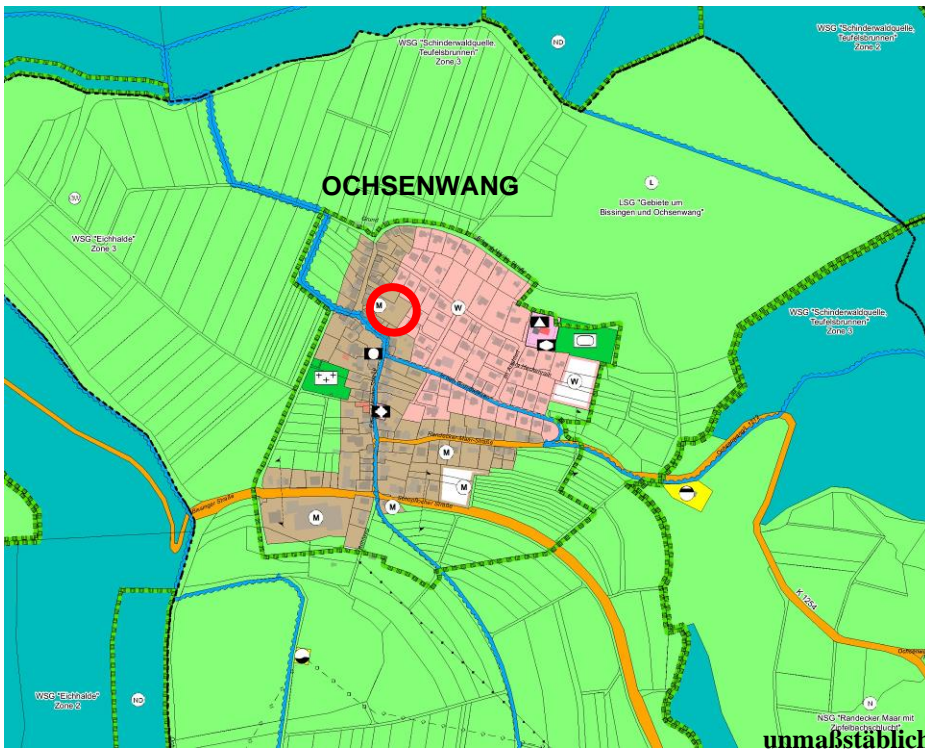


Begründung - ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Grundwiesen – 7. Änderung“



gefertigt:

Nürtingen, 12.07.2021

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

anerkannt:

Bissingen a.d. Teck,

Marcel Musolf
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	3
4.	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben	3
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
4.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB.....	5
B	Planinhalt.....	5
1.	Bebauungskonzept.....	5
2.	Begründung der Festsetzungen	6
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
2.2	Örtliche Bauvorschriften	8
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
3.1	Verkehrerschließung	10
3.2	ÖPNV.....	10
3.3	Entwässerungskonzeption.....	10
3.4	Versorgungsleitungen	10
C	Umweltbelange.....	11
1.	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	11
2.	Artenschutz	12
D	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	13
1.	Kostentragung.....	13
2.	Bodenordnende Maßnahmen.....	13

Anlage:

- Relevanzprüfung und faunistische Untersuchungen zum Artenschutz vom 27.04.2021, StadtLandFluss, Nürtingen

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Grundstück Eduard-Mörrike-Straße 42 soll intensiver baulich genutzt werden. Es ist geplant den bestehenden Wohnteil zu erhalten und künftig zu modernisieren. Der im rückwärtigen Bereich bestehende landwirtschaftliche Schuppen/Garage soll abgebrochen werden. Hier soll ein neues Wohnhaus entstehen. Die weiteren rückwärtigen großzügigen Gartenflächen sollen nach Wunsch der Eigentümer freigehalten werden. Darüber hinaus soll die ehemalige Molke saniert und einer neuen Nutzung im Wege eines ELR-Projekts zugeführt werden.

Für den vorderen Bereich der Bestandsgebäude Eduard-Mörrike-Straße 40 und 42 existiert bislang kein Bebauungsplan. Die dort geplanten Maßnahmen sind nach §34 BauGB zu beurteilen.

Der Bereich des bisherigen landwirtschaftlichen Schuppens/Garage, wo die neue Wohnbebauung entstehen soll, ist zwar im Bebauungsplan „Grundwiesen“ enthalten, jedoch als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Im Sinne der Nachverdichtung wird das Vorhaben positiv gesehen. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die weitere Wohnraumschaffung im Innenbereich von Ochsenwang. Durch den Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung zur innerörtlichen Nachverdichtung auf dem Grundstück Eduard-Mörrike-Straße 42 im rückwärtigen Gartenbereich und eine Einpassung in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden. Die Erschließung soll gesichert werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage von Ochsenwang und umfasst einen Teil des Grundstück Eduard-Mörrike-Straße 42.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 814m².

Der Planbereich wird bislang als Grundstückszufahrt und Hausgarten genutzt und ist mit einem landwirtschaftlichen Schuppen/Garage bebaut.

4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan „Grundwiesen“ jedoch ist für den größten Teil des Planbereiches bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch die Umgebungsbebauung wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Als Planungsziel wird ein Allgemeines Wohngebiet angestrebt. Da sich die Planung an der tatsächlichen Nutzung im Bestand orientiert, wird davon ausgegangen, dass trotz der Ausweisung einer

gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewahrt bleibt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Weilheim (unmaßstäblich)

4.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den rückwärtigen östlichen Teil des Planbereiches gilt derzeit der Bebauungsplan „Grundwiesen“, rechtskräftig seit 18.06.1971 mit Änderungen. Dieser weist ein Allgemeines Wohngebiet, jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche aus. Dieser wird mit seinen Änderungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben und durch die im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung getroffenen neuen Festsetzungen ersetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Grundwiesen“ (unmaßstäblich)

Für den westlichen Planbereich der geplanten Zufahrt liegt bislang kein Bebauungsplan vor.

4.3 Schutzgebiete

Ochsenwang liegt im Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“. Der Planbereich liegt innerhalb der Entwicklungszone.

Der Planbereich liegt innerhalb Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Schinderwaldquelle, Teufelsbrunnen – Hepsisau“.

Weitere Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine innerörtliche Nachverdichtung im Planbereich. Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

B Planinhalt

1. Bebauungskonzept

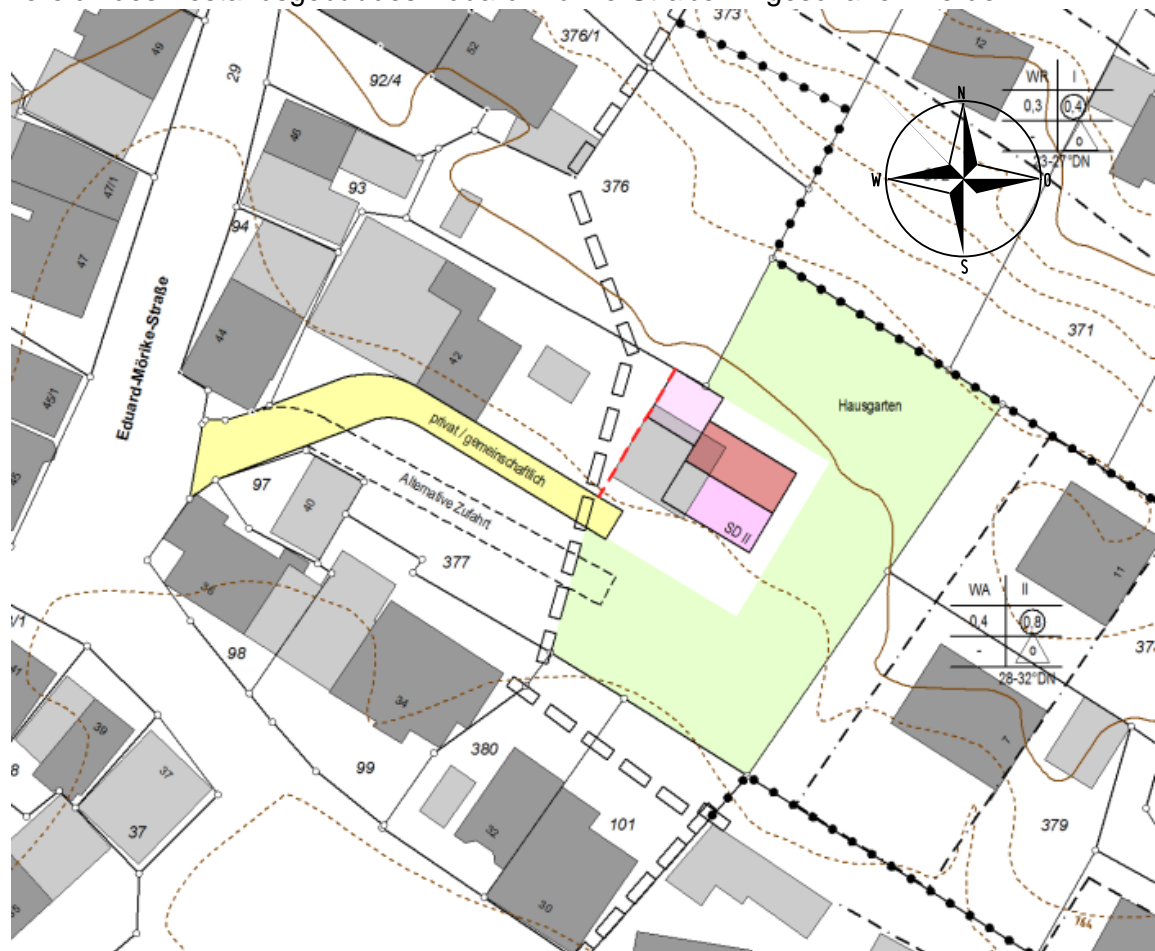
Das Bebauungskonzept geht von einer maßvollen Nachverdichtung der rückwärtigen Fläche des Grundstück Eduard-Mörrike-Straße 42 im Bereich des bisherigen Schuppens/Garage aus. Geplant ist ein Ein- bis Zweifamilienhaus. Dieses orientiert sich hinsichtlich der Höhenentwicklung am bisherigen Bebauungsplan, der Traufhöhen von max. 5,5m, gemessen ab festgesetzter EFH, also eine zweigeschossige Bebauung vorsieht. Die Parkierung kann in einer Garage seitlich des Wohngebäudes erfolgen.

Das Bebauungskonzept stellt entsprechend der Umgebungsbebauung ein Satteldachgebäude dar. Jedoch wurden in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Bissingen in rückwärtigen Bereichen alternativ auch Pultdachgebäude zugelassen. Da die rückwärtige Lage hier gegeben ist, kann auch ein Pultdachgebäude erstellt werden.

Das Grundstück hätte Potential für eine weitergehende Nachverdichtung. Diese wird von den Grundstückseigentümern jedoch nicht gewünscht. Die großzügigen, rückwärtigen Gartenbereiche sollen weitgehend erhalten werden. Die dargestellte Bebauung liegt zentral innerhalb des Grundstück Eduard-Mörrike-Straße 42, so dass eine weitere spätere Nachverdichtung nur begrenzt möglich ist. Durch die Begrenzung der Neubebauung und die Lage des geplanten Gebäudes im Bereich des bisherigen Schuppens kann jedoch die zusätzliche Versiegelung minimiert werden.

Die Erschließung ist als privater Erschließungsweg ausgehend von der Eduard-Mörrike-Straße geplant. Im nachfolgenden Bebauungskonzept ist die Zufahrt auf der Trasse der bestehenden Zufahrt geplant. Zur Umsetzung soll jedoch die im Konzept dargestellte alternative Zufahrt südlich der Bestandszufahrt kommen. Dadurch kann mehr Freiraum im

Bereich des Bestandsgebäudes Eduard-Mörke-Straße 42 geschaffen werden.



Bebauungskonzept Flst. Nr. 377, Melber&Metzger (unmaßstäblich)

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bisherigen Festsetzung und dem Ziel der Wohnraumschaffung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ausschluss der Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unterstreicht den Zweck der Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich und dient der Einpassung in das umgebende Allgemeine Wohngebiet, in dem diese Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen sind.

Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes mit zweigeschossiger Bebauung auf dem Grundstück und der östlich und südlich angrenzenden Bebauung.

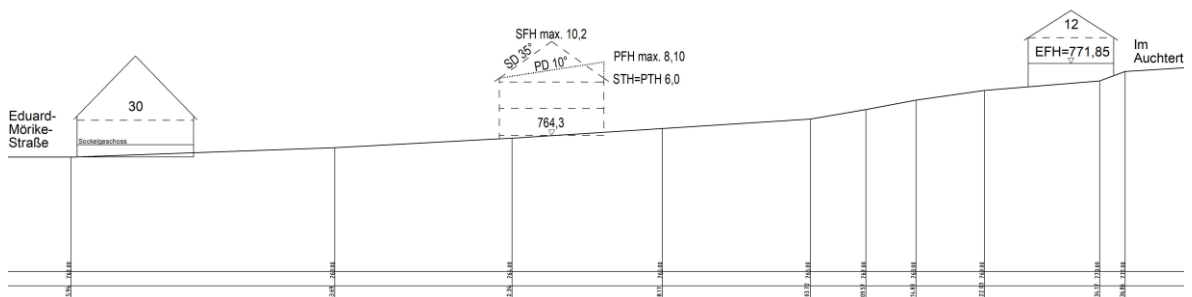
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die zur bestmöglichen baulichen Nutzung und aufgrund der langen Grundstückszu-

fahrt der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete entspricht und die Begrenzung der Gebäudehöhen. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen und der Bauweise ist damit die maximale äußere Gebäudehülle für die beiden Gebäudetypen mit Sattel- oder Pultdach definiert.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen für eine zweigeschossige Erscheinungsweise. Auf eine Begrenzung der Zahl der baurechtlichen Vollgeschosse, wie sie im bisherigen Bebauungsplan enthalten war, wird verzichtet, um eine größtmögliche Flexibilität der inneren Gebäudenutzung zu ermöglichen.

Die Bezugshöhe dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und orientiert sich an der Höhenlage des bestehenden Geländes. Die künftige EFH kann von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen. Die Trauf- und Firsthöhen sind jedoch stets von der festgesetzten Bezugshöhe aus zu messen.

Die mögliche Höhenentwicklung in der Abwicklung mit nördlich und südlich angrenzenden Gebäuden ist nachfolgend schematisch dargestellt:



Schematische Darstellung der möglichen Höhenentwicklung (unmaßstäblich)

Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe bei Satteldachgebäuden soll Winkel- und Querbauten zur besseren Nutzung der Dachgeschosse ermöglichen. Diese sollen das Gebäude jedoch nicht dominieren. Daher wird die Überschreitung auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Das festgesetzte Baufenster ermöglicht die Bebauung mit einem einzelnen Gebäude entsprechend dem Baukonzept.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen in den besonders ausgewiesenen Garagenbaufenstern möglich. Zur Schaffung weiterer privater Parkmöglichkeiten sollen Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Da Carports weniger massiv in Erscheinung treten als Garagen, stellen sie einen guten Kompromiss aus städtebaulicher Wirkung und dem Belang eines geschützten Stellplatzes dar. Die Abstandsregelung zu öffentlichen Flächen reduziert die Wirkung von Carports auf den öffentlichen Raum.

Die Zulassung von Carports und auch von offenen Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen und der GA-Fläche erfolgt durch Ermessensentscheidung der Unteren Baurechtsbehörde.

Nebenanlagen als Gebäude sollen für eine flexiblere Nutzung des Grundstücks und zur Ermöglichung geschützter Unterstellmöglichkeiten auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Zum Schutz von Freiräumen im bebauten Bereich werden aber der Rauminhalt und die Anzahl solcher Anlagen begrenzt. Damit wird die untergeordnete Bedeutung dieser Anlagen gegenüber dem Hauptgebäude unterstrichen. Der Abstand zu öffentlichen Flächen reduziert die Wirkung solcher Anlagen auf den öffentlichen Raum.

Bauweise

Zum bestmöglichen Einfügen in die Umgebungsbebauung und zum Erhalt der Durchlässigkeit der Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend dem Bauungskonzept wird eine Einzelhausbebauung zugelassen.

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

Zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf und zur Minderung der Bodenversiegelung werden versiegelte Flächen begrenzt, bzw. wasserdurchlässige Beläge und die Versickerung von Regenwasser festgesetzt. Zur Minderung weiterer Versiegelungswirkung sind unbebaute und unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen.

Sollte sich im Zuge objektbezogener Baugrundgutachten jedoch herausstellen, dass eine geringere Bodenschicht als 1m zum Grundwasserleiter vorliegt, so sind Offene Stellplätze, Zufahrten und Stauräume aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet dicht zu befestigen (z.B. Formsteinpflaster mit Pressfuge), mit Einläufen zu versehen und gegenüber Grünflächen bzw. unbefestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.

Grünordnung

Das Pflanzgebote für Bäume sichert ein Mindestmaß an Durchgrünung des künftigen Baugrundstückes und werden auch vor dem Hintergrund der Eingriffsminimierung festgesetzt.

Die auf dem Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Bäume können aus planerischer Sicht erhalten werden.

Fläche für Fahr-, Geh- und Leitungsrecht

Die Fläche sichert die planungsrechtliche Erschließung der rückwärtigen, geplanten Bebauung ausgehend von der Eduard-Mörke-Straße. Sowohl der Zugang, die Zufahrt aus auch das Einlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur privatrechtlichen Sicherung ein Grundbucheintrag erforderlich wird und zur öffentlich-rechtlichen Sicherung im Rahmen eines Bauantrages die Eintragung einer Baulast erforderlich wird.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsfestsetzungen der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Bissingen, insbesondere an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grundwiesen – 5. Änderung“ aus dem Jahr 2016 und dem noch laufenden Verfahren „Grundwiesen – 6. Änderung“. Dadurch soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gewährleistet werden.

Die Fassadengestaltung soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude durch Putzfassaden oder Holzverkleidungen gewährleisten. Dadurch ist auch eine Holzbauweise der Gebäude nicht ausgeschlossen.

Aus optischen Gründen jedoch ist eine Fassadengestaltung im Blockhausstil mit Rundhölzern, insbesondere wenn diese die Fassaden durch die Auskragung verlängern oder überdimensional vergrößern, nicht zulässig.

Als typische Dachform im dörflich geprägten Ochsenwang und entsprechend der Festsetzung im bisherigen Bebauungsplan wird das Satteldach zugelassen. Die zulässige Dachneigung ermöglicht im Vergleich zur bisherigen Festsetzung eine geringfügig steilere Dachneigung zur besseren Nutzung des Dachgeschosses. Das für Satteldächer gewohnte, typische Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung von Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen als Dacheindeckung erreicht werden.

Da es sich beim Planbereich um einen rückwärtigen Bereich handelt, der von öffentlichen Flächen kaum einsehbar ist, wird entsprechend anderen Bebauungsplänen der Gemeinde auch eine Pultdachbebauung mit extensiver Dachbegrünung zugelassen.

Für Garagen und Carports gelten bezüglich Dachform und Dachdeckung die Festsetzungen für Hauptdächer. Um die untergeordnete Bedeutung von Garagen und Carports zu unterstreichen, sind darüber hinaus flach oder flach geneigte Dächer zulässig, die aus ökologischen Gründen jedoch beide zu begrünen sind.

Die Ausnahme von der Dachbegrünung bei Garagendächern oder Stellplatzüberdachungen soll eine Nutzung als Dachterrasse ermöglichen. Auf die Abstandsbestimmungen für Terrassen auf Garagen oder Carports in Grenzbauweise wird hingewiesen.

Thermische Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Elemente auf Satteldächern sind als in das Dach integrierte technische Anlagen oder auch in Form von reinen Energiedächern denkbar. Sofern sie auf das Satteldach aufgesetzt werden, wäre aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die Dachneigung wünschenswert. Auf diese Festsetzung wird jedoch zugunsten einer größtmöglichen Freiheit zur Solarnutzung und der gezielten Förderung dieser regenerativen Energieform verzichtet.

Thermische Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Elemente sind auch auf Pultdachgebäuden möglich. Aufgrund der Begrünungspflicht und der damit zusammenhängenden positiven Aspekte für Kleinklima und Regenwasserrückhaltung sind diese Anlagen jedoch aufgeständert zu erstellen, so dass die Dachbegrünung ebenfalls wirksam ist.

Die Festsetzungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte orientieren sich weitestgehend an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes. So wird bezüglich der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung für Satteldächer im Bereich des Bebauungsplanes Grundwiesen erhalten. Die Festsetzungen lassen jedoch zur besseren Nutzung der Dachgeschosse etwas großzügigere Dachaufbauten zu. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkung sollen bezwecken, dass das Hauptdach noch als solches in Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten oder Dacheinschnitte gestalterisch dominiert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der begrenzenden Maße für Dachaufbauten nicht für Anlagen zur Solarnutzung gelten.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden aus ortsgestalterischen Gründen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich an einer Untersuchung zu entsprechenden Vorgaben in vielen Bebauungsplänen der Gemeinde und stellen ein Kompromiss aus den Belangen der Gestaltung entlang des öffentlichen Raumes und dem Schutzbedürfnis von Grundstückseigentümern durch Sicht- und Betreuungsschutz dar. Optisch durchlässige Zäune können Holzzäune, Drahtgeflechte oder Stabmattenzäune sein. Die durchlässigen Flächen des Zaunes müssen die dabei größer sein als die nichtdurchlässigen Flächen. Darüber hinaus sollen auch lebende Einfriedungen aus ökologischen Gesichtspunkten ermöglicht werden. In begründeten Einzelfällen z.B. für die Tierhaltung sind Ausnahmen von den Festsetzungen zu Einfriedungen denk-

bar. Für Einfriedigungen entlang von privaten Grundstücksgrenzen gelten die umfassenden Regelungen im Nachbarrechtsgesetz.

Eine Stellplatzsatzung wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erlassen, da diese bereits vorliegt.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Eduard-Mörrike-Straße. Diese ist für die Befahrung der wesentlichen Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) und Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) befahrbar.

Müllbehälter sind an der Eduard-Mörrike-Straße zur Abholung bereitzustellen.

Die Fläche für Fahr-, Geh- und Leitungsrecht hat eine Breite von 3,5m und hält die Mindestbreite nach §2 Abs.3 LBOAVO als Zu- oder Durchfahrt zu rückwärtigen Grundstücksteilen ein. Ansonsten sind Flächen für die Feuerwehr auf dem Baugrundstück im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

3.2 ÖPNV

Die Busanbindung erfolgt über die ca. 150m fußläufig entfernte südlich des Planbereiches liegende Bushaltestelle in der Eduard-Mörrike-Straße.

3.3 Entwässerungskonzeption

Schmutzwasser:

Anfallendes Schmutzwasser der Bebauung kann über Mischwasserkanal in der Eduard-Mörrike-Straße abgeleitet werden.

Regenwasser:

Eine ortsnahe Vorflut oder ein Regenwasserkanal sind nicht vorhanden. Daher muss anfallendes Regenwasser ebenfalls über den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Auch das bestehende Gebäude Eduard-Mörrike-Straße 42 wird bislang über die bestehende Mischwasserkanalisation entwässert. Dementsprechend wird auch für das neue Gebäude von einer Mischentwässerung ausgegangen. Vor Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in einer entsprechend festgesetzten Retentionszisterne vorgesehen.

Sofern dies im Einzelfall möglich ist, kann eine Versickerung geplant werden. Hierbei ist die Lage im Wasserschutzgebiet zu beachten. Die Versickerung ist nur Zulässig wenn keine direkte Einleitung in den verkarsteten Weißjura erfolgt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

3.4 Versorgungsleitungen

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ausgehend von bestehenden Leitungen in der Eduard-Mörrike-Straße.

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).



Bestandsdarstellung des Planbereiches, Quelle LUBW Daten- und Kartendienst (unmaßstäblich)

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 814m². Die überbaubare Fläche beträgt 814m² x 0,4 = 326m² und mit Nebenanlagen max. 488m² (814 x 0,6).

Im rückwärtigen Bereich war bislang keine überbaubare Fläche ausgewiesen. Der bestehende Schuppen umfasste eine Fläche von ca. 81m².

Der westliche Bereich der Zufahrt wird bislang schon als solche genutzt. Bei Verschiebung der bisherigen Zufahrt Richtung Süden erfolgt keine wesentliche Mehrversiegelung.

Der Haupteingriff entsteht durch die Mehrversiegelung durch das geplante Wohnhaus mit Parkierung und Nebenanlagen. Einzelne Gehölz des Hausgartens entfallen. Laut der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind keine Verbotstatbestände zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht verschiedene Festsetzungen vor, die als Minimierungsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff betrachtet werden können:

- Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen zur Minderung des Bodeneingriffs und Erhalt des Wasserkreislaufes
- Festsetzung von Grünflächen für unbebaute und unbefestigte Flächen zur Vermeidung z.B. von Schottergärten
- Festsetzung von Pflanzgebot für Einzelbäume zur Minderung des Eingriffs durch entfallende Bepflanzung
- Dachbegrünung für Pultdächer, Garagen und Carports mit Flachdach und flach geneigtem Dach zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden und zur Verbesserung des Kleinklimas

Im Hinblick auf den Klimaschutz wird eine Bebauung mit Erhalt von Freiflächen und bestehender Begrünung vorgesehen. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich werden Freiflächen im Außenbereich geschont. Die Zulassung von Solaranlagen fördert die Nutzung regenerativer Energie. Die Dachbegrünung von Pultdächern, Garagen und Carports hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass infolge der geringfügig zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen. Durch verschiedene Minimierungsmaßnahmen kann der zusätzliche Eingriff gemindert werden.

2. Artenschutz

Das Büro StadtLandFluss wurde mit einer artenschutzrechtlichen Untersuchung des Vorhabengrundstückes beauftragt. Der Bericht zu der Relevanzprüfung und den faunistischen Untersuchungen kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für die Artengruppe der Vögel werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt. Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Um das Angebot an Nistplätzen und Fledermausquartieren generell zu erhöhen, wird empfohlen, an den Neubau Fledermausquartiere (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert in den Bau) sowie Nistkästen für ubiquitäre Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) anzubringen.

Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Sämtliche Planungs-, Verfahrens- und Erschließungskosten werden durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag vom Grundstückseigentümer getragen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist ein förmliches Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich. Eine Grundstücksaufteilung zur Bildung eines gesonderten Baugrundstücks ist durch den Eigentümer zu veranlassen.