



Landkreis: Göppingen
Gemeinde: Wäschenbeuren
Gemarkung: Wäschenbeuren

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Heubeund IV“

im beschleunigten Verfahren nach
§ 13b BauGB

Teil III - Begründung

Bearbeitung:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23
Email. info@vtg-straub.de
VTG Projekt Nr. 18-164

Aufgestellt,

Donzdorf den 07.06.2018 / 13.09.2018

Rechtskräftig,

Wäschenbeuren, den 31.10.2018



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Planaufstellung	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
3	Rechtliche Grundlagen	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet	6
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
5	Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1	Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2	Verkehrsflächen und Erschließung	8
5.3	Umwelt- und Naturschutz.....	9
5.4	Bodenschutz	9
5.5	Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften.....	12
6	Plandurchführung und -umsetzung	12
6.1	Erschließung	12
6.2	Wasserversorgung.....	12
6.3	Stromversorgung	12
6.4	Gasversorgung	13
6.5	Entwässerung	13
7	Flächenbilanz	13



1 Anlass für die Planaufstellung

Die Gemeinde Wäschenbeuren beabsichtigt durch den Bebauungsplan „Heubeund IV“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen zu schaffen.

Die Gemeinde ist bestrebt, mit der ca. 0,63ha großen Fläche das Angebot an Wohnbaugrundstücken zu vergrößern um Bevölkerungsverluste durch das Anbieten zusammenhängender Baugrundstücke zu verhindern und im Rahmen der Eigenentwicklung geringfügige Zuzüge zu ermöglichen.

Dieser Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern und darüber hinaus der ausgeprägten Topographie Rechnung tragen. Die geplante Erweiterung der Ortsrandlage soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und harmonische Übergänge zwischen der bebauten Ortslage und der angrenzenden Landschaft gewährleisten.

Im Detail sollen mit dem Bebauungsplanverfahren die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Entwicklung von kleineren Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern geschaffen werden. Zahlreiche Anfragen für entsprechende Flächen im Gemeindegebiet liegen der Gemeinde vor. Diese werden allerdings nicht mittels einer Warteliste geführt, um zum Zeitpunkt der tatsächlichen Entwicklung (Erschließungsarbeiten) eine Chancengleichheit für alle Interessenten zu gewähren.

Baulücken sind zwar im Gemeindegebiet noch vereinzelt vorhanden, doch befinden sich diese ausschließlich in privater Hand. Anreize zur Schließung dieser Baulücken fanden in den vergangenen Jahren durch öffentliche Bezuschussung bei Bebauung statt. Die noch verbliebenen, bis dato un bebauten Flächen, werden für Kinder und Enkelkinder bzw. als Geldanlage vorgehalten. Da alle diese privaten Bauplätze ohne Bauzwang sind, stehen der Gemeindeverwaltung keine rechtlichen Instrumente zur Verfügung um an dieser Situation in absehbarer Zeit etwas zu ändern.

Wie schon beim Baugebiet „Wilmet III / Heuhof“ im Jahr 2015 deutlich wurde, besteht eine hohe Nachfrage an Bauplätzen im Gemeindegebiet. Nach kürzester Zeit waren alle der insgesamt 18 Bauplätze für Einzel- bzw. Doppelhäuser vergeben, mittlerweile sind bereits die meisten bebaut. Trotz des umfangreichen Angebots von 18 Bauplätzen konnte nicht allen Interessenten ein Bauplatz zur Verfügung gestellt werden.

Diesem Umstand wurde durch den Bebauungsplan „Staufenstraße West“, rechtskräftig seit 21.12.2017, begegnet. Durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans konnten insgesamt 6 Bau-



plätze für kleinere Einzelhäuser geschaffen werden. Die Erschließungsarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen. Auch hier waren die Bauplätze - wie im Gebiet „Wilmet III / Heuhof“ - nach kürzester Zeit vergeben und nicht allen Bewerbern konnte ein Bauplatz zugeteilt werden. Insgesamt meldeten sich 30 ernsthaft Interessierte auf die genannten 6 Bauplätze; über die Zuteilung der Bauplätze wurde im Gemeinderat entschieden.

Um dieser tatsächlich bestehenden, sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum weiterhin entgegenkommen zu können, sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan weitere Wohnbauflächen geschaffen und einer zeitnahen Nutzung zugeführt werden.

Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen begründet sich somit dadurch, dass bestehende Baulücken nicht verfügbar sind, jedoch eine anhaltend hohe Nachfrage - insbesondere von jungen Familien aus dem Ort - besteht.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich nord-westlich des Gemeindezentrums und grenzt an bestehende Wohnbebauung, und landwirtschaftliche Nutzung an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 1931, 1938, 2627/2, 2627/3, 2627/4, 2627/6, 2627/7, 2627/8 und 2700. Die Flurstücke 1861 (Weg), 1879 (Straße Welkartswiesen), 1880 (Weg), 1903 (Bergstraße), 2615/5 (Straße Albblick), 2615/12, 2615/13, 2615/14, 2622/1, 2623/1, 2624/1, 2625, 2626/1, 2627 und 2627/5 befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Es ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu 4m.

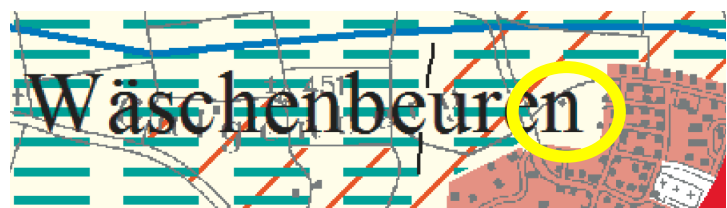
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch: landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. die Straße „Welkartswiesen“
- im Osten durch: Wohnbebauung,
- im Süden durch: Wohnbebauung,
- im Westen durch: landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht



parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich



Gebieten für Landwirtschaft (VBG), PS 3.2.2 (G), zugeordnet. Sonstige Darstellungen sind nicht enthalten.

Die Gemeinde Wäschenbeuren ist gemäß Regionalplan als „Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung“ innerhalb des Zentralen-Orte-Systems kategorisiert. In Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs zulässig. Hierzu gehört unter anderem auch die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für natürliche Entwicklung und die Beseitigung der Bauplatznot.

Durch die Kategorisierung werden zudem Vorgaben zur Bruttowohndichte vorgegeben; also wie viele Menschen pro Hektar Wohnraum finden sollen. In Wäschenbeuren soll der Wert von 50 Einwohner je Hektar nicht unterschritten werden.

Ermittlung der voraussichtlichen Einwohnerdichte im Planbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,63ha. Wird davon ausgegangen, dass in jedem 2ten Bauplatz des Gebiets jeweils 2 Wohneinheiten entstehen, ergibt dies in Summe:

10 Bauplätze x 1,5 WE = 15 Wohneinheiten.

Gemäß der aktuell zur Verfügung stehenden Belegungsdichte in Wäschenbeuren von 2,2 Einwohner je Wohneinheit (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abrufdatum 04.04.2018) stünde somit Wohnraum für:

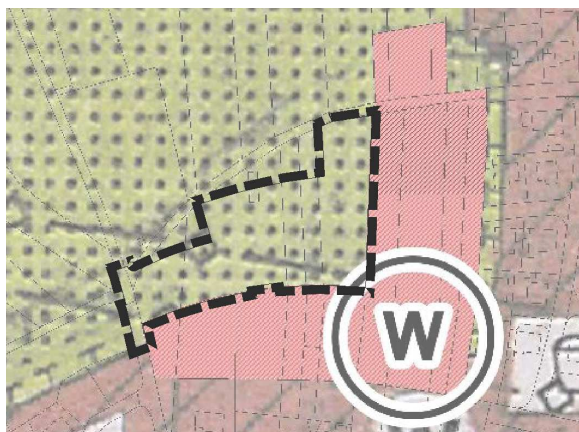
15 Wohneinheiten x 2,2 Menschen = ca. 33 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung.

Die Bruttowohndichte im Gebiet „Heubeund IV“ beträgt also:

33 Menschen / 0,63ha = ca. 52 EW/ha.

Durch die vorliegende Planung wird der vorgegebene Wert von 50 EW/ha eingehalten.

3.2 Flächennutzungsplan



Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der Bauflächenbedarfsnachweis ist daher insbesondere bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne oder bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, von Belang. Im derzeit

geltenden Flächennutzungsplan sind keine Reserveflächen für die Entwicklung von Wohnflä-

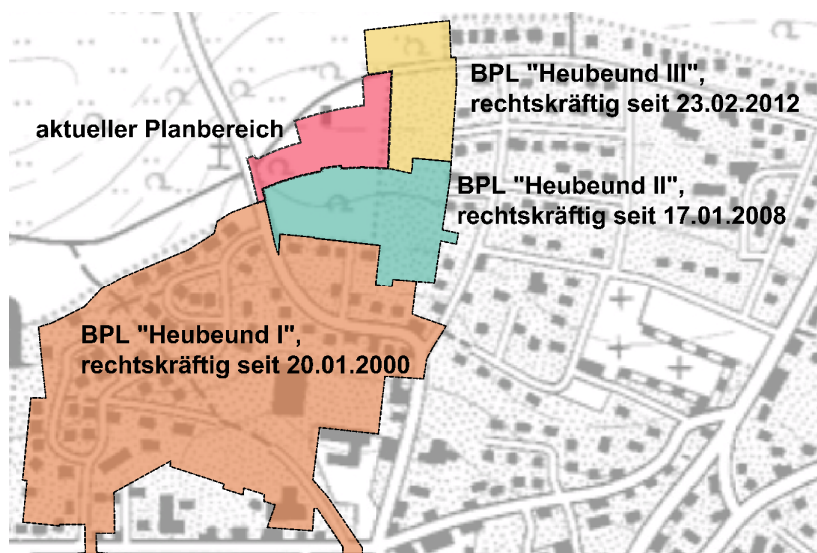


chen in Wäschenbeuren mehr vorhanden. Gründe für die Inanspruchnahme des Gebiets „Heubeund IV“ sind nebst dem bereits dargelegten hohen Bedarf an Wohnbauflächen eine ortsbildverträgliche Erweiterung des bestehenden Ortsrandes sowie Anschlussmöglichkeiten und Nutzung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Zusätzlich konnte sich der Standort durch die Befürwortung der Flächeneigentümer als geeignetste Fläche für das Vorhaben auszeichnen, da die angestrebte Nutzung mit Hilfe deren Verkaufsbereitschaft ohne zusätzliche Hindernisse realisiert werden kann. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mittlerweile in öffentlicher Hand.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Falls bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans noch Baulücken im aktuellen Gebiet vorhanden sein sollten, sind diese in der Bilanzierung entsprechend zu berücksichtigen. Erläuterungen zur voraussichtlichen Einwohnerdichte und dem Bedarf der Planung sind den Punkten 1 und 3.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen - Schlat - Wäschenbeuren - Wangen weist den aktuellen Geltungsbereich als Außenbereich aus.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet



Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heubeund IV“ bestehen derzeit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Der aktuelle Geltungsbereich schließt sich unmittelbar an die Bebauungspläne „Heubeund I“, „Heubeund II“ und „Heubeund III“ an und verknüpft diese miteinander.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Wäschenbeuren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entspre-



chende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung von Wohnbauflächen und deren Verortung im Gemeindegebiet. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Unterstützung der Belange der Bevölkerung mit Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und deren Auswirkungen auf die Umwelt,
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse
- die Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild

Im Detail soll mit dem Bebauungsplanverfahren die zeitnahe Entwicklung von 10 Bauplätzen für kleinere Einzelhäuser bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der angrenzenden bereits bestehenden Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sollen Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Unzulässig hingegen sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen; da durch diese Nutzungen nachteilige Auswirkungen zu Lasten der bestehenden Wohnnutzung auftreten könnten. Nebst der Entwicklung von Wohngebietsflächen ist auch die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen.

Durch die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zur Verfügung stehenden Bauplätze (durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 440m²) in Zusammenhang mit bereits bei der Gemeindeverwaltung eingegangenen Anfragen kann davon ausgegangen werden, dass sich hauptsächlich



jüngere Paare und junge Familien im Plangebiet niederlassen werden. Um den zusätzlichen Kindern Flächen für Spiele und Aktivitäten im Freien vorhalten zu können, wird die Ausweisung eines Spielplatzes zur Förderung gesunder Wohnverhältnisse von Seiten der Gemeindeverwaltung als notwendig angesehen. Der bisher nächstgelegene Spielplatz befindet sich in einem Abstand von ca. 230m süd-westlich des Plangebiets (Umfeld Bürenhalle).

Um eine Einbindung in die freie Landschaft soweit möglich zu gewährleisten, dürfen im Gebiet maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden. Alle getroffenen Festsetzungen wurden unter dem Aspekt des Einfügens in die Umgebungsbebauung und -nutzung vorgenommen. So ist z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung auf 0,4 begrenzt, um einer vertretbaren baulichen Verdichtung nachzukommen. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden, sowie gleichzeitig eine wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise - wie in den angrenzenden Wohngebieten - vorgegeben. Insgesamt soll eine möglichst freie Grundstücksausnutzung möglich sein.

Um eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung sicherzustellen, werden im Textteil Festsetzungen bzgl. der Behandlung von unbelastetem Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke getroffen. Grünordnerischen Belangen wird darüber hinaus durch die Festsetzung von Pflanzungen und dem Erhalt eines Einzelbaums nachgekommen.

5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Flächen werden über eine neue Erschließungsstraße erschlossen. Diese verknüpft bereits vorhandene Anschlüsse der Straße Albblick und der Bergstraße. Die Fahrbahnbreiten werden wie im Bestand vorhanden fortgeführt und umfassen eine Gesamtbreite von 7,00m. Auch die Gestaltung der Verkehrsflächen wird der bereits vorhandenen Straßengestaltung angepasst: es ist vorgesehen, die Verkehrsflächen von den Flächen für Fußgänger mittels einer 3-zeiligen Entwässerungsrinne abzutrennen.

Durch die geplanten Erschließungswege ist eine Andienung durch 3-achsige Fahrzeuge möglich, da diese aufgrund der Ringerschließung nicht wenden müssen. Die bisherigen Erschließungswege der landwirtschaftlichen Flächen werden zwar teilweise verändert, durch die geplanten Verkehrsflächen können dennoch alle angrenzenden Grundstücke wie bisher angedient werden.

Um gegenseitige Beeinträchtigungen des ruhenden und des fließenden Verkehrs zu verhindern, sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.



5.3 Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Eine Überprüfung auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich.

Diese hat im Rahmen der Untersuchung durch Hr. Dipl.-Ing. K. Saur (Verweis auf das dem Bebauungsplan zugehörige Fachgutachten „Vorprüfung des Einzelfalls“) ergeben, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, da durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter, Schutzgebiete und Biotop gemäß § 1a Abs.6 Nr.7b BauGB zu erwarten sind.

Zudem wurde der Planbereich auf das Vorkommen der Zauneidechse hin untersucht. Bei den Untersuchungen konnten im Bereich des alten Lagerplatzes, in den Holzstapeln und den offenen kiessteinigen Bereichen keine Zauneidechsen entdeckt werden.

Zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft und zur Minimierung des Eingriffs werden zu pflanzende Einzelbäume und ein zu erhaltender Einzelbaum in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Zudem werden Grünflächen festgesetzt um zum einen die Wohnqualität innerhalb des Gebiets zu steigern und zum anderen Belangen der Grünordnung nachzukommen. Dachflächen von flach geneigten Dächern (Ausnahmen siehe Textteil) sind zu begrünen, um ebenfalls positive Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung und Lebensraum für beispielsweise trittempfindliche Pflanzen vorzuhalten.

5.4 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13b Satz 1 i.V. mit § 13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

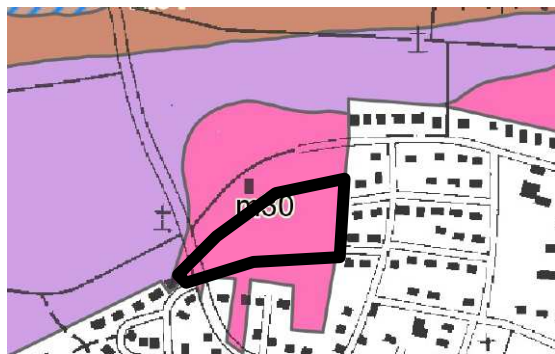


Beschreibung der Bodenverhältnisse im Planbereich

Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind jedoch immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplans zu überprüfen. Gemäß den Daten des Geodatenportals des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, liegen folgende Bodenverhältnisse innerhalb des Planbereichs vor (Abrufdatum 04.04.2018):

Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) werden wie folgt bewertet:

Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.50	Wald: 2.83



Geotope sind im Planbereich und auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Karte „Bodenkundliche Einheiten“ kann entnommen werden, dass es sich beim Boden innerhalb des Geltungsbereichs um Pelosol und Braunerde-Pelosol aus Tonfließerde des Unterjuras handelt (siehe nebenstehende Abbildung, pinke Fläche).

Der Boden weist die folgenden Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	mittel bis hoch (360 - 430mm)
nutzbare Feldkapazität	mittel (90 - 110mm)
Luftkapazität	gering
Wasserdurchlässigkeit	gering
Sorptionskapazität	hoch bis sehr hoch (270 - 330 mol/z/m ²)
Erodierbarkeit	gering bis mittel

Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Alternativenprüfung

Wie bereits geschildert, wurde im Vorfeld der Planung eine Alternativenprüfung zum Standort des geplanten Vorhabens im Gemeindegebiet vorgenommen. Aufgrund der angestrebten Nutzung und der damit notwendigen Größe zusammenhängender Flächen mit guter Anbindung



und Zentrumsnähe wurde die Auswahl bereits erheblich eingeschränkt. Weitere Einschränkungen wurden durch Konfliktpotenziale mit bestehenden Nutzungen (Abwehransprüche landwirtschaftlicher Betriebe) vorgenommen. Größtes Hindernis stellt jedoch - ganz wie im Bereich innerörtlicher Potenziale - die fehlende Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer dar. Das Plangebiet „Heubeund IV“ steht nicht nur für eine zeitnahe Entwicklung von Wohnflächen zur Verfügung, sondern stellt auch eine angemessene Erweiterung bzw. Arrondierung des bestehenden Ortsrands dar.

Aufgrund des derzeit hohen Siedlungsdrucks (bedingt auch durch momentan anhaltend niedrige Zinssätze) mit notwendigem, raschem Anbieten von Wohnbauflächen, kristallisierte sich der aktuelle Planbereich heraus.

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden die folgenden bodenschützenden Vorgaben im Textteil:

- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 und Baugrenzen)
- die nicht überbauten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. In diesen Bereich wird der Boden vor Abtrag geschützt.
- Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung (Ausnahmen siehe Textteil) sind zu begrünen, sofern sie nicht solarenergetisch genutzt werden. Durch diese Begrünungsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen der künftigen Bodenversiegelung reduziert werden und den bisherigen Bodenfunktionen im Planbereich soweit möglich nachgekommen werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00m zulässig, sofern sie nicht direkt an Gebäude grenzen. Hierdurch werden Geländeänderungen durch bauliche Anlagen auf ein vertretbares Maß reduziert.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

Massen und Verwertung

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot an Bauwillige dar. Nachdem kein konkretes Projekt im Sinne eines Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB vorliegt, sind Beginn, Zeitspanne und Umfang der privaten Bauvorhaben nicht bekannt. Die Massenbilanz und damit ein hinreichend belastbares Konzept zur bodenschonenden Gestaltung und Durchführung der Geländeumgestaltung kann für das Areal, welche für die private Bebauung vorgesehen ist, nicht vorgelegt werden. Zudem ist mit einem zeitlichen Versatz der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu rechnen, die Durchführung eines Konzepts ist damit erschwert.



Anders sind die Erschließungsarbeiten zu sehen. Die Gesamtfläche (Straßen- und Gehwegfläche) dieser beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 1.151m². Der Oberboden im Planbereich besitzt eine Mächtigkeit von ca. 20cm (Verweis auf die Baugrunderkundung des östlich angrenzenden Planbereichs „Heubeud III“ vom 20.12.2011, gefertigt vom IB VTG Straub mbH). Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann somit von ca. 1.151m² x 0,20cm = 230m³ anfallendem Oberboden ausgegangen werden. Oberbodenauftrag soll mit einer maximalen Mächtigkeit von 20cm erfolgen. Es würde somit eine Fläche von ca. 1.151m² für den Oberbodenauftrag benötigt. Es wird auf die Vorgaben des Merkblatts „Bodenaushub und seine Verwertung, Nr. 4 - Technische Ausführungen“ des Landratsamts Göppingen verwiesen, in welchem technische Angaben für fachgerechten Bodenabtrag und -auftrag enthalten sind.

5.5 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere die Dachneigung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen. Da sich das Plangebiet an direktem Übergang zur freien Landschaft befindet und sich die künftigen baulichen Anlagen in die nähere Umgebung einfügen sollen, dürfen grelle, reflektierende und schwarze Materialien nicht verwendet werden.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, der Anzahl herzustellender Stellplätze, zu Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen und insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung runden die örtlichen Bauvorschriften ab.

6 Plandurchführung und -umsetzung

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird unter Nr. 5.2 „Verkehrsflächen und Erschließung“ erläutert.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Aktuell ist die NetzeBW GmbH der örtliche Versorger. Gemäß Rücksprache mit der Netze BW GmbH am 04.06.2018 ist für die Versorgung des Gebiets keine neue bzw. zusätzliche Trafostation notwendig.



6.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Anschlusspunkte an vorhandene Versorgungsleitungen bestehen in der Straße Albblick (G+ 90) und an der Straße Welkartswiesen (G+ 90). Versorgungsleitungen im Bereich der Bergstraße enden im Kreuzungsbereich Bergstraße / In den Obstgärten. Aktuell ist die Energieversorgung Filstal (EVF) der örtliche Versorger.

6.5 Entwässerung

Es ist vorgesehen, das Gebiet im Trennsystem, also in einem Kanal für Schmutz- und in einem separaten Kanal für Regenwasser vorgesehen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über Anschlüsse des neuen Plangebiets im Bereich der Straßen Albblick und Welkartswiesen, sowie an den bestehenden Kanal in der Bergstraße. Das Plangebiet ist noch nicht in den Berechnungen des AKPs (Allgemeiner Kanalisationsplan) der Gemeinde enthalten. Dieses zusätzliche Einzugsgebiet wird im Zuge der Ausführungsplanung in die vorhandene Konzeption eingespeist.

Die endgültige Entwässerung des Gebiets wird vorab noch mit dem Landratsamt abgeklärt werden.

Regenwasser

Wie bereits erläutert soll die Entwässerung des Gebiets im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Regenwasser wird gesammelt und in die bestehenden Regenwassersammelleitungen eingeleitet. Diese verlaufen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der Bergstraße bis ca. zur Einmündungshöhe der neuen Erschließungsstraße.

Dies Kanäle entwässern in den Retentionsteich nahe der Bürenhalle, welcher letztendlich das Regenwasser in den Krettenbach einleitet. Eine Überprüfung der Dimensionierung der bestehenden Anlagen wird im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen.

Die endgültige Entwässerung des Gebiets wird vorab noch mit dem Landratsamt abgeklärt werden.

7 Flächenbilanz

allgemeines Wohngebiet	4.770 m ²	75%
öffentliche Verkehrsfläche (Straße u Gehweg)	1.151 m ²	18%
Grünfläche	420 m ²	7%
Gesamt	6.341 m²	100%