

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kauzengrund II“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kauzengrund II“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Gruibingen besteht großer Bedarf an Wohnbauland. Im Innenbereich sind keine Flächen für die Ausweisung eines Baugebiets vorhanden. Die noch vorhandenen Baulücken und leerstehenden Gebäude befinden sich weitgehend in privatem Eigentum und stehen dem Immobilienmarkt derzeit nicht zur Verfügung. Daher hat sich der Gemeinderat bereits vor einiger Zeit intensiv mit der baulichen Entwicklung von Gruibingen auseinandergesetzt. Dabei wurden verschiedene Potentialflächen untersucht und bewertet. Ergebnis der Rahmenplanung war, dass sich die Flächen „Unterer Dungsteig“ und „Kauzengrund“ am besten für eine Wohnbaulandentwicklung eignen.

Für das Gebiet „Unterer Dungsteig“ wurde im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Erweiterung St. Wolfgang“ als Satzung beschlossen. Die Erschließung des Baugebiets mit 16 Bauplätzen wurde im Jahr 2017 durchgeführt. Mittlerweile sind alle Bauplätze verkauft, viele davon auch schon bebaut.

Nachdem in der Gemeinde weiterhin Bedarf an Wohnbauland besteht, möchte der Gemeinderat ein weiteres bedarfsgerechtes Wohngebiet ausweisen und damit zumindest mittelfristig die Nachfrage an Wohnbauland befriedigen.

Die Grundstückseigentümer im Plangebiet sind mitwirkungsbereit und haben die Kaufverträge bereits unterzeichnet. Nur ein Eigentümer hat eine Zuteilung von zwei Bauplätzen gewünscht, so dass die Mehrheit der Bauplätze ins Eigentum der Gemeinde kommen und dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen wird. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass das Baugebiet kurzfristig umgesetzt werden kann.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebiets zu schaffen, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.01.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kauzengrund II“ gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Der Bebauungsplan wurde bislang nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Trotz der damit zur Verfügung stehenden Verfahrenserleichterungen wurden dennoch sowohl die frühzeitige Beteiligung durchgeführt als auch ein Umweltbericht erarbeitet. In diesem wurde der Eingriff ermittelt und auch ein Ausgleichs- und Kompensationskonzept erstellt.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023 das als Folgewirkung allen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplänen die Rechtsgrundlage entzieht, wird der vorliegende Bebauungsplan für die weiteren Planungsschritte nach dem Regelverfahren durchgeführt. Dabei werden die bereits vorgenommenen Beteiligungsrounden – sowohl frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB aus 2021 als auch Entwurfsbeteiligung nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB aus dem Jahr 2022 - als frühzeitige Information der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange angesehen.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf i.d.F. vom 24.10.2023 erfolgt der nächste Verfahrensschritt im Regelverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB als Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

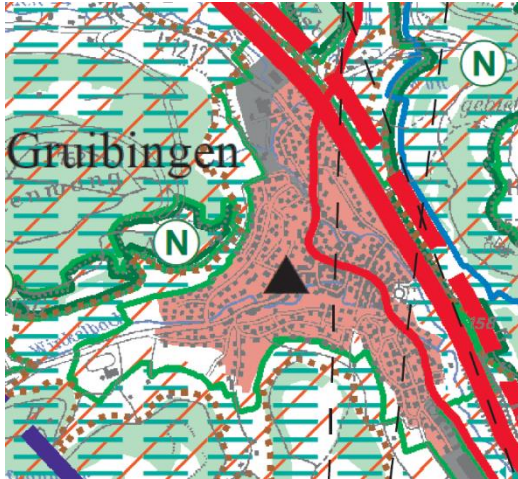
2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Gruibingen und schließt sich im Osten an das Baugebiet „Kauzengrund“ an. Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich die bestehende Wohnbebauung. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,52 ha (15.178 m²).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung:



Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Gruibingen ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Geislingen a.d. Steige und dem Nahbereich Wiesensteig (Kleinzentrum) zugeordnet. Diese Orte übernehmen für Gruibingen die überörtlichen Versorgungsfunktionen.

Im Regionalplan ist Gruibingen als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (s. PS 2.4.2 (Z) Regionalplan VRS). Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind im Regionalplan die Lage außerhalb der Entwicklungsachse in einem Talraum der Alb, die Topografie, die Freiraumbelange, die Landschaft, sowie der fehlende schienenzugehörige Personennahverkehr aufgeführt.

In Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung, die nicht im Verdichtungsraum oder der Randzone um den Verdichtungsraum liegen, ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 50 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS). Diese Bruttowohndichte wird im vorliegenden Fall aufgrund der zulässigen Bauweise und der Möglichkeit, Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten zu errichten, eingehalten (s. XI städtebauliche Kenndaten).

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ (Fortschreibung 2020) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Lediglich ein schmaler Streifen am östlichen Rand des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung und der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4 Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich in geringem Umfang überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans den nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Kauzengrund“, rechtskräftig seit 07.03.1977.

In diesen Überlagerungsbereichen wird der rechtskräftige Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Kauzengrund II“ ersetzt.

5 Bedarfsbegründung

In Gruibingen ist die Nachfrage nach Wohnbauland nach wie vor sehr hoch. Derzeit sind 45 Bauplatzinteressenten auf der Warteliste der Gemeinde gelistet (Stand: 08.04.2022). Hiervon sind 15 wohnhaft in Gruibingen oder ehemalige Gruibinger. Bei all diesen Personen besteht der dringende Wunsch nach einem Bauplatz.

Im Innenbereich lässt sich der Bedarf trotz des vorhandenen Leerstands kurzfristig nicht decken. Baulücken sind nahezu nicht zu finden, es herrscht eine vergleichsweise hohe Gebäudedichte.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren vieles unternommen, um die vorhandenen Potenziale im Innenbereich zu mobilisieren. Dadurch konnte mit der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand sparsam umgegangen werden. Derzeit noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale sind für andere Nutzungen vorgesehen oder stehen dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

So ist es beispielsweise mit dem gemeindeeigenen Grundstück Flst.-Nr. 274 und die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke zwischen Königstraße und Bergstraße. Das Flurstück 274 wurde erworben, um betreutes Seniorenwohnen zu entwickeln. Ein erster Anlauf mit der Dossenheimer Wohnbau ist an Preis und Rendite gescheitert. Der Gemeinderat ist sich jedoch sicher, dass künftig hier betreutes Seniorenwohnen entwickelt wird. Hierdurch bestünde die Möglichkeit, Gebäude an anderen Standorten der nächsten Generation zu übergeben. Die anderen Potenzialflächen zwischen Bergstraße und Königstraße gehören zum bebauten Grundstück, eine Entwicklung kann nur Zusammen mit den Eigentümern erfolgen. Sollten hier Grundstücke zum Verkauf kommen, wird die Gemeinde einen Erwerb anstreben. Vorgesehen ist, diesen Bereich einer verdichteten Bebauung zuzuführen. Dafür wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend.

Weiteres Potenzial besteht in untergenutzten Grundstücken mit teilweise leerstehenden Gebäuden. Damit diese sinnvoll genutzt werden können, müssen die vorhandenen Wohn- und Nebengebäude aus ehemaliger Landwirtschaft abgebrochen werden. Dies ist eine Generationenaufgabe, der man sich zugewendet hat. Es zeigt sich, dass hier großes Interesse besteht und innerhalb der letzten 10 Jahre eine sehr erfreuliche Entwicklung eingetreten ist. Zunächst im Rahmen des Landessanierungsprogramms, jetzt mit dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum wurden und werden zahlreiche Gebäude modernisiert oder abgebrochen und neu errichtet. Nach Fertigstellung der neu gestalteten Ortsmitte mit der Komplettsanierung der Ortsdurchfahrt ist die Nachfrage weiter stark gestiegen.

Im Jahr 2021 wurde die Obere Schulgasse komplett saniert, auch hier ist eine Gebäudesanierung in der Umsetzung (ELR) und ein Reihenhauses in der Planung. Die Erschließung des Areals der ehemaligen Kistenfabrik auf Flst.-Nr. 152 wurde vorbereitet.

Seit 2018 führt die Gemeinde ein Baulandkataster. Dort werden freie Bauplätze und Leerstände dokumentiert und fortgeschrieben. Im GIS-System der Gemeinde wird dies systematisch geführt und in der Liegenschaftskarte dargestellt. Zwischenzeitlich bebaute Grundstücke und ehemalige Leerstände werden separat ausgewiesen. Hierdurch ist die Entwicklung klar dokumentiert.

Laut den Aufzeichnungen im Baulandkataster wurden seit 2018 sieben freie Bauplätze bebaut bzw. werden aktuell bebaut oder die Bauvorhaben sind genehmigt. Fünf leerstehende Gebäude sind wieder bewohnt und wurden größtenteils saniert. Neue Leerstände sind nicht zu verzeichnen, bei mehreren Gebäuden läuft die Erbabwicklung, teilweise sind diese bereits verkauft.

Selbst der nach Abschluss der Bauarbeiten für die Bahntrasse Wendlingen – Ulm im Bestand freigewordene Wohnraum wurde sofort nachbelegt.

Die mit der Ausweisung der Baugebiete St. Wolfgang I (2008) und St. Wolfgang II (2018) geschaffenen 32 Bauplätze sind mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Lediglich die insgesamt fünf zugeteilten Plätze ohne Bauzwang sind noch unbebaut. Damit hat die Gemeinde derzeit keine Bauplätze mehr zum Verkauf.

Die Entwicklung der Grundstückspreise ist ein deutliches Indiz für die Nachfrage nach Bauland und Immobilien. In Gruibingen ist der Bodenrichtwert im Zeitraum von 2018 bis 2022 von 200 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche auf jetzt 260 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Auf

den Grundstücksbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Geislingen wird verwiesen. Gruibingen hat prozentual mit die größten Wertsteigerungen.

6 Bebauungsplan im Regelverfahren

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, erfolgt die weitere Aufstellung im Regelverfahren.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

7 Bestand

7.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich und westlich des Gebiets befindet sich bestehende Wohnbebauung, im Süden und Osten beginnt die freie Landschaft. Im Süden grenzt an das Plangebiet eine Pferdekoppel an. Südwestlich befindet sich die Schießanlage des Schützenvereins Gruibingen.

Hangaufwärts schließt sich nach einer Wiesenfläche der Gemeindewald Gruibingen, Distr. 10 Maisenlau, Abteilung 2 Buchsteige an. Der Wald im angrenzenden Bereich ist ein 80 – 120 jähriger Buchenmischwald mit Esche und Bergahorn. Der fragliche Waldbereich ist Naturdenkmal und FFH- und Vogelschutzgebiet (s.u.). Aufgrund der Hangsituation und der im Traufbereich vorkommenden Baumarten ist eine Gefährdungslage der Gebäude durch umstürzende Bäume möglich. Dies ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) halten den Mindestwaldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO ein.

7.2 Topografie

Das Plangebiet steigt von Nordwesten nach Südosten um etwa 20 Meter an.

7.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Im Osten schließt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Filstal - Gemeinde Gruibingen“, Schutzgebietsnummer 1.17.066, direkt an das Plangebiet an. Weiter östlich befinden sich das Vogelschutzgebiet „Mittlere Schwäbische Alb“ sowie das FFH-Gebiet „Filsalb“. Südöstlich des geplanten Wohngebiets liegen das Waldbiotop „Heide im Meisenlauh S Gruibingen (1)“ sowie das Naturdenkmal „Wacholderheide Kauzengrund“.

7.4 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

7.6 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, größtenteils jedoch in privatem Eigentum. Mit den privaten Grundstückseigentümern hat die Gemeinde bereits Kaufverträge geschlossen. Der Eigentumsübergang findet nach Inkrafttreten des Bebauungsplans statt.

7.7 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Buchsteige an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Buchsteige, den Schützenweg und die Maierhofstraße ist das Plangebiet an die Hauptstraße (L 1217) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

8 **Artenschutz**

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, hat die Gemeinde eine tierökologische Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Dabei wurde das Arteninventar erhoben und es erfolgte eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung wurden die im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen grob erfasst und einer ersten Bewertung im Hinblick auf ihre potenzielle Bedeutung für planungsrelevante Arten (Anhang-IV-Arten und Vögel) unterzogen. Anschließend erfolgten vertiefte Untersuchungen zum Vorkommen der Zauneidechse und zu den Brutvogelarten.

Aus den Ergebnissen der Begehungen wurde eine Empfehlung für die weitere Vorgehensweise ausgesprochen. Nach Vorlage der Voruntersuchung (2018) bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Göppingen wurden weitere Untersuchungen zur Habitataignung für Holzbewohnende Arten und Fledermäuse (Baumhöhlenuntersuchung), der Suche nach Individuen der Zauneidechse und der Wirtspflanzensuche für Tagfalter vereinbart.

Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Kauzengrund II“, Stand: 02.09.2020, ergänzt 29.09.2023).

Zusammengefasst kommt der Bericht über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu folgendem Ergebnis:

Vögel:

Der Offenlandbereich am Hang wird hauptsächlich von Greifvögeln und weiteren Nahrungsgästen aufgesucht. Brutplätze gefährdeter Arten sind nicht betroffen. Für den Verlust von Bäumen mit Brutplatzpotenzial für Höhlenbrüter werden Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

Reptilien:

Ein Vorkommen der Zauneidechse an den Stufenrainen und sonstigen Potenzialflächen des Untersuchungsgebietes wurde geprüft, Individuen konnten nicht nachgewiesen werden. Insgesamt ist das Gebiet auch eher als suboptimal einzustufen.

Tag- und Nachtfalter:

Ein Vorkommen geschützter Arten kann mangels Vorhandensein von relevanten Wirtspflanzen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse/ Holzbewohnende Käfer:

Die Verdachtsbäume mit Baumhöhlen und Mulm wurden untersucht, es wurden keine Hinweise auf aktuelle Besiedlung vorgefunden. Für das Potenzial als Tagesverstecke für Fledermäuse werden Flachkästen im näheren Umfeld angebracht.

Weitere Anhang-IV-Arten können mangels geeigneter Habitats ebenfalls ausgeschlossen werden.

Es sind keine Lebensräume/ Fortpflanzungsstätten von Anhang-IV-Arten und gefährdeten Vogelarten durch Verlust betroffen. Z.B. durch Verlust von Bäumen. Für die ungefährdeten Vogelarten werden Verminderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die vorgesehene Planung ist bei Durchführung der aufgezeigten Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit Verbotstatbeständen für Anhang-IV-Arten und Vögel verbunden.

Ergänzung 09/2023: Inzwischen wurde die Planung so modifiziert, dass der Streuobstbestand im Süden als Grünanlage erhalten bleibt, ebenso ein Randstreifen im Osten hangaufwärts.

Hierdurch reduzieren sich die aufgezeigten Beeinträchtigungen stark. Die CEF-Maßnahmen wurden im Mai 2022 umgesetzt und durch einen Bericht dokumentiert.

9 Geologie/Boden

Zur Klärung der allgemeinen Bebaubarkeit und Erschließung des Gebietes und um durch Planung die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können wurde ein geotechnisches Gutachten („Geotechnischer Bericht (Projekt-Nr. 2-19-098601hö, Stand 17.12.2019“) erstellt.

Aus dem Gutachten sind keine Gegebenheiten ersichtlich, die eine Bebaubarkeit des Gebietes und somit der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

10 Lärmemissionen des Schützenhauses

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Schießanlage des Schützenvereins Gruibingen 1906 e.V. Die Schießanlage umfasst einen Kurzwaffenstand mit 5 Schießbahnen über eine Länge von 25 m und einen Langwaffenstand mit 5 Schießbahnen über eine Länge von 50 m. Der Schießstand für Langwaffen ist nur für den Gebrauch von Kleinkaliber genehmigt. Der Schießstand für Kurzwaffen hingegen ist für Geschossenergien von bis zu 1.500 Joule genehmigt, wurde aber in den letzten Jahren lärmsaniert, um an der bestehenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Um die Geräuschimmissionen zu beurteilen, die durch die Schießanlage an den nächstgelegenen Bauplätzen einwirken, wurden am 28.03.2019 Schallimmissionsmessungen durchgeführt. Die schalltechnische Beurteilung erfolgte nach TA Lärm. Aufgrund dieser Untersuchung wurden die Baufelder angepasst, um auf die ursprünglich festgestellten Lärmkonflikte im Plangebiet zu reagieren. Daraufhin wurde eine erneute Untersuchung vorgenommen, die mit Stand 23.02.2023 (Bericht Nr. B19527_SIS_03) die vorangegangenen ersetzt.

Die schalltechnische Beurteilung 2023 kann wie folgt zusammengefasst werden:

Es ergeben sich aufgrund der Öffnungs- und Betriebszeiten zwei Beurteilungsfälle. Dabei ist für den Beurteilungsfall Samstag/Sonntag aufgrund der längeren Betriebszeit ein etwas ungünstigeres Ergebnis zu verzeichnen, so dass sich die schalltechnische Beurteilung auf den maßgeblichen Beurteilungszeitraum (Samstag/Sonntag) beschränkt.

Bei theoretischer Maximalauslastung, d.h. einer gleichzeitigen Belegung aller 10 Schießbahnen während der gesamten Öffnungszeit, wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) mittwochs/freitags und samstags/sonntags an den Messpunkten 3, 4, 5 und 6 eingehalten, sofern von einem bestimmungsgemäßen Betrieb ausgegangen wird.

An den nächstgelegenen Messpunkten MP 1 und MP 2 hingegen ergibt sich samstags bzw. sonntags eine Richtwertüberschreitung von 1,4 dB, maßgeblich verursacht durch Kurzwaffen im Kaliber .44 MAGNUM. Da an den genannten Meßpunkten keine Baufelder mehr liegen, ergeben sich dadurch keine Immissionskonflikte.



Übersicht der Messpunkte aus dem Bericht B19527_SIS_03, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 23.02.2023

11 Planungsziele und Planungskonzeption

Die Planung sieht die bauliche Erweiterung des Wohngebiets „Kauzengrund“ nach Südosten hin vor. Dort sollen östlich des bestehenden Wohngebiets etwas mehr als 20 Wohnbauplätze entstehen. Die Grundstücke eignen sich aufgrund der Lage sowie der vorhandenen Topografie vor allem für Einzel- und Doppelhäuser. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets könnte jedoch auch eine verdichtete Bebauung (Reihen- oder Kettenbauten) entstehen. Insgesamt werden die Festsetzungen des Bebauungsplans etwas großzügiger gefasst, so dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch Gebäude mit bis zu drei Wohneinheiten entstehen können.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt von Norden über die Buchsteige. Von dort aus verläuft die geplante Erschließungsstraße zuerst in südwestliche Richtung, macht dann einen Bogen und verläuft in südliche Richtung weiter. Die Wohnstraße hat eine Breite von 6,00 m, wodurch garantiert ist, dass ein Begegnungsverkehr zwischen LKW/Müllfahrzeug und PKW problemlos möglich ist und auch am Straßenrand abgestellte Fahrzeuge den Verkehrsfluss nicht behindern. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen wird auf separat geführte Fußwege verzichtet.

Die ursprünglich im Südwesten angedachte Anbindung des Baugebiets an den Schützenweg wurde im Laufe des Planungsprozesses verworfen. Da mittel- bis langfristig diese Anbindung aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit jedoch nicht in Aussicht steht, sieht das Erschließungssystem des Baugebiets nun am Ende der Wohnstraße eine Wendemöglichkeit für PKW und LKW (3-achsiger Müllfahrzeug) vor.

Die an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, um den durch das Plangebiet entstehenden Verkehr aufnehmen zu können. Mit unzumutbaren Verkehrs- und Lärmbelastungen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht zu rechnen.

Die im Nordwesten geplanten Bauplätze, die nicht direkt an der Straße des Plangebiets liegen, werden über eine von der Wohnstraße abzweigende Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße soll eine Breite von 4,50 m haben und kann damit nicht nur mit PKW sondern auch mit größeren Liefer- und Baufahrzeugen angefahren werden. Eine Wendeanlage ist dort nicht vorgesehen, die

Anlieger können auf den privaten Grundstücken wenden oder rückwärts zur Wohnstraße zurücksetzen. Zwischen der Stichstraße und der Buchsteige soll es eine Fuß- und Radwegeverbindung geben. Der etwa 2,50 m breite Weg verläuft zwischen den Gebäuden Buchsteige 6 und 8 hindurch.

Die Baufenster für die Wohngebäude sind an den Erschließungsstraßen ausgerichtet und so angeordnet, dass zwischen den Gebäuden Gartenzonen verbleiben, die das Plangebiet durchgrünen und die Belüftung sicherstellen. Die geplanten Baugrundstücke sollen eine der Lage des Plangebiets entsprechende Größe von 420 m² - 600 m² haben.

Der Planbereich wurde bei der Erstellung des Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) berücksichtigt. Die Entwässerung des Baugebietes soll im Mischsystem erfolgen. Die Regenwasserbehandlung ist mit dem Umbau des RÜB 104 in der Maierhofstraße gesichert.

Die Ableitung des Mischwassers wurde im Rahmen der Berechnung der Wasserspiegellinie nachgewiesen (Büro hettlerundpartner, 2006). Mit der Aufdimensionierung der im AKP ausgewiesenen Haltungen oberhalb des Regenüberlaufbeckens ist eine schadlose Ableitung des Mischwassers aus dem Gebiet gewährleistet.

Um die geplante Bebauung vor Außengebietswasser zu schützen ist entlang der östlichen Gebietsgrenze ein Abfanggraben für das Hangwasser vorgesehen. Der Graben wird an der Buchsteige an einen neuen Regenwasserkanal DN 300 angeschlossen. Der neue Regenwasserkanal mündet im Einmündungsbereich Buchsteige/Schützenweg in den Regenwasserkanal zum Winkelbach. Die Einleitungsstelle im Winkelbach ist vorhanden.

Für die Wasserversorgung wird das bestehende Leitungsnetz erweitert. Der Gemeinderat hat beschlossen die hydraulische Berechnung der Wasserversorgung zu aktualisieren. Beauftragt ist hierfür das Ing.-Büro Dreher + Stetter.

Zum künftigen Ortsrand wird das Gebiet eingegrünt. Dies trägt zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bei.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Dabei sind die allgemein zulässigen Nutzungen möglich, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hingegen ausgeschlossen, da diese städtebaulich nicht gewünscht und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden würden. Konflikte mit der bestehenden Struktur werden so vermieden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe und Gebäudehöhe bei Satteldachgebäuden, Gebäudehöhe bei Flachdachgebäuden) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten (d.h. WA 0,4).

Aufgrund der Topografie des Plangebiets werden die Untergeschosse der Gebäude talseitig in Erscheinung treten. Damit dadurch jedoch nicht zu große Wandflächen entstehen, welche die Gebäude sehr hoch in Erscheinung treten lassen, muss bei Flachdachgebäuden die Hauptfassade auf der Talseite (West- oder Nordwestseite) ab einer Höhe von 4,20 m über Bezugshöhe über die gesamte Gebäudelänge um mindestens 2,00 m zurückspringen.

Für Satteldachgebäude ist eine solche Festsetzung nicht erforderlich, da für diese aufgrund der Festsetzungen der Firstrichtungen und den maximal zulässigen Traufhöhen sichergestellt ist, dass talseits keine zu hohen Wandflächen entstehen können.

Damit lässt das zulässige Maß der baulichen Nutzung eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

Bei der Festlegung der Bezugshöhen wurde die Topografie des Plangebiets in Verbindung mit den geplanten Straßenhöhen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Entwässerbarkeit der Untergeschosse im Freispiegel / Rückstauenebene berücksichtigt. Eine weitere Absenkung der Bezugshöhen war daher nicht möglich.

12.3 Bauweise

Durch die geplante Bebauung rückt der Siedlungsrand weiter nach Südosten. Um die an das Plangebiet angrenzende Landschaft und die bisherige Randbebauung nicht durch übermäßig dichte Bebauung zu bedrängen, ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser vorgegeben.

Hausgruppen sind in weiten Teilen des Plangebiets ausgeschlossen, so dass ausreichend Lücken zwischen der Bebauung verbleiben, die Durchblicke gewährleisten, Hangluftdurchfluss zulassen und einen aufgelockerten Übergang zur Landschaft schaffen.

Im Nordosten des Plangebiets ist eine Baufläche für eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Diese eignet sich aufgrund der vorhandenen Topografie und geringer Auswirkungen auf Nachbarschaft und Landschaftsbild für Reihen- oder Kettenhäuser. Eine solche verdichtete Bebauung kann einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden leisten und dazu führen, dass die im Regionalplan vorgegebenen Dichtewerte eingehalten werden.

Der Bebauungsplan setzt für diese Fläche die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelängenbeschränkung von 25 m fest. Dadurch wird ein durchgängiger, undurchlässiger Gebäuderiegel, der sich negativ auf die Umgebung auswirken könnte, ausgeschlossen.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen, der bestehenden Bebauung und der umgebenden Landschaft abgesetzt. Zudem werden die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Die im Vorentwurf noch enthaltenen durchgängigen Baufenster wurden in Einzelbaufenster aufgeteilt, um den Befürchtungen der Angrenzer vor einer zu massiven, durchgängigen Bebauung entgegenzutreten. Damit wird nicht nur durch die gesetzlichen Grenzabstände, sondern auch durch die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet, dass eine durchlässige, lückige und kleinteilige Bebauung entsteht.

Im Nordosten des Plangebiets ist ein Baufeld für eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Dort können u.a. Ketten- und Reihenhäuser entstehen. Damit die Bauherren an dieser Stelle größtmögliche Flexibilität erhalten, ist ein durchgängiges Baufenster festgesetzt. Gleichzeitig ist jedoch durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25m gewährleistet, dass keine zu langen, durchgängigen Baukörper entstehen, die negative Auswirkungen auf die Umgebung haben könnten.

Untergeordnete Bauteile haben hierauf keinen Einfluss und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

12.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug) hat sich über lange Jahre gezeigt. Eine allgemeine Zulässigkeit von Geschirrhütten in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch im Hinblick auf die

Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere dem Durchgrünungsgedanken nicht möglich.

Um eine übermäßige Überbebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Kubatur begrenzt. Durch den festgesetzten Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen werden diese von zu dichter Bebauung freigehalten und ein gestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

12.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den geplanten Straßenverlauf angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten orientieren.

Eine wahlweise trauf- oder giebelständige Anordnung der Gebäude zu den angrenzenden Erschließungsstraßen scheint aufgrund der vorhandenen Topografie nicht zielführend zu sein. Bei Satteldachgebäuden, die giebelständig zur Straße angeordnet sind, können talseitig zu hohe Wandflächen in Erscheinung treten. Insgesamt haben Gebäude, die so ausgerichtet sind, dass die Hauptgebäuerichtung quer zur Erschließungsstraße liegt, einen viel größeren Höhenunterschied zwischen Berg- und Taleiseite, als Gebäude, die längs zur Straße stehen. Lediglich im Norden, anschließend an die bestehende Bebauung wird eine wahlweise Gebäudestellung zugelassen, um dort einen Übergang zu den vorhandenen Gebäuden zu schaffen.

12.7 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist dabei jedoch ein Mindestabstand von 0,5 Metern zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Damit soll verhindert werden, dass herausragende massive Bauwerke den Straßenraum beeinträchtigen.

Mit der Regelung, dass vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 Metern vorhanden sein muss, ist gewährleistet, dass die privaten PKWs auch bei kurzen Stopps auf dem Grundstück abgestellt werden und der öffentliche Straßenraum freigehalten wird.

12.8 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, um den Charakter des Einzelhaus- bzw. Doppelhausgebietes zu erhalten. Gleichzeitig lässt die Festsetzung eine größere Ausnutzung der Wohngebäude zu und leistet damit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Bestandscharakter des angrenzenden Baugebiets wird dabei berücksichtigt und im Plangebiet fortgeführt.

Für die Baufläche in Nordosten, welche für eine verdichtete Bebauung vorgesehen ist, wird die Zahl der Wohneinheiten bewusst nicht begrenzt. Negative Auswirkungen werden hier durch die Festsetzungen zur Gebäudekubatur vermieden.

12.9 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der zu erwartende KFZ-Verkehr ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Randlich, im Übergang zu den Bestandsgebieten, sind Fuß- und Gehwege vorgesehen. Am nördlichen Plangebiet besteht ein landwirtschaftlicher Weg, der erhalten bleiben soll.

Um Überfahrten von Geh- und landwirtschaftlichen Wegen zu verhindern, werden an den angrenzenden Grundstücken Zu- und Abfahrtsverbote festgelegt. Aufgrund des Geländes und der künftigen Höhenlage der Wendefläche ist auch ein Zufahren des nördlich gelegenen Grundstücks über die Wendeplatte ausgeschlossen.

12.10 Öffentliche Grünflächen / Pflanzgebote

Die öffentliche Grünfläche am südlichen und östlichen Gebietsrand dient der Einbindung in die angrenzende Landschaft und der Führung eines Randgrabens zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den angrenzenden Gebieten. Sie wird ergänzt um Pflanzgebote und Maßnahmen für Natur und Landschaft.

Die Fläche soll, soweit nicht mit Bäumen bepflanzt oder als Graben ausgebildet, mit einer Saatenmischung für artenreiche Wildblumenwiesen angesät und extensiv gepflegt werden. Mit dem flächenhaften Pflanzgebot sollen am östlichen Plangebietsrand standortgerechte heimische Gehölze als freiwachsende Hecke entwickelt werden.

An markanten Stellen der Erschließungsstraße und an der öffentlichen Parkierungsfläche sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Baum- bzw. Pflanzstandorte und damit der Durchgrünung des Wohngebiets. Diese werden ergänzt um Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, die entlang der Erschließungsstraßen für eine Durchgrünung dieses Bereichs sorgen.

Mit den öffentlichen Grünflächen und den Pflanzgeboten werden Lebensräume für Flora und Fauna hergestellt. Die Grünfläche am Ortsrand nimmt die Funktion einer Ortsrandeingrünung wahr.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und die Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° vollflächig extensiv zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben und erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden.

Nachts sind durch die Beleuchtung von Straßen, Wegen und sonstigen Außenbeleuchtungen Lichtimmissionen zu erwarten, durch welche die Fauna gestört werden kann. Zu helle und weiße Lampen wirken als Insektenfallen. In den Randbereichen des Gebiets gehen damit u.a. Nahrungsquellen für nachtaktive Fledermäuse verloren. Durch den Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten werden diese Beeinträchtigungen gemindert.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotzdem ruhig in Erscheinung tritt.

Die Festsetzungen zu den Farben und Materialien orientieren sich am Bestand und gewährleisten ein für die Umgebung typisches Ortsbild. Andere Farben und Materialien, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese bei Satteldächern die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen. Bei Flachdächern sind Aufständereien zulässig. Allerdings sind diese in ihrer maximalen Höhe und Ausdehnung begrenzt, um nicht zu hoch in Erscheinung zu treten und um sich nicht negativ auf das Ortsbild auszuwirken.

13.2 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachaufbauten werden deshalb in ihrer zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten beschränkt. Um diese als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand vom Ortgang mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss (Hauptdachfirst) ebenfalls mindestens 1,0 m (gemessen auf der Dachschräge) betragen.

13.3 Fassaden

Aus bereits genannten Gründen sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung auch an Fassaden glänzende und reflektierende Materialien nicht gewünscht.

13.4 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt zulässig. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten.

13.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden sensiblen Landschaftsraum bei. Außerdem stellen Gärten Lebensräume für Flora und Fauna dar. Die Maßnahme wirkt ausgleichend für die verlorenen Lebensräume.

13.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplanten Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

13.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Topografie im Plangebiet stellt sich als weitgehend homogen, von Nordwest nach Südost teilweise stark ansteigend dar. Das Gelände soll so weit als möglich in seiner derzeitigen Erscheinung erhalten werden. Insbesondere am Gebietsrand ist mit Aufschüttungen und Abgrabungen sensibel umzugehen, um den Bestand und das Landschaftsbild nicht zu sehr einzuschränken.

Deshalb sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe beschränkt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen zu hohe Stützmauern, die den Straßenraum optisch einengen und sich negativ aufs Ortsbild auswirken, vermieden werden. Daher sind Stützmauern entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböschchen.

13.8 Zisternen

Pro Gebäude ist eine Zisterne herzustellen, in der das angefallene Niederschlagswasser der Dachflächen der Hauptgebäude einzuleiten und zur Bewässerung zu verwenden ist. Werden Gebäude mit Dachbegrünung errichtet, so können diese bei der Berechnung des Fassungsvermögens unberücksichtigt bleiben.

Die Zisternen können der Retention von Niederschlagswasser dienen und das öffentliche Kanalnetz bei Starkregenereignissen entlasten. Außerdem mindert die Bewässerung des Gartens mit Regenwasser den Verbrauch an kostbarem Trinkwasser und schont die natürlichen Ressourcen.

14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 15.178 m² (ca. 1,52 ha).

Im neu zu erschließenden Bereich des Plangebietes sind ca. 22 Baugrundstücke geplant. Errichtet werden können hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser, im Baufeld WA2 sind auch Hausgruppen zulässig. Im WA1 sind je Einzelhaus 3 Wohneinheiten zulässig und je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten. Für das WA2 ist die Zahl an Wohneinheiten nicht beschränkt, hier wird von einer dichteren Bebauung ausgegangen.

Zur Berechnung der Wohndichte wird durchschnittlich mit zwei Wohneinheiten je Baugrundstück gerechnet. Dies erscheint vor dem Hintergrund der Festsetzungen und dem in Gruibingen vorhandenen Wohnflächenbedarf als realistisch. Damit werden ca. 44 Wohneinheiten (WE) entstehen (29 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 (Stand 31.12.2020, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) werden im Gebiet ca. 92 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 60 EW/ha Bruttobauland.

Abzüglich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich ein Baulandanteil von etwa 9.450 m² (62 %).

Gefertigt, 24.10.2023



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18