



Gemeinde Walddorfhäslach

Bebauungsplan mit Satzung
über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Brunnfeldstraße“

Bebauungsplan gem. § 215a Baugesetzbuch (BauGB)

Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren
nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum
Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

Entwurf

Begründung, Stand 26.09.2024 – geändert am 27.09.2024

Gemeinde Walddorfhäslach

Bebauungsplan mit Satzung

über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

„Brunnfeldstraße“

Auftraggeber:

Gemeinde Walddorfhäslach

Landkreis Reutlingen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Str. 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2144

Fax +49 711 6454-2100

E-Mail: mareike.fetzner@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de

Mareike Fetzner, M.Sc. Raumplanung

Dipl.-Ing. (FH) M.Eng Claudio Miracapillo

Stuttgart, 27.09.2024

Inhalt

A	Planungsvorhaben	1
1	Lage und Beschreibung der Gemeinde Walddorfhäslach.....	1
2	Anlass und Erfordernis der Planung	1
3	Ziele der Planung.....	1
4	Übergeordnete Planungen.....	1
4.1	Regionalplan.....	1
4.2	Flächennutzungsplan.....	2
4.3	Bebauungsplan.....	2
5	Bedarf an Wohnbauflächen	2
6	Plangebiet.....	6
6.1	Lage und Beschreibung	6
6.2	Eigentumsverhältnisse.....	6
6.3	Verkehrerschließung.....	6
7	Bebauungsplanverfahren.....	7
7.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
7.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
8	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
9	Städtebauliche Zielsetzung.....	10
10	Flächenberechnung	10
B	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
1	Art der baulichen Nutzung	12
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	12
1.2	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	12
2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	13
2.3	Bezugshöhen.....	13
2.4	Geschossfläche (GF min., GF max.)	13
3	Stellung der baulichen Anlagen	14
KE		1

4	Bauweise	14
5	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6	Flächen für Nebenanlagen.....	14
7	Stellplätze und Garagen	14
8	Verkehrsflächen	15
9	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	15
10	Öffentliche Grünflächen	15
11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
11.1	Maßnahmen zum Artenschutz (siehe auch B 14)	15
11.1.1	Festlegung Zeiträume für Rodung und Baufeldfreimachung (V1).....	15
11.1.2	Insektenschonende Beleuchtung sowie Vermeidung Vogelschlag und Bodenfallen (V2)	16
11.2	Teilversiegelung von Flächen (V5)	16
11.3	Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser (V6)	16
12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
13	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	17
14	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	20
C	Örtliche Bauvorschriften.....	21
1	Äußere Gestaltung der Anlagen	21
1.1	Dachgestaltung, Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten	21
1.2	Fasadengestaltung	21
2	Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen	21
3	Werbeanlagen	22
4	Stellplatzverpflichtung.....	22
5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser	22
6	Niederspannungsfreileitungen	22
D	Fachplanungen und Untersuchungen	23
1	Artenschutz.....	23
2	Schalltechnische Untersuchung.....	23

3	Beurteilung der Geruchsimmissionen	23
E	Gutachten	23
F	Aufstellung	24

A Planungsvorhaben

1 Lage und Beschreibung der Gemeinde Walddorfhäslach

Die Gemeinde Walddorfhäslach liegt im Landkreis Reutlingen im Bundesland Baden-Württemberg zwischen Stuttgart und Tübingen und etwa 11 km nördlich der Stadt Reutlingen. Sie befindet sich in der Region Neckar-Alb.

Walddorfhäslach hat eine Einwohnerzahl von etwa 5.545 (Stand 1. Quartal 2024) bei einer Fläche von insgesamt 14,44 km². Die Gemeinde liegt am Rande des Naturparks Schönbuch auf einer Höhe von 336 m ü. NN bis zu einer Höhe von 501 m ü. NN. Über die Bundesstraßen 27 und 464 ist die Gemeinde an das Fernverkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet „Brunnfeldstraße“ befindet sich in der Gemeinde Walddorfhäslach im Nordosten des Ortsteils Häslach.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in der Region führt auch in der Gemeinde Walddorfhäslach zu einer kontinuierlichen und regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnformen. Um dem Bedarf gerecht zu werden, stehen der Gemeinde jedoch keine nennenswerten Flächenpotenziale mehr zur Verfügung, die zeitnah entwickelt werden können. Die Gemeinde hat derzeit nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung und kann deshalb kaum den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und für eine geordnete Erschließung der Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße“ erforderlich.

3 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße“ mit einer Größe von ca. 2,2 ha werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnbauflächen geschaffen. Mit dem Baugebiet wird eine behutsame Erweiterung der bestehenden Wohngebiete vorgenommen und der Ortsrand des Ortsteils Häslach arrondiert.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Walddorfhäslach liegt in der Region Neckar-Alb. Somit ist für die Gemeinde der Regionalplan Neckar-Alb 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb maßgebend. Die Gemeinde Walddorfhäslach ist im Regionalplan als „Verdichtungsraum“ ohne zentralörtliche Funktion eingestuft.

Entsprechend den Vorgaben mit einer Wohndichte von 60 Einwohnern/ha Bruttobauland soll im ca. 2,2 ha großen Baugebiet Wohnraum für ca. 122 Einwohner geschaffen werden. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Personen je Haushalt sollen durch das Plangebiet ca. 56 neue Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern entwickelt werden. Die Errichtung von Geschosswohnungsbauten im südwestlichen Plangebiet ist ebenfalls möglich.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Gebiet für die Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) und als Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) kartiert.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pliezhausen – Walddorfhäslach wurde am 15.08.2002 genehmigt und ist am 30.08.2002 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße“ Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ wird daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

5 Bedarf an Wohnbauflächen

Der Regionalplan Neckar-Alb setzt mit dem Ziel einer intensiven Flächenausnutzung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Orientierungsdichtewerte für Bauflächenausweisungen fest. Walddorfhäslach zählt zu den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Regionalplan, für die ein Dichtewert von 60 EW/ha angestrebt werden soll.

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in der Region führt auch in der Gemeinde Walddorfhäslach zu einer kontinuierlichen und regen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch in Bezug auf familiengerechte Wohnformen. Zudem ist eine verstärkte Rückkehr jüngerer, in der Gemeinde geborener Menschen nach Ausbildung oder Studium festzustellen.

Die Gemeinde Walddorfhäslach ist aufgrund der in den zurückliegenden 20 Jahren sehr positiven Gemeindeentwicklungen, im Besonderen auch im Bereich der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Senioren- und Altenpfluggewohnheim, Sport- und Freizeitanlagen) sowie ihrer guten Lage innerhalb der Metropolregion Stuttgart, unweit der großen Kreisstädte Tübingen und Reutlingen, für diese Personen ein gefragter Wohnort in der Nähe ihrer Familien. Ältere Menschen, die ihre zu großen Einfamilienhäuser aufgeben wollen oder kleinere Haushalte finden in der Gemeinde Walddorfhäslach zudem kaum bedarfsgerechte Wohnungsangebote.

Um dem Bedarf gerecht zu werden sind in der Gemeinde jedoch keine nennenswerten Flächenpotenziale mehr vorhanden, die zeitnah entwickelt werden können. Darüber hinaus stehen der Gemeinde nur noch wenige private Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

In den letzten 15 Jahren hat die Gemeinde Walddorfhäslach bereits zahlreiche Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgreich umgesetzt. So wird bspw. seit 2012 im privaten Grundstücksverkehr beim Verkauf unbebauter Grundstücke das Vorkaufsrecht mit der möglichen Abwendung durch die Käufer und der damit verbundenen Eintragung eines gemeindlichen Ankaufrechts im Grundbuch ausgeübt; dadurch wurden ca. 4,5 ha an Innenentwicklungspotenzialen mobilisiert. Ebenso wurden im Rahmen der Ortskernsanierungen und der umfangreichen Grund- und Gebäudeerwerbe seit 2007 zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die soziale Infrastruktur weiter ausgebaut. Durch die Anpassung von Bebauungsplänen wurden u. a. Nachverdichtungen und das Bauen in zweiter Reihe ermöglicht, um eine bessere Flächenausnutzung zu erreichen. Darüber hinaus wurde bspw. im Wohnbaugebiet Fürhaupt (8,0 ha Bruttofläche) ein Dichtewert von 60 bis 80 EW/ha erreicht, was den im Regionalplan Neckar-Alb geforderten Dichtewerten von Mittelzentren entspricht.

Ziel ist es, dass die Gemeinde Wohnbaugrundstücke in ihrem Eigentum hat, welche sie gezielt an zukünftige Bauherren veräußern kann. Die zukünftigen Bauherren erwerben die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung. Dadurch werden spätere Baulücken verhindert.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich derzeit überwiegend im privaten Eigentum.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die Lage am Ortstrand des Ortsteils Häslach. Im Süden und Westen grenzt die bestehende Bebauung mit Wohngebäuden an. Die Fläche befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit zu Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde und ca. 450 m von der nächsten Bushaltestelle mit Verbindungen nach Nürtingen entfernt.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen sollen die Flächen als Wohnbauland entwickelt werden. Der bestehende Siedlungskörper kann in diesem Zusammenhang sinnvollerweise arrondiert werden. Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die Brunnfeldstraße sowie von Westen über den Galgenbergweg.

Im Jahr 2019 wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Walddorfhäslach ein Beschluss zur Entwicklung von insgesamt 16 sogenannter „Arrondierungsgebiete“ im Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss diente als Grundlage für ein Auswahlverfahren des Gemeinderats, wobei die für eine Wohnbauentwicklung geeigneten Flächen ausgewählt werden sollten. Kriterien hierzu waren u.a. die vorhandene Topographie, Erschließung, Verkehr, Immissionsschutz und Finanzierung.



Eine erste Prüfung der Flächen ergab, dass aufgrund verschiedener Restriktionen ein Großteil der Flächen nicht für eine Wohnbauentwicklung in Frage kommt.

Für die Fläche j1/j2/j3 wurde im Juli 2024 die Mitwirkungsbereitschaft abgefragt. Etwa die Hälfte der Eigentümerinnen und Eigentümer möchte die Flächen nicht veräußern, weshalb das Gebiet nicht zeitnah entwickelt werden kann.

Für die Fläche a bestehen planungsrechtliche Restriktionen aufgrund der bestehenden Nutzungen. Darüber hinaus ist eine Entwicklung mit erhöhtem Aufwand aufgrund der Lärmeinwirkungen durch die Bundesstraße B27 verbunden.

Die Fläche c1/c2 kann aufgrund der Nutzungskonflikte aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen nicht entwickelt werden.

Für die Fläche i ist eine Entwicklung aufgrund der Lärmeinwirkungen durch die unmittelbar anschließenden Kreisstraßen sowie die Sportanlagen nur mit erhöhtem Aufwand möglich.

Die Fläche g ist derzeit lediglich über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Im Sinne einer möglichst effizienten und wirtschaftlich verträglichen Entwicklung sollte die Erschließung jedoch über eine bestehende Straße erfolgen. Dies ist bei dem Gebiet im Gegensatz zu den anderen Flächen nicht der Fall.

Fläche f kann aufgrund der Lärmeinwirkungen der Bundesstraße B 27 nur mit erhöhtem Aufwand entwickelt werden. Darüber hinaus sollten zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund der benachbarten schutzwürdigen Nutzung (Kindergarten) vermieden werden. Letzteres gilt auch für die Fläche d1/d2/d3 (Kindergarten, Schule).

Auf der Fläche e1 befinden sich größere zusammenhängende Streuobstbestände. Darüber hinaus liegt unmittelbar angrenzend ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb. Daher ist von Nutzungskonflikten durch Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen.

Die Fläche Brunnfeldstraße (ehem. Fläche h) eignet sich für eine wohnbauliche Entwicklung, da eine Erschließung über die Brunnfeldstraße und den Galgenbergweg sowie die angrenzenden Feldwege bereits gesichert ist bzw. leicht hergestellt werden kann. Bei allen Eigentümerinnen und Eigentümern wurde im Juli 2024 die Mitwirkungsbereitschaft abgefragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass alle Eigentümer ihre Flächen veräußern möchten bzw. zum Teil selbst einen Bauplatz erwerben möchten. Somit könnte die Gemeinde Walddorfhäslach die Fläche als Gesamtes entwickeln. Das Gebiet befindet sich weit genug entfernt von gewerblichen Nutzungen, sodass hier Konflikte auszuschließend sind.

Aus diesem Grund ist die Entwicklung der Fläche „Brunnfeldstraße“ als Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde geeignet.

Für das Plangebiet wurde eine städtebauliche Skizze erstellt. Auf dem neu entstehenden Wohnbauland können ca. 56 Wohneinheiten entstehen:

	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohneinheiten
Einfamilienhaus (+ Einliegerwohnung)	37	56
Gesamt	37	56

Dies entspricht bei einer Belegungsdichte von 2,3 (Durchschnittswert 2022 laut Statistisches Landesamt) einer Einwohnerzahl von ca. 130 Einwohnern. Hieraus errechnet sich eine Bruttowohndichte von ca. 60 Einwohnern (EW) pro Hektar. Der für Walddorfhäslach im Regionalplan festgelegte Orientierungswert für die Bruttowohndichte von 60 EW/ha wird damit eingehalten.

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

6 Plangebiet

6.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet „Brunnfeldstraße“ liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Häslach und umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Im Süden und Westen schließt Wohnbebauung an. Nördlich und östlich des Plangebiets verlaufen Wirtschaftswege, im Anschluss daran befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Es handelt sich um eine mäßig nach Süden abfallende Fläche mit einzelnen Obstbäumen innerhalb des Plangebiets. Die übrigen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet „Risiko-Überschwemmungsgebiet“.

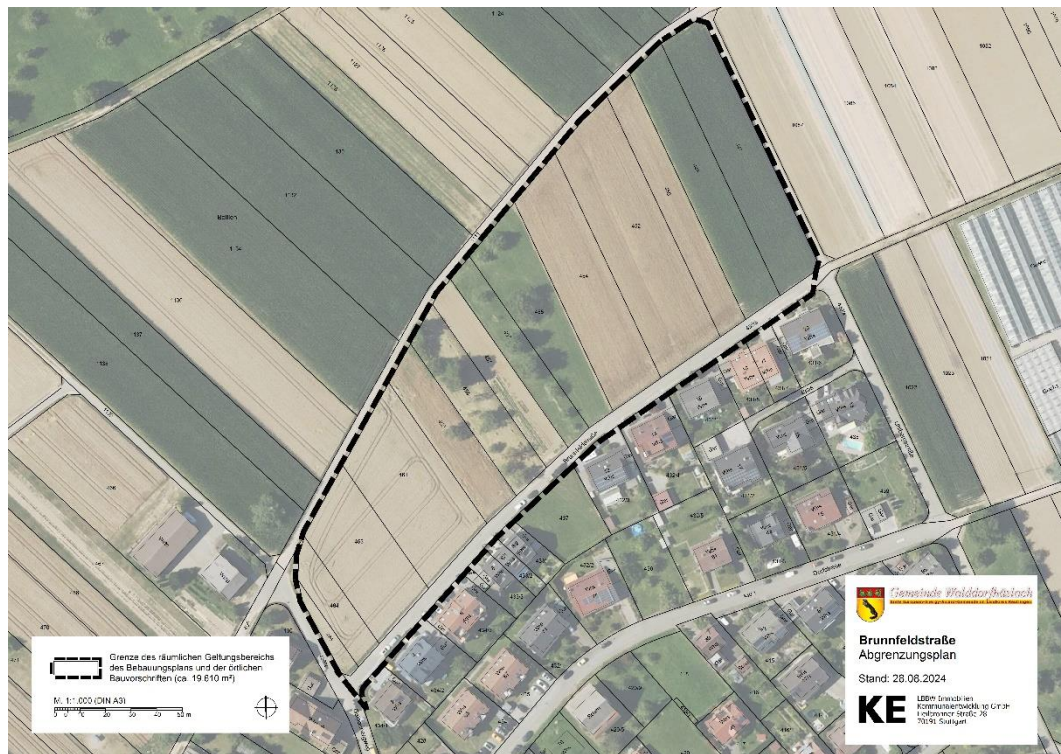


Abbildung 3: Plangebiet „Brunnfeldstraße“ (Quelle: LGL, abgerufen am 28.08.2024)

6.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst 15 Flurstücke. Diese befinden sich derzeit überwiegend im Privateigentum, können jedoch zeitnah veräußert werden.

6.3 Verkehrserschließung

Walddorfhäslach ist durch die nahegelegenen Bundesstraßen (B27 und B 464) gut an das Fernverkehrsnetz angeschlossen. Es bestehen ÖPNV-Anschlüsse über die Buslinien 1 und 3 nach Reutlingen sowie Linie 188 nach Nürtingen und Linie 827 nach Tübingen über Dettenhausen.

7.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

7.2.1 Rechtsverfahren

Am 13. Mai 2017 trat die Novellierung des Baugesetzbuches in Kraft. Hierbei wurde der § 13b BauGB eingeführt, welcher die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren analog § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, ermöglicht. Ziel der Gesetzesänderung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu erleichtern und zu beschleunigen. Das Gesetz war befristet auf 31.12.2021 (Satzungsbeschluss) und wurde mit der Gesetzesänderung zur Baulandmobilisierung 2020 bis zum 31.12.2024 (Satzungsbeschluss) verlängert.

Mit Urteil vom 18.07.2023 wurde § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht für unionswidrig erklärt. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat am 17.11.2023 im Bundestag und am 15.12.2023 im Bundesrat eine Reparaturklausel für § 13b BauGB beschlossen mit folgendem Inhalt:

Aufgehoben wird § 13 b BauGB. Eingeführt wird § 215a BauGB mit dem Inhalt, dass Bebauungsplanverfahren nach § 13 b im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen bzw. zur Heilung ergänzende Verfahren durchgeführt werden können, wenn der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Hinsichtlich der Umweltbelange ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, bei der die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Hat der Plan nach dem Ergebnis der Einzelfallprüfung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, muss die Gemeinde eine vollwertige Umweltprüfung durchführen und einen Umweltbericht erstellen.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Brunnfeldstraße“ erfolgt gemäß § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung i.V.m. § 215a BauGB (Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung). Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Bei einem geplanten Bruttowohnbauland von ca. 1,57 ha wird die Obergrenze des § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 qm, selbst unter Annahme einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 ($1,57 \text{ ha} \times 0,4 \text{ GRZ} = 0,63 \text{ ha} = 6.300 \text{ qm}$), nicht erreicht.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung sind somit gegeben.

7.2.2 Aufstellung Bebauungspläne in Walddorfhäslach

Der Gemeinderat der Gemeinde Walddorfhäslach hat am 22. Dezember 2022 beschlossen, die für Gebiet h – Bereich Brunnfeld am 19.12.2019 und 16.12.2021 bereits gefassten Beschlüsse über

die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung (mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 LBO) erneut zu bestätigen.

Im April 2024 wurde eine informelle Beteiligung der Behörden durchgeführt. Der Beschluss zur Einleitung des ergänzenden Verfahrens gem. § 215a BauGB durch den Gemeinderat wird im Zuge des Offenlagebeschlusses parallel gefasst.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Verfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

Der Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung i.V.m. § 215 a BauGB aufgestellt. Somit muss – bei Vorliegen voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen – ein Umweltbericht erstellt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans als gesonderter Teil der Begründung.

Artenschutz

Im Februar 2024 wurde durch das Büro StadtLandFluss eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Plangebiet erstellt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden Habitatpotenziale für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Totholzkäfer sowie für die Dicke Trespe festgestellt, sodass ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit jeweils nicht sicher ausgeschlossen werden kann.

Da eine Bewertung im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die Artengruppen erst anhand zusätzlicher Daten möglich ist, ist eine vertiefende Prüfung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Ein Untersuchungsbedarf für die Totholzkäfer besteht nur, wenn potenzielle Habitatbäume gerodet werden. Für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten ist eine Erfassung durchzuführen, in der ein mögliches Vorkommen artspezifischer Nahrungs- und Eiablagepflanzen zu prüfen ist. Hieraus ergibt sich im Anschluss ggf. vertiefender Untersuchungsbedarf zu geschützten Schmetterlingsarten.

Im September 2024 wurden für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und die Dicke Trespe vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Auf eine Untersuchung planungsrelevanter Schmetterlingsarten konnte verzichtet werden, da keine entsprechenden Nahrungs- und Eiablagepflanzen festgestellt wurden. Für planungsrelevante Totholzkäfer geeignete Mulmhöhlen wurden ebenfalls nicht festgestellt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

Streuobstbestand

Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich nach § 33 a BNatSchG geschützte Streuobstbestände im Umfang von rund 2.800 m². Der Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33 a Abs. 2 BNatSchG wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht und ist bis zum Satzungsbeschluss zu genehmigen.

Natura-2000

Nördlich des Plangebiets „Brunnfeldstraße“ befindet sich das Vogelschutzgebiet „Schönbuch“. Gemäß der Natura2000-Vorprüfung kann ausgeschlossen werden, dass mit der Bebauung gegenüber der heutigen Situation Störungen hinzukommen, die eine Auswirkung auf das Brutvogelinventar der Umgebung und insbesondere der gelisteten Arten haben könnten. Auf die Natura2000-Vorprüfung, Büro StadtLandFluss, Stand: 24.09.2024 wird verwiesen. Die Natura2000-Vorprüfung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht und ist bis zum Satzungsbeschluss zu genehmigen.

9 Städtebauliche Zielsetzung

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Vorentwurf erstellt. Das ca. 2,2 ha große Plangebiet soll zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Einwohner und Arbeitnehmer der Gemeinde Walddorfhäslach dienen. Das Plangebiet arrondiert an den nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Häslach.

Innerhalb des Gebiets ist überwiegend eine offene bzw. lockere Bebauung vorgesehen, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die bestehende Bebauung, ist auch eine verdichtete Bauweise (Geschosswohnungsbau) denkbar. Dies entspricht den angrenzenden, zum Teil längeren Wohngebäuden und Scheunen. Von der Planstraße 1 führt etwa mittig der Plangebietsfläche ein Fuß- und Radweg in Richtung Norden zum angrenzenden Feldweg. Dadurch soll ein Anschluss an die umgebenden Felder und Wirtschaftswege gewährleistet werden. Der Weg wird im Sinne einer besseren Durchgrünung von einer Verkehrsgrünfläche mit Bäumen begleitet.

Die Gebietserschließung erfolgt über die Brunnfeldstraße. Die innere Erschließung ist in Form einer doppelten Ringerschließung geplant, die auch eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebiets ermöglicht.

Im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes sieht das städtebauliche Konzept eine lockere, durchgrünte Bebauung vor. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den angrenzenden Wohngebieten. Im Plangebiet „Brunnfeldstraße“ sollen ca. 56 neue Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen entwickelt werden.

10 Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha mit folgender Unterteilung:

Wohnbauflächen	1,71 ha
Verkehrsflächen	0,39 ha
Öffentliche Grünflächen	0,07 ha
Gesamt	2,17 ha

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sowie unter Berücksichtigung der Nutzung im direkt angrenzenden Siedlungsbereich (Wohnnutzungen im Süden und Westen) wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum sind lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften sind aufgrund der potenziellen Störwirkung dieser Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet ist entsprechend dem Planeinschrieb die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden pro Baufenster festgelegt. Durch die Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude soll die städtebauliche Eigenart des Gebiets gesichert werden. Auf der anderen Seite sollen zusätzliche Wohnungen (z.B. Einliegerwohnungen) für jedes Wohngebäude – auch vor dem Hintergrund einer möglichst guten Flächenausnutzung – ermöglicht werden.

Im südlichen Bereich ist im Sinne einer möglichst großen Flexibilität, z.B. in Bezug auf verdichtete Wohnformen (Geschosswohnungsbau), die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht beschränkt.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter der Berücksichtigung der südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, der minimalen und maximalen Geschossfläche, der maximalen Traufhöhen sowie der minimalen und maximalen Firsthöhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung so zu bestimmen, dass insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden kann.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO für das gesamte Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Damit sollen die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen möglichst effizient genutzt werden können. Um die Errichtung von Tiefgaragen zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten die maximalen Traufhöhen (TH_{max}) und minimalen / maximalen Firsthöhen (FH_{min} / FH_{max}) gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß. Die Höhe wird als Höchstgrenze in Meter (m) festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und der Oberkante des höchsten Punkts des oberen Dachabschlusses. Die zulässige Traufhöhe von 6,30 m soll zwei Vollgeschosse oder ein Vollgeschoss und einen Kniestock im Dachgeschoss ermöglichen. Die minimale Firsthöhe von 7,0 m soll bei einem eingeschossigen Gebäude und einer Gebäudetiefe von 10 bis 12 Metern zu einer Dachneigung zwischen 30° und 40° führen (Satteldach). Die maximale Firsthöhe von 10,0 m soll bei einem eingeschossigen Gebäude mit Kniestock oder einem zweigeschossigen Gebäude sowie einer Gebäudetiefe von 10 bis 12 Metern zu einer Dachneigung zwischen 30° und 40° führen (Satteldach). Bei Gebäuden mit Pultdach können unter der Maßgabe der minimalen und maximalen Firsthöhe bis zu zwei Vollgeschosse mit Kniestock und eine Dachneigung zwischen 5° und 15° entstehen.

Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) darf durch technisch bedingte Aufbauten um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Überschreitungen werden zugelassen, damit erforderliche Aufbauten wie beispielsweise Entlüftungsrohre oder Kamine nicht wesentlich in Erscheinung treten können. Zugleich soll damit der erforderliche Spielraum für technische Anlagen eingeräumt werden.

2.3 Bezugshöhen

Die Höhengestaltung orientiert sich an der geplanten Ausbauhöhe der Straße. Die Gebäude orientieren sich damit an den topographischen Gegebenheiten und an den geplanten und bestehenden Erschließungsstraßen. Die Traufhöhen (TH_{max}) sowie die Firsthöhen (FH_{min} / FH_{max}) sind auf die gemessene Bezugshöhe über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bezogen. Gemessen wird in Gebäudemitte lotrecht (90° Winkel) zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität für die Planung z.B. in Hinsicht auf die Barrierefreiheit unter Berücksichtigung der Topographie zu ermöglichen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 0,5 m (maximal) von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen. Ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild ist mit dieser Festsetzung dennoch gewährleistet.

2.4 Geschossfläche (GF min., GF max.)

Es werden für die Geschossfläche Mindest- und Maximalvorgaben festgesetzt. Dadurch sollen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets einerseits Regelungen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen getroffen und andererseits Mindestvorgaben für die Schaffung von neuem Wohnraum festgelegt werden.

3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtungen sind entsprechend den Planeinschriften für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Damit sollen ruhige Strukturen geschaffen werden, die harmonisch in die Topographie integriert werden.

4 Bauweise

Als Bauweise ist abhängig von den unterschiedlichen Bauweisen eine offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen für unterschiedliche Bauweisen (offen und abweichend) steuern die Bildung von unterschiedlichen Gebäudetypologien/Gebäudelängen, entsprechend dem vorliegenden und beschlossenen städtebaulichen Entwurf.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch zusammenhängende Bauflächen festgesetzt. Dadurch wird eine flexible Grundstücksbildung nach den tatsächlichen Bedarfen gewährleistet und der Möglichkeit entsprochen, vorläufige Grundstücksgrenzen verändern zu können.

6 Flächen für Nebenanlagen

Um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern sowie eine übermäßige Bebauung mit Nebenanlagen zu vermeiden, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur mit einem Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Darüber hinaus wird eine Größenbeschränkung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Dadurch soll eine auf die Grundstücksgröße zugeschnittene Errichtung von Nebenanlagen ermöglicht werden.

7 Stellplätze und Garagen

Durch die Festsetzung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen soll insbesondere eine Dominanz dieser baulichen Anlagen im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen vermieden werden. Gleichzeitig soll eine verträgliche Einbindung dieser Anlagen in die städtebauliche Struktur gewährleistet werden.

Offene Stellplätze sind aufgrund der geringen städtebaulichen Dominanz innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Die Festsetzungen für Tiefgaragen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität und ein grünes Wohnumfeld gesichert werden.

8 Verkehrsflächen

Zur flexiblen Ausgestaltung von Ein- und Ausfahrten sowie deren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil unverbindlich und kann im Zuge der Erschließungsplanung angepasst werden. Hierdurch soll eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen gesichert werden.

9 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffenen Festsetzungen soll die Errichtung des Straßenkörpers entlang der Privatgrundstücke erleichtert werden. Daher sind unterirdische Stützbauwerke und Böschungen nach der baulichen Notwendigkeit zur Herstellung des Straßenkörpers auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden.

10 Öffentliche Grünflächen

Am östlichen Rand des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzt. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dient der Umsetzung der Regenwasser- und Erschließungskonzeption des Plangebiets.

Die öffentliche Grünfläche wird im Planteil mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzt.

Die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche (öGr) ist als Grünfläche entsprechend ihrer Zweckbestimmung und Regelung in den textlichen Festsetzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

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

11.1 Maßnahmen zum Artenschutz (siehe auch B 14)

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe dazu auch Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, vom 26.09.2024).

11.1.1 Festlegung Zeiträume für Rodung und Baufeldfreimachung (V1)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der Vögel sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen. Die Arbeiten sind jeweils zwischen dem 01. November und dem 28. Februar möglich.

11.1.2 Insektenschonende Beleuchtung sowie Vermeidung Vogelschlag und Bodenfallen (V2)

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen planungsrechtlich festgesetzt.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sowie zur Vermeidung von Bodenfallen werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt.

11.2 Teilversiegelung von Flächen (V5)

Flächenversiegelungen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelungen sind die offenen Stellplätze sowie Zufahrten und Wege nur mit versickerungsaktiven / wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen dient unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

11.3 Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser (V6)

Die in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzte Fläche dient der Rückhaltung von Oberflächenwasser. Innerhalb der Fläche sind technische Anlagen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.

Die Festsetzungen zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser dient unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist den Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr (insb. der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 27 und südöstlich verlaufenden Kreisstraße K 1256 – Landstraße) ausgesetzt. In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher wurden die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Plangebiet ermittelt und bewertet. Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 18.09.2024, wird verwiesen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr und Anforderungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm im Plangebiet die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum an den zur B 27 nächstgelegenen Baugrenzen im Norden des Plangebiets um bis zu 6 dB(A) im Tag- und 9 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden.

Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden an den

zur B 27 nächstgelegenen Baugrenzen im Norden des Plangebiets um bis zu 2 dB(A) im Tag- und 5 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen werden Maßnahmen in Bezug auf den passiven Schallschutz sowie in Bezug auf Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume innerhalb des gesamten Geltungsbereichs erforderlich.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) mit überwiegender Schlafnutzung und Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der Aufenthaltsraum mit überwiegender Schlafnutzung nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt. Die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr im Nachtzeitraum sind in Anlage 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröscher) dargestellt.

Hinsichtlich der Schalleinwirkungen durch den Betrieb der südwestlich des Plangebiets bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude (Geräteschuppen und Feldscheune) sowie der Schalleinwirkungen durch den Betrieb der südöstlich des Plangebiets bestehenden Gärtnerei sind hinsichtlich der Art, Dauer und Häufigkeit schallverursachender Vorgänge insgesamt keine unzumutbaren Schalleinwirkungen im Plangebiet zu befürchten. Dies gilt auch für die Schalleinwirkungen durch den Betrieb der südöstlich des Plangebiets bestehenden Gärtnerei.

In Bezug auf die planungsbedingten Verkehre auf öffentlichen Straßen (bestehende Straßen in der Nachbarschaft des Plangebiets) ist nicht zu erwarten, dass die Kriterien gemäß (der im vorliegenden Fall hilfsweise herangezogenen) Nr. 7.4 TA Lärm erfüllt sind und dass für die Planung organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind.

Durch die Festsetzung der o.g. Maßnahmen im Bebauungsplan kann die Planung gemäß der schalltechnischen Untersuchung aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden.

13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Plangebiet sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden, um die Bauvorhaben städtebaulich einzubinden sowie Natur und Landschaft zu schützen. Die Pflanzgebote regeln die Qualitäten der jeweiligen Anpflanzungen:

Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücken zur freien Landschaft (pfg1)

Zur Eingrünung des Plangebiets und zur Minimierung der aus der Neubebauung resultierenden Eingriffe wird im Übergang zur freien Landschaft ein Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken (pfg1) festgesetzt.

Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg2)

Die Neupflanzung von Bäumen erfolgt nicht nur aus orts- und stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen dem Natur- und Artenschutz. Eingriffe, die aus der Neubebauung resultieren, können hierdurch minimiert werden.

Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg3)

Im Sinne der Begrünung und den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf das Lokalklima, die lufthygienische Situation und den Wasserhaushalt werden für die privaten Grundstücke Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter und vorwiegend heimischer Obst- oder Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (siehe Ziffer D) zu pflanzen. Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind stattdessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume oder Sträucher müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.

Die nicht überbauten Flächen sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere baurechtlich zulässige Nutzung, wie bspw. Stellplätze oder Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzgebot zur Begrünung von nicht überdachten Stellplätzen (pfg4)

Auf je vier nicht überdachte Stellplätze ist ein heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen, der die Stellplätze überschattet (siehe Pflanzenliste Teil E). Die Bäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden, die in 1 m Höhe gemessen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Falls eine Baumpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich ist, sind anstatt dessen mindestens drei standortgerechte und vorwiegend heimische Sträucher zu pflanzen. Die Bäume oder Sträucher müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust ersetzt werden.

Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen (pfg5)

Zur Minimierung des Eingriffs durch die Errichtung von Tiefgaragen sind nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen dauerhaft zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens betragen:

- 0,30 m für Rasen- und Staudenflächen
- 0,60 m für Gehölzpflanzungen

- 1,20 m für Baumpflanzungen.

Wird auf einem Tiefgaragendach lediglich ein Baum gepflanzt, muss die Substratschicht von 1,20 m eingehalten werden.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg6)

Die Dachflächen mit einer Mindestfläche von 12,5 m² (2,50 Meter x 5,00 Meter) von Garagen und Carports sind mit einer Dach- bzw. Deckenbegrünung zu versehen. Die Dach- bzw. Deckenbegrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit an den Standort angepassten Pflanzen (Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (gärtnerisch bedeutet: Flächen mit geeigneten Gräsern und Sträuchern so bepflanzen, dass ein ansprechendes Erscheinungsbild entsteht).

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

Die zu begrünende Fläche muss vollständig mit Vegetation bedeckt sein.

Die belebte Substratschicht von mind. 10 cm Stärke ist dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Alternativ zur Dachbegrünung können Pflanztröge eingesetzt werden. Diese müssen mindestens 70% der zu begrünenden Fläche abdecken, gärtnerisch bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Die Festsetzungen dienen der Begrünung und den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf das Lokalklima, die lufthygienische Situation und den Wasserhaushalt sowie der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Pflanzgebot für Einfriedungen (pfg7)

Lebende Einfriedungen sind, unabhängig von der Höhe, mit gebietstypischen Hecken auszuführen (Teil D Pflanzliste). Vorrangig sind standortgerechte Hecken zu verwenden. Mauern und Zäune (tote Einfriedungen) sind mit Klettergehölzen zu begrünen oder durch davor platzierte Hecken abzuschirmen. Bei Hecken, die Einfriedungen bilden, ist deren Ersatz durch Mauern oder Zäune nicht zulässig. Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Durchlass von 10 cm im Sockelbereich freizuhalten.

Bei allen Pflanzungen ist darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden. Daher wird empfohlen die Arten der Pflanzenlisten unter Teil D des Textteils zu verwenden.

Die sonstigen nicht überbauten oder die nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Schotterung von Gärten sowie lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) auf nicht benötigten nicht überbauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung des Wohnumfeldes und tragen gleichzeitig zu einer Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse bei.

14 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung (insbesondere Maßnahmenblätter A1-A6) mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stand 26.09.2024, wird verwiesen.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“. Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Brunnfeldstraße“ 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 innerhalb des Bebauungsplans „Brunnfeldstraße“ zugeordnet.

C Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1 Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Dachgestaltung, Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten

Es sind Satteldächer mit 30° bis 40° Dachneigung und Pultdächer mit 5° bis 15° Dachneigung zulässig. Für Garagen ist zusätzlich noch die Dachform „Flachdach“ zulässig. Die Dacheindeckungen sind reglementiert. Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Gebäuderücksprünge bei Satteldächern sowie Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Abmessungen reguliert.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und zur Energieversorgung sind im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung zulässig, jedoch zur Vermeidung einer unerwünschten Höhenentwicklung sowie aus gestalterischen Gründen in ihrer Ausführung beschränkt.

Die genannten Festsetzungen gewährleisten ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild.

1.2 Fassadengestaltung

Im Sinne eines einheitlichen und harmonischen Ortsbildes sind Fassadenverkleidungen reglementiert.

2 Einfriedungen, Mauern und Sichtschutzeinrichtungen

Mit der Festsetzung von Einfriedungen sollen notwendige Abgrenzungen der privaten Grundstücke ermöglicht werden.

Durch die festgesetzte Ausführung und Höhenbeschränkung in Form von lebenden Heckenbepflanzungen sowie Draht- oder Holzzäunen wird einerseits dem Bedürfnis nach Privatheit Rechnung getragen, andererseits ein städtebaulich unerwünschtes Erscheinungsbild verhindert. Die Beschränkung auf lebende Einfriedungen sowie Draht- oder Holzzäune dient dem baugestalterischen Ziel einer naturnahen Gestaltung.

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Stützmauern getroffen. Regelungen zu Stützmauern 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.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an Hauswänden zulässig und auf eine Gesamthöhe von 1,0 m je begrenzt. Aufgrund der Störempfindlichkeit im Umfeld des Plangebiets sind Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung unzulässig. Durch die Festsetzungen wird ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet.

4 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl von Kfz-Stellplätzen wird auf zwei Stellplätze pro Wohnung festgesetzt, um den öffentlichen Raum von ruhendem Verkehr freizuhalten. Gefangene Stellplätze (Stellplätze in zweiter Reihe) in Form von Garagen- oder Carportstellplätzen oder Stellplätze mit einem davor liegenden Stellplatz im Einfahrtbereich eines Grundstücks (erster Stellplatz grenzt an den öffentlichen oder privaten Verkehrsraum an), werden auf die notwendige Mindeststellplatzanzahl angerechnet. Dadurch kann die zusätzliche Versiegelung durch die Zufahrt des zweiten Stellplatzes vermieden werden. Im Sinne der Zufahrtsmöglichkeit der nachzuweisenden Stellplätze ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen, dass mit einem üblichen Kraftfahrzeug auf dem Grundstück gewendet werden kann, sofern der öffentliche oder private Zufahrtsweg zu den notwendigen Stellplätzen länger als 10,00 m ist.

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

Für eine nachhaltige Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen sowie des nicht verunreinigten Wassers von befestigten Privatflächen werden umfangreiche Festsetzungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers getroffen. Hierdurch sollen die Auswirkungen von Starkregenereignissen minimiert werden. Zudem werden durch die Festsetzungen die Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglichst gering gehalten, indem möglichst viel Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern kann.

6 Niederspannungsfreileitungen

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht zugelassen. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

D Fachplanungen und Untersuchungen

1 Artenschutz

Durch das Büro StadtLandFluss, Nürtingen, wurde im Februar 2024 eine Relevanzprüfung zum Artenschutz durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Totholzkäfer sowie für die Dicke Trespe Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus diesem Grund wurde im September 2024 eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro StadtLandFluss erarbeitet. Die dort enthaltenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ als Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

2 Schalltechnische Untersuchung

Zur Untersuchung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde im September 2024 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher erarbeitet. Die in der Untersuchung enthaltenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan „Brunnfeldstraße“ festgesetzt.

3 Beurteilung der Geruchsmissionen

Zur Untersuchung der Einwirkungen von Geruchsmissionen auf das Plangebiet wurde im September 2024 eine Beurteilung der Geruchsmissionen durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher erarbeitet. Da keine Betroffenheit besteht, sind Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Geruchsmissionssituation nicht erforderlich.

E Gutachten

- Relevanzprüfung zum Artenschutz (Büro StadtLandFluss, Nürtingen), Stand: 27.02.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro StadtLandFluss, Nürtingen), Stand: 24.09.2024
- Natura2000-Vorprüfung (Büro StadtLandFluss, Nürtingen), Stand: 24.09.2024
- Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen), Stand: 18.09.2024
- Beurteilung der Geruchsmissionen (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen), Stand: 23.09.2024

F Aufstellung

Aufstellung:

Gemeinde Walddorfhäslach

Walddorfhäslach, den ...

Silke Höflinger, Bürgermeisterin