlich seit 18. Juli 2003, einschließlich Fortschreibungen) als geplante Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB kann der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

3.4. Bebauungspläne (BPL)

Im Bereich der geplanten Erweiterung gibt es keinen Bebauungsplan. Direkt angrenzend sind aber mehrere Bebauungspläne vorhanden:

- im Westen der BPL „Spagen I“, rechtsverbindlich seit 22.08.2003
- im Südwesten der BPL „Klingenberg II“, rechtsverbindlich seit 28.05.1965
- im Süden der BPL „Klingenberg III“, rechtsverbindlich seit 19.09.1974 und der BPL „Klingenberg IV“, rechtsverbindlich seit 11.12.2015

3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Östlich des Planungsgebietes steht der denkmalgeschützte Wasserturm.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde grenzt im Norden an Rosenberg, im Nordosten an die Stadt Ellwangen, im Osten an Rainau, im Süden an Hüttlingen, im Südwesten an Abtsgmünd und im Westen an Adelmansfelden.

Die Ortschaft Neuler liegt westlich der B 290 und ist durch die K 3333 an diese Bundesstraße und an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das südliche Gemeindegebiet und der Ort Neuler liegt in der naturräumlichen Einheit Östliches Albvorland. Das nördliche Gemeindegebiet wird den Schwäbisch-Fränkischen Waldbergen zugeordnet.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Neuler auf einer nach Südwesten geneigten Wiesenfläche im Anschluss an bestehende Baugebiete.

4.2. Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet hat eine Größe von rund 3,0 ha und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 806, 809, 810, 812, 813, 1884/1 (Weg), 1906/1 (Weg), 1929, 1930, 1931, 1932, 1933/4 (Weg) und 1934/1.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen durch die Flurstücke 800/14, 800/15, 800/16, 800/17, 800/18, 800/37, 800/39 (Fliederweg) und 1934/4,
im Norden durch die Flurstücke 805/1, 795, 796 und 1889,
im Osten durch das Flurstück 1884 (Weg),
und im Süden durch die Flurstücke 3 (Hardtstraße), 1906 (Weg), 1933, 1933/1, 1933/2, 1933/3, 1934/3 und 1934/4.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 01.07.2020/ 30.10.2020) begrenzt.

Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf den alten Stand, vor Einleitung des Flurneuordnungsverfahrens, da in der Flurneuordnung der neue Rechtszustand noch nicht eingetreten ist.

Derzeit findet für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ein Umlegungsverfahren statt. Künftig wird das Baugebiet von folgenden Flächen begrenzt:

Im Westen: siehe oben

im Norden durch die Flurstücke 5039, 5040 und 5041

im Osten durch das Flurstück 5048 (Weg),

und im Süden durch die Flurstücke 3 (Hardtstraße) und 5099 (Weg).

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland und Acker genutzt. In den Wiesenflächen sind nur zwei einzelne Obstbäume vorhanden, im Südosten des Gebietes liegt ein Garten mit Gehölzbestand.

In den Randbereichen sind bestehende Feldwege betroffen, am südöstlichen Rand ein 20 KV-Kabel. Außerdem wird das Gebiet von zwei Wasserleitungen gequert.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Südwesten und Westen grenzen Wohngebiete an. Im Südosten und im Osten wird das Gebiet von bestehenden Wegen begrenzt, im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Östlich des Planungsgebietes steht der denkmalgeschützte Wasserturm.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Schwarzjura (Lias α und Lias β). Die bodenkundliche Einheit sind Pelosole aus Fließerden.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind, nach Aussage des Landratsamts Ostalbkreis, keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Weiter nördlich befindet sich das WSG „Sixenbachtal“, Nr. 136070.

Neuler befindet sich im Übergangsbereich mehrerer hydrogeologischer Einheiten (Oberkeuper und oberen Mittelkeuper / Mittel- und Unterjura). Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich in der letztgenannten Einheit, diese wird als Grundwassergeringleiter eingestuft.

4.7.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ein Entwässerungsgraben verläuft nördlich des Feldweges in Verlängerung der Hardtstraße.

4.8. Erschließung

Die landwirtschaftlichen Flächen wurden bisher über einen Feldweg erschlossen, der zwischen Hardtstraße und Schwenninger Straße (L 1075) verläuft. Eine weitere Zufahrt besteht in Verlängerung des Fliederweges nach Süden.

Im Baugebiet „Spagen I“ ist ein Fußweg vorhanden, der bisher an den Wiesenflächen im Geltungsbereich endet.

4.9. Ver- und Entsorgung

Auf der Fläche sind Leitungen der Gemeinde Neuler (Wasserleitungen) vorhanden, die verlegt werden müssen. Das bestehende 20 kV-Kabel wird über ein Leitungsrecht gesichert.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Die Flächen werden von verschiedenen Landwirten im Nebenerwerb bewirtschaftet. Die Landwirte, welche die Flächen bisher bewirtschaftet haben, wurden von den Umlegungsteilnehmern von der Beendigung des Pachtverhältnisses informiert.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Osten von Neuler im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung geplante Wohnbauflächen dar. Der Großteil dieser Planungsflächen wurde in den letzten Jahren Schritt für Schritt je nach Bedarf mit Hilfe verschiedener Bebauungspläne entwickelt.

Nachdem in Neuler derzeit kaum noch öffentlich verfügbare Baufläche vorhanden ist, soll mit dem Baugebiet „Spagen IV“ die letzte vorhandenen Planungsfläche des FNP entwickelt werden, um den örtlichen Bedarf an Bauplätzen decken zu können.

Bereits in den Jahren 2000 und 2002 wurden für den südöstlichen Ortsrand von Neuler eine Gesamtkonzeption vom Büro PBZ aus Ellwangen entwickelt, an welcher sich auch das jetzige Erschließungs- Konzept orientiert.

Zwei Gebäude werden vom Fliederweg her angebunden, ansonsten erfolgt die Erschließung von der Hardtstraße. Die Realisierung der geplanten Ortsrandbebauung erfolgt von Süden nach Norden, wo der Ringschluss zu den bestehenden Wohngebieten oder der Schwenninger Straße erfolgen kann.

Die Erweiterungsfläche soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Ausnahmen werden dabei nicht zugelassen, da bei einer Wohngebietsentwicklung nach § 13 b BauGB die Schaffung von Wohnraum beabsichtigt ist. Aufgrund der hohen Nachfrage sind auch Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen.

Langfristig kann das Wohngebiet bei einem weiteren Bedarf nach Norden entwickelt werden, so dass eine gleichmäßige Arrondierung des östlichen Ortsrandes stattfindet.

Von Nordosten her ist das geplante Baugebiet durch Streuobstflächen eingebunden, die als Ausgleichsmaßnahme früherer Bebauungspläne angelegt wurden. Die Eingrünung nach Osten soll durch Ausweisung eines Pflanzgebotes auf den privaten Bauflächen erfolgen. Insgesamt kann so eine harmonische Abrundung des Ortes erreicht werden.

5.2. Erschließung

Die zwei südwestlichen Baugrundstücke werden vom Fliederweg erschlossen. Hier ist der Bau einer kleinen Wendeanlage geplant.

Die Erschließung der weiteren Grundstücke erfolgt von Süden von der Hardtstraße. Im weiteren Verlauf schwenkt die Straße nach Westen und verläuft dann parallel zum bestehenden Wohngebiet „Spagen I“ nach Norden, wo später im weite-

ren Verlauf eine Anbindung an die Rosenstraße erfolgen kann bzw. weiter nach Norden geführt wird. Die östlichen Baugrundstücke werden über eine abzweigende Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung erschlossen.

Zwischen den beiden Erschließungsachsen in Nord-Süd-Richtung sind zwei Verbindungswege in Ost-West-Richtung geplant. Weiterhin sind zwei kleine Stichstraßen mit Wendeanlagen zur Erschließung von zwei bzw. fünf zurückliegenden Baugrundstücken geplant.

Der Ausbau der westlichen Straße orientiert sich am Baugebiet „Klingenberg IV“ mit einer Gesamtbreite von 6,40 m (incl. Borde). Im Bereich der langen und geraden Strecke sind versetzte Bauminseln zur Verkehrsberuhigung geplant. Die Oberfläche ist durch einen Zweizeiler in zwei Bereiche mit ca. 1,50 m und 4,90 m Breite unterteilt.

Die östliche Erschließungsstraße sowie die Verbindungsstraßen und die kurzen Stichstraßen sind 5,05 m breit (incl. Borde).

Selbstständige Geh- und Radwege sind mit einer Breite von 2,5 m zum Baugebiet „Spagen I“ bzw. zur freien Landschaft vorgesehen.

Die im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin über direkte Zufahrten oder entsprechende Dienstbarkeiten erschlossen. Die Bewirtschaftung der gemeindlichen Grundstücke 5040 und 800/37 erfolgt mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken.

5.3. Ver- und Entsorgung

5.3.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung über bestehende Leitungen erfolgen.

5.3.2. Verlegung Ringleitung Wasserturm

Die bestehenden Wasserleitungen werden in den neu geplanten Geh- und Radweg auf Höhe des Wasserturms und anschließend in der Erschließungsstraße verlegt.

5.3.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen. Im Gebiet wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

Entlang dem südwestlichen Gebietsrand verläuft eine 20 kV-Leitung. Sie wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

5.3.4. Telekommunikation

Die erforderlichen Baumaßnahmen zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsanlagen können durch die Deutsche Telekom AG erfolgen. Eine Breitbandversorgung wird derzeit geprüft (Kabel BW)

5.3.5. Entsorgung

Die geplanten Bauflächen sind im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) enthalten. Die Neubauflächen werden gemäß fortgeschriebenem AKP im Trennsystem entwässert, d. h. das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) wird über private Retentionseinrichtungen in den Regenwasserkanal geleitet, das Stra-

ßen- und Hofflächenwasser ebenfalls. Die Behandlung erfolgt im vorhandenen Regenklär- und Regenrückhaltebecken „Klingenberg“.
Das häusliche Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.
Zwischen der Stichstraße im Südwesten und dem Fliederweg wird ein Leitungsrecht für die neu geplanten Kanäle ausgewiesen.

5.4. Grün- und Freiraumkonzept

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind Heckenpflanzungen am nördlichen und östlichen Gebietsrand sowie Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Bereich der Straße zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Untersuchungen sind großräumig am östlichen Ortsrand erfolgt, die detaillierten Ergebnisse sind Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen.

Für den südlichen Teilabschnitt, der Gegenstand des Bebauungsplanes „Spagen IV“ ist, wurden folgende Konflikte dargestellt bzw. Maßnahmen vorgeschlagen:

- Es ergibt sich ein Revierverlust von höhlenbrütende Vogelarten. Zur Vermeidung ist die Exposition von 3 Nisthilfen vorzusehen. Diese können am Wasserhäuschen exponiert werden.
- Es muss auf das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings Rücksicht genommen werden (Tötungsvermeidung durch Mahd).
- Für den Verlust von 2 Feldlerchenrevieren ist ein entsprechender Ausgleich (Feldlerchenfenster) zu schaffen.

Die Gemeinde Neuler sucht aktuell nach geeigneten Flächen und Bewirtschaftern für das Anlegen von zwei Buntbrachen.

Sollte dies nicht gelingen, werden entsprechende Flächen für Lerchenfenster festgelegt.

Es ist beabsichtigt, eine Fläche im Gemeindebesitz für die erforderliche CEF-Maßnahme heranzuziehen. In jedem Fall wird die Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und den umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die angrenzenden Bebauungsplangebiete wird die nach BauNVO maximal vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen.

Dadurch soll eine flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen, da auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden zu achten ist. Aus diesem Grund wird auch eine 2- geschossige Bebauung zugelassen.

6.3. Bauweise

Es ist die Bebauung in offener Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgesehen, um verschiedene Haustypen und damit auch eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Für die geplante Erschließungsstraße sind im Lageplan Höhenangaben enthalten, die beim Anschluss der privaten Grundstücke zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten werden verschiedene WA-Flächen unterschieden. Am Übergang zur bestehenden Bebauung wird die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe in müNN festgelegt, um einen harmonischen Übergang zu schaffen bzw. die bestehenden Gebäude im Hinblick auf Verschattung zu berücksichtigen. Im weiteren Verlauf nach Osten können sich die geplanten Höhen an den Erschließungsstraßen orientieren, hier erfolgt keine Trennung zwischen den Höhenvorgaben, um flexibel auf verschiedene geplante Gebäudetypen reagieren zu können bzw. die Grundstücksgrenzen diesbezüglich anzupassen. Bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus auf zwei Einzelgrundstücken wird eine höhere Abweichung zur mittleren Straßenhöhe zugelassen, damit eine einheitliche Bebauung (eben) stattfinden kann.

Bei Ausbildung eines Kellergeschosses muss beachtet werden, dass die Entwässerung evtl. nicht im Freispiegel erfolgen kann und eine Hebeanlage erforderlich wird.

6.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen ist im Plangebiet beschränkt auf maximal 2 Wohnungen pro Einzel-/ Reihenhaus oder Doppelhaushälfte. Für Mehrfamilienhäuser ist die Zahl der Wohneinheiten auf 6 begrenzt.

6.6. Nebenanlagen

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen in den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, wenn sie die Größe von 20 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden Baugrundstücke, da die zulässigen Nebenanlagen direkt an der Grundstücksgrenze angeordnet werden können. Um eine individuelle Gestaltung und Abgrenzung des Grundstückes zu ermöglichen, werden Einfriedungen und Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Weiterhin sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung auch Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken zulässig und zu dulden.

6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze können individuell auf den Grundstücken angeordnet werden. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten, bei paralleler Anordnung 1,20 m. Durch die vorgesehenen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt sowie ein Warten von Fahrzeugen vor der Garage vermieden. Zusätzlich entstehen dadurch Stellflächen für Besucher. Bei paralleler Anordnung zur Straße auf der Grundstücksgrenze sind evtl. zusätzliche Abstände für das Sichtfeld des Nachbarn zu berücksichtigen. Zufahrtswege sind zur Erschließung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

6.8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die neuen Bauflächen –vor allem im Hinblick auf zeitgemäße Energieplanungen wie solare Energiegewinnung und Elektromobilität- werden voraussichtlich Anlagen für die Stromversorgung erforderlich.

6.9. Grünflächen

6.9.1. Öffentliche Grünfläche -Eingrünung-

Auf den öffentlichen Grünflächen am geplanten, neuen Ortsrand sind Pflanzungen vorgeschrieben (siehe 6.10.2). Sie dienen der Eingrünung des Baugebietes. Es soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

6.9.2. Private Grünfläche -Durchgrünung-

Die östlichen Grünflächen dienen der Eingrünung des Baugebietes. Es soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

Die westlichen Grünflächen am Übergang zur bestehenden Bebauung werden als Gartenflächen von den angrenzenden Grundstückseigentümern erworben.

6.10. Pflanzgebot

6.10.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes ist pro angefangenen 400 m² Baugrundstück ein standortgerechter Obst- und/ oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. In der Regel sind dies 2 Bäume je Grundstück.

6.10.2 Pflanzgebot auf den Grünfläche

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen am geplanten, neuen Ortsrand sind Pflanzungen vorgeschrieben. Sie dienen der Eingrünung des Baugebietes. Es soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Daher sind auch hier nur standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Es ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen.

6.10.3 Pflanzgebot innerhalb der Verkehrsflächen

Vor allem im Bereich der geraden Streckenabschnitte sollen innerhalb des Straßenraumes der Haupteerschließungsachse zur Verkehrsberuhigung Bäume gepflanzt werden. Die im Plan dargestellten Standorte können je nach geplanter Grundstückszufahrt noch verlegt werden.

6.11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.12. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der südwestlichen Bebauungsgrenze (LR1) ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht für eine unterirdische Leitung zu Gunsten der EnBW ODR AG festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen mind. 0,5 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse.

Für die neu zu verlegenden Kanäle wird zwischen der neu geplanten Erschließungsstraße und der Wendeanlage in Verlängerung des Fliederwegs ein Leitungsrecht (LR2) mit einer Breite von 3,0 m erforderlich.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung

Als Dachform für Hauptgebäude werden geneigte Dächer sowie Flachdächer zugelassen, um eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen.

Diese „Offenheit“ spiegelt die heterogenen Ansprüche und Vorstellungen der Bauherren wieder. Die Dachneigung wurde in Anlehnung an die Vorgaben in den umgebenden Baugebiete übernommen.

7.1.2. Dachaufbauten

Die Dachaufbauten werden bzgl. der Größe und der Anordnung begrenzt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

7.1.3. Dachdeckung

Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot oder braun, grau oder anthrazit zu decken. Blecheindeckungen sind bis zu einer Dachneigung von max. 16° in den Farben rot, braun, grau und anthrazit zugelassen.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie werden zugelassen, um eine zeitgemäße Energienutzung zu fördern. Somit können auch glatte und spiegelnde Oberflächen der Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen bzw. der Glasdächer als Dachdeckung realisiert werden.

7.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen:

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis höchstens je 1,0 m vom vorhandenen Gelände zugelassen. Dies gilt auch für die Höhe von Stützmauern. Die entstehenden Böschungen sind mit einer Böschungneigung von max. 1:2 auszuführen.

Für die Einfriedungen ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlatenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) vorgegeben, um einen harmonischen Übergang am neuen Ortsrand wie auch zu benachbarten Grundstücken zu schaffen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben. Bei Berücksichtigung der Höhenvorgabe mit 0,8 m zwischen Verkehrsfläche und Baufenster ist das Sichtfeld für Grundstücksausfahrten oder an Einmündungen ausreichend berücksichtigt.

Mit Stützmauern ist aus gestalterischen Gründen ein größerer Abstand zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden zusätzliche Vorgaben zur Begrünung aufgenommen.

7.3. Stellplätze und Garagen

Die Erschließungsstraßen sollen nicht mit ruhendem Verkehr belastet werden. So können unübersichtlich Bereiche durch parkende Autos (Unfallschwerpunkte) vermieden und ein flüssiger Verkehr gewährleistet werden. Aus diesem Grund müssen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken nachgewiesen werden. Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden, weshalb für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben werden.

7.4. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung des unverschmutzten Oberflächenwassers und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf den Baugrundstücken festgesetzt.
Alternativ ist auch eine Dachbegrünung mit entsprechender Aufbauhöhe möglich.

7.5. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden.

7.6. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden,

die Behandlung des Oberbodens,

ein geplantes geotechnisches Gutachten und die Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen,

den Schutz vor Überflutung,

die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung,

die Pflichten der Eigentümer im Hinblick auf Kellerausbildung, Grundstücksentwässerung, Hebeanlage, Rückstausicherung, Trinkwasser, Zisternen, und Lärm-minderung.

9. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Anlehnung an § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzweck betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe und Auswirkungen auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb ein Ausgleich über die im Bebauungsplan enthaltenen, verschiedenen Maßnahmen nicht erforderlich ist.

Im Verlauf des Verfahrens war eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, diese liegt als Anlage 1 der Begründung bei.

10. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA1)	ca.	7.556 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA2)	ca.	14.525 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA3)	ca.	2.219 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	3.800 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		
Fußweg	ca.	152 m ²
Verkehrsgrün	ca.	5 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	21 m ²
Private Grünfläche	ca.	1.570 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	ca.	<u>618 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	30.466 m ²