



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : (0) DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

ANLAGE 1



B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ZEIREN“

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

ANERKANNT : DURLANGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 28.09.2017 / 19.01.2018

Kalmus

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STADTEBAU UND
LANDSCHAFTSPANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr.: DU17027
Kennung: 252f

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	3
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	6
5.1	ALLGEMEINES	6
5.2	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	7
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	7
5.4	FESTSETZUNGEN	8
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	11
6.1	BELANGE DER UMWELT	11
6.2	SONSTIGE BELANGE	13
6.3	MASSNAHMEN	14
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	14
8.0	KOSTEN	15

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Durlangen liegt auf der Lias-Ebene des Schwäbischen Waldes in landschaftlich reizvoller Lage, auf ca. 500 m Höhe ü. NN. Die Entfernung nach Schwäbisch Gmünd beträgt Luftlinie ca. 6,5 km. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Durlangen sowie den Ortsteilen Zimmerbach und Tanau und hat ca. 2.900 Einwohner.

Alle Ortsteile der Gemeinde sind durch einen dörflichen Charakter und der damit verbundenen Nutzungsmischung geprägt. Dennoch ist die Gemeinde verkehrlich über die westlich in ca. 1,5 km Entfernung vorbei führende Bundesstraße B 298 gut angebunden. Von der Bundesstraße aus erfolgt die Anbindung der Gemeinde über die Kreisstraße K 3257. Eine weitere Anbindung über den Ortsteil Zimmerbach erfolgt über die Kreisstraße K 3256, die nach Osten hin einen Anschluss nach Täferrot in Richtung Leintal schafft. Die Kreisstraße K 3255 schafft die Anbindung der Gemeinde von Norden her. In Spraitbach schließt diese an die Bundesstraße B 298 aus Richtung Gschwend und Gaildorf an.

Raumordnerisch liegt Durlangen außerhalb der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen und erfüllt keine zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum. Die Gemeinde ist im Regionalplan dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft „Schwäbischer Wald“ dem Kleinzentrum Mutlangen zugeordnet. Der Ortsteil Zimmerbach liegt ca. 0,5 km westlich, Tanau ca. 0,6 km nordöstlich des Hauptortes.

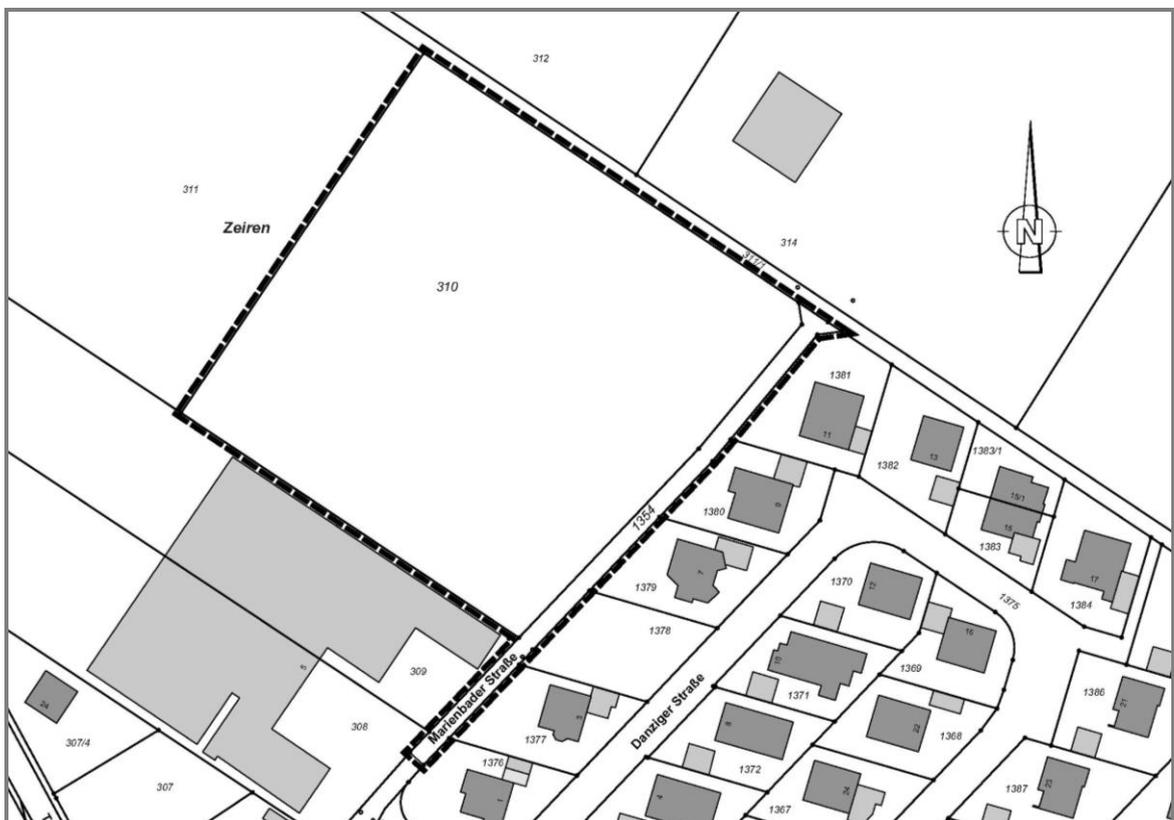


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Hauptort Durlangen ca. 300 m nördlich des alten Ortskerns und ca. 180 m nordöstlich des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrums auf einer Höhe von etwa 490 m ü. NN. Die westlich vorbeiführende Tanauer Straße dient als Haupteerschließungsstraße für den nordöstlichen Ortsbereich und ist als Kreisstraße K 3255 klassifiziert. Sie verbindet den Ortsteil Tanau mit dem Hauptort. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen der Gärtnerei Klozenbücher (Marienbader Str. 5) im Südwesten, der Marienbader Straße (Flst. Nr. 1354) und der Bebauung an der Danziger Straße im Südosten sowie den nordwestlich und nordöstlich

anschließenden landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich auf der sogenannten Lias – Hochebene, ist nahezu eben und zeigt nur ein geringfügiges Gefälle von 1 – 2% in südlicher Richtung. Der Hochpunkt befindet sich im Bereich des nordöstlich angrenzenden Feldweges (Flst. 311/1).

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund des Planungsraumes ist durch die Gesteinsschichten der Liasplatten über Rems und Lein geprägt und gehört zur Stufenlandschaft des Albvorlandes. Dabei ist der Boden durch die Schichten des Unterjura geprägt, welche auch die hydrogeologischen Verhältnisse des Plangebiets bestimmen. Er ist nur von mittlerer Qualität und meist durch flachgründige steinige Braunerden geprägt. Der Baugrund ist hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden gut belastbar, jedoch nur gering wasserdurchlässig und mittel bis stark wasser- und frostempfindlich.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich betrifft das Flurstück 310 und Teilflächen des Flurstücks 1354 (Marienbader Straße) der Flur 0 in Durlangen. Siehe dazu Bild 1 auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	1,19 ha
<i>Bestand</i>		
landwirtschaftliche Flächen	ca.	1,12 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,07 ha
<i>Planung</i>		
Wohngebietsfläche	ca.	0,99 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,17 ha
davon versiegelt Verkehrsflächen	ca.	0,10 ha
davon teilversiegelte Verkehrsflächen	ca.	0,05 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,02 ha
private Grünflächen	ca.	0,03 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Durlangen hat sich im Hinterland von Schwäbisch Gmünd als attraktiver Wohnstandort in den letzten Jahrzehnten sehr gut entwickelt. Die Gemeinde ist aufgrund der Nähe und der relativ guten verkehrlichen Anbindung nach Schwäbisch Gmünd nicht nur als Wohnstandort, sondern auch für die Landwirtschaft und das Gewerbe interessant. Die gewerbliche Entwicklung basiert dabei insbesondere auf der Weiterentwicklung örtlicher Firmen und Handwerker. Dies ist auch im Sinne der aktuellen raumordnerischen Ziele.

Darüber hinaus ist es schon seit längerer Zeit das Ziel der Gemeinde, sich hinsichtlich der Wohn- und Pflegesituation für Senioren besser zu positionieren bzw. zu entwickeln – gerade auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Auf Grundlage der vorliegenden Planung wurden nun Investoren und entsprechende Trägereinrichtungen gefunden, die eine Wohneinrichtung speziell für Senioren als auch ein Pflegeheim an diesem relativ zentrumsnahen Standort realisieren wollen.

Weiter ist auch die Wohnungsnachfrage in Durlangen sehr groß. Der aktuelle Wohnungs-Bestand kann die bestehende Nachfrage nicht decken. Dabei ist es das langfristige Ziel der Gemeinde, nachhaltige, neue und zukunftsfähige Wohnformen zu generieren. Die klassischen Einfamilienhausgebiete sollen in Zukunft, auch im Hinblick auf die große Anzahl an Bestandsimmobilien und hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Daher sollen im Plangebiet, neben dem Seniorenzentrum, insbesondere auch Bauplätze für verdichtete Wohnformen wie Mehrfamilienhäuser usw. entstehen. Da auch die Grundstückseigentümer bereit zum Verkauf und zu einer Neuaufteilung ihrer Flächen waren, könnte hier der dringend erforderliche Bedarf für die o.g. Nutzungen gedeckt werden. Somit liegt die

Entwicklung auch im öffentlichen Interesse. Mit der Planung kann zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers in diesem Bereich erreicht werden, der auch die langfristige Siedlungsentwicklung Durlangens berücksichtigt. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Kap. 5.2 auf Seite 7.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Durlangen als nichtzentraler Ort außerhalb der Entwicklungsachse Schorndorf – Aalen, im ländlichen Raum. Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg, seit 08.01.1998 verbindlich, ist die Gemeinde dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie dem Kleinzentrum Mutlangen im Gemeindeverwaltungsverband „Schwäbischer Wald“ zugeordnet.

Das Plangebiet ist als Außenbereich mit einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz (PS 3.2.2 (G)) ausgewiesen. Siehe dazu Bild 2.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Im Flächennutzungsplan 2000 – 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald, rechtswirksam seit dem 14.07.2003, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Siehe dazu Bild 3. Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen südwestlich gemischte Bauflächen, südöstlich Wohnbauflächen und in den nördlichen Bereichen Flächen für die Landwirtschaft. Am südlichen Rand tangiert zudem die Richtfunkstrecke Pfahlbronn-Goldshöfe das Plangebiet. Nordöstlich des Plangebiets verläuft in einiger Entfernung eine 110 kV – Freileitung.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit der neu auszuweisenden Grundfläche von weniger als 10.000 m² und der Lage im Außenbereich im Zusammenhang bebauter Ortsteile kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan soll daher im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden.

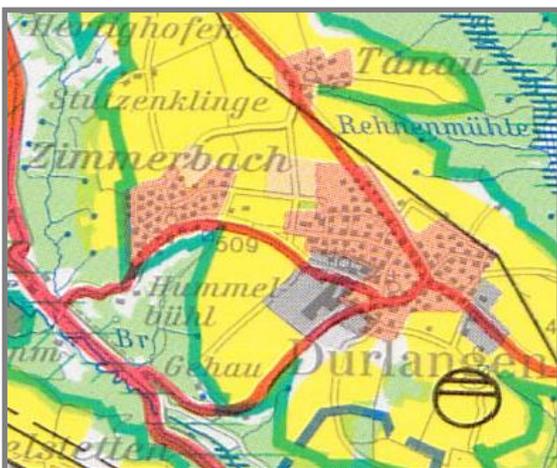


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

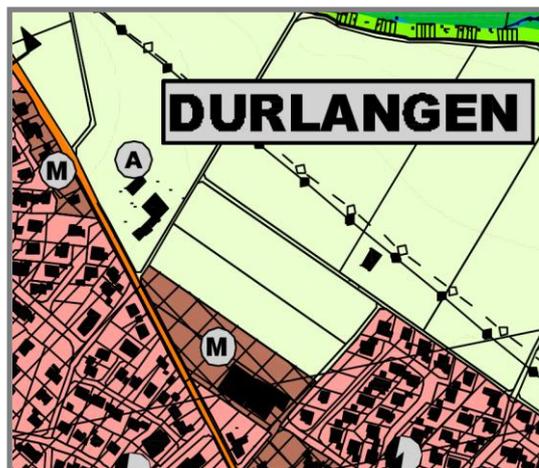


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet selbst bestehen keine Bebauungspläne.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Schmiede-Läuberer“, rechtswirksam seit dem 07.03.1974, der nordöstlich der Breslauer Straße Wohngebietsflächen und südwestlich der Breslauer Straße ein Mischgebiet ausweist. Für die direkt angrenzenden Wohngebietsflächen ist eine offene, eingeschossige Bauweise mit einer GRZ = 0,4 und einer GFZ = 0,5 festgesetzt.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Im direkten Umgriff des Plangebiets (etwa 250 m nordöstlich) beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.36.026 „Welzheimer Wald mit Leintal“, welches die unberührte Keuperwald- und Tal-landschaft unter Schutz stellt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Innerhalb des Plangebiets bestehen auf der betroffenen Fläche des Flurstücks Nr. 310 landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Von Süden aus führt entlang des südöstlichen Gebietsrandes die „Marienbader Straße“ auf Teilflächen des Flst. Nr. 1354 als Feldweg durch das Plangebiet.

Außerhalb des Plangebiets grenzt im Südwesten auf den Flst. Nr. 308 und 309 ein großer Gärtnereibetrieb mit großflächigen, jedoch relativ niedrigen Gewächshausanlagen an den Geltungsbereich an. Nordwestlich bestehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Norden grenzen ein Feldweg und weitere Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Im Südosten besteht das Wohngebiet „Schmiede-Läuberer“ aus den 1970er Jahren mit überwiegender 1 ½ geschos-siger Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern und Hausgärten. Ca. 180 m Luftlinie entfernt befindet sich südwestlich des Plangebiets die funktionelle Dorfmitte Durlangens mit Dienstleistungseinrichtungen und kleineren Nahversorgungsmöglichkeiten.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von Baugrundstücken für die Errichtung von verschiedenen verdichteten Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert, liegt der Schwerpunkt der Planung auf die Errichtung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren sowie von Mehrfamilienhausbebauung. Hierzu soll die bisher im Außenbereich liegende Fläche als Wohngebiet erschlossen werden. Auf Grundlage des Bestands und der ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Die Ergebnisse dieser städtebaulichen Vorüberlegungen sind nach Diskussion von Planern, Verwaltung und Gemeinderat in die weiteren Planungen eingeflossen.

Die wichtigsten Punkte dabei waren:

- Schaffung angemessener, moderner Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung der städtebaulichen und landschaftlichen Belange im Übergang zur freien Landschaft,
- Erreichung einer angemessenen städtebaulichen Dichte vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen,
- Anschluss an die Verkehrserschließung über die Marienbader Straße,
- Struktur der öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung von Gestaltungsaspekten als verkehrsberuhigter Bereich, zur Wohn- und Wohnumfeldqualität und Wirtschaftlichkeit,
- Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange durch Erhalt des bestehenden Feldwegs,
- Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse,
- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- sinnvolles Regenwassermanagement,
- Gebäude mit Nutzung regenerativer Energien.

Das städtebauliche Ziel ist es, unter Berücksichtigung der o. g. Punkte und insbesondere der bestehenden Wohngebiete in der Umgebung, eine verdichtete Wohnbebauung auf den Flächen des Plangebiets zu entwickeln, so dass sich die neue Siedlung hinsichtlich ihrer Struktur und der Höhenentwicklung gut in das Ortsbild sowie in die angrenzende Landschaft einfügt und auch die

Aspekte des § 13b BauGB zur Schaffung von angemessenem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung berücksichtigt.

Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung auch die Aspekte der städtebaulichen Gestaltung und landschaftlichen Einbindung, der Lage- / Standortqualität, der Verkehrsanbindung, der technischen Infrastruktur und insbesondere auch die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie der Natur und Umwelt zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die nachfolgend erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Grundsätzlich ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nach § 13b BauGB kein Nachweis über den Flächenbedarf erforderlich. Die nach § 13b BauGB geschaffenen Wohnbauflächen sind in der künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung in der Flächenbilanz jedoch als Potenziale zu berücksichtigen, soweit diese noch nicht bebaut sind. Ungeachtet dessen kann zum konkreten Bedarf der Planung, wie bereits in Kapitel 2.0 erläutert, aufgeführt werden, dass es das vorrangige Ziel der Gemeinde ist, zukunftsfähigen Wohnraum zu schaffen. Konkret soll dabei eine Trendwende in der Ausweisung von klassischen Einfamilienhausgebieten erfolgen. Dies soll im vorliegenden Fall insbesondere durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden. Diesbezüglich ist auch ein aktueller Bedarf in der Gemeinde gegeben, da kaum Wohnungen vorhanden sind und diese daher auch nicht den Bedarf, vor allem hinsichtlich des Eigenbedarfs, decken können. Denn hier ist es das Ziel, den Teil der Bevölkerung vor Ort halten zu können, der aufgrund des Alters oder sonstiger Lebensumstände auf der Suche nach bezahlbarem bzw. nach den Lebensumständen angemessenem Wohnraum ist. Aufgrund des ganzheitlichen Ansatzes der Gemeinde sollen daher neben den geplanten Mehrfamilienhäusern auch Seniorenwohnungen sowie ein Pflegeheim auf den Flächen des Plangebietes entstehen.

Darüber hinaus kann mit der Schaffung eines Angebots hinsichtlich attraktiver Wohnangebote für Senioren auch ein Generationswechsel in den bestehenden Wohngebieten im Ort vorangebracht werden. Oft werden Einfamilienhäuser aufgrund der Altersstruktur nur von ein oder zwei Personen bewohnt. Durch die geplante Schaffung an attraktiven, seniorengerechten Wohnungen ist die Möglichkeit gegeben, dass die aufgrund der Haushaltsgröße derzeit untergenutzten Einfamilienhäuser frei werden und wieder dem Markt zur Verfügung stehen. Damit können für den wichtigen Zuzug junger Familien auch Flächenausweisungen im Außenbereich reduziert werden, da die Bestandsimmobilien nachhaltig genutzt werden. Dadurch wird auch eine große Wertstabilität der Bestandsimmobilien geschaffen. Diese positive Entwicklung überträgt sich durch das größere Einzugsgebiet des Seniorenwohnheims auch auf die umliegenden Gemeinden. Damit wird auch den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Das Baugebiet „Zeiren“ wird im Südwesten an die „Marienbader Straße“ angeschlossen. Diese hat im Anschlussbereich eine Bruttobreite von 4,50 m. Diese Fahrbahnbreite wird als Mischverkehrsfläche auch im Plangebiet so fortgeführt, um dem Ziel des reduzierten Verkehrs hinsichtlich der geplanten Nutzungen Rechnung zu tragen. Die unterschiedlichen Verkehrsarten werden dabei nicht baulich voneinander getrennt. Um die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen soll die zukünftige Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden. Die geplante Erschließung folgt dabei zunächst in einem kurzen Teilbereich dem bestehenden Feldweg, welcher in Richtung Nordosten führt und in seinem weiteren Verlauf bestehen bleibt, und schwenkt dann unmittelbar nach der Gärtnerei in Richtung Nordwesten auf die Flächen des zukünftigen Baugebiets ein. Im Einmündungsbereich entsteht eine kleinere Aufweitung, die durch eine entsprechende Gestaltung auch als Aufenthaltsbereich dienen kann. Im Weiteren verläuft die innere Erschließung zunächst parallel zu dem bestehenden Feldweg. Diese beiden Verkehrsflächen werden dabei mit einer ca. 5 m breiten Verkehrsgrünfläche voneinander getrennt. Im Bereich der Verkehrsgrünfläche sind zudem fünf öffentliche Stellplätze vorgesehen. Auf halber Höhe des Plangebiets biegt die Erschließungsstraße schließlich nach Nordwesten hin ab und endet mit einer Wendeanlage etwa in der Mitte des Gebiets. Von der Wendeanlage verläuft zudem ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg nach Nordosten zu dem bestehenden Feldweg. Damit ist auch ein Anschluss an die freie Landschaft im Baugebiet vorgesehen, welcher insbesondere als Spazierweg für die Bewohner des neuen Quartiers der Naherholung dienen soll.

Die Ausrichtung und Führung der Straße ist so gewählt, dass diese etwa in der Neigung des bestehenden Geländes verläuft. Aufgrund dieser Berücksichtigung des natürlichen Geländes sind Längsneigungen der Straße von lediglich rund 1,0 % vorgesehen, was dabei auch der Barrierefreiheit des Plangebiets zu Gute kommt. Dies ist vor dem Hintergrund der geplanten Einrichtungen für Senioren ein wichtiger Aspekt. Um die Herstellung der Straße gewährleisten zu können, sind notwendige Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche auch ohne Einzeichnung im Lageplan zulässig.

Im Plangebiet sind zudem Bereiche gekennzeichnet, an denen Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nicht zulässig sind. Damit wird die Verkehrssicherheit im Bereich der Feld-, Fuß- und Radwege erhöht und zudem verhindert, dass Grünflächen überfahren werden. Insbesondere entlang der bestehenden Feldwege kann dadurch vermieden werden, dass diese als Zu- und Abfahrt für die angrenzenden Grundstücke genutzt werden, was aufgrund deren Funktion und hinsichtlich des Nachbarschutzes absolut unerwünscht ist.

5.4 FESTSETZUNGEN

5.4.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und aufgrund der unterschiedlich geplanten Nutzungsbereiche und Planungsziele in ein WA1 und WA2 unterteilt. Dies unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Strukturen, der Lage zur angrenzenden Wohnbebauung und den sonstigen örtlichen Gegebenheiten.

Das Plangebiet soll schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. 5.1) für das geplante Wohngebiet „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO sind unter Berücksichtigung der Flächenbeanspruchung sowie deren negativen Auswirkungen und Konfliktpotentiale hier im Zusammenhang mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Plangebiets und der städtebaulichen Ziele sind jedoch die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA1 mit einer Obergrenze von drei Vollgeschossen festgesetzt. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ziele sind im WA2 aufgrund der vorgesehenen Baumöglichkeiten für Mehrfamilienhäuser mindestens 2 bis maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Damit soll zum einen dem Ziel des verdichteten Wohnungsbaus Rechnung getragen und zum anderem die angrenzende Wohnbebauung hinsichtlich des Bauvolumens berücksichtigt werden, damit kein unharmonischer Maßstabssprung entsteht. Dazu tragen insbesondere auch die sehr großen Abstände von ca. 17-22 m zwischen den im Gebiet geplanten Baugrenzen und den Baugrenzen des im Südosten angrenzenden Wohngebiets bei. Die festgelegte Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt dabei insbesondere auch die Lage im ländlichen Raum.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von $GRZ=0,4$ und einer Geschossflächenzahl von $GFZ=1,2$ wird die städtebauliche gewünschte Dichte im Plangebiet ermöglicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt.

Um hinsichtlich der gewünschten verdichteten Bebauung den größtmöglichen Gestaltungsspielraum und gleichzeitig die optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, ist im WA2 eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA1 ist hinsichtlich der größeren Baukörper für das Seniorenwohnheim und das Pflegeheim eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweisen festgesetzt, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass den Bauherren ein großer Gestaltungsspielraum für eine individuelle Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird. Zudem sind diese so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass sich die aufgelockerte Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums. Am östlichen Rand des Plangebiets ist das Baufenster für die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA2 unterteilt, damit kein einzelner, zusammenhängender Baukörper im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung entstehen kann. Auf dem südli-

chen Bauplatz im WA2 ist zudem die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Allgemein kann von der festgelegten Richtung bis zu 10° abgewichen werden, damit noch ausreichend Flexibilität hinsichtlich der Bebauung gewährleistet werden kann. Mit diesen Festsetzungen erfolgt auf den Flächen des WA2 insbesondere eine gegliederte Bebauung, wodurch für die Angrenzer des bestehenden Wohngebiets entlang der „Danziger Straße“ eine Bebauung als durchgehende Wand auf der Westseite vermieden und weiterhin eine gute Besonnung und Durchlüftung gewährleistet wird.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind entsprechend flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Dabei sind im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen sowie der Wirkung auf den Außenbereich Garagen und Stellplätze nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit TGA bezeichneten Flächen zulässig. Dabei sind im WA2 aus städtebaulichen Gründen bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen mindestens die Hälfte der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen. Damit wird sowohl den gestalterischen Aspekten im Sinne der Wohnumfeldqualität als auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik.

Weiter sind individuell auf die geplanten Straßenhöhen bzw. auf die jeweilige Höhenlage der Baugrundstücke abgestimmte Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhen festgesetzt, welche die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen. Diese sind hinsichtlich der individuellen Planung auf den einzelnen Grundstücken als Obergrenze festgesetzt. Damit kann auch eine städtebauliche Zuordnung der einzelnen Gebäude untereinander gewährleistet werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur eingeschränkt zulässig. Dabei sind Nebenanlagen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Ansonsten sind diese auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 40 m³ umbauter Raum zulässig, sofern keine Pflanzgebote, insbesondere die Festsetzung der Einzelbäume zur Randeingrünung im südwestlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich, entgegenstehen. Die Abstandsflächen im Sinne des § 6 LBO Bad. – Württbg. sind einzuhalten.

Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen, wie die Anpflanzung von Straßenbäumen und zur Durchgrünung, sind in der Planung integriert. (Siehe Kap. 5.4.3)

5.4.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Dächern und Gebäudehöhen getroffen.

Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude unterschiedliche Gestaltungen möglich, die den städtebaulichen Zielen entsprechen. Für das geplante Baugebiet sind Flachdächer und Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen. Dachaufbauten sind aufgrund der festgesetzten Dachneigungen unzulässig. Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen gestellt. Dabei sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand einzuhalten.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in den einzelnen Bereichen aufgrund der städtebaulichen Ziele unterschiedlich festgelegt und berücksichtigt dabei die Umgebungsbebauung, um eine städtebaulich geordnete Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Da das Plangebiet insbesondere der verdichteten Wohnbebauung dienen soll, ist die maximal zulässige First- / Gebäudehöhe im WA1 mit 12,00 m und im WA2 mit 10,50 m festgesetzt. Damit kann auch den in Kap. 5.1 und 5.4.1 beschriebenen städtebaulichen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden. Den jeweiligen Maßbezugspunkt hierfür stellt die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) dar.

Weiter sind Festsetzungen zu der Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse. Damit soll ein gewisser Standard gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen Baugebiet beiträgt.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen, Tiefgaragen und Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Weiter sind Tiefgaragen zur gestalterischen Einbindung intensiv zu begrünen und in das neue Gelände so zu integrieren, dass Begrenzungswände nicht störend wirken.

Damit soll die öffentliche Wahrnehmung des Straßenraums als aufgelockert bebautes Wohngebiet mit verkehrsberuhigenden Elementen und einem positiven Wohnumfeld-Charakter gewährleistet werden, der dem insgesamt ländlichen Charakter des Ortes entspricht.

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind weitere Festsetzungen getroffen. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen im WA unter Berücksichtigung der Topografie im Allgemeinen bis zu 1,00 m Höhe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise können jedoch für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Um aufgrund der geringen Geländeneigung einen größeren Spielraum bei der Bebaubarkeit der Bauplätze zu gewährleisten, sind Abgrabungen zur Anlegung von Garagenzufahrten bis zu 40 % der Gebäudelänge zulässig.

Mit diesen Festsetzungen sollen unter Berücksichtigung einer individuellen Bebauung der Grundstücke extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden. Stützmauern und Einfriedungen sind entsprechend des Wohnumfeld-Charakters sowie den topografischen Aspekten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriedungen sind dabei als Hecke, Holzzaun, Stabgitterzaun oder Mauer zulässig. Dabei muss aus verkehrlichen Gründen bei Stützmauern, ebenso wie bei Einfriedungen ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Randstein – Hinterkante bzw. Grundstücksgrenze eingehalten werden. Damit sind unter anderem auch die Aspekte der ausreichenden Sicht bei den Grundstücksausfahrten berücksichtigt.

Um dem öffentlichen Interesse an die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums ausreichend Rechnung zu tragen, sind die Mülltonnen-Standplätze so zu gestalten, dass diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

Schließlich müssen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 3 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirkungsvolle Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Im WA2 ist hinsichtlich der minimierten Ausweisung von Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudenutzungen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz und bei Wohnungen über 50 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich.

5.4.3 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Wohngebiets in die Landschaft. Angrenzend befinden sich hier vor allem als Hausgärten genutzte Bereiche sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse und der Umgebungsbebauung,
- gute Einbindung des geplanten Baugebiets in den Bestand,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung usw.,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Private Grünfläche als Randeingrünung. Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als artenreiche Gräser- und Kräutermischung einzusäen und zu pflegen. Zur Randeingrünung sind die Bäume entsprechend der Einzeichnung im Lageplan anzuordnen (Textteil Ziff. 1.10).
- Pflanzgebot für Laubbäume. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 oder Obstbaum-Hochstämme der Pflanzlisten 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm bei Laubbäumen und mind. 12 cm bei Obstbäumen betragen (Textteil Ziff. 1.10.1).
- Pflanzgebot (PFG 1) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei sind innerhalb der als WA festgesetzten Flächen pro 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, davon mindestens ein mittelkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (Textteil Ziff. 1.11.1).
- Unzulässigkeit von nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.11.2).
- Extensive Dachbegrünung für Dächer (Textteil Ziff. 2.1.1).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden. Tiefgaragen sind mit einer Substratstärke von mindestens 30 cm intensiv zu begrünen (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.4.1 und 2.4.2 und 2.4.3).

Der geplante Siedlungsbereich wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Straßen, zur Durchgrünung und insbesondere zur Randeingrünung gut in die Umgebung eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil und auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. 6.1 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB sind die folgenden Prüfkriterien zu erfüllen. Das sind:

- keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter,
- keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG,
- keine Umweltprüfung nach Landesrecht,
- keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung,
- Arrondierung des Siedlungskörpers,
- Größe der geplanten Grundfläche.

Ein Verfahren nach § 13b BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 10.000 m² neu auszuweisender Grundfläche uneingeschränkt möglich. Die aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen sich ergebende zulässige Grundfläche beträgt hier ca. 4.000 m². Da alle weiteren Kriterien / Voraussetzungen erfüllt sind, können für das geplante Baugebiet die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB geschaffen werden.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nach dem Verfahren gemäß § 13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, aufgestellt werden.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Der Planungsraum gehört naturräumlich zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land und dort zum Schurwald und Welzheimer Wald. Von Natur aus würde hier ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald

wachsen.

Die bisher im Außenbereich liegenden Flächen werden landwirtschaftlich überwiegend intensiv als Ackerflächen bewirtschaftet. Hinsichtlich der näheren Beschreibung der Bestandssituation wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.0 verwiesen

Zu den einzelnen Schutzgütern kann Folgendes ausgeführt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Bei der Planung sind möglicherweise Eingriffe in den Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten notwendig. Daher sind im Zuge der Bauleitplanung hier ggf. bestehende Verbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen.

Innerhalb des Planungsraums sind jedoch keine wesentlich wertvollen Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich von Bedeutung sein könnten. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus bestehen keinerlei Grünstrukturen im Plangebiet. Die Artenvielfalt dieser Flächen ist daher relativ gering und typisch für derartig genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Sonstige Schutzgüter

Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen von Boden zu erhalten, von Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Auf die Ausführungen in Kap. 1.2.3 wird hingewiesen.

Die Böden im Plangebiet besitzen in der Gesamtbewertung ihrer Bodenfunktionen eine mittlere bis hohe Qualität. In der Flurbilanz sind die Böden als „Vorrangfläche Stufe II“ ausgewiesen. Altlasten und Altablagerungen sind nicht bekannt.

Für die Erschließung des zukünftigen Wohngebiets wird eine Fläche mit ca. 1,2 ha überplant, welche sich derzeit im Außenbereich befindet.

Für das Schutzgut Wasser sind Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden. Da das Gelände durchschnittlich mit ca. 1-2 % nach Süden abfällt, ist bei Extrem-Wetterlagen mit einem Anfall von Oberflächenwasser zu rechnen.

Beim Schutzgut Klima / Luft kann darauf hingewiesen werden, dass das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrandbereich im Übergang zum bestehenden Siedlungskörper befindet. Hinsichtlich der Lage sowie seiner Größe ist das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen nicht wesentlich von Bedeutung.

Bezüglich der Belange des Landschaftsbilds und der Erholung ist zu erläutern, dass sich das Plangebiet am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft befindet.

Sonstige Schutzgüter bzw. schutzbedürftige Bereiche werden nicht tangiert.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, grenzt an den bestehenden Siedlungsbereich an und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wie in Kap. 5.1 und 5.2 beschrieben, ist es langfristig sinnvoll, diese Flächen für die zukunftsfähige Wohnbauentwicklung hinsichtlich der Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren sowie für eine Mehrfamilienhausbebauung zu überplanen. Aufgrund der Bestandssituation ergeben sich durch die Planung insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen für die Belange der Umwelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Mit einem dauerhaften Vorkommen nach von FFH-Richtlinien streng oder besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten ist für das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung als landwirtschaftliche Fläche nicht zu rechnen. Auch hinsichtlich der Biotopstruktur sind kaum Verluste zu erwarten.

Für Vögel und Fledermäuse bestehen keine Habitatstrukturen innerhalb des Plangebiets. Für Reptilien, insbesondere für Eidechsen, sind keine besonnten Südhangböschungen oder sonstige geeignete Strukturen vorhanden. Hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind auch keine seltenen oder schützenswerten Pflanzen im Plangebiet vorhanden. Auch für ein Vorkommen von Insekten ist die intensiv-landwirtschaftliche Nutzung der Flächen abträglich. Mit einem Vorkommen von Amphibien ist hinsichtlich der nichtvorhandenen Gewässer im und um das Plangebiet nicht zu rechnen.

Durch den Bebauungsplan sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Belange des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz zu erwarten.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden im Bebauungsplan zudem Bäume und Gehölze

im Plangebiet geschaffen, von denen insbesondere die heimischen Vögel profitieren können. Dazu sind entsprechende Anpflanzungen entlang der Straße, zur Durchgrünung und Randeingrünung vorgesehen.

Sonstige Schutzgüter

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Gemäß dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen sowie auf einen sparsamen Umgang zu achten. Weiter sind Bodenbelastungen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen.

Private Park-, Hof- und Verkehrsflächen sind entsprechend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wodurch der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert wird. Der Oberflächenwasserabfluss wird unter Berücksichtigung der Reduzierung des Versiegelungsgrades und die herzustellenden Pufferbehälter zur Regenrückhaltung reduziert. Zudem sind die Dächer zu begrünen. Weiter ist auch ein Erdmassenausgleich auf den Grundstücken vorgesehen, soweit dies möglich ist.

Hinsichtlich des Verlustes an Fläche im Außenbereich kann aufgeführt werden, dass durch die Planung eine verdichtete Bebauung vorbereitet wird, die insbesondere den Zielen des flächensparenden Bauens und der dringend erforderlichen Schaffung von Wohnbauland im Sinne des § 13b BauGB Rechnung trägt. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Kap. 2.0, 5.1 und 5.2.

Das Schutzgut Klima und Luft wird hinsichtlich der Lage des Plangebiets am Rand des Siedlungsbereichs nicht entscheidend beeinträchtigt. Für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie für Kaltluftabflussbahnen ist das Gebiet nicht wesentlich von Bedeutung. Mit einer Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschprozesse ist nicht zu rechnen. Grundsätzlich werden in der Planung durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und der gegliederten, aufgelockerten Bebaubarkeit der Grundstücksflächen die Belange des Schutzgutes Klima und Luft berücksichtigt.

Durch die in der Planung vorgesehene Randeingrünung und Durchgrünung sowie der geplanten Gebäudehöhen und der verkehrlichen Verknüpfung mit der freien Landschaft wird das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung nicht wesentlich beeinträchtigt. Zudem besteht durch anthropogene Überformungen der Landschaft bereits eine gewisse Vorbelastung für das Landschaftsbild, insbesondere durch die dominante Freileitung nordöstlich des Plangebiets. Hinsichtlich der Erholungswirkung durch die vorgesehenen Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer wird auf die Ausführungen in Kap. 6.2.2 hingewiesen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht zu erwarten. Damit kann insgesamt von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca. 1,12 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. Aufgrund der Verkaufsbereitschaft und der Bereitschaft zum Grundstückstausch durch die Eigentümer kann davon ausgegangen werden, dass keine landwirtschaftlichen Betriebe in Ihrer Existenz gefährdet sind.

Durch den Verlust an intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind die Belange der Landwirtschaft zwar beeinträchtigt, der Verlust ist jedoch unter den gegebenen Randbedingungen insgesamt als gering einzustufen. Der am südöstlichen Rand durch das Plangebiet verlaufende, nur untergeordnet genutzte Feldweg bleibt erhalten. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB sind keine Ausgleichsflächen für die Planung notwendig, wodurch auch keine externen landwirtschaftlichen Flächen tangiert werden.

Durch die in der Umgebung des Plangebiets bestehenden landwirtschaftlichen Flächen können je nach Wetterlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

Unter diesen Aspekten sind die Belange der Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.2.2 VERKEHR

Auf die Ausführungen in Kap. 5.3 wird hingewiesen.

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Das geplante Wohngebiet wird über die „Marienbader Straße“ an die „Tanauer Straße“ angebunden. Die vor-

gesehene Fahrbahnbreite mit 4,50 m ist für die zukünftige Planung angemessen und ausreichend. Es ist angedacht, die Verkehrsfläche verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche zu gestalten. Der zu erwartende zusätzliche Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, kann durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden und stellt keine erhebliche Belastung für die Umgebung dar. Für Fußgänger und Radfahrer soll von der neuen Erschließungsstraße ein Verbindungsweg hergestellt werden, der gerade für die Senioren eine Anbindung an die Spazierwege im Außenbereich gewährleisten soll. Dies trägt auch insgesamt zu einer Verbesserung der Belange der Naherholung für die gesamte Bevölkerung Durlangens bei.

Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die an der Tanauer Straße gelegene Bushaltestelle.

6.2.3 SONSTIGES

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Damit sind die Belange des Denkmalschutzes in der Planung berücksichtigt.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MASSNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Baugebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der vorhandenen umliegenden Strukturen,
- Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie. z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, Abstände und Gestaltungsmöglichkeiten,
- Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Reduzierung der Versiegelung und damit des Oberflächenwasserabflusses durch verschiedene Maßnahmen,
- Eingrünung des Baugebiets durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote und Pflanzbindungen,
- Gestaltung der Flächen für Straßen unter den Aspekten der Minimierung der Flächenversiegelung.

Es erfolgen keine nachteiligen Beeinträchtigungen durch den vorliegenden Bebauungsplan. Die Kriterien des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich über die in der Umgebung bestehenden Leitungen erfolgen und muss im Bereich der neuen Erschließungsstraße entsprechend ergänzt werden. Im allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Durlangen ist das Plangebiet enthalten. Das Schmutzwasser ist an die bestehende Mischkanalisation anzuschließen.

In der Planung ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Auf den Baugrundstücken ist für nicht begrünte Dächer eine private Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 3 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und Abflussmenge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Hausentwässerung im freien Gefälle ist in den mit UG / PE bezeichneten Grundstücken nur bis zum EG-Niveau möglich. Das Abwasser des Untergeschosses muss zum Kanal gepumpt werden.

Drainageleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Ein Drainagehauptsammler wird im südöstlichen Randbereich durch die Planung tangiert. Durch Baumaßnahmen unterbrochene Leitungen sind zu fassen, sodass die Leistungsfähigkeit des verbleibenden Netzes gewährleistet ist.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Standortqualität im Wohngebiet zu sehen.

8.0 KOSTEN

Für das geplante Baugebiet ist mit Brutto-Kosten von rund 550.000 € für die Erschließung zu rechnen.