

Gemeinde Setzingen

Begründung

zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift „Breite“

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Langenau sieht das Plangebiet nicht als Baufläche vor. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Planung wird als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB bearbeitet. Demnach muss der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen mit verdichteten Bereichen für Geschosswohnungen und Doppelhäuser. Durch die Bebauung kann der derzeitigen erhöhten Nachfrage nach Wohnraum entgegengekommen werden.

Der Geltungsbereich ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Sicherung der geplanten Bebauung ist deshalb die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung sicherstellen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Setzingen.

Das Gelände des Planbereiches ist momentan nicht bebaut. Die Topografie im Plangebiet verläuft leicht abfallend Richtung Norden und Osten. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird derzeit entsprechend der praktizierten Nutzung durch Feldwege erschlossen. Weiterhin schließt im Norden und Nordosten eine bestehende Wohnbebauung sowie der kommunale Kindergarten an.

Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen liegt die Kreisstraße K 7308.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 121, 122, 125, 126, 127, 389, 390, 128/1 und 818, sowie einen Teil des Wegs „Breite“ (Flst.-Nr. 123), und Teile der Flurstücke 111, 128/2, 376 und 377/1. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von rund 30.800 m².

4. Planungskonzeption

Das Plangebiet soll überwiegend der Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland dienen. Aus diesem Grund wurden auch verschiedene gewerbliche Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), die sonst im allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Neben einer ca. 2.600 m² großen Fläche für eine Regenwasserbehandlungsanlage soll der Bereich WA 4 östlich der Straße „Breite“

neben der ausdrücklich ebenfalls möglichen Wohnbebauung u.a. der Erweiterung des bestehenden Kindergartens vorgehalten werden. Damit wird gewährleistet, dass der durch das Baugebiet entstehende Bedarf an Kindergartenplätzen ggf. durch eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens (Flst. 120) gedeckt werden kann.

Da es sich bei einer Erweiterung des Kindergartens um einen sozialen Zweck handelt und eine Grundversorgung mit Kindergartenplätzen auch für die neuen Anwohner sicherzustellen ist, ist das Vorhaben gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

In Setzungen gibt es nur einen Kindergarten, ein Neubau an anderer Stelle ist nicht sinnvoll. Eine städtebaulich bessere Variante für eine Erweiterung als im Bereich des WA 4 der vorliegenden Planung ist aufgrund der Umgebung nicht möglich, da dort bereits Bebauungen vorhanden sind. Außerdem wird eines der beiden für die Kindergartenerweiterung vorgesehenen Flurstücke (Flst. 121) bereits jetzt durch die Einrichtung als Außenanlage (Spielplatz, Bolzplatz) genutzt.

Im Bereich westlich der „Breite“ wird der größte Teil des Plangebiets für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Um auch hier eine optimale Nutzung zu ermöglichen, sind in diesem Bereich 4 Wohnungen pro Einzelhaus möglich. Im mit WA 2 bezeichneten Bereich soll eine Verdichtung mit Geschosswohnungsbau möglich sein. Hier werden 8 Wohnungen zugelassen. Im südöstlichen Bereich ist noch eine Fläche für 2 Doppelhäuser (WA 3) geplant.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB durchgeführt, aufgrund der Lage am Ortsrand und um dem erhöhten Bedarf nach Wohnraum nachzukommen. Als Maßnahme erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen gesetzlichen Kriterien. Die Bruttofläche von ca. 3,08 ha teilt sich auf in Regenwasserbehandlungsanlage (ca. 2.600 m²), Verkehrsflächen (Straßenfläche inkl. Gehweg und Verkehrsgrün (ca. 5.300 m²), Sonstige Grünflächen und eine Fläche für eine Trafostation (ca. 1.200 m²) und Bauland (ca. 21.700 m²). Bei der festgelegten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die überbaubare Fläche ca. 8.700 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13 b BauGB von 10.000 m.

Im vorgesehenen Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden in Form eines informellen Umweltberichts in die Begründung integriert.

Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, aber mit einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund von Änderungen wird eine erneute Auslegung durchgeführt.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um den engen Anwendungsvoraussetzungen des 13 b BauGB zu entsprechen, werden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Desweiteren werden im WA 2 ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und im WA 3 2 Doppelhäuser zugelassen bzw. vorgeschrieben.

Um den durch das Baugebiet zu erwartenden Bedarf an Kindergartenplätzen decken zu können, werden die Flst. 121 und 122 als allgemeines Wohngebiet WA 4 ausgewiesen. Dadurch soll ggf. die Erweiterung des bestehenden Kindergartens ermöglicht werden (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Da die Fläche in erster Linie der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs dienen soll und deswegen ein Verfahren nach § 13b verfolgt wird, werden Nutzungen ausgeschlossen, die nicht unmittelbar dem Wohnen dienen bzw. eine gewisse Störung vermuten lassen. Hierunter fallen auch die Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebietsteile als Höchstgrenze in Metern festgelegt.

Die maximal zulässigen Höhen der Gebäudeoberkanten ist auf 8 bzw. 12 m festgesetzt. Die jeweiligen Gebäudehöhen sind in die Planzeichnung eingetragen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wird im WA 1, im WA 2 und im WA 4 als offene Bauweise festgelegt, wobei im WA1 Einzel- und Doppelhäuser, und im WA 2 nur Einzelhäuser zugelassen sind. Im WA 3 besteht abweichende Bauweise, um die geplante Doppelhausbebauung zu realisieren.

6.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes findet über die „Breite“ statt. Diese mündet in den bestehenden Kreisverkehr, an dem auch die Kreisstraßen K 7308 und K 7309 angeschlossen sind.

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt von der „Breite“ über zwei Ringstraßen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine einfache Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Bepflanzung der baulich nicht genutzten Grundstücksteile
- Pflanzung eines Laubbaums je Grundstück

7. Umweltauswirkungen der Planung (informelle Umweltprüfung)

Die Planung wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB durchgeführt.

Im vorgesehenen Verfahren kann von der formalen Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Zur Sicherung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird eine informelle Umweltprüfung durchgeführt.

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

7.1 Schutzgut Mensch

Durch den Neubau der Gebäude kommt es baubedingt (Baubetriebe, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der benachbarten Gebäude.

Auf den der Erschließung des Gebietes dienenden Straßen wird der Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich durch die Wohnnutzung zunehmen. Gemäß der schalltechnischen Prognose des Ingenieurbüros Loos & Partner sind durch den Verkehr der Kreisstraße K 7308 Überschreitungen im nordwestlichen Teil des Plangebiets zu erwarten. Im Bebauungsplan wird hierzu die Baugrenze auf 18 m Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7308 festgelegt. Gleichzeitig wird die Geschwindigkeit auf der K 7308 im Bereich des Plangebiets auf max. 70 km/h reduziert.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Maßnahmen ist von keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird derzeit zu einem Großteil landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im südwestlichen Plangebietsbereich befindet sich eine Streuobstwiese mit Altbestand, die sich außerhalb des Plangebiets fortsetzt. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes bietet einen potentiellen Lebensraum für Tiere.

Der Rahmen der Bauausführung wird der vorhandene Baumbestand gerodet.

Es wurde deshalb eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden in die Planung eingearbeitet.

7.3 Schutzgut Boden

Die Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes ist derzeit nicht versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) sind somit noch vorhanden. Durch die geplante Bebauung und die daraus resultierende Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen teilweise verloren.

Die Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden, müssen landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt werden. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt.

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Die Vorgaben der Bodenschutzgesetze sind zu beachten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

7.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Planbereich liegt in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart mit der Nr. 425001 vom 16.04.2015.

Durch die Planung werden derzeit unversiegelte Flächen versiegelt. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird - soweit es nicht genutzt wird – in einem zentralen Retentionsbecken im nördlichen Planbereich verdunstet und versickert, so dass die Grundwasserneubildung gefördert wird.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

7.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche ist durch die Ortsrandlage nicht vorbelastet.

Die Fläche innerhalb des Plangebietes übernimmt derzeit klimaverbessernde Funktionen.

Durch die Festsetzung von Freiflächen, die landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind, sowie durch die aufgelockerte Bebauung mit einer GRZ von 0,4 werden im Plangebiet klimaverbessernde Maßnahmen umgesetzt.

Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Nutzungen zulässig, die luftverunreinigende Emissionen verursachen.

Insgesamt kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

7.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die bestehende Bebauung und die Kreisstraße K 7308 geprägt.

Der Vorhabenstandort selbst wird geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie durch den vorhandenen Gehölzbestand im Südwesten.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich durch die festgesetzte Geschossigkeit in das angrenzende Umfeld ein. Die im Rahmen der Ausführung zu rodenden Bestandsgehölze werden durch die Anpflanzung von neuen Gehölzen kompensiert.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen.

7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planung wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Zeeb + Partner, Ulm, erarbeitet. Die darin zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgeschlagenen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Konfliktvermeidende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Vermeidung des Tatbestandes Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für Feldsperling, Klappergrasmücke und Star nötig. Für alle drei Arten sind zudem Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Verbotstatbestands der Erheblichen Störung gemäß (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) notwendig.

Zur Vermeidung des Tatbestandes der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) sind vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Population (CEF-Maßnahmen) für Feldsperling, Klappergrasmücke und Star erforderlich. Alle Maßnahmen sind im Textteil zusammengefasst.

Aufgrund der hohen Aktivität der Zwergfledermäuse und der Bartfledermäuse und des wegfallenden, wenn auch kleinräumigen Nahrungshabitates im geplanten Baugebiet sollten konfliktvermeidende Maßnahmen stattfinden. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen sind im schriftlichen Teil festgesetzt.

10. Lärmschutz

Aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße 7308 wurde vom Ingenieurbüro Loos & Partner ein schallschutztechnisches Gutachten (Nr. 11/II/18) mit Stand vom 13.02.2019 erstellt.

Nach der DIN 18005 bzw. in der 16. BImSchV werden für den Verkehrslärm folgende Werte für ein Wohngebiet festgestellt:

	Tag	Nacht
DIN 18005	55 dB(A)	45 dB(A)
16. BImSchV	59 dB(A)	49 dB(A)

Nach Durchsicht aller Ergebnisse und deren Beurteilung kann festgestellt werden, dass die zulässigen Immissionsrichtpegel der DIN 18005 in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT im nordwestlichen Planbereich überschritten werden.

Da Verkehrslärm auch von den kommunalen Gremien abgewogen werden darf, wurden die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls betrachtet.

Legt man der Bewertung die 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zugrunde, sind auch hier kleine Überschreitungen zu verzeichnen.

Aus diesem Grund wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 18 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 7308 festgelegt, so dass in Verbindung mit der Geschwindigkeitsbegrenzung auf der K 7308 auf max. 70 km/h der Verkehrslärmschutz ausreichend beachtet ist. Diese Maßnahme wurde im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger und der Verkehrsbehörde abgestimmt.

11. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet sind nicht als Altstandort dokumentiert.

Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass bei Untergrundarbeiten entsorgungspflichtiges Material angetroffen werden könnte. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

12. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken soll, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken genutzt bzw. gesammelt, zurückgehalten und in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z. B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

13. Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

14. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

15. Flächen- und Kostenangaben

15.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt	ca. 30.800 m² (100 %)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 21.700 m² (70 %)
Verkehrsflächen (Straßenfläche inkl. Gehweg und Verkehrsgrün)	ca. 5.300 m² (17%)
Sonstige Flächen (Regenwasserbehandlung, sonstige Grünflächen, Fläche für Trafostation)	ca. 3.800 m² (12 %)

15.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Setzingen entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes, den Grunderwerb sowie die daraus resultierenden Erschließungsmaßnahmen Kosten. Diese belaufen sich brutto auf ca.

Artenschutzprüfung	
Schallgutachten	4.938,50 €
Grunderwerb	
Straßenbau	
Endausbau	
Wasserversorgung	
Schmutzwasserkanalisation	
Regenwasserbehandlungsanlage	
DSL-Versorgung	

Die Finanzierung dieser Kosten ergibt sich aus dem Haushaltsplan 2019 sowie aus der Finanzplanung.

Setzingen, 17.02.2020

Lang
Bürgermeisterin