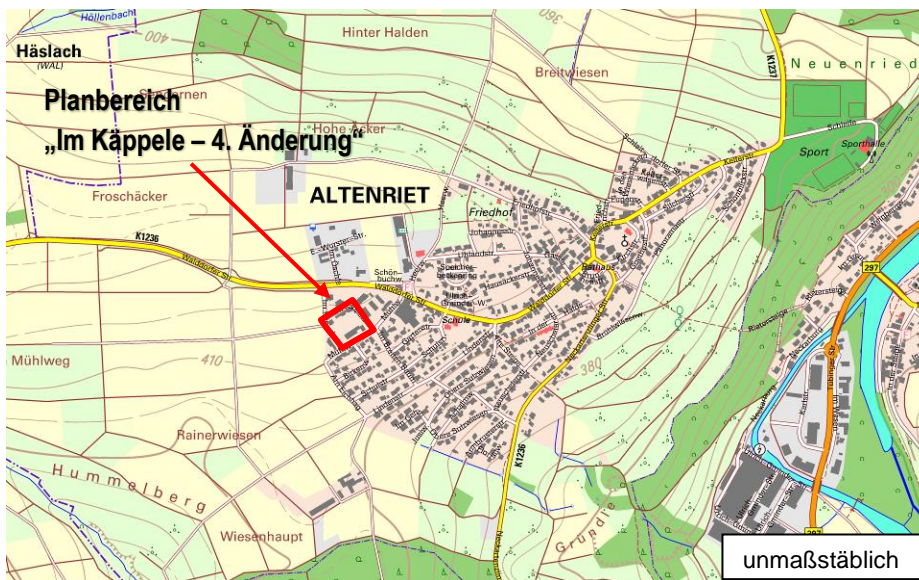


Landkreis Esslingen
Gemeinde Altenriet
Gemarkung Altenriet

Begründung

zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Im Käppele - 4. Änderung“



gefertigt:

Nürtingen, 05.10.2020

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Planverfasser:



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

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

anerkannt:

Altenriet,

Bernd Müller
Bürgermeister

EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Ziele der Planung	3
3.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB:.....	4
4.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.	Beschreibung des Plangebietes	6
B	Planinhalt.....	7
1.	Bebauungskonzept.....	7
2.	Begründung der Festsetzungen	9
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
2.2	Örtliche Bauvorschriften	12
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
3.1	Verkehrerschließung	13
3.2	ÖPNV-Anbindung.....	14
3.3	Entwässerung	14
3.4	Versorgungsleitungen	14
4.	Fachgesetzliche Festlegungen.....	14
C	Umweltbelange.....	15
1.	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	15
2.	Artenschutz	16
D	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	16
1.	Kostentragung.....	16
2.	Bodenordnende Maßnahmen.....	16

Anlagen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Stadt Land Fluss, in der Fassung vom 28.10.2020

Unveränderte Auszüge aus den Fachgutachten sind in dieser Begründung *KURSIV* gedruckt.

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Grundstücke mit der Flst. Nr. 934 (Mühlweg 26) und Flst. Nr. 934/5 (Käppele 1) innerhalb des Bebauungsplanes „Käppele“ wurden bislang weitgehend gewerblich genutzt. Die gewerblichen Nutzungen wurden jedoch größtenteils aufgegeben. Dies betrifft insbesondere die frühere Lagernutzung der Außenflächen. Nach dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiet wäre auch künftig eine gewerbliche Nutzung erforderlich. Durch die früheren gewerblichen Nutzungen gab es teilweise Konfliktsituation aufgrund von Lärm mit angrenzender Wohnbebauung.

Die Umgebungsbebauung, insbesondere die direkt nördlich angrenzende Bebauung Im Käppele 7-17 besteht nahezu ausschließlich aus Wohnbebauung. Der Bebauungsplan „Breiter Baum“ südlich des Planbereiches weist bereits ein Allgemeines Wohngebiet aus. Zum Einfügen der künftigen Bebauung im Planbereich in die Umgebung wird eine Wohnbebauung angestrebt. Dazu muss jedoch der bestehende Bebauungsplan geändert werden. In den Planbereich aufgenommen werden zu den oben angesprochenen Flst. Nr. 934 und 934/5 auch die Flst. Nr. 934/1, 934/2, 934/3, 934/4 und 934/6. Zur Sicherung der Zielsetzung einer städtebaulich geordneten Wohnbebauung im Sinne der Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung, wurde eine Veränderungssperre angeordnet.

Für die Flst. Nr. 934 und 934/5 liegen der Gemeinde Planungen der HC Wohnkomfort GmbH mit Architekt Tiefenbach vor. Diese wurden ausführlich mit dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung diskutiert. Am 26.05.2020 wurde das Bebauungskonzept in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Besonders die Höhenentwicklung, die Einpassung in das Gelände sowie die zukünftige bauliche Dichte wurden thematisiert und führten in Teilen zu Anpassungen. Das Bebauungskonzept soll nun als Grundlage für den Bebauungsplan dienen.

2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung geschaffen werden. Im Sinne der Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung soll insbesondere die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die künftige Bebauung soll sich zudem in der baulichen Dichte und Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Festsetzungssystematik an die Anforderungen einer Wohnbebauung angepasst. Die Auflösung der bestehenden Baugrenze in teilweise einzelne Baufenster wird erforderlich. Die bestehende Bebauung im Norden des Planbereichs besitzt jedoch Bestandschutz und wird zudem in Ihrer Ausformung gesichert.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB:

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung und Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Durch die Planung werden Bauflächen im Innenbereich aktiviert, besser baulich genutzt und damit dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt lediglich ca. 0,62 ha. Damit ist die Voraussetzung eingehalten.

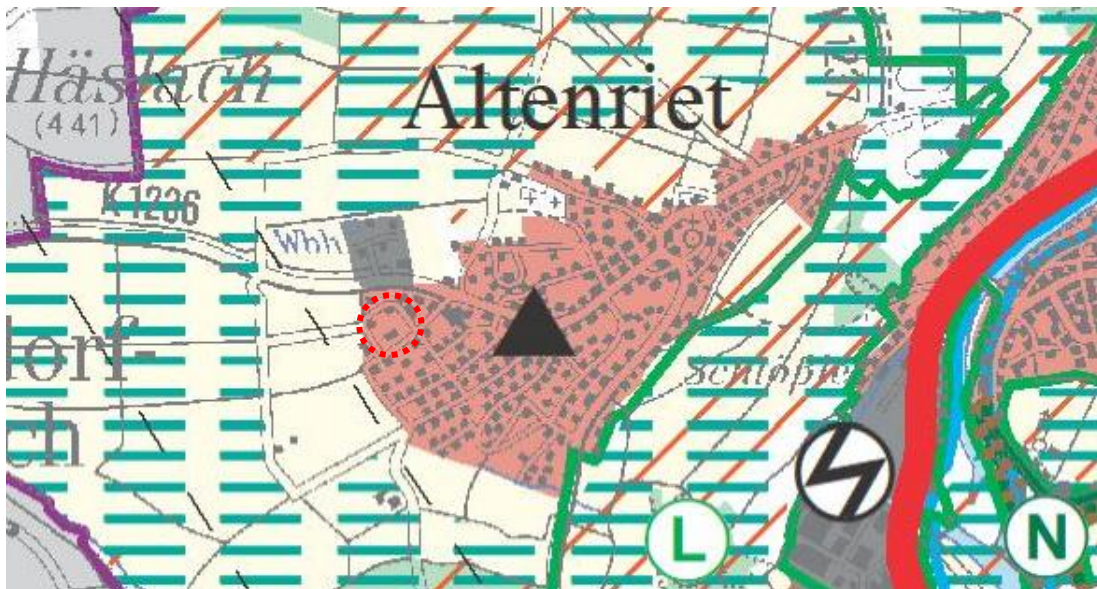
Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten ist nicht gegeben. Solche Gebiete sind im Planbereich und im Umfeld nicht ausgewiesen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht für das geplante Vorhaben besteht nicht. Auswirkungen nach §50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht zu befürchten, da keine entsprechende Betriebe oder Nutzungen in der Umgebung bekannt sind.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Außerdem ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

4. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplan

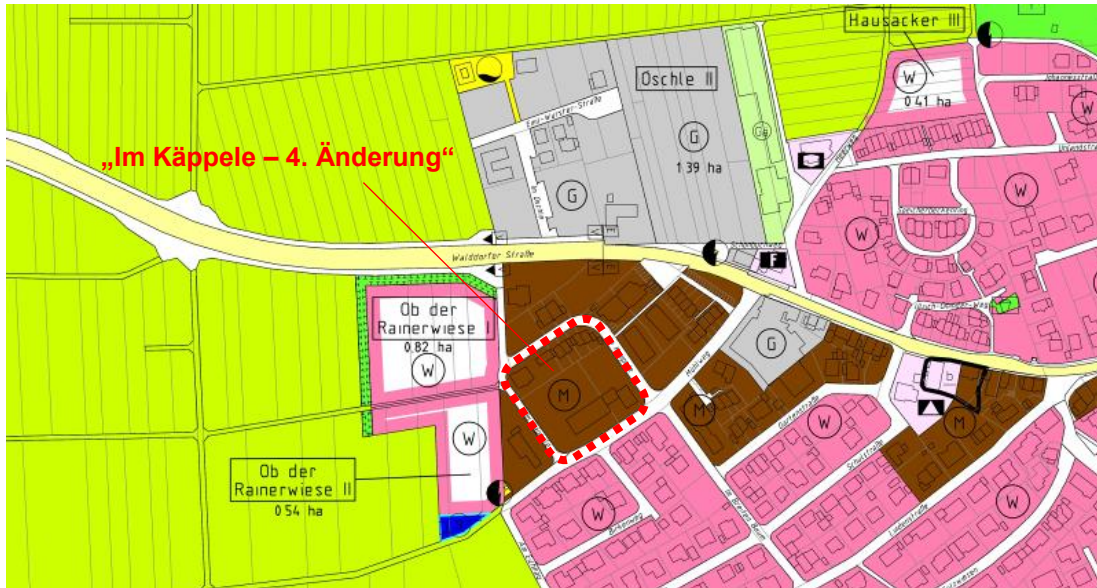
Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches des Regionalplan. In der Raumnutzungskarte sind für den Planbereich keine einer künftigen Wohnbebauung widersprechende Festlegungen dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

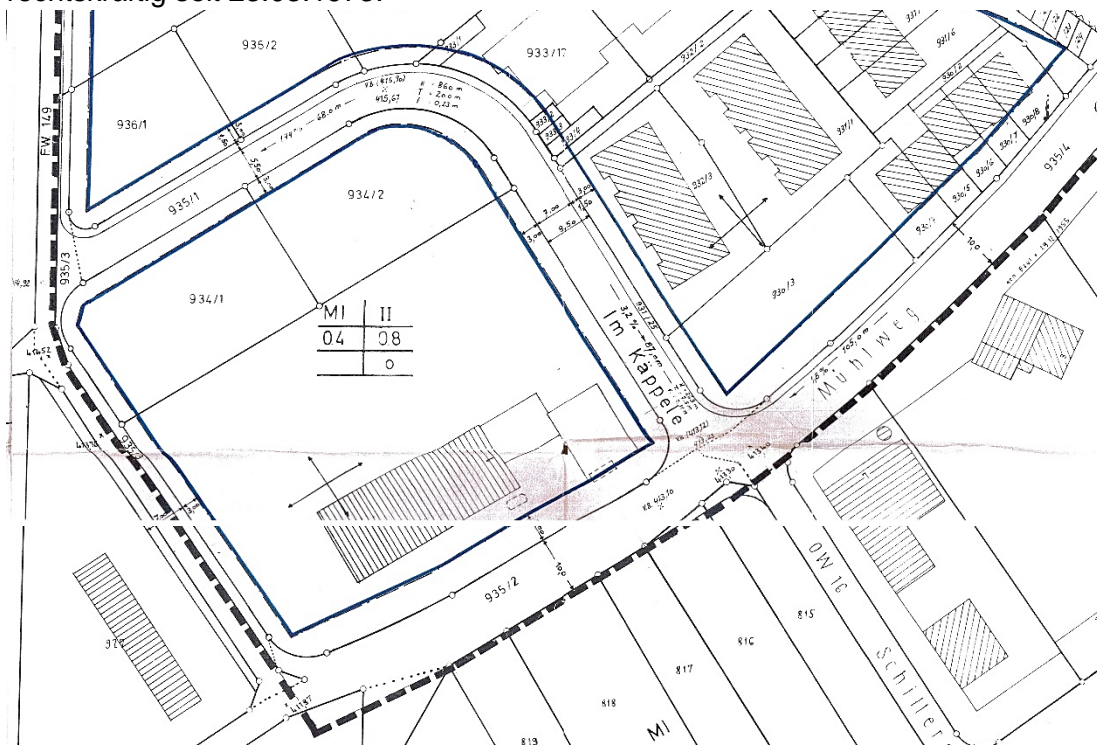
Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen als gemischt Baufläche ausgewiesen. Für eine gemischte Nutzung sieht die Gemeinde an diesem Standort langfristig keinen Bedarf mehr. Eine gewerbliche Nutzung in dieser Gemengelage steht regelmäßig im Konflikt mit der vorhandenen Wohnbebauung. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 10. Änderung (unmaßstäblich)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Käppele“ mit seinen Änderungen, rechtskräftig seit 23.03.1973.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Käppele“ (unmaßstäblich)

5. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der westlichen Ortslage von Altenriet und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Im Käppele,
- im Osten durch die Straße Im Käppele,
- im Süden durch den Mühlweg,
- im Westen durch die Straße Im Käppele.



Luftbild 2019 (unmaßstäblich)

B Planinhalt

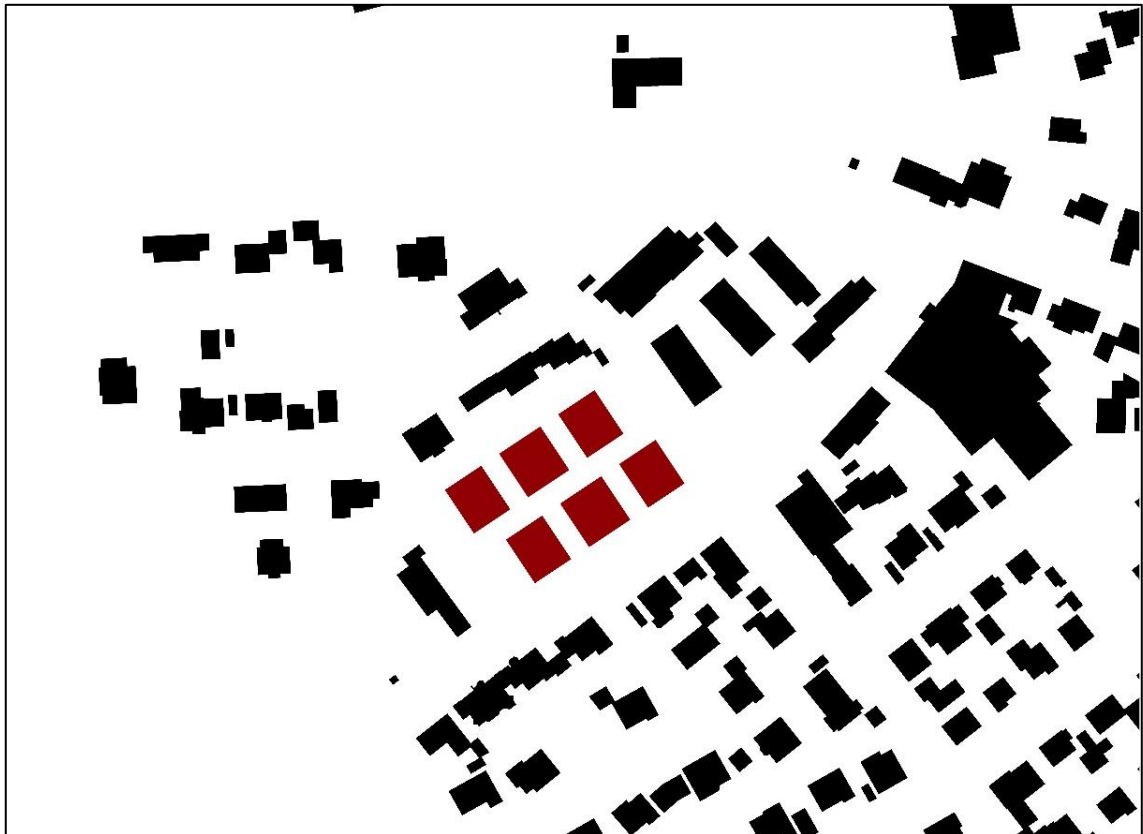
1. Bebauungskonzept

Gemäß der Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Somit kann Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Bedingt durch den demographischen Wandel (geburtenstarke Jahrgänge 1946-1964) wird in naher Zukunft eine noch größere Anzahl älterer Menschen nach alternativen Wohnformen suchen. Die Mehrheit möchte gerne in der eigenen Wohnung oder zumindest in Ihrem gewohnten Wohnumfeld wohnen bleiben. Die Schaffung von barriere reduziertem und bezahlbarem Wohnraum wird daher eine wichtige Voraussetzung, um dies zu ermöglichen. Hinzu kommen steigende Bau- und Erschließungskosten, welche die finanziellen Spielräume einschränken. In Folge dessen fehlt es an günstigem Wohnraum für junge Familien und Alleinstehende im Ort. Daraus folgt, dass es erforderlich ist entsprechende bedarfsgerechte Wohnformen anzubieten. Deshalb werden im WA 2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die Höhe künftiger Gebäude soll sich an der umgebenden Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden und Nutzung des Dachgeschosses orientieren.

Für den Planbereich WA 2 ist das Bebauungskonzept von der HC Wohnkomfort GmbH, Architekt Tiefenbach, als Grundlage zu sehen. Geplant sind 6 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten und unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Die notwendigen Stellplätze sollen größtenteils in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Die geplanten Flachdachgebäude stehen leicht versetzt zu einander. Zusammen mit den Rücksprüngen im DG (Staffeldach) entsteht so eine Auflockerung in der Wirkung auf den öffentlichen Raum. Die drei Gebäude entlang des Mühlweg liegen um ca. 1,5 m tiefer, so dass sich die Höhenentwicklung nach Südost ab staffelt. Insgesamt wird so der gewünschte Übergang zur südlichen 1-geschossigen Bebauung erreicht.

Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) liegt wegen der Tiefgarage erhöht im Bezug zur Straße. Um den Übergang des zukünftigen Geländes zum Straßenniveau zu ermöglichen werden Böschungen und eventuell Stützmauern erforderlich. Die Abstände zur Nachbarbebauung im Bestand sind ausreichend. Die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden sind gering und ermöglichen dadurch eine kompakte Gebäudestellung. Östlich des Planbereiches finden sich bereits Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit vergleichbarer städtebaulichen Dichte.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 „Im Käppele - 4. Änderung“



Schwarzplan (unmaßstäblich; eigene Erhebung)



Ansichten (unmaßstäblich; HC Wohnkomfort, Stand 10.05.2020)

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Ausweisung von Wohnbauplätzen im Innenbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden zum Schutz der geplanten Wohnbebauung ausgeschlossen. Diese Nutzungen können mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen darüber hinaus innerhalb des außerhalb des Geltungsbereiches verbleibenden Mischgebietes untergebracht werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

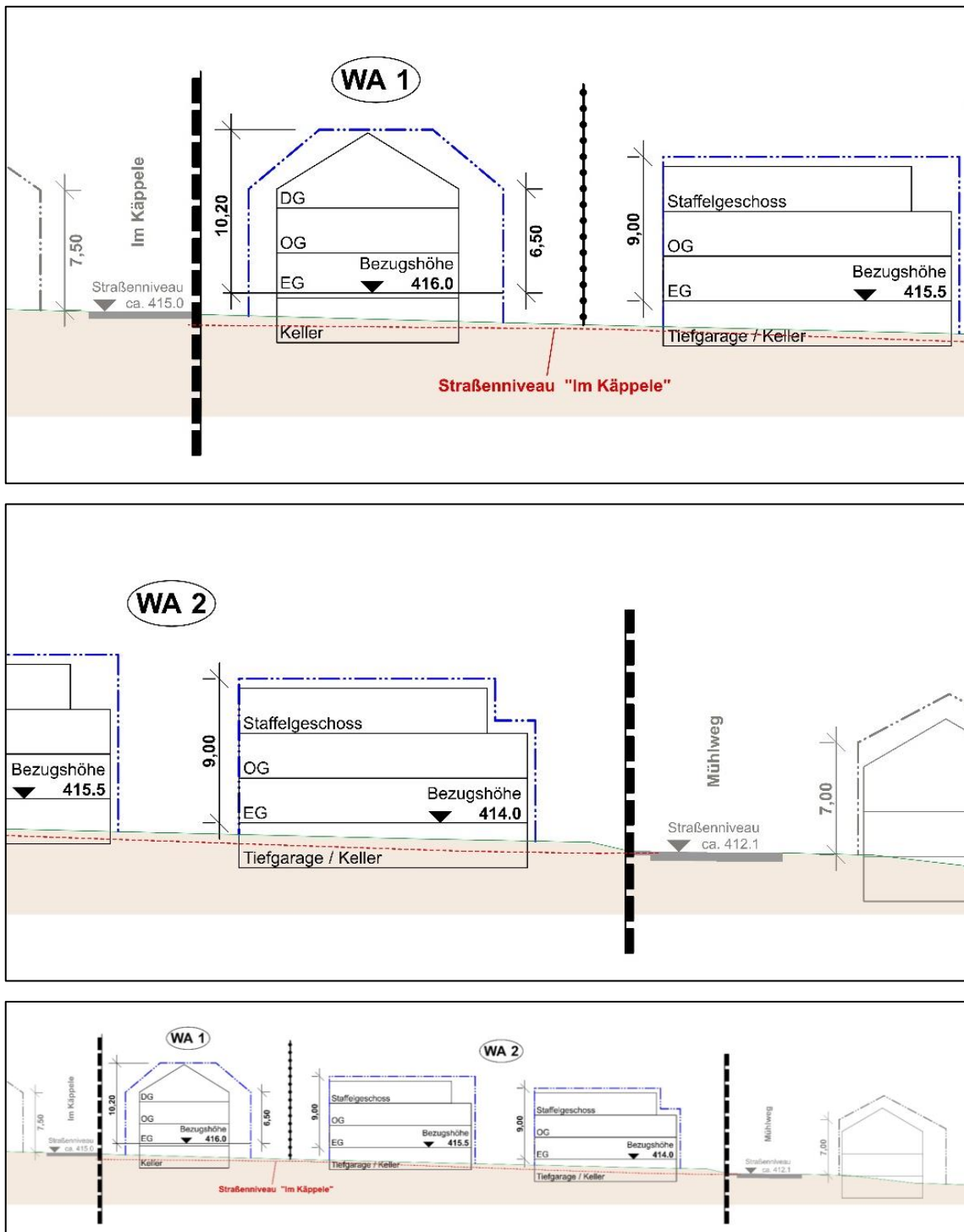
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, entsprechend der Obergrenze für das jeweilige Gebiet, die Begrenzung der Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse. In Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen und der Bauweise ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll erreicht werden, dass sich die künftige Bebauung in die umgebende Wohnbebauung einfügt und dennoch eine gute bauliche Nutzung im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht wird.

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes ermöglichen eine 2-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,5 m. Das bisher durchgängige Baufenster und das Fehlen einer Längenbeschränkung ermöglichten eine städtebaulich nicht gewünschte Riegelbebauung entlang des Mühlweg. Durch die Bebauungsplanänderung können solche Mängel behoben werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an die Obergrenze nach BauNVO festgesetzt. Diese entspricht der Festsetzung der bislang im Planbereich festgesetzten Grundflächenzahl. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,7 für Tiefgaragen ermöglicht die Schaffung notwendiger Stellplätze in Bereichen mit verdichteter Bebauung.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist so gewählt, dass eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet wird, ohne die bauliche Dichte gegenüber dem ortstypischen Erscheinungsbild zu überziehen. Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann bei Satteldächern im WA 1 im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss entstehen. Dreigeschossige Flachdächer konnten nach dem bisherigen Bebauungsplan nicht erstellt werden, sollen nun aber zur bestmöglichen baulichen Nutzung und Nachverdichtung im WA 2 möglich sein. Das Obergeschoss im WA 2 ist jedoch als Staffeldach zu errichten. Die Höhenentwicklung der Gebäude mit Flachdach wird dadurch mindestens an einer Seite zurückgenommen. Gebäude entlang des Mühlweg müssen das Obergeschoss nach Südosten einrücken, um durch die Staffelung einen wirksamen Übergang zum Bestand zu gewährleisten. Auf weitere Festsetzungen zum Einrücken der Staffeldachgeschosse wird jedoch verzichtet, um bei der Umsetzung mehr Flexibilität zu ermöglichen.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 „Im Käppele - 4. Änderung“



Schemaschnitt A-A (unmaßstäblich; eigene Erhebung)

Zur Einpassung der künftigen Gebäude an die Höhenlage des bestehenden Geländes und an die künftigen Erschließungselemente wird eine Bezugshöhe für die Gebäudehöhen festgesetzt. Eine Bindung der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen an die Bezugshöhe ist nicht vorgesehen. Damit wird ein Maximum an innerer Flexibilität der Gebäudegestaltung erreicht. In Verbindung der Bezugshöhen mit den festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen sind jedoch die städtebaulich ablesbaren Trauf- und Firstlinien sowie Oberkanten in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig fixiert.

Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe im WA 1 soll Winkel- und Querbauten ermöglichen. Diese sollen das Gebäude jedoch nicht dominieren. Daher wird

die Überschreitung auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die festgesetzten Baugrenzen im WA 1 wird eine möglichst flexible Nutzung der bestehenden Baugrundstücke angestrebt. Die Baugrenze wurde lediglich am Übergang zum WA 2 gegenüber der bisherigen Festsetzung zurückgenommen. Die festgesetzten Baugrenzen im WA 2 sind eng an der geplanten Mehrfamilienhausbebauung orientiert. Damit wird bei hoher städtebaulicher Dichte trotzdem eine gute Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden gewährleistet.

Die Festsetzungen für Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gewährleisten die Freihaltung von Flächen entlang der Erschließungsstraße und damit eine offene Wirkung des öffentlichen Raumes. Darüber hinaus sollen rückwärtige Gartenbereiche weitestgehend zum ungestörten Aufenthalt der künftigen Bewohner freigehalten werden.

Offene Stellplätze können nur im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen zugelassen werden. Damit sollen rückwärtige Gartenbereiche zum ungestörten Aufenthalt für die künftigen Bewohner freigehalten werden.

2.1.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise soll die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden gewahrt werden. Um zu massive Baukörper zu vermeiden, wird die maximal zulässige Gebäudelänge auf max. 18 m begrenzt.

Die Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäudeaußenseite bei Flachdachgebäuden rechtwinklig zur eingetragenen Hauptfirstrichtung ermöglicht eine gute Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung der Firstrichtungen bei Satteldachgebäuden orientiert sich am Bestand und bewirkt zudem die aus solarenergetischer Sicht günstige Südostausrichtung der Hauptbaukörper beim Satteldach.

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

Die in Ziffer 1.8 des Textteils festgesetzten Maßnahmen dienen im Wesentlichen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Naturhaushalt im Plangebiet zu erhalten. Die Festsetzungen sind darüber hinaus als Minimierung des Eingriffs zu sehen.

2.1.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten sichern die Durchgrünung des Gebietes.

2.1.7 Geländemodellierung / Geländehöhen

Insbesondere entlang der Erschließungselemente sollen Geländeversätze vermieden werden. Deshalb ist hier das Gelände auf den Privatgrundstücken an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzupassen.

Im Zuge der Bebauung werden aufgrund der vorhandenen Topografie Geländeanpassungen erforderlich. Um diese jedoch auf das notwendige Maß zu reduzieren und um zu große Geländesprünge zu vermeiden, werden Aufschüttungen und Abgrabungen durch Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften auf 1,00 m begrenzt. Diese Festsetzung darf

jedoch nicht dazu dienen, die geforderte straßenseitige Anpassung des Geländes an die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche zu umgehen.

Mauern sind als notwendige Stützmauern zum Abstützen der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen diese als Natursteinmauern in Trockenbauweise herzustellen.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen ein gestalterisches Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Umgebungsbebauung gewährleisten.

Gestaltungsvorschriften

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Durch die Festsetzung zur Fassadengestaltung soll ein Mindestmaß an einheitlicher, ortstypischer Gebäudegestaltung erreicht werden.

Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachform als Satteldach im WA 1 orientiert sich an der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes. Für den Bereich WA 2 werden Flachdächer, bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. Diese sind aus ökologischen Gründen zu begrünen. Dachaufbauten auf den Flachdächern sind nicht vorgesehen. Ausgenommen hiervon sind technisch notwendige Aufbauten sowie Solaranlagen, sofern die Funktion der Dachbegrünung unter den Solaranlagen erhalten bleibt. Eine Aufständigung von Solaranlagen auf Flachdächern ist somit zulässig.

Gestalterische Bedenken bezüglich der Durchmischung von Satteldach und Flachdachgebäuden werden zunächst zurückgestellt. Durch die klare Festlegung auf eine Dachform in den einzelnen WA Bereichen in Verbindung mit den Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen und der Firstrichtung, ist jedoch ein Mindestmaß an Gestaltung entsprechend dem Baukonzept gegeben.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sind für den Bereiche WA 1 Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung wird auf 30-40 Grad festgelegt. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass auch noch im DG in Verbindung mit möglichen Dachaufbauten eine gute Wohnnutzung erfolgen kann.

Mit den Abstandsfestsetzungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, dass das Hauptdach auch als solches wahrgenommen wird. Dachgauben und Dacheinschnitte sollen ringsum von Dachflächen eingeschlossen werden, aber dennoch eine ausreichende Nutzung des Dachgeschosses durch Dachaufbauten ermöglichen. Die Höhenbeschränkung von Dachgauben, auf Gesimsoberkante bezogen, wird die überwiegende Mehrzahl der Gaubenformen, zumindest bei sinngemäßer Anwendung abdecken. Soweit im Einzelfall dies nicht möglich ist (z.B. Rundgauben), ist für diese Fälle die Höhenbeschränkung von 1,60 m bezogen auf die Gaubendachhaut anzuwenden. Eine generelle Festsetzung von oberen Dachhautbezügen erfolgt nicht, da sonst eine Vielzahl unterschiedlicher Maße für die verschiedenen Gaubenformen festgesetzt werden müssten. Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung findet für Dachaufbauten keine Anwendung, da diese nicht für alle Gaubenarten angewendet werden kann.

Dachaufbauten als Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikenelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit erwünscht und zugelassen. Diese sollen aus gestalterischer Sicht dieselbe

Neigung wie das Hauptdach aufweisen. Eine Aufständigung von Solaranlagen auf Satteldächern ist somit nicht zulässig.

Einfriedigungen und Freiflächen

Durch die Abstandfestsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein ausreichendes Lichtraumprofil im Straßenraum angestrebt.

Aufgrund der zu erwartenden Anhebung des Geländeniveaus infolge der Bebauung sind insbesondere am südwestlichen und südöstlichen Gebietsrand hin Stützmaßnahmen zu erwarten. Um diese auf ein gestalterisch verträgliches Maß zu begrenzen werden Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe zugelassen. Durch die Festsetzung zur Abstufung wird erreicht, dass übereinander angebrachte Mauern optisch maximal einer Geländeneigung von 1:1, bzw. 45° entsprechen. Damit Mauern auch bepflanzt werden können, wäre eine Begrenzung auf Trockenmauern wünschenswert. Auf eine Festsetzung von Natursteinmauern wird jedoch verzichtet, da mit Stützmauern zu rechnen ist, die aus Gründen der Standicherheit vermörtelt werden sollten.

Aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen. Unbepflanzte Steingärten, die lediglich aus Schotterflächen bestehen sollen damit vermieden werden.

Stellplatzverpflichtung

Um verkehrsgefährdende Zustände durch parkende Fahrzeuge auf den geplanten Erschließungsstraßen und den angrenzenden Zufahrtsstraßen zu vermeiden wird die Verpflichtung zur Erstellung privater Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die begrenzte Anzahl öffentlicher Stellplätze und Parkierungsmöglichkeiten auf den Straßen soll primär den Besuchern des Gebietes zur Verfügung stehen, so dass diese nicht in angrenzende Bereiche ausweichen müssen. Der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an PKW-Stellplätzen ist damit weitestgehend auf den privaten Baugrundstücken bereit zu stellen. Dies wird als sinnvoll angesehen, da private Stellplätze mit geringerem Ausbaustandard und damit wesentlich kostengünstiger als öffentliche Stellplätze hergestellt werden können. Darüber hinaus würde eine massive Ausweisung öffentlicher Stellplätze die Bauflächen weiter reduzieren.

Die Festsetzung orientiert sich an Stellplatzverordnungen die in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Altenriet erlassen wurden. Die Praxis in Altenriet zeigt, dass die Festsetzung als Mindestfestsetzung notwendig ist. Insbesondere stellt das ÖPNV-Angebot keine gleichwertige Alternative zum privaten PKW dar.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich um eine Neuordnung im Innenbereich handelt, sind die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen für den Planbereich bereits vorhanden.

3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die beiden geplanten TG-Zufahrten im WA 2 sollen räumlich getrennt angeordnet werden. Die PKW An- und Abfahrten verteilen sich somit auf die zwei Zufahrtsstraßen Im Käppele und den Mühlweg mit Anbindung an die Kreisstraße 1236.

3.2 ÖPNV-Anbindung

Der Nahverkehrsplan des Landkreises Esslingen gibt Empfehlungen für Einzugsbereiche von Haltestellen vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des für Kommunen empfohlenen Einzugsbereichs von 500 m zur Bushaltestelle Schule. Sie ist Fußläufig gut zu erreichen.

3.3 Entwässerung

Der Boden lässt erfahrungsgemäß keine Versickerung zu. Der nächste Regenwasserkanal liegt 100 m entfernt. Die Anbindung des Gebietes an den Regenwasserkanal ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht verhältnismäßig. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist daher, nach Pufferung auf dem Grundstück in geeigneten Rückhalteanlagen, in den bereits vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

3.4 Versorgungsleitungen

Durch Leitungsanfragen konnten Leitungspläne der Netze BW sowie der Telekom und Unitymedia erhoben werden. Demnach sind Strom und Kommunikationsleitungen in den umliegenden Straßen Im Käppele und Mühlweg vorhanden.

4. Fachgesetzliche Festlegungen

Im Planbereich sind keine fachgesetzlich festgelegten Schutzgebiete oder Biotopie ausgewiesen.

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

2. Artenschutz

Eine faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wurde durch das Büro Stadt Land Fluss durchgeführt und liegt in der Fassung vom 28.10.2020 vor. Es wurden Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Nachtkerzenschwärmer untersucht. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (V1 - Zeitraum für Gehölzrodungen und Gebäudeabriss, V2 – vogelfreundliche Verglasungen der Neubauten) und der vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen (C1 – CEF Maßnahme für die Mehlschwalbe) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich sind für die Mehlschwalbe erforderlich (C1 – CEF Maßnahme für die Mehlschwalbe). Diese bestehen in der Bereitstellung künstlicher Nisthilfen an geeigneten Gebäuden im räumlichen Kontext zum Plangebiet. Es bietet sich an diese im Bereich des Hasenheims und oder im Bereich des Feuerwehrhauses außerhalb des Planbereichs zu realisieren. Um das Brutplatzangebot für Gebäudebrüter allgemein zu erhöhen, wird empfohlen, entsprechende Nistkästen an den Neubauten anzubringen (insbesondere für Haussperling und Mauersegler). Die Maßnahme C1 ist dauerhaft zu sichern.

Auf die umfassenden Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, wird verwiesen.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Kosten für die Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Kosten für die Objektplanung und die Baukosten, sowie Anschlusskosten für das Baugrundstück sind vom Bauherren zu tragen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnung erforderlich.