

05

**Begründung Teil 1- Begründung zu den
planungsrechtlichen Festsetzungen und zu den
örtlichen Bauvorschriften**

zum

**Bebauungsplan
einschließlich örtlicher Bauvorschriften**

„Obere Meierbündt“, Langhurst

13.06.2017

Projekt: 1626

Bearbeiter: M.Sc. T. Müller, Dipl.-Ing. D. WieseHügel

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck	4
2. Geltungsbereich	4
2.1 Standortalternativenprüfung.....	4
2.2 Lage, Abgrenzung und Größe.....	5
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	6
2.3.1 Nutzungen.....	6
2.3.2 Erschließung.....	6
2.3.3 Fuß- und Radwegenetz.....	7
2.3.4 Ver- und Entsorgung (technische Infrastruktur).....	7
2.3.5 Grün- und Freiraum und Spielplatzangebot.....	7
2.3.6 Immissionen und Kampfmittel.....	8
2.3.7 Impressionen Plangebiet.....	9
3. Übergeordnete Vorgaben	11
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	11
3.2 Flächennutzungsplan.....	12
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	12
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	13
4. Verfahren	13
5. Planungsvariante	14
6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	17
7. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	21
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
7.3 Bauweise.....	22
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen.....	23
7.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen.....	23
7.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme- Kopplungsanlagen.....	23
7.7 Zahl der Wohnungen.....	23
7.8 Öffentliche Verkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Straßenbegrenzungslinie.....	24
7.9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen.....	24
7.10 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser.....	24

7.11 Grünfläche	24
7.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
7.12.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	25
7.12.2 Durchlässigkeit von Zäunen	25
7.12.3 Aufschüttungen	25
7.12.4 Außenbeleuchtung.....	25
7.12.5 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken.....	26
7.12.6 Sicherung des Oberbodens.....	26
7.12.7 Gebäudebestandteile aus Metall	26
7.12.8 Versiegelungsgrad	26
7.12.9 Dachbegrünung	26
7.12.10 Räumung des Baufensters außerhalb der Vogelbrutzeit	26
7.12.11 Umgang mit Niederschlagswasser.....	27
7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
8. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften	29
8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	29
8.1.1 Dachgestaltung	29
8.1.2 Fassadengestaltung.....	29
8.2 Werbeanlagen.....	29
8.3 Grundstücksgestaltung	30
8.3.1 Einfriedungen.....	30
8.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen	30
8.4 Stellplatzverpflichtung	30
8.5 Umgang mit Niederschlagswasser	30
9. Flächenbilanz	31

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lageplan des ca. 4,8 ha großen Geltungsbereiches, Quelle: bhm.....	5
Abb. 2: Verortung Bestandfotos, Quelle: Foto bhm.....	9
Abb. 3: Blickrichtung Osten, Quelle: Foto bhm	9
Abb. 4: Blickrichtung Nordosten, Quelle: Foto bhm.....	9
Abb. 5: Blickrichtung Südosten, Quelle: Foto bhm	10
Abb. 6: Blickrichtung Norden, Quelle: Foto bhm	10
Abb. 7: Ausschnitt Regionalplan 1995 Südlicher Oberrhein, Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	11
Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan (Stand 2. Offenlage) Südlicher Oberrhein, Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein	11
Abb. 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, Quelle: www.offenburg.de	12
Abb. 10: Kartenübersicht Schutzgebiete, Quelle: www4.lubw.baden-wuerttemberg.de	13
Abb. 11: links: Ideenskizze A, rechts: Ideenskizze B; Quelle: Gemeinde Schutterwald.....	14
Abb. 12: links: Bebauungskonzept Lärmschutzwand, rechts: Bebauungskonzept Lärmschutzbebauung Quelle: Gemeinde Schutterwald / bhm	16
Abb. 13: Bebauungskonzept Quelle: Gemeinde Schutterwald / bhm	18
Abb. 14: Schallt. Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A)), Quelle: www.staedtebauliche-laermfibel.de	27

1. Anlass, Ziel und Zweck

Sowohl die Lage im Grünen, als auch die räumliche Nähe zur Stadt Offenburg als Oberzentrum macht es die Gemeinde Schutterwald als Wohnstandort für Familien und Senioren attraktiv. Zurzeit besteht in der Gemeinde Schutterwald eine erhöhte Nachfrage an Wohnbauflächen, welche jedoch nicht gedeckt werden kann, da im Gemeindegebiet kaum noch freie Baugrundstücke vorhanden sind. Um den momentanen und kommenden Bedarf decken zu können, plant die Gemeinde Schutterwald die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.

Der östlich der Siedlungskante von Langhurst und westlich der Bahnhofstraße liegende Bereich soll arrondiert werden und dort ein Baugebiet entwickelt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird bei der Erstellung des Bebauungsplanes auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, geachtet. Die Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Konkret soll das Potential, das Schutterwald als Wohnstandort so attraktiv macht bei den Planungen berücksichtigt werden und im Gebiet spürbar sein:

- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse insbesondere von jungen Familien
- ein attraktives Wohnumfeld
- stabile soziale Bewohnerstruktur
- stetige Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Berücksichtigung von Umweltbelangen.

Die Berücksichtigung dieser Kriterien soll sicherstellen, dass Schutterwald als Wohngemeinde auch in Zukunft attraktiv bleibt und die neuen Baugrundstücke gut angenommen werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

2. Geltungsbereich

2.1 Standortalternativenprüfung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurden für das Wohnen Baulandreserven, der Bedarf und neue Erweiterungsflächen für die Verwaltungsgemeinschaft untersucht. Als Ergebnis der Standortalternativenprüfung auf Flächennutzungsplan-Ebene wurden zwei geeignete Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Schutterwald ausgewiesen. Zum einen die geplanten Wohnbauflächen 5.1.9 c und 5.1.9 b im südöstlichen Bereich von Schutterwald gelegen und zum anderen die geplanten Wohnbauflächen 5.2.2 und 5.2.4 im östlichen Bereich von Langhurst gelegen.

Bei einer Realisierung der Flächenausweisungen in Langhurst, (5.2.2 und 5.2.4 Bereich 'Obere Meierbündt') sind erheblichen Belastungen durch den Verkehr mit zu berücksichtigen. Die Pläne zu einer Trassenänderung der Umgehung bei Langhurst wurden verworfen. Ohne diese geplante Umgehung besteht für diesen Bereich eine erhebliche Belastung, so dass eine Wohnnutzung in der dargestellten Abgrenzung kaum konfliktfrei möglich wäre. Um dennoch den Wohnbedarf in Zukunft decken zu können, hat sich die Gemeinde Schutterwald entschieden, die geplanten Wohnbauflächen 5.2.2 und 5.2.4 zu entwickeln und den Konflikt zum Lärmemittenten Bahnhofstraße innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu lösen.

2.2 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich befindet sich östlich des Langhurster Ortskerns und wird im nördlichen und westlichen Bereich von Bebauung umschlossen. Im östlichen Bereich begrenzen die Bahnhofstraße und im weiteren Verlauf landwirtschaftlich genutzte Flächen den Geltungsbereich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,8 ha und umfasst die Flurstücke: 829/92, 6350 (teilweise), 6517, 6518, 6519, 6520, 6538, 6538/1 (teilweise), 6537 (teilweise), 6539, 6540, 6541, 6542, 6543, 6544, 6545, 6546, 1067/25 (teilweise), 1067/26 (teilweise), 1067/27, 1067/34, 1067/37, 1067/15, 1067/33.

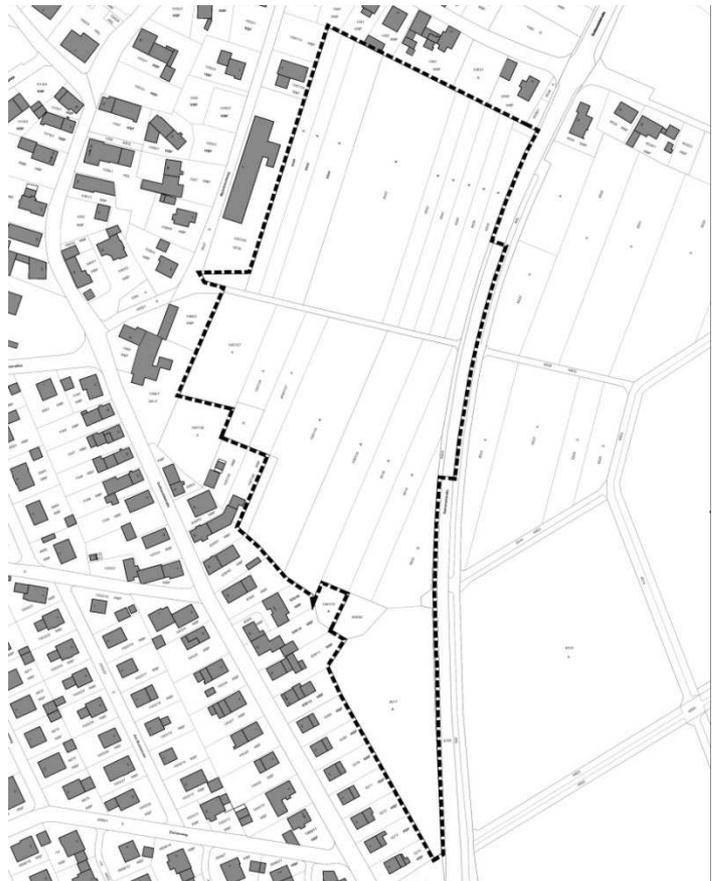


Abb. 1: Lageplan des ca. 4,8 ha großen Geltungsbereiches, Quelle: bhm

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in östlicher Ausdehnung des Ortsteils Langhurst der Gemeinde Schutterwald. Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an bebaute Wohngebiete und im Osten an offene Landschaft. Diese Freiflächen bestehen überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Baggersee, der im südlichen Bereich einen öffentlichen Badebereich ausgewiesen hat.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist unbebaut und wird ackerbaulich genutzt. Von der Straße Meierbündtweg zweigt ein geschotteter Feldweg in West-Ost-Richtung durch das Planungsgebiet und erschließt die Ackerflächen. Im südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets befinden sich vereinzelte Gehölzstrukturen.

2.3.1 Nutzungen

Die unmittelbar angrenzende Bebauung dient vorwiegend der Wohnnutzung. Die südwestliche Bebauungsstruktur ist größtenteils durch eine einseitige Grenzbebauung mit firstständigen Einzelhäusern geprägt. Nordwestlich des Geltungsbereiches, im Bereich des Meierbündtwegs ist die Bebauungsstruktur heterogen. Einzelhäuser bzw. punktuell ein Mehrfamilienhaus in offener Bauweise grenzen an den Geltungsbereich. Im weiteren Verlauf des Meierbündtwegs in Richtung Norden befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich eine Lagerhalle, die jedoch nur noch teilweise genutzt wird. Diese Lagerhalle liegt im Mischgebiet des Bebauungsplans „Meierbündt“. Bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes wird die umgebende Nutzungs- und Bebauungsstruktur berücksichtigt.

In Langhurst befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule in zentraler Lage. Der Grundschule ist ein öffentlich zugänglicher Spielplatz angelagert. Des Weiteren sind in Langhurst verschiedene nicht störende Dienstleistungsanbieter wie z.B. Versicherungen, Blumenverkauf oder ein Taxiunternehmen angesiedelt. Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet befindet sich ein Nahversorger, der durch einen Fuß- und Radweg gut an Langhurst angebunden ist. Für das Neubaugebiet wird somit kein weiterer Kindergarten bzw. Grundschule erforderlich.

Geschäfte zur Nahversorgung im weiteren Sinne mit Verwaltungen und öffentlichen Einrichtungen, Banken, Versicherungen, Postfilialen, sowie gesundheitlichen Infrastruktureinrichtungen sind vermehrt im Ortskern von Schutterwald angesiedelt.

Es sind keine Vorbelastungen des Geltungsbereiches durch Altlasten bekannt.

2.3.2 Erschließung

Über die Bahnhofstraße, die L98 und die Bundesautobahn A5 ist das geplante Wohngebiet optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Haupterschließung erfolgt über die Bahnhofstraße östlich des Plangebiets. Die Gottswaldstraße bzw. der Meierbündtweg erschließen das Planungsgebiet im Westen. Die Einmündung in den Meierbündtweg stellt eine Engstelle dar, die es gilt im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Die Gottswaldstraße knüpft nördlich und südlich des Geltungsbereichs an die Bahnhofstraße und bildet einen Ringschluss.

Im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße Richtung Süden verbindet die Gemeindeverbindungsstraße Langhurst mit dem Hauptort Schutterwald. Richtung Norden führt die Verbindung von der Landesstraße L 98 auf die Bundesautobahn A 5 Richtung Frankreich/Straßbourg Süd.

In der Umgebung des Planungsgebietes befinden sich mehrere Bushaltestellen, sodass ein Anschluss an das ÖPNV-Netz generell gegeben ist. Schutterwald ist mit den drei Buslinien R2, R9 und 301 der SWEG an Offenburg, Kehl und Neuried angebunden. Die Fahrt ins Stadtzentrum von Offenburg bzw. zum dortigen Bahnhof dauert ca. 20 Minuten. Offenburg ist auch ICE-Halt in Richtung Freiburg, Basel bzw. Karlsruhe, Mannheim, Frankfurt. Außerdem bestehen vom Offenburger Bahnhof direkte Bahnverbindungen nach Kehl und Straßburg sowie in Richtung Kinzigtal bis an den Bodensee.

2.3.3 Fuß- und Radwegenetz

Der bestehende Feldweg im Planungsgebiet, dient neben der Erschließung der vorhandenen Feldflur, als Fuß- und Radwegverbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz, sowie als direkter Zugang zur freien Landschaft im Osten. Die östlich verlaufende Bahnhofstraße bildet jedoch eine Barrierewirkung zwischen Siedlungsgefüge und freier Landschaft. Straßenbegleitend der Bahnhofstraße verläuft ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd Richtung. Nördlich wird dieser Fuß- und Radweg auf die Fahrbahn der Bahnhofstraße geleitet.

Insgesamt stellt die Bahnhofstraße eine Barriere in der Verbindung zwischen dem geplanten Baugebiet und der östlich gelegenen offenen Landschaft dar, so dass hier die Verknüpfung zukünftig gestärkt werden sollte. Zur Förderung der fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgers und auch der örtlichen Bildungsstätten, ist in der Konzeption auf bestehende Fußwegeverbindungen Rücksicht zu nehmen.

2.3.4 Ver- und Entsorgung (technische Infrastruktur)

Im Norden und Süden des Gebiets, entlang der Bahnhofstraße befinden sich bereits Ver- und Entsorgungsleitungen, die für das Neubaugebiet genutzt werden können. Das Neubaugebiet wird an den bereits bestehenden, öffentlichen Schmutzwasser-Kanal im Meierbündtweg und im Kreuzungsbereich Eichenweg-Gottswaldstraße angeschlossen. Nach Aussage des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) gibt es zum jetzigen Zeitpunkt, im Hinblick auf die Entwässerung, keine Hindernisgründe für den Bebauungsplan.

2.3.5 Grün- und Freiraum und Spielplatzangebot

Die Siedlungsstruktur von Langhurst ist eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Flächen und große Waldgebiete. Der südöstlich gelegene Baggersee kann im südlichen Bereich zum Baden genutzt werden. Insgesamt besitzt der Wohnstandort Langhurst durch den direkten Bezug zur offenen Landschaft und dem Naturerlebnis einen hohen Erholungswert. Diesen Bezug gilt es in das Planungsgebiet zu integrieren.

Im Planungsgebiet besteht ein Spielplatzbedarf für Kinder unter 6 Jahre, da der nächstgelegene Spielplatz an der Grundschule Langhurst außerhalb des Einzugsbereiches für Kinder unter 6 Jahre (200m) liegt und eher für Kinder über 6 Jahre geeignet ist.

2.3.6 Immissionen und Kampfmittel

Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der östlich angrenzenden Bahnhofstraße vorbelastet. Zur weiteren Entwicklung des geplanten Baugebiets wird daher ein schalltechnisches Gutachten herangezogen, welches die Lärmbelastungen unter Berücksichtigung von Bestand und Neuplanung untersucht und Empfehlungen zum Umgang mit Schallquellen ausspricht.

Für eine erste überschlägige Berechnung der Schallausbreitung wurde von einer worst-case Entwicklung des Verkehrsaufkommens ausgegangen.

Ohne Lärmschutz ist die Wohnnutzung im Geltungsbereich kaum möglich. Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet wird in keinem Bereich der Planungsfläche erreicht.

Bei einer 3m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahnhofstraße wird der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet im Planungsgebiet größtenteils erreicht. Durch die Reflexion des Schalles an Hauswänden sind in den östlichen Freibereichen (angrenzend an die Lärmschutzwand) Mischgebietswerte errechnet worden.

Staub- und Geruchsmissionen

Im Umfeld des Geltungsbereichs bestehen keine Betriebe, von denen maßgeblich Staub- oder Geruchsemissionen ausgehen. Eine Einwirkung entsprechender Immissionen auf die geplante Wohnbebauung ist daher unwahrscheinlich.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.

2.3.7 Impressionen Plangebiet

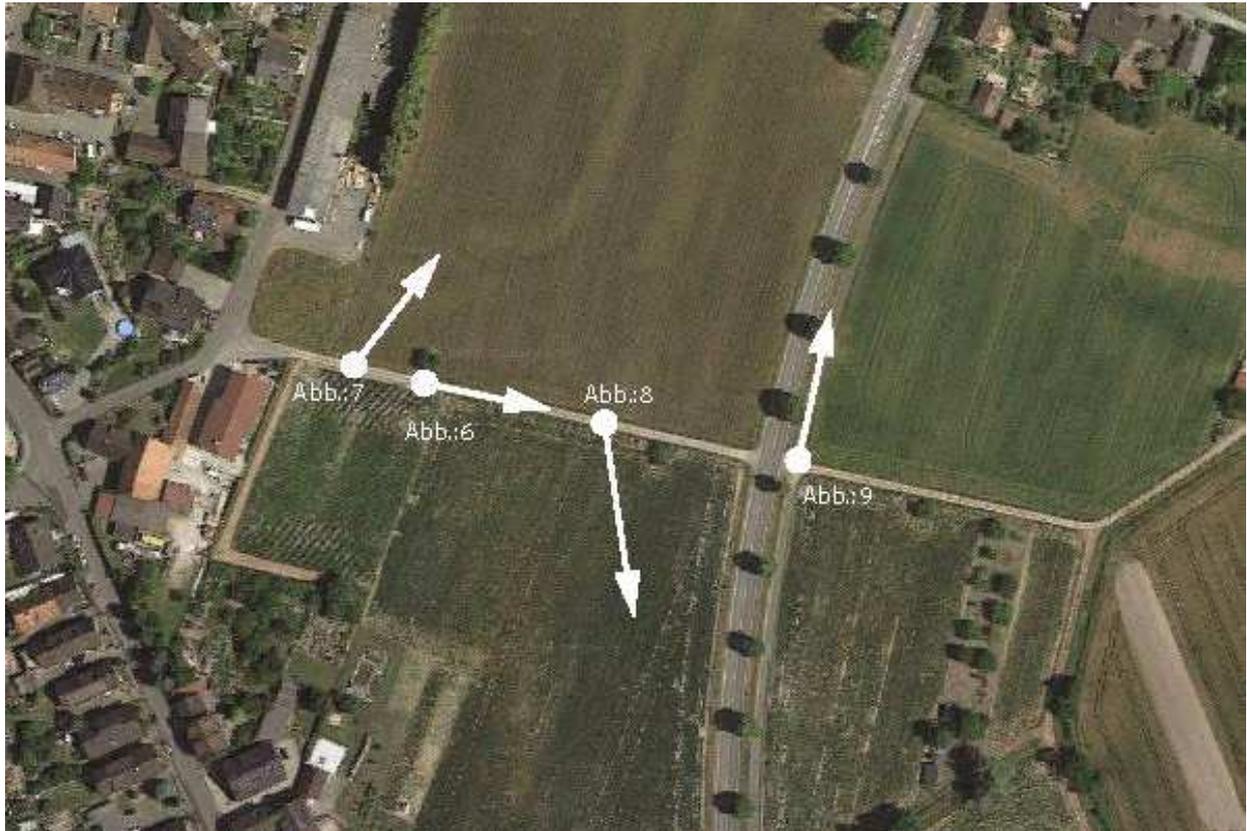


Abb. 2: Verortung Bestandfotos, Quelle: Foto bhm



Abb. 3: Blickrichtung Osten, Quelle: Foto bhm



Abb. 4: Blickrichtung Nordosten, Quelle: Foto bhm



Abb. 5: Blickrichtung Südosten, Quelle: Foto bhm



Abb. 6: Blickrichtung Norden, Quelle: Foto bhm

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

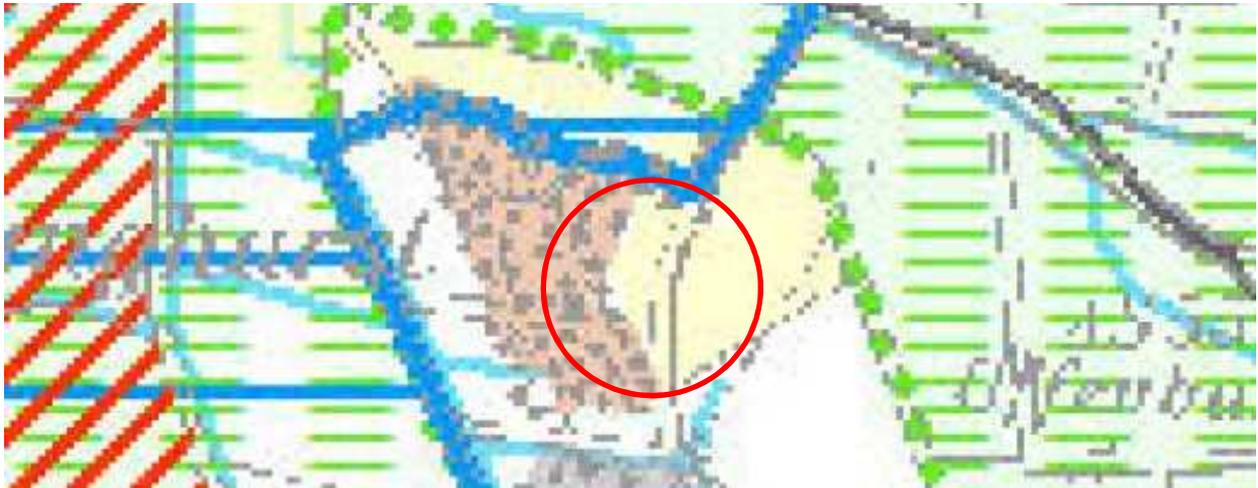


Abb. 7: Ausschnitt Regionalplan 1995 Südlicher Oberrhein, Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan Südlicher Oberrhein von 1995 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Meierbündt“, Langhurst in einem Gebiet der als bestehende landwirtschaftliche genutzte Fläche ausgewiesen ist.

Zurzeit wird der Regionalplan Südlicher Oberrhein fortgeschrieben und befindet sich in der 2. Offenlage. In der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Meierbündt“, Langhurst in einem Gebiet welches als Weißfläche ausgewiesen ist.



Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan (Stand 2. Offenlage) Südlicher Oberrhein, Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein

Die Vorgaben des Regionalplanes aus dem Jahr 1995 und der Gesamtfortschreibung (Stand. 2. Offenlage) stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

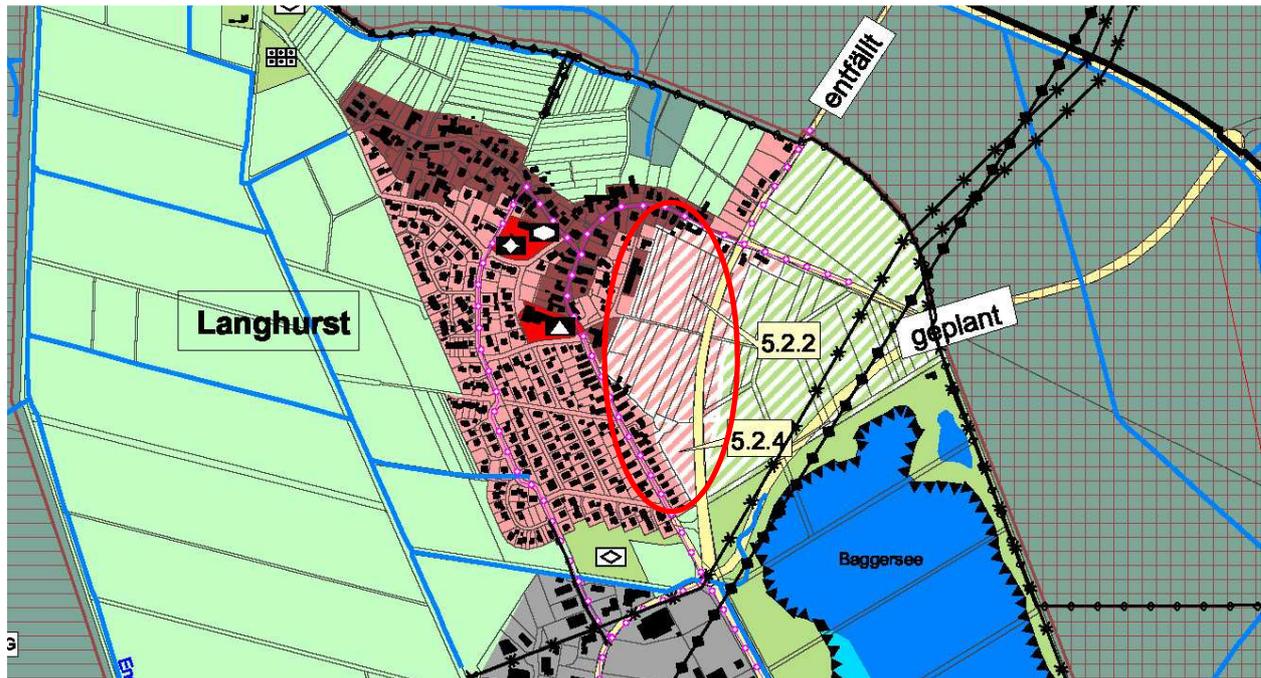


Abb. 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, Quelle: www.offenburg.de

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Meierbündt“, Langhurst in einem Gebiet welches als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Nordwestlich schließt der Bebauungsplan „Meierbündt“ an den Geltungsbereich an. Westlich der Gottswaldstraße befinden sich die Bebauungspläne „Die Hanfbündt“ und „Langhurst Süd“, welche jedoch nicht direkt an den Geltungsbereich anknüpfen. Bei der Überplanung des Geltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser Bebauungspläne zu berücksichtigen.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

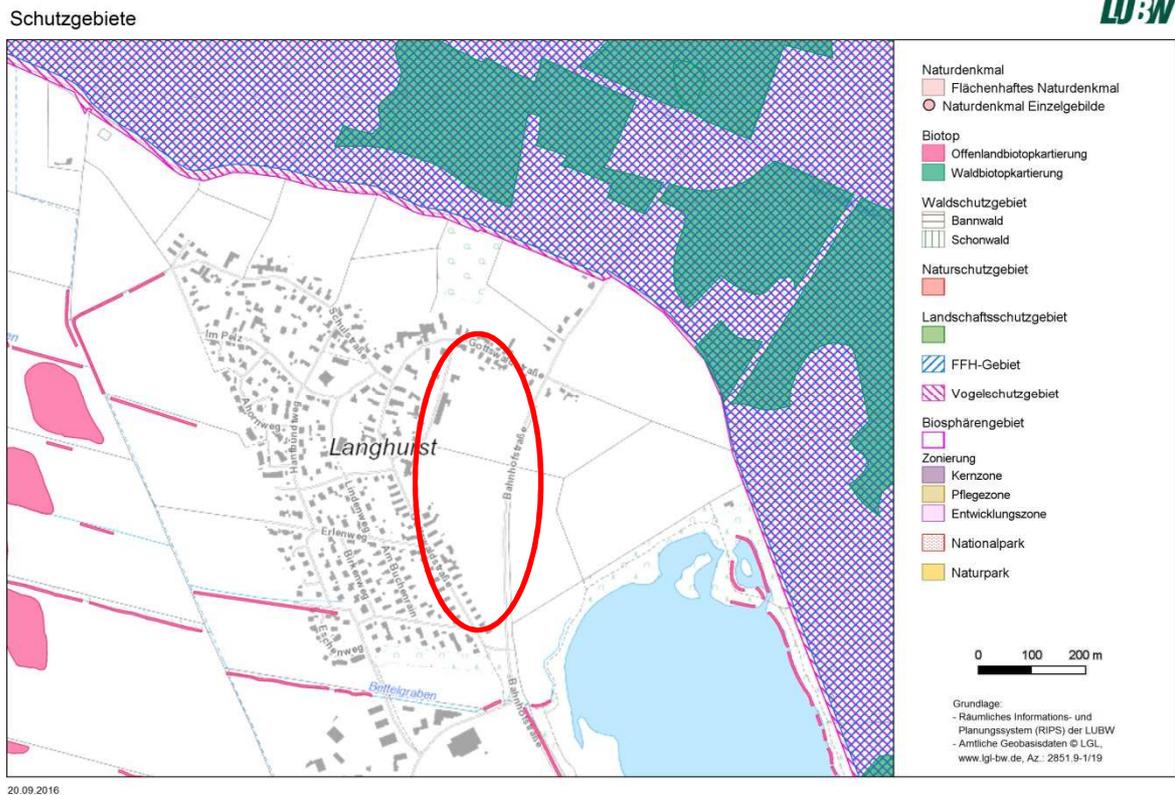


Abb. 10: Kartenübersicht Schutzgebiete, Quelle: www4.lubw.baden-wuerttemberg.de

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete und Objekte.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Baugebiets „Obere Meierbündt“, Langhurst ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Da unter Einbeziehung dieser Maßnahmen trotzdem Beeinträchtigungen verbleiben, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt, die ge-

eignet sind, diese Beeinträchtigungen vollständig zu kompensieren. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dargestellt.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird das Habitatpotenzial in einer Begehung eingeschätzt. Daraus kann sich der Bedarf für eine faunistische Untersuchung ergeben (z. B. Zauneidechse), der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden muss. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird der faunistische Untersuchungs- und artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Planungsvariante

Im Zuge der Bebauungskonzeptfindung wurden seitens der Gemeinde Schutterwald zwei Ideenskizzen erarbeitet, die jeweils unterschiedliche Erschließungsansätze verfolgen. Diese Ideenskizzen sind nachfolgend dargestellt.



Abb. 11: links: Ideenskizze A, rechts: Ideenskizze B;
Quelle: Gemeinde Schutterwald

Ideenskizze A sieht im östlichen Bereich eine Anbindung für den MIV an die Bahnhofstraße vor. Dieser Gebietseingang wird in westlicher Richtung durch das Planungsgebiet geführt und schließt im Westen an den Meierbündtweg an. Der westliche Anknüpfungspunkt dient allerdings nur Fußgängern und Radfahrern und stellt keine Erschließung für den MIV dar. Diese Wegführung orientiert sich an der bestehenden Feldwegführung. Ausgehend dieser Ost-West Verbindung erschließen zwei Ringstraßen in Richtung Süden bzw. Richtung Norden das Planungsgebiet. Um den südlichen Bereich zu erschließen ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Die unmittelbare Nähe zur stark befahrenen Bahnhofstraße verlangt einen Lärmschutz. Im Bebauungskonzept ist dieser in Form eines Lärmschutzwalles, der entlang der östlichen Gebietskante, verläuft eingezeichnet. Im südlichen Gebietsrand ist eine Versickerungsfläche vorgesehen, um das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße zu entsorgen. Die Grundstückseinteilung erlaubt überwiegend freistehende Einfamilienhäuser. Lediglich in den mit „MF“ gekennzeichneten Flächen wären Mehrfamilienhäuser denkbar.

Die Ideenskizze B unterscheidet sich zur Ideenskizze A darin, dass die MIV-Erschließung von Westen erfolgt. Eine Anbindung an die Bahnhofstraße ist nicht vorgesehen. Das Baugebiet wird durch eine Ringschließung, analog zur Ideenskizze A erschlossen. Auch die Grundstückseinteilung mit Vorstellungen zur Bebauungstypologie ähneln der Ideenskizze A

Das Büro bhm Planungsgesellschaft mbH wurde von der Gemeinde Schutterwald beauftragt auf Grundlage dieser ersten Ideenskizzen ein Bebauungskonzept zu entwickeln um die ersten Konzeptideen zu konkretisieren. Neben der Ausformulierung des Erschließungssystems, galt es die verschiedenen Rahmenbedingungen wie z.B. die Verknüpfung des Planungsgebietes mit der Umgebung, die räumliche Nähe zum Lärmemittenten Bahnhofstraße und die Ausdifferenzierung der Gebäudetypologien in das Bebauungskonzept einzuarbeiten.

Das erarbeitete Bebauungskonzept wird im Folgenden kurz erläutert. Zum Umgang mit den von der Bahnhofstraße ausgehenden Lärmemissionen wurden zwei unterschiedliche Lösungsansätze erarbeitet. Daher ergeben sich zwei Bebauungskonzepte (Lärmschutzwand u. Lärmschutzbebauung), die sich im östlichen Bereich unterscheiden.



Abb. 12: links: Bebauungskonzept Lärmschutzwand, rechts: Bebauungskonzept Lärmschutzbebauung
Quelle: Gemeinde Schutterwald / bhm

Ein wichtiger Bestandteil der Planung ist der Anschluss des Planungsgebietes an die umliegenden Wohngebiete im Westen, sowie der Einbindung in Natur und Landschaft. Durch eine zentrale Grünfläche in Ost-West Richtung wird die Fußwegverbindung Richtung offener Landschaft gestärkt und erzeugt in zentraler Lage einen attraktiven Aufenthaltsbereich

Das Bebauungskonzept mit einer geplanten Lärmschutzwand (aktiver Lärmschutz) am östlichen Gebietsrand verhindert eine freie Schallausbreitung in das Planungsgebiet und erzeugt geschützte Freibereiche. Die städtebaulich gewünschte Ortsrandausbildung wird jedoch durch die Schutzwand entlang der Bahnhofstraße beeinträchtigt. Eine Lärmschutzbebauung entlang der Bahnhofstraße würde eine klare Siedlungskante ausbilden.

Um den Fuß- und Radverkehr zu stärken wurde der bestehende, das Gebiet kreuzenden Fuß- und Radweg aufgegriffen und weitergeführt. Somit wird diese wichtige Verbindung zur offenen Landschaft in das Bebauungskonzept integriert und gestärkt.

Es wird ein sicheres und attraktives Wohnumfeld geschaffen, welches vor allem auf die Wohnbedürfnisse junger Familien eingeht. Die Bauflächen werden so gestaltet, dass je nach Bedarf verschiedene Grundstücksgrößen gebildet werden können auf denen die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen wie Einfamilienhäuser und Doppelhäuser möglich ist. Durch diese

nachhaltige Planung ist es möglich, flexibel auf die Entwicklung des zukünftigen Bedarfs zu reagieren, ohne dass eine Anpassung des Bebauungsplanes notwendig ist.

Das Bebauungskonzept „Lärmschutzwand“ und „Lärmschutzbebauung“ wurden verwaltungsin-tern besprochen und das favorisierte Bebauungskonzept „Lärmschutzwand“ weiter entwickelt.

Folgende Punkte wurden eingearbeitet:

- Verlegung des südöstlichen Gebietseinganges in dem Bereich der östlich gelegenen Fuß- und Radwegeverbindung,
- Zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung im nördlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereichs,
- Westliche Anpassung des Geltungsbereichs an bestehende Flurstücksabgrenzung,
- Optimierung: Stellung der Gebäude (Solarnutzung),
- Optimierung: Grundstücksgrößen – Richtwert der Grundstücksgröße bei Einfamilienhäuser 400m²,
- Spielplatz für Kinder bis 6 Jahre innerhalb der zentral gelegenen Grünfläche,
- Fläche für Trafostation zentral im Planungsgebiet vorsehen.

6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Zur Deckung des derzeitigen und zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Schutterwald soll der vorliegende Standort zu einem Wohngebiet, insbesondere für Familien, entwickelt werden.

Das in Teilen abgeänderte Bebauungskonzept wird nachstehend detailliert erläutert, um daraus die wesentlichen Grundzüge der Planung abzuleiten.



Abb. 13: Bebauungskonzept
 Quelle: Gemeinde Schutterwald / bhm

Bebauung:

Die einzelnen Bauabschnitte variieren in der Bauform und bilden differenzierte Bauquartiere aus, die einerseits jedem Teilgebiet einen bestimmten Baucharakter zukommen lassen und andererseits die Orientierung im Plangebiet fördern. In den Bauquartieren können somit verschiedene Wohnformen realisiert werden.

Die östliche Straßenanbindung an die Bahnhofstraße, wird am Gebietsauftakt durch Mehrfamilienhäuser, die sich in ihrer größeren Kubatur von den übrigen Gebäuden unterscheiden, akzentuiert. Somit entsteht ein torähnlicher Gebietseingang. Im Bereich des westlichen Gebietseingangs wird diese Akzentuierung nochmals wiederholt. Durch die Rhythmisierung „Einfamilienhausbebauung-Mehrfamilienhausbebauung“ wird ein heterogener Ortsrand ausgebildet, der einen spannenden Siedlungsauftritt bildet. Die Baustruktur zeigt überwiegend freistehende Einzelhäuser und Einzelhäuser in einseitiger Grenzbebauung, welche sich an der bestehenden Baustruktur von Langhurst orientieren. Denkbar sind in einigen Bereichen auch Zusammenlegungen von Grundstücken, um Doppelhäuser zu ermöglichen. Die Festsetzungen des Bauplanes sind so offen zu formulieren, dass unterschiedlichen Bautypologien realisierbar sind. Durch eine frei wählbare Firstausrichtung werden energetische Effizienzhäuser und solare Nutzung im Planungsgebiet ermöglicht.

Im Nordwestlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes ermöglichen kurze Stichstraßen in Richtung Gebietsmitte zusätzliche, ruhige Wohnbereiche. Darüber hinaus entsteht durch die Stellung der Gebäude ein attraktiver Hofcharakter, der aus der historischen Baustruktur von Langhurst abzuleiten ist.

Die unterschiedlichen Bau Typologien ermöglichen ein differenziertes Wohnungsangebot und reagieren demnach auf den aktuellen Wohnungsmarkt und der Befriedigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse.

Erschließung:

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes wird der vorhandene Anschluss an den Meierbündtsweg genutzt um dort an das bestehende Erschließungssystem von Langhurst anzuschließen. Der Anschlussbereich im Bereich des geplanten Grünzuges wird als Engstelle ausformuliert, um einen Abkürzungsverkehr durch Ortskundige entgegen zu wirken.

Parallel zum Verlauf der bestehenden Gottswaldstraße erschließen zwei Verbindungsstraßen den westlichen Bereich des Planungsgebietes in Nord- bzw. Süd Richtung. Parallel zum Verlauf der Bahnhofstraße östlich der Geltungsbereichsgrenze, spannt sich eine weitere Erschließungsstraße in Nord-Süd Richtung auf, welche sich mit der westlich verlaufenden Straße zu einer Ringerschließung zusammenfügt. Der im östlichen Bereich des Geltungsbereiches geplante Straßenanschluss an die Bahnhofstraße dient der Gebietsanbindung im Osten des Planungsgebietes und verhindert eine einseitige Erschließung der Planfläche. Dadurch wird eine Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Gottswaldstraße entgegen gewirkt. Durch die eingeschränkte räumliche Situation im südlichen Bereich, ist eine Stichstraße vorgesehen, welche die anliegenden Grundstücke aber auch die geplante Versickerungsanlage erschließt.

Der Grundgedanke der internen Erschließung beruht auf der Unterbindung von „Schleichverkehr“ zwischen dem vorhandenen Siedlungskörper und der Bahnhofstraße, sodass die neuen Straßen lediglich dem gebietsinternen Verkehr dienen sollen. Eine Abkopplung des MIV vom Hauptort (vgl. Abb. 14 Ideenskizze A) ist nicht sinnvoll, da Fahrtenbewegungen beispielsweise zur Schule oder zum Kindergarten ermöglicht werden sollten, da ansonsten ein zu hoher Verkehrsdruck auf die Gottswaldstraße entstehen würde. Der Straßenraum der vorgesehenen Wohnstraßen gliedert sich in einen 1,5m breiten Gehweg und einer 5,5m breiten Fahrbahn auf. Durch den vorgesehenen Charakter einer Wohnstraße mit alternierenden Baum-/ Parkplatzquartieren wird der gebietsinterne Verkehr gebremst und die Wohnnutzung vor Ort gestärkt.

Die geplante Fuß- und Radweg Verbindung in Ost-West Richtung orientiert sich zum einen an der bestehenden Wegeverbindung und stärkt zum anderen die Durchlässigkeit im Gebiet und den Bezug zur offenen Landschaft. Weitere Fuß- und Radwegverbindung im Norden und Süden des Planungsgebiets verstärken weiter die Durchlässigkeit im Gebiet und ermöglichen kurze Wege zu Nahversorgungseinrichtungen wie beispielsweise zum Bäcker im nahegelegenen Gewerbegebiet.

Durch öffentliche PKW-Stellplätze im Planungsgebiet, wird der Parksuchverkehr von Besuchern reduziert. Die öffentlichen Stellflächen befinden sich überwiegend am westlichen bzw. südlichen Gebietsrand und nutzen aufgrund des nicht gradlinig verlaufenden Geltungsbereiches entstehende Restflächen. Im Straßenraum selbst sind öffentliche Stellplätze kombiniert mit Baumquartieren in Bereichen in denen keine Grundstückszufahrten vorgesehen sind denkbar.

Grün- und Freiraum:

Die Verzahnung der Bebauung mit Natur und Landschaft und die Integration von der bestehenden Fuß- und Radwege Verbindung in die Bebauungsstruktur ist ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzepts.

Ausgehend des bestehenden Fuß- und Radweges wird ein Grünzug ausgebildet, der das Gebiet mittig in Ost-West Richtung durchzieht und im Osten an die offene Landschaft anknüpft. Diese Grünzugverbindung dient zum einen der verbesserten Orientierung und zum anderen strukturiert dieser das Planungsgebiet. Die Lage des Grünzugs in der Mitte des Planungsgebiets ermöglicht es, dass die östlichen und westlichen Gebietseingänge mit einem Blick ins Grüne die Attraktivität dieser Eingänge steigert.

Der geplante Spielplatz ist vor allem für Kinder unter 6 Jahren gut erreichbar und attraktiv gelegen.

Der direkte Bezug zur offenen Landschaft wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität des gesamten Quartiers aus und stellt eine ideale Umgebung für Familien dar. Zusätzlich wirkt sich die Lage des Grünzugs positiv auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmsituation seitens der Bahnhofstraße im Osten wird eine Lärmschutzwand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze erforderlich. So wird ein ruhiges Wohnen, trotz der räumlichen Nähe zur Schallquelle Bahnhofstraße ermöglicht.

Zusammenfassend sind als wesentliche Grundzüge der Planung die nachstehenden Punkte festzuhalten:

- Ermöglichung unterschiedlicher Bebauungstypologien zur Befriedigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse von Familien,
- Ausbildung eines heterogenen Ortsrandes mit wechselnden Bebauungstypologien zur Erzeugung eines spannenden Siedlungsauftakts,
- Schallschutzwand entlang der Bahnhofstraße als Voraussetzung zur Entwicklung der Fläche,
- Zentraler „Grünzug“ als attraktiver Aufenthalts-, Verbindungs- und Spielort,
- Schaffung attraktiver Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen bestehender Siedlung und offener Landschaft, Nahversorger sowie Bildungseinrichtungen durch Anschluss an bestehendes Fuß- und Radwegenetz,
- Unterbindung von „Schleichverkehr“ zwischen dem vorhandenen Siedlungskörper und der Bahnhofstraße,
- Zwei Gebietsanschlüsse für den MIV zur Verteilung des gesamtörtlichen Verkehrs,
- Ausbildung von Wohnwegen zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes.

7. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen, welche die bauliche Nutzung betreffen, ermöglichen unterschiedlicher Bauungs- und Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die umgebende Nutzungsstruktur und die entsprechende Lage im Gemeindegebiet wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Trotz der zu erwartenden überwiegenden Wohnnutzung der Gebäude, sollen die übrigen genannten Nutzungen allgemein zulässig sein. Dies ist mit der Wohnnutzung vereinbar und fördert zudem die Nutzungsmischung im Quartier. Eine Nutzungsdurchmischung im Bereich des östlichen Gebietseinganges zum Beispiel in Form eines Bäckers oder Cafés im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses ist wünschenswert, da die lokale Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs gestärkt würde.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, da auch sie die Nutzungsdurchmischung fördern und kurze Wege innerhalb des Gemeindegebietes ermöglichen, ohne die Wohnnutzung zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan schließt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO jedoch die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Die mit den ausgeschlossenen

Nutzungen verbundene und zu erwartende Lärm- und Verkehrsbelastungen würde das angestrebte ruhige Wohnen stark beeinträchtigen.

Die Unterteilung in WA 1 bis WA 4 ermöglicht es differenzierte Festsetzungen zur Bauweise, Gebäudetypologie und zu den maximalen Wohneinheiten festzulegen und somit insgesamt das Planungsgebiet baulich zu strukturieren bzw. punktuell zu akzentuieren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen werden getroffen, um im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Bauflächen zu gewährleisten und somit den Besiedlungsdruck auf bisher unbebaute Gebiete zu verringern.

Die GRZ von 0,4 wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO für alle Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) als Obergrenze festgesetzt. Diese Festsetzung sichert im Plangebiet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum und lockert das Wohngebiet auf. Die festgesetzte maximale Anzahl der Vollgeschosse und die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen orientieren sich an der Ortstypik und sichern ein städtebauliches Einfügen des Planungsgebiets in die nähere Umgebung.

Doppelhäuser sind mindestens 2-geschossig zu errichten, um eine einheitliche städtebauliche Gestaltung zu sichern. Zwar müssen Doppelhaushälften auch ohne solch eine Festsetzung aufeinander abgestimmt sein, ein harmonisches Ganzes bilden und somit als ein Gebäude in Erscheinung treten, doch hat die Erfahrung gezeigt, dass allein dieser Grundsatz nicht ausreicht, da er sehr oft keine Beachtung erfährt.

7.3 Bauweise

Die festgesetzte Bauweise der Einzel- und Doppelhäuser in WA 1 orientieren sich am aktuellen Wohnbaubedarf und strukturieren das Planungsgebiet. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass in der Ausnutzung der Grundstücke unter Bewahrung des gestalterischen Grundgedankens größtmögliche Flexibilität gewährleistet ist.

In dem Wohngebiet WA 1 ermöglicht die festgesetzte offene Bauweise eine freistehende Einzelhaus- und Doppelhausbebauung. Diese Festsetzungen lockern insgesamt die Bebauungsstruktur im Planungsgebiet auf.

Im Wohngebiet WA 2 wird über die abweichende Bauweise a eine einseitige Grenzbebauung mit Einzelhäusern eine Bebauungsstruktur vorgegeben, die Einzelhäuser auch auf schmaler zugeschnittenen Grundstücken ermöglichen.

Um eine bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche zu erreichen wird im Wohngebiet WA 3 über die abweichende Bauweise a1 eine Kettenhausbebauung festgesetzt. Durch diese Festsetzung können mehrere schmale Grundstücke gebildet werden, die jedoch durch ein ausreichendes Tiefenmaß eine attraktive Gartennutzung ermöglichen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Ausweisung von Baufensterbändern ermöglicht auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes, die Verschiebung von geplanten Grundstücksgrenzen. Somit können im Zuge der Umlegung Bauplatzgrößen bzw. Bauplatzzuschnitte flexibler angepasst werden.

Durch die im Wohngebiet WA 2 festgesetzte Hauptfirstrichtung, entsteht in Kombination mit der dort ebenfalls festgesetzten einseitigen Grenzbebauung ein einheitliches Straßenbild und unterstützt die optimale Ausnutzung der Grundstücke.

7.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig. So konzentrieren sich der ruhende Verkehr und die zugehörigen Bauwerke auf den vorderen Grundstücksbereich während die Gärten davon freigehalten werden.

Im Wohngebiet WA 4 sind darüber hinaus Tiefgaragen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, um eine flexible Planung der Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Mit der Einfahrtsseite von Garagen und Carports muss ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, der zu erschließenden Straße eingehalten werden. Dies verhindert, dass Garagen direkt an die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden und somit ein unruhiges Straßenbild entsteht. Beim Einparken bzw. öffnen der Garage kann der Fahrer sein PKW auf diese Abstandsfläche temporär abstellen, ohne die Fahrbahn zu blockieren. Durch die pflichtige Abstandsfläche von mindestens 5,0 m Länge wird die Forderung der Gemeinde, zwei Stellplätze je Wohneinheit bereitzustellen, berücksichtigt.

7.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die Regelungen nach § 14 BauNVO werden ohne Ergänzungen bzw. Änderungen übernommen.

7.7 Zahl der Wohnungen

Auf die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wird im Wohngebiet WA 4 verzichtet um flexibler auf die Marktsituation im Geschosswohnungsbau reagieren zu können. Um die gewünschte kleinteilige Parzellierung ohne verdichteten Siedlungscharakter zu erreichen und die Anzahl der PKWs im Gebiet gering zu halten ist die Anzahl der Wohneinheiten in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auf maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

7.8 Öffentliche Verkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Straßenbegrenzungslinie

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien sowie Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Wohnweg sollen als Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgeführt werden. So entstehen Verkehrsflächen, welche überwiegend zur Erschließung der anliegenden Wohnnutzungen dienen sollen und eine hohe Aufenthaltsqualität für die Anlieger bieten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sichern den Anschluss an die bestehende Bestandsbebauung. Somit wird die Durchlässigkeit in bzw. aus dem Planungsgebiet gefördert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz dienen der Unterbringung von Besucherverkehr und der Entlastung des öffentlichen Straßenraums in Bezug auf den ruhenden Verkehr.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Müllsammelplatz dienen dem geordneten Abstellen der Müllbehälter in den Bereichen der Stichstraßen am Tag der Abholung.

Mittels der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt soll die direkte Grundstückszufahrt ausgeschlossen werden, um gerade in Einmündungsbereichen gefährliche Verkehrssituationen zu umgehen. Zusätzlich soll mit dieser Festsetzung die einheitliche Grundstückszufahrt innerhalb der Wohnhöfe gesichert werden.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Zuge der Ausführungsplanung zu definieren.

7.9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Aus städtebaulichen Gründen wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten, sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden.

7.10 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Nach der Einschätzung der Firma Ingenieurgesellschaft Kärcher GmbH & Co. KG Institut für Geotechnik, welche den Baugrund des geplanten Neubaugebiets untersucht hat, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Es ist daher eine Regenrückhaltung für das Neubaugebiet vorzusehen. Die entsprechenden Flächen dienen der Rückhaltung des anfallenden Regenwassers.

7.11 Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierspark“ sichert den Grünzug im Planungsgebiet als attraktiven Aufenthalts-, Verbindungs- und Spielort. Des Weiteren wird er-

möglicht dort Trafostationen zu platzieren die dem Gebiet zur Versorgung dient. Darüber hinaus sind dort Rückhaltungsmulden mit kurzzeitiger oberirdischer Speicherung des Regenwassers zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ dient der Errichtung eines Lärmschutzes entlang des östlichen Gebietsabschlusses, um die geplante Wohnnutzung und insbesondere die zugeordneten Freibereiche vor Immissionen zu schützen. Darüber hinaus sind dort Rückhaltungsmulden mit kurzzeitiger oberirdischer Speicherung des Regenwassers zulässig.

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

7.12.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Schaffung eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen

Die aus ihren Habitaten vergränten Zauneidechsen müssen ein adäquates Ersatzhabitat vorfinden und dürfen nicht isoliert werden. Die Maßnahme dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in Bezug auf die Zauneidechse.

Erwerb von Ökopunkten – Nasswiesenregeneration aus Goldrutenbrache und Röhrri- entwicklung an einem Tümpel in den „Neuen Matten“

Mit der naturschutzfachlichen Flächenaufwertung und der dauerhaften Pflege der Maßnahmen ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

7.12.2 Durchlässigkeit von Zäunen

Durch diese Maßnahme wird die negative Zerschneidungswirkung von Zäunen im Hinblick auf den Lebensraum von Kleintieren gemindert.

7.12.3 Aufschüttungen

Alloctoner Boden (Boden, welcher nicht aus der Umgebung stammt) ändert die Standortbedingungen und damit auch die Funktionen des natürlichen Bodens im Vorhabensgebiet. Die Festsetzung dient somit dem Erhalt der Funktionen des natürlichen Bodens.

7.12.4 Außenbeleuchtung

Nachtaktive Fluginsekten und Fledermäuse werden durch Lichtquellen mit weißem oder blauem Licht angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch den Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft kann das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt werden. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird

und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt. Eine Beschränkung der Beleuchtung auf bestimmte Nachtzeiten begrenzt die „Lichtverschmutzung“ in seiner Dauer.

7.12.5 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die genannten Elemente haben eine Fallenwirkung auf Kleintiere: Sie fallen hinein, können sich nicht mehr befreien und verenden. Durch die Festsetzung soll dieser Effekt vermindert werden.

7.12.6 Sicherung des Oberbodens

Die geplanten Baumaßnahmen erfordern es, in einigen Bereichen den gewachsenen Boden umzulagern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen vorzunehmen. Dadurch wird die natürliche Schichtung der Böden verändert, die o. g. Bodenfunktionen können durch Überdeckung mit anderen Böden, Abtransport und Verdichtung stark in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden.

7.12.7 Gebäudebestandteile aus Metall

Die Metalloberflächen stellen eine Quelle für die Belastung der Böden und des Grundwassers der Vorhabensfläche mit den genannten Schwermetallen dar. Diese können ggf. innerhalb einiger Jahre toxische Konzentrationen erreichen, die nicht abbaubar sind. Durch den Verzicht auf den Einsatz bzw. die Reduzierung dieser Materialien wird eine derartige Beeinträchtigung vermieden bzw. vermindert.

7.12.8 Versiegelungsgrad

Ebenerdige PKW-Stellplätze und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Unter-/Oberbau und Belag zu versehen (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster, o.ä.). Dies entlastet die geplanten Regenrückhaltebecken und fördert zudem den natürlichen Wasserhaushalt.

7.12.9 Dachbegrünung

Die Festsetzung dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden in das Umfeld und trägt dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die negativen Umweltauswirkungen bebauter oder versiegelter Flächen zu reduzieren.

7.12.10 Räumung des Baufensters außerhalb der Vogelbrutzeit

Um den Verlust von Fortpflanzungshabitaten während deren Nutzung - und somit Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG – zu vermeiden, sind Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen.

7.12.11 Umgang mit Niederschlagswasser

Durch die Änderungen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) hat sich die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung oder getrennter Ableitung von Niederschlagsabflüssen auch in den gesetzlichen Vorgaben für Baden-Württemberg etabliert. Nach § 45 b Abs. 3 Wassergesetz von Baden - Württemberg (Fassung 2005) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen sind, versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Um sicher zu stellen, dass durch die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ein nachhaltiger Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer gewährleistet ist, müssen deshalb auch entsprechende Festsetzungen, hier nach Landesbauordnungsrecht (§ 74 Abs. 3 Nr. 2), erfolgen.

7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete wie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Zur sachgerechten Abwägung der Belange des Schallschutzes wurde die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" entwickelt. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Die Orientierungswerte richten sich in der Regel nach den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. Unter anderem werden folgende Orientierungswerte angeführt:

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
sonst. Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Abb. 14: Schallt. Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A))
Quelle: www.staedtebauliche-laermfibel.de

Die Orientierungswerte des Schallschutzes sind erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche im zeichnerischen Teil ist für den ungünstigsten Fall einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude festgelegt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist die Eignung der für die Außenbauteile gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtung oder Rollladenkästen nicht verringert wird. Eine eventuell notwendige Frischluftzufuhr kann durch einen Schalldämmlüfter oder vergleichbare Einrichtungen ermöglicht werden.

Die Festsetzung der Schallschutzwand entlang der Bahnhofstraße sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Freiraum sowie in der Erdgeschosszone.

8. Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung im weitesten Sinne bezeichnet einen bewussten Eingriff in die Umwelt mit dem Ziel, diese in eine bestimmte Richtung zu verändern. Mittels örtlicher Bauvorschriften kann die Gemeinde die Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Materialien, Werbeanlagen usw.) und Grundstücken (z.B. Einfriedigungen, Freiflächengestaltung usw.) regeln.

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften zielen darauf ab, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die eine langfristige, qualitativ hochwertige Gestaltung des Plangebiets unter Berücksichtigung des ortstypischen Charakters sicherstellt.

8.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen sichern ein einheitlich gestaltetes städtebauliches Gesamtkonzept in Anlehnung an die Bestandsgebäude der umliegenden Wohnbebauung. Zusätzlich zu dem gestalterischen Zweck der Festsetzungen, werden die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt und insbesondere technische Anlagen weitestgehend ermöglicht.

8.1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes und greifen die vorherrschenden Dachfarben des Bestandes auf.

Dacheindeckungen aus Faserzement sind unzulässig, da dieser Baustoff als gesundheitsgefährdend eingestuft ist.

8.1.2 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen der Fassadengestaltung sichern eine einheitliche städtebauliche Gestaltung und fördern die Wiedererkennbarkeit des gesamten Wohngebietes. Grelle, reflektierende Farben sowie Leuchtfarben werden ausgeschlossen um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen.

8.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und sichern die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahe kommen auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, damit eine Lichtverschmutzung vermieden und der Störfaktor auf Mensch und Tier vermindert wird.

8.3 Grundstücksgestaltung

8.3.1 Einfriedungen

Die festgesetzte maximale Höhe toter Einfriedungen von 1,5 m liegt unterhalb der durchschnittlichen Augenhöhe. Somit soll eine geschlossene hohe wandartige Wirkung der Grundstücke ausgeschlossen und ein relativ offenes Straßenbild ermöglicht werden, welches dennoch den Schutz der Privatsphäre ermöglicht. Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

8.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen verhindern eine übermäßige Deformierung der einzelnen Grundstücke und tragen so zu einem einheitlichen städtebaulichen Bild bei. Des Weiteren werden Nachbarschaftskonflikte durch unangemessene Aufschüttungen und Abgrabungen, insbesondere bei dichten Bebauungen, vermieden. Notwendige Abgrabungen beim Bau einer Tiefgarage sind

8.4 Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit mindestens 2 PKW zu erwarten sind. Um das ungeordnete Abstellen von PKWs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll durch die Bauherren nachgewiesen werden, dass sie ihren Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gewährleisten können.

8.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Nach der Einschätzung der Firma Ingenieurgesellschaft Kärcher GmbH & Co. KG Institut für Geotechnik, welche den Baugrund des geplanten Neubaugebiets untersucht hat, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Es ist daher eine Regenrückhaltung für das Neubaugebiet vorzusehen.

Eingeleitet wird das anfallende Regenwasser in die bestehende Regenwasserkanalisation des Ortsteils Langhurst. Die bestehende Regenwasserkanalisation leitet an drei Punkten in oberirdische Vorflutgräben ein. Diese Einleitstellen befinden sich am Anfang des Eschenwegs, im Bereich des Ahornwegs und an der Kreuzung der Schulstraße mit der Straße "Im Pelz". Letztendlich münden alle diese Vorflutgräben in den Endinger Kanal.

Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation

Das kanalisierte Einzugsgebiet wird an zwei Stellen an das bestehende Regenwasserkanalnetz angeschlossen. Ein Anschluss erfolgt an den bestehenden Schacht L-KR013 in der Kreuzung Gottswaldstraße Eichenweg. Die bestehende Kanaltrasse wird für die Erschließung des Neubaugebietes tiefergelegt, um vorteilhaftere Kanalhöhenlagen im Einzugsgebiet zu ermöglichen. Die bestehenden Haltungen, welche nicht tiefergelegt werden müssen, werden an den neuen Kanal angeschlossen.

Es wird ebenfalls an den Schacht L-KR1 02 im Meierbündtweg angeschlossen. Über diesen Anschluss wird der westliche Teil des geplanten Neubaugebietes entwässert. Im nördlichen Teil des Gebietes sind nur kleine Flächen zur Rückhaltung ausgewiesen. Es wird deshalb das gesamte Baugebiet über ein vermaschtes System mit Überläufen erschlossen. So kann trotz des zusätzlichen Einleitpunktes das Rückhaltevolumen im südlichen Teil des Gebietes mitgenutzt werden. Es entfällt daher eine getrennte Betrachtung der erforderlichen Rückhalteräume. Der Drosselabfluss darf, für beide Einleitstellen zusammen, nicht die ermittelten 70 l/s übersteigen. Hierfür werden entsprechende Drosselbauwerke vor den Einleitstellen erforderlich.

Geplante Rückhaltebecken im südlichen Bereich des Neubaugebietes

Im südlichen Teil des geplanten Neubaugebietes sind gemäß dem Bebauungsplan zwei Flächen zur Rückhaltung von Regenwasser vorgesehen. Die Böschungsneigung der Becken beträgt 1:3. Außerdem wird jeweils an einer Stelle im Becken eine Neigung von 1:6 vorgesehen, damit die Rückhaltebecken befahrbar sind.

Überschläglich ergibt sich für das größere, südlichere Rückhaltebecken ein maximales Volumen von ca. 847 m³. Für das kleinere, südliche Becken ergibt sich nach erster Abschätzung ein Volumen von ca. 102 m³. Insgesamt ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 949 m³ bei notwendigen 645 m³. Für das Gesamtgebiet steht demnach genügend Rückhaltevolumen zur Verfügung

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	ca.	48644,3 m²	=	100%
Wohngebietsfläche	ca.	36326,9 m ²	=	74,8%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	8120,9 m ²	=	16,7%
Öffentliche Grünfläche	ca.	1922,6 m ²	=	3,9%
Lärmschutzwand	ca.	390,7 m ²		0,8%
Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca.	1386,1 m ²	=	2,9%
Fuß- und Radweg	ca.	434,3 m ²	=	0,9%