

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanverfahren „Riegelstraße Süd“ und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Riegelstraße Süd“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Deggingen besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauland. Im Ortsteil Reichenbach wurde zwar vor wenigen Jahren das kleine Baugebiet Gießle mit insgesamt sechs neuen Bauplätzen erschlossen, doch waren diese sehr schnell verkauft und sind mittlerweile alle bebaut. Zuvor gab es in Reichenbach lange Zeit keine Baugebieterschließung, lediglich einzelne Arrondierungen konnte die Gemeinde vornehmen, um den örtlichen Bedarf teilweise zu decken.

In der Zwischenzeit hat die Gemeinde im Hauptort für das Baugebiet "Birkhof" einen Bebauungsplan aufgestellt, dessen Erschließungsarbeiten zwischenzeitlich abgeschlossen sind. Der Bau der Gebäude hat teilweise schon begonnen, derzeit läuft das Ausschreibungsverfahren für die gemeindeeigenen Bauplätze.

Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung im Gebiet Birkhof rasch erfolgen wird, da auf rund 280 Bauplatzinteressenten lediglich 46 Bauplätze kommen. Damit können nur rund 16 % der Anfragen bedient werden.

Um dieser Nachfrage weiterhin begegnen zu können, soll auch im Ortsteil Reichenbach ein Angebot an Wohnbauflächen geschaffen werden. Ergänzend zu den oben genannten Bauplatzanfragen gibt es auch für Reichenbach konkrete Interessensbekundungen, die bereits seit längerer Zeit bei der Gemeinde vorliegen und sich konkret nur auf Reichenbach beziehen.

Aufgrund des nach wie vor anhaltenden örtlichen Bedarfs an Wohnungen und Wohnbauflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein neues und auf die Größe von Reichenbach abgestimmtes Wohngebiet erforderlich.

2 Bedarf

Der Ortsteil Reichenbach ist seit vielen Jahren ein beliebter Wohnort für Familien im oberen Filstal, da er sich mit seiner überschaubaren Größe und der Nähe zu Natur und Landschaft, sowie einem intakten Sozialleben hervorhebt. Die infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere für Familien, trägt dazu bei, dass für Kinder und Jugendliche ideale Voraussetzungen gegeben sind.

Deshalb ist auch nachvollziehbar, dass vermehrt Anfragen nach weiteren Baumöglichkeiten in der Gemeinde und explizit für Reichenbach eingehen. Derzeit liegen der Gemeinde Deggingen 12 konkrete Anfragen aus dem Ort Reichenbach vor. Weitere Anfragen aus dem Kernort Deggingen werden aktuell nicht aufgenommen, da hierfür das Gebiet Birkhof den Bedarf decken soll. Anfragen außerhalb der Gemeinde werden aktuell nur zur Kenntnis genommen, gehen aber seit Jahren laufend ein.

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen-Bad Ditzenbach ist der Bereich östlich der Riegelstraße als geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von 1,18 ha dargestellt. Daher liegt es nahe, den örtlichen Bedarf in diesem Bereich zu decken, zumal auch die Erschließung durch die Riegelstraße bereits teilweise gegeben ist.

So wurde am 28.11.2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Riegelstraße“ gefasst. Der Bebauungsplan sollte auf Grundlage des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt werden.

Es wurden Städtebauliche Entwürfe erarbeitet, mit denen im Zeitraum vom 22.03.2021 bis zum 23.04.2021 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB vorgenommen und auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB angehört wurden.

Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein zwar lückiger aber zusammenhängender Streuobstbestand (siehe Ziffer 7.1). Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen den bisherigen Geltungsbereich zu teilen und die Flächen des

Bebauungsplanes „Riegelstraße“ um die Streuobstflächen zu reduzieren. Diese sind nun Bestandteil des neuen Bebauungsplanes „Riegelstraße Nord“. Dieser Bebauungsplan soll aktuell nicht fortgeführt werden.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene und nicht durch Streuobstbestand belegte Bereich wird unter der neuen Bezeichnung „Riegelstraße Süd“ fortgeführt und betrifft das vorliegende Verfahren. Aufgrund neuer Fristsetzungen im § 13b BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 13.10.2022 für den nun vorliegenden Geltungsbereich erneut gefasst.

Der Bebauungsplan „Riegelstraße Süd“ wird somit weiterhin im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB bzw. § 215a BauGB durchgeführt werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Deggingen ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Kleinzentrum (Ortskern Deggingen) festgelegt und dem Mittelbereich Geislingen zugeordnet. Sie ist als Gemeinde beschränkt auf die Eigenentwicklung ausgewiesen.

In „übrigen Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung“ ist eine Bruttowohndichte von 50 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Der Planbereich ist als Gebiet für Landwirtschaft sowie als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen/Bad Ditzenbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als geplante Wohnbauflächen und teilweise als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Da die Anordnung der nun beplanten Flächen zwar von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise abweicht, die Größe hingegen unter dessen Ausweisungen zurückbleibt, wird der Bebauungsplan als Konkretisierung der Flächennutzungsplaninhalte und somit aus diesem entwickelt. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b bzw. 215a BauGB ist es jedoch nicht erforderlich, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die geringfügigen Abweichungen werden nach Abschluss des Verfahrens im Flächennutzungsplan berichtigt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Es handelt sich beim Plangebiet um Außenbereichsflächen, für die bislang kein Planungsrecht vorhanden ist. Westlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Schleifen“ aus dem Jahr 2004 an. In einem kleinen Bereich an der Riegelstraße übergreift der vorliegende Bebauungsplan „Riegelstraße Süd“ diesen Bebauungsplan „Schleifen“, ohne dessen Grundaussagen zu beeinträchtigen.

Südlich, östlich und nördlich des Plangebiets existieren keine Bebauungspläne. Der bebaute Bereich südlich des Plangebiets wird einschließlich der Bebauung des Grundstücks Riegelstraße 4 nach § 34 BauGB beurteilt. Die Grenze dessen endet an der bestehenden Bebauung.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Norden des Ortsteiles Reichenbach. Es liegt östlich der Riegelstraße und umfasst 1,13 ha. Westlich der Riegelstraße und leicht abgesetzt im Süden des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung. Nordwestlich des Planbereichs befindet sich das Schützenhaus sowie ein Wanderparkplatz.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Aufgrund des Streuobstbestandes (siehe Ziffer 7.1) hat sich die Gemeinde dazu entschlossen den bisherigen Geltungsbereich zu teilen und die Flächen des Bebauungsplanes „Riegelstraße“ um die Streuobstflächen zu reduzieren. Der südliche Bereich des vorliegenden Verfahrens wird als „Riegelstraße Süd“ fortgeführt. Parallel dazu hat die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für den nördlichen Bereich mit der Bezeichnung „Riegelstraße Nord“ gefasst. Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass dieser Bebauungsplan erst dann fortgeführt werden kann, wenn eine hinreichend klare Lösung für den Streuobstbestand erreicht werden konnte.

5 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b - in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB - Beendigung § 215a BauGB

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelte die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden konnten gemäß § 13b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m² für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufstellen, vorausgesetzt die Flächen schließen an bebaute Ortsteile an. Die Neuregelung war befristet: das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne musste bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet worden sein, der Satzungsbeschluss hätte bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden müssen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtete sich nach § 13a BauGB.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass § 13b BauGB unionsrechtswidrig ist und deswegen für nicht weiter anwendbar erklärt, da dieser die Überplanung von Außenbereichsflächen auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt.

In der Folge hat der Gesetzgeber reagiert und das Baugesetzbuch dahingehend geändert, dass der § 215a eingefügt wurde, der die Beendigung von noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren nach § 13b regelt. Diese Gesetzesänderung trat am 01.01.2024 in Kraft.

Neben den bisherigen Anwendungsvoraussetzungen kam gem. § 215a Abs. 3 Satz 1 BauGB hinzu, dass eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen ist. Kommt diese zu der Einschätzung, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären, so kann das Verfahren nach § 215a beendet werden.

Nach der Teilung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Riegelstraße“ in einen Nord- und einen Südtteil wurde für den vorliegenden Planbereich erneut der Aufstellungsbeschluss im Oktober 2022 gefasst. Auch bei einer gemeinsamen, kumulierenden Betrachtung der beiden Geltungsbereiche und der sich daraus ergebenden überbaubaren Flächen, wird der Schwellenwert im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern nicht überschritten. Wie Eingangs aufgeführt kommt hinzu, dass aktuell keine Fortführung des Verfahrens „Riegelstraße Nord“ absehbar ist.

Weiterhin begründet der Bebauungsplan „Riegelstraße Süd“ die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Im vorliegenden Fall befindet sich sowohl südlich als auch westlich des Planbereichs vorhandene Bebauung.

Das Plangebiet grenzte bisher im Norden direkt an das Vogelschutzgebiet „SPA 7422-441 – Mittlere Schwäbische Alb“ an. Um eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes auszuschließen wurde auf Basis der durchgeführten Untersuchungen eine Vorab-Einschätzung der Natura2000-Vorprüfung vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das SPA nur indirekt berührt ist. Durch ein Abrücken des vorliegenden Planbereichs ergibt

sich eine günstigere Gesamtsituation. Eine Gefährdung der Erhaltungsziele für die im VSG vorkommenden Vogelarten kann auf Grundlage der aktuell vorliegenden Planungsdaten ausgeschlossen werden, so dass auch hier nichts gegen die Beendigung des Verfahrens nach § 215a BauGB steht.

Zudem gibt es keine Hinweise darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Von den an der Vorprüfung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das Landratsamt auf den Verlust bzw. Ersatz des geschützten Biotops „Feldhecke“ sowie auf den erforderlichen Erhalt eines Streuobstbaumes hingewiesen. Da die Vorprüfung dies bereits berücksichtigte ist diese im Ergebnis unverändert in ihrer Einschätzung. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Riegelstraße Süd“ kann daher gem. § 215a Abs. 1 BauGB abgeschlossen werden und damit die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan angewendet werden. Der Satzungsbeschluss muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst werden.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet umfasst hauptsächlich Grünland. Streuobst findet sich im südlichen Gebietsabschnitt, direkt anschließend an die Bestandsbebauung, und im nördlichen Bereich. Beide Flächen werden als Streuobstbereich erhalten. Die Riegelstraße liegt im Westen des Planbereichs.

6.2 Topographie

Das Plangebiet liegt an einem Südhang der sich von 510 m ü.NN im Süden und bis auf etwa 524 m ü.NN im Norden erstreckt.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das nach § 33 NatSchG geschützte Biotop „Feldhecke am nördlichen Ortsrand von Reichenbach“ mit der Biotopnummer 173241170107.

30-40 m nördlich befindet sich das Vogelschutzgebiet „SPA 7422-441 – Mittlere Schwäbische Alb“.

6.4 Eigentum

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sowie die private Grünfläche sind in privatem Eigentum, der Bereich der Riegelstraße ist öffentlich.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Die Riegelstraße mündet südlich des Plangebiets in die Schlater Straße (L 1218). Über diese Landesstraße ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Ortszentrum von Reichenbach ist mit der Haltestelle "Rathaus" die Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die Bushaltestelle ist vom neuen Gebiet fußläufig in ca. 5 Minuten zu erreichen.

6.6 Altlasten

Altlasten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt bzw. vermutet.

6.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst finden sich keine Gewässer. Nordöstlich des Gebietes findet sich auf Flurstück 269/1 ein leicht quelliger Bereich.

Am westlichen Rand der Riegelstraße verläuft der Riegelbach, der zunächst als offenes Gewässer II. Ordnung nach Süden abfließt und etwa auf Höhe Gebäude 5 in die Verdolung geführt wird.

6.9 Hochwasservorsorge / Starkregenereignisse

In der Vergangenheit kam es in Reichenbach des Öfteren zu innerörtlichen Überflutungen. Hervorzuheben ist ein Hochwasserereignis vom 31.05.2013/01.06.2013, bei dem im Bereich des Ortskernes das Wasser ca. 30 cm auf der Straße stand. Die Gemeinde Deggingen hat aufgrund der starken Gefährdung des Ortsteils Reichenbach hinsichtlich Hochwasser eine Flussgebietsuntersuchung in Auftrag gegeben, die für das Einzugsgebiet des Fischbaches die Bestandssituation analysiert hat. Diese wurde mit Stand 2018 von WALD + CORBE Consulting GmbH, Hügelsheim vorgelegt. Betrachtet wurden darin nicht nur das Haupt- und seine Nebengewässer sondern auch die Hangflächen der Außengebiete.

Dabei hat sich gezeigt, dass der für angestrebte 50- bis 100-jährliche Hochwasserschutz an den Hauptgewässern nicht erreicht wird. Eine Verbesserung des Hochwasserschutzes ist daher anzustreben. Neben der starken Gefährdung der Ortslage durch Überlastungen der Gewässer liegt im Ortsbereich von Reichenbach auch eine Gefährdung durch Hangwasser (wild abfließendes Wasser) vor.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 215a i.V.m. § 13a BauGB fortgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Im Nachfolgenden wird nur auf die Thematik des geschützten Streuobstbestandes eingegangen. Für die übrigen Umweltbelange wird auf die Ausführungen im Umweltbeitrag verwiesen.

7.1 Streuobstbestände

Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein zwar lückiger aber zusammenhängender Streuobstbestand. Dieser ist aufgrund § 33a Absatz 1 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) zu erhalten. Die Änderung des Naturschutzgesetzes im Zusammenhang mit der Aufnahme des o.g. § 33a erfolgte Ende des Jahres 2020. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Göppingen vom April 2021 eine Ausnahmegenehmigung noch in Aussicht gestellt. Dabei wäre durch Neupflanzung von Streuobst ein Ausgleich für den Verlust der im Gebiet liegenden Bestände zu erreichen gewesen.

Zwischenzeitlich liegen einschlägige Erlasse des zuständigen Ministeriums vor, auch gab es entsprechende Rechtsprechungen zu diesem Thema. Im Ergebnis muss festgehalten werden, dass ein Eingriff in den Streuobstbestand eine große Herausforderung darstellt und keine Garantie besteht, rechtzeitig vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans eine Genehmigung zu erhalten.

Deshalb hat die Gemeinde den ursprünglichen Geltungsbereich um den Streuobstbestand reduziert. Die prägenden Bereiche im Norden und im Osten bleiben als Außenbereich erhalten, weshalb auch kein Eingriff in den Streuobstbestand erfolgt. Der südliche Bereich angrenzend an das Grundstück Riegelstraße 4 ist ebenfalls dem Streuobstbestand zugehörig, weshalb diese

Fläche zwar in den Geltungsbereich einbezogen, jedoch als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wird.

Diese Festsetzung nimmt dem Privateigentümer des Grundstücks kein Baurecht weg, da die Fläche aktuell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Um zu vermeiden, dass durch den neuen Bebauungsplan hier eine Baulücke nach § 34 BauGB entsteht, ist zum Erhalt des Streuobstbestands diese Festsetzung erforderlich. Der Erhalt des gesamten Streuobstbestands nordöstlich von Reichenbach und damit auch dieser Teilfläche ist städtebauliches Ziel der Gemeinde.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im nördlichen Abschnitt vereinzelt Streuobstbäume. Diese werden aufgrund der vorgenannten Zielsetzung ebenfalls erhalten und mit einer Festsetzung als Pflanzbindung belegt, um den langfristigen Erhalt zu gewährleisten, so wie es § 33a NatSchG BW verlangt.

8 Immissionsschutz

8.1 Lärmimmissionen

Aufgrund des nördlich gelegenen Schützenhauses ist es erforderlich, die auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräusche näher zu betrachten. Des Weiteren sind die Verkehrseinwirkungen auf das Gebiet sowie ausgehend vom Gebiet zu beleuchten. Das von der Gemeinde beauftragte Gutachten wurde für den bisherigen Planbereich, welcher weiter nach Norden reichte, erarbeitet, kann aber in seinen Aussagen auch für das nun vorliegende, reduzierte Gebiet „Riegelstraße Süd“ herangezogen werden.

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden diese Sachverhalte untersucht:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden im Plangebiet eingehalten, so dass aufgrund der Nähe zum Schützenverein keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen sind sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet betrachtet worden. Bei den Einwirkungen auf das Gebiet wurde sowohl die Schlater Straße (L 1218) als auch der nördlich gelegene Parkplatz mit rund 40 Stellplätzen beleuchtet. In beiden Fällen wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Durch die Aufsiedelung des Planbereichs entsteht zwar ein Mehrverkehr auf den umliegenden Straßen, der jedoch keine wesentliche Geräuschzunahme an der vorhandenen schützenswerten Bebauung zur Folge hat und damit als zumutbar eingestuft wird.

8.2 Geruchsmissionen

Gemäß Anregung des Landwirtschaftsamtes befinden sich südlich des Plangebiets drei landwirtschaftliche Hofstellen. Die von diesen Grundstücken möglicherweise ausgehenden Gerüche können sich nachteilig auf die neue Wohnbebauung auswirken.

Es handelt sich bei den Hofstellen um die drei Flurstücke 263, 265/1 und 265/2. Aktuell findet auf keinem der genannten Grundstücke eine Tierhaltung statt, so dass derzeit keine Geruchsauswirkungen auftreten. Grundsätzlich bzw. theoretisch ist jedoch von einer Wiederaufnahme der Tierhaltung auszugehen und deren potentiellen Auswirkungen auf eine künftige Bebauung zu beurteilen. Zu diesem Zweck wird im nachfolgenden die bauliche Situation betrachtet und dahingehend beurteilt, ob eine Aufstallung erfolgen könnte.

Die Anwesen auf den Flurstücken 265/1 und 265/2 waren ursprünglich eine Hofstelle (Riegelstraße 4, Flst. 265). Im Laufe der Zeit wurden Scheuer und Stallgebäude zum Wohnhaus umgebaut. Damit in Zusammenhang wurden Eigentumsverhältnisse verändert und das umgebaute Gebäude auf nun Flst. 265/1 wurde Riegelstraße 4/1.

Im Weiteren wurden bei Riegelstraße 4/1 gemäß den Bauakten der Abbruch der Dungele sowie der Umbau des Stalles in zwei Garagen vorgenommen. Daher ist hier keine Tierhaltung mehr möglich.

Bei Riegelstraße 4 waren nach Aufteilung des Anwesens nur noch ein Hühnerstall gelegen. Aber auch dieser wurde im Laufe der Zeit der bereits vorhandenen Werkstatt zugeschlagen und zu einem weiteren Abstellraum.

Für das südlichste Anwesen Riegelstraße 2 auf Flst. 263 liegen Bauakten zu einem Wohnhausumbau aus dem Jahr 1980 vor. Darin ist das im Osten des Grundstücks gelegene Nebengebäude als Maschinenschuppen verzeichnet und somit kein Stallgebäude.

Der direkt an der Riegelstraße liegende Gebäudekomplex beinhaltet in diesen Unterlagen zwei Stallbereiche und eine Milchküche, was auf ein ehemalige Rinderhaltung schließen lässt. Eine Dungele ist nicht erkennbar. Theoretisch wäre damit die Aufnahme der Tierhaltung möglich.

In Bezug auf eine künftige Wohnbebauung im Plangebiet lässt sich dies wie folgt einordnen: Der Abstand zwischen Stall und neuer Bebauung beträgt 80 m, eine direkte Nachbarschaft besteht also nicht. Zudem befindet sich weitere, abschirmende Bebauung nördlich der ehemaligen Hofstelle Riegelstraße 2. Hinzu kommt, dass die Hauptwindrichtung, die aus W/NW zu verzeichnen ist, mögliche Gerüche nicht in das nördlich gelegene Plangebiet abtransportieren würde, sondern vielmehr in die östlich bzw. südöstlich gelegene Ortslage verfrachten würde.

Es kann also festgehalten werden, dass eine Belastung mit Gerüchen – auch für den theoretischen Fall einer neuerlichen Tierhaltung - im Planbereich nicht angenommen werden muss.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Städtebauliche Konzeption

Die bestehende städtebauliche Struktur des westlich angrenzenden Wohngebiets „Schleifen“ wird in Richtung Osten fortentwickelt. Dies betrifft in erster Linie die Erschließung, die eine möglichst südausgerichtete Bebauung erlaubt. Im Gegensatz zum 20 Jahre alten Baugebiet Schleifen sollen im vorliegenden Bebauungsplan jedoch auch verdichtete Wohnformen zugelassen werden, um möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen und trotzdem dem örtlichen Bedarf an Wohnungen und Wohnbauland gerecht zu werden.

Die Bebauung kann der Topografie entsprechend nach Süden orientiert werden, was auch eine optimale energetische Nutzung der Dachflächen ermöglicht. Die Bauformen im Gebiet sollen unterschiedlich sein, so soll die offene Bauweise eine möglichst große Bandbreite bieten und auf den jeweiligen Bedarf eingehen können. So sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Kettenhäuser zulässig.

9.2 Erschließung

Die städtebauliche Konzeption für das ursprünglich vorgesehene Gesamtgebiet sah eine Anbindung im südlichen und im nördlichen Bereich der Riegelstraße vor. Die sich dadurch ergebende Ringstraße wäre in der Lage gewesen, sämtliche Bauplätze und Gebäude zu erschließen. Durch die Gebietsreduzierung fällt der nördliche Bereich weg. Somit endet die nordsüdgerichtete Straße an der öffentlichen Grünfläche. Sollte der nördliche Bereich zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgegriffen werden können, wäre die Vervollständigung der Ringstraße möglich.

Ein Wenden für LKW und PKW am Ende der Stichstraße ist nicht möglich. Deshalb wird der T-förmige Einmündungsbereich zum Wenden von Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Die Fläche ist entsprechend bemessen und erlaubt ein Wendemanöver durch Rückstoßen von ortsüblichen Müllfahrzeugen. Den beiden Grundstücken im Nordosten kann zugemutet werden, dass sie ihre Müllbehälter bis zur Wendeanlage transportieren. Die Straße weist zwar eine hangbedingte Neigung auf, die Weglänge von 25 Meter bis zum Müllsammelplatz ist jedoch vertretbar.

Im westlichen Bereich ist ausgehend von der Riegelstraße eine kurze Stichstraße vorgesehen, die lediglich die nördlich davon geplanten Grundstücke erschließt und keine Wendemöglichkeit hat. Aufgrund der Länge der Stichstraße von 30 Meter kann auch diesen Grundstücken

zugemutet werden, die Müllbehälter bis zur Riegelstraße zu bringen. Dort ist ebenfalls eine Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter bei turnusmäßiger Abholung vorgesehen.

Die HAUPTerschließungsstraße ist mit einer öffentlich zur Verfügung stehenden Bruttobreite von 6 Meter geplant. Darin enthalten ist die Fahrbahn einschließlich der Randeinfassung. Bei dieser Breite ist ein Abstellen von Fahrzeugen am Fahrbahnrand möglich und auch Teil des städtebaulichen Konzepts. Die kurze Stichstraße soll lediglich eine Bruttobreite von 4 Meter bekommen, dort ist kein Abstellen von Fahrzeugen vorgesehen.

Ebenso wie im Gebiet Schleifen werden die Straßenräume ohne getrennt geführte Gehwege ausgestaltet. Dies ist aufgrund des Umfangs der neu entstehenden Wohnbaugrundstücke und da über die Verkehrsflächen keine weiteren Bereiche als das Gebiet selbst erschlossen werden, als vertretbar anzusehen. Lediglich die Riegelstraße erhält im südlichen Bereich eine Verlängerung des bestehenden Gehwegs bis zur Erschließungsstraße.

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind am im südlichen Straßenabschnitt vier öffentliche Stellplätze geplant. Aufgrund der o.g. Straßenbreiten und dem dadurch möglichen seitlichen Parken sowie den Regelungen zur Erhöhung der erforderlichen Stellplätze pro Wohnung sind diese Stellplätze im Gebiet ausreichend.

Eine direkte Anbindung von Baugrundstücken an die Riegelstraße ist nicht vorgesehen und durch Zu- und Abfahrtsverbote geregelt. Dadurch soll eine Eingrünung parallel zur Riegelstraße gewährleistet werden.

9.3 Entwässerung, Wasserversorgung, Hochwasserschutz

Das Baugebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Der geplante Mischwasserkanal (Schmutzwasser, Straßenentwässerung und private Hofflächen) werden an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Riegelstraße angeschlossen werden.

Der Dachwasserabfluss von den Gebäuden und Garagen wird mittels individueller Retentionszisternen in den Grundstücken zurückgehalten. Diese sind mit einem Volumen von mindestens 3 m³ pro Grundstück und einem Drosselabfluss von 1 l/s festgelegt. Der Drosselabfluss fließt über die geplanten Regenwasserkanäle in den Vorfluter Riegelbach / Klingelgraben.

Auf der Grundlage der Flussgebietsuntersuchung (s. Kap. 6.9) wurden vertiefte Untersuchungen für das Plangebiet ausgearbeitet (Baugebiet „Riegelstraße“, Hydrologische Berechnungen vom 19.05.2022, WALD + CORBE, Hügelsheim). Dabei wurde zunächst die Einzugsgebietsfläche für die Hangfläche oberhalb des Baugebiets ermittelt und anschließend der Einfluss des Plangebiets auf die Hochwassersituation der Unterlieger abgeschätzt. Unter Berücksichtigung der bereits für Reichenbach vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen lässt sich feststellen, dass auch bei Aufsiedlung des Planbereichs ein ausreichender Hochwasserschutz erreicht wird.

Für das aus dem Außenbereich anfallende Wasser ist die Ableitung über einen Wall am nördlichen Rand des Gebietes vorgesehen. Dieser führt dieses Hangwasser in die geplanten Regenwasserkanäle, die im Weiteren in den Riegelbach / Klingelgraben einleiten.

Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung beinhaltet diese Maßnahmen und wird dem Landratsamt Göppingen vorgelegt werden.

Die Wasserversorgung wird aus dem örtlichen Wassernetz erfolgen.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dieser Festlegung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden weitgehend übernommen. Lediglich die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sollen ausgeschlossen werden, da nördlich des Plangebiets bereits das Schützenhaus als Gaststätte vorhanden ist. Somit wird die städtebauliche Zielsetzung konkretisiert.

Zudem können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO in Verfahren nach § 13b bzw. § 215a BauGB nicht zugelassen werden, da sich diese Bebauungspläne auf die Wohnentwicklung reduzieren.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von durchgängig 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Gebietsstruktur, der städtebaulichen Zielsetzung und der möglichen Grundstücksaufteilung besteht keine Veranlassung, von den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO abzuweichen.

10.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Trauf- und Gebäudehöhen definiert. Diese beziehen sich wiederum auf individuelle Bezugshöhen, die für einzelne Baufenster oder für Bereiche innerhalb der Baufenster (Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen) festgesetzt sind. Die individuellen Bezugshöhen orientieren sich an der Topographie und den geplanten Straßenhöhen. Diese werden im Bebauungsplan bewusst nicht dargestellt, um eventuelle Änderungen vor Ort während der Bauzeit nicht auszuschließen.

Besonders für die talseitige Bebauung an der Haupterschließung sind Regelungen getroffen, die verhindern, dass hangabwärts sehr hohe Gebäudefronten entstehen. Hierzu trägt der geforderte Rücksprung für die obersten Geschosse und die Begrenzung der Wandhöhe bei.

10.4 Bauweisen / Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese wiederum begrenzen die Gebäudelänge. Die Baugrenzen werden großteils über mehrere Baugrundstücke hinweg festgelegt, um bei der Aufteilung der neuen Baugrundstücke eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen und dabei aber die städtebaulichen Strukturen beizubehalten. Aufgrund der Erschließungssituation im nordöstlichen Bereich wird hier auf zusammenhängende Baufenster verzichtet und stattdessen für Einzelgebäude die überbaubare Fläche vorgegeben. Auf die Ausführungen in Kapitel 12 wird verwiesen.

10.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Nördlich der Haupterschließungsstraße wird für die Hauptgebäuderichtung eine flexible Stellung der Gebäude ermöglicht. So können diese wahlweise Nord-Süd oder auch Ost-West orientiert errichtet werden. Da hier nur Satteldächer möglich sind, werden damit die Strukturen des Gebiets „Schleifen“ fortgeführt.

Südlich der Haupterschließung hingegen, wo neben Sattel- auch Flach- und Pultdächer möglich sind, sollen die Gebäude in Ost-West-Richtung erstellt werden, um hier günstige Voraussetzungen zur verdichteten Bebauung in Verbindungen mit Festsetzungen zu Höhe bzw. Höhenstaffelung zu bieten.

10.6 Stellplätze und Garagen

Bedingt durch die Topographie sollen im nördlichen Gebietsteil die Möglichkeiten zur Anordnung von Garagen und Stellplätzen offen gehalten werden. Auch wenn sie außerhalb der Baugrenzen möglich sind, gelten hierfür einige gestalterische Rahmenbedingungen, wie der Abstand zur Verkehrsfläche oder auch die Gesamtfläche, um eine städtebauliche Ordnung zu erzielen. Da im Südteil die Anordnung der Parkierung aufgrund der Hanglage in Straßennähe erfolgen soll, sind Garagen und Stellplätze in diesem Bereich nur innerhalb der überbaubaren Fläche möglich.

Die Regelungen sind auch unter Berücksichtigung der geforderten Zahl der Stellplätze getroffen. Trotz der angestrebten Verkehrswende wird für Reichenbach davon auszugehen sein, dass aufgrund der Lage und Infrastruktur häufig mehrere Fahrzeuge in einer Familie angeschafft werden. Da die Verkehrsflächen ohne getrennte Fußwege hergestellt werden sollen und damit diese nicht durch parkende Fahrzeuge übermäßig stark belegt werden sollen, wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und diese auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

10.7 Nebenanlagen

Um den Umfang der Nebenanlagen zu steuern, der sich auf eine Reduzierung der Freibereiche auswirkt, werden diese, sofern sie außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden, in ihrer Kubatur und Anzahl begrenzt. Auch von Verkehrsflächen sind sie um eine Mindestmaß abzurücken, um diesen Raum aus vorbeschriebenen Gründen nicht einzuengen.

10.8 Verkehrsflächen

Die neuen Verkehrsflächen sollen gemischt genutzt werden und zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Dies ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld. Der zu erwartende KFZ-Verkehr in diesem Gebiet ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist. Der von Süden kommende Fußweg entlang der Riegelstraße wird verlängert und führt so die Fußgänger bis in das Gebiet.

Um sicher zu stellen, dass keine Grundstückszufahrten von der Riegelstraße aus hergestellt werden, werden entlang dieser Zu- und Abfahrtsverbote festgelegt.

Auf die Ausgestaltung einer separaten Wendanlage wird verzichtet. Der nach Norden führende Stich ermöglicht ein Wenden sowohl für PKW als auch für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die hierfür erforderliche Überhangsflächen werden in der Gestaltung des Straßenraumes berücksichtigt. Ergänzend werden an der Haupteinschließung öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen. Auf die Ausführungen in Kapitel 9.2 wird verwiesen.

10.9 Flächen für die Abfallentsorgung

Da sowohl die von Westen kommende Stichstraße als auch der nach Norden abzweigende Teil der Erschließungsstraße ohne Wendeanlagen ausgestaltet werden, können diese Verkehrsflächen nicht mit Müllfahrzeugen angeeignet werden. Aus diesem Grund werden an den Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereichen Flächen vorgesehen, an denen am Abfuhrtag die Müllsammelbehälter der anliegenden Grundstücke bereitgestellt werden können. Betroffen sind davon im gesamten Gebiet voraussichtlich vier Baugrundstücke.

10.10 Öffentliche und private Grünflächen / Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser

Am nördlichen Gebietsrand ist eine öffentliche Grünfläche zur Abfangung des Außengebietswassers sowie als Teil der nördlich gelegenen Streuobstflächen festgelegt. Hier soll zum Schutz für Überflutungen insbesondere bei Starkregenereignissen das anströmende Hangwasser abgefangen und gezielt abgeleitet werden. Auf die Ausführungen in Ziffer 9.3 wird verwiesen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Streuobstbestandes wird zum Erhalt der Strukturen die Nutzung und Pflege dieser öffentlichen Grünfläche entsprechend festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsgrünflächen entlang der Riegelstraße verlaufen Böschungflächen, die aufgrund der Topographie bereits heute die Straßenflächen gegenüber dem übrigen Gelände abfangen. Auch bei einem Ausbau der Riegelstraße werden diese Geländemodellierung erforderlich sein.

Im Süden des Plangebiets liegt eine weitere Teilfläche des Streuobstbestandes. Diese befindet sich auf dem Flurstück 265/2 bis hin zu Riegelstraße. Der Bereich dieser Streuobstfläche, welcher künftig zwischen Bestandsbebauung und neuer Bauung zu liegen kommt, soll über die Festlegung einer privaten Grünfläche in Verbindung mit der Festlegung als Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft gesichert werden. Auf die Ausführungen in Ziffer 7.1 wird verwiesen. Damit werden die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz des besonders geschützten Biotops „Streuobst“ in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

10.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zum Erhalt vorhandener Streuobstbestände wird eine Fläche zum Schutz und Erhalt der Flächen festgelegt. So werden neben dem Erhalt auch der Ersatz abgängiger Bäume festgelegt.

Zur Minimierung der Versiegelung im Plangebiet und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird für Flach- und Pultdächer eine Dachbegrünung vorgegeben. Diese kann im südlichen

Planbereich umgesetzt werden, da im Übrigen Satteldächer errichtet werden. Um den Anteil an begrünten Dächern dennoch zu erhöhen, sind auch Garagen und überdachte Stellplätze miteinbezogen. Ist aufgrund der Hangsituation eine Nutzung dieser Dachflächen als Terrasse angestrebt, so kann in diesen Fällen auf eine Begrünung verzichtet werden.

Mit Blick auf den Wasserhaushalt sind wasserdurchlässige Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten und auch Hofflächen vorgegeben. Auch wenn der im Gebiet festgestellte geringer Durchlässigkeitsbeiwert von geschätzt $k_f \leq 1 \cdot 10^{-8}$ m/s ungünstig für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist, so kann doch durch die getroffene Regelung Wasser zurückgehalten und geringfügig in den Untergrund geleitet werden. Gegenüber vollversiegelten Flächen können zumindest bei breittufigen Belägen kleine Lebensräume für bestimmte Tier- und Pflanzenarten darstellen.

10.12 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Vom nördlich gelegenen Streuobstbestand finden sich zwei Obstbäume nun innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie liegen jedoch in der nördlichen, öffentlichen Grünfläche und können hier, durch Pflanzbindung gesichert, erhalten werden. Somit erfolgt kein Eingriff in den Obstbaumbestand.

In den öffentlichen Verkehrsgrünflächen innerhalb des Gebiets und an der Riegelstraße sind Pflanzgebote für Einzelbäume vorgesehen. Diese dienen der Beschattung der öffentlichen Stellplätze sowie der Begrünung der Böschungflächen an der Riegelstraße. Ergänzend zu den Bäumen sollen entlang der Riegelstraße zur Böschungssicherung wieder Gehölzflächen entwickelt werden. Auch die Eingrünung an den östlichen und südlichen Randbereichen soll durch Gehölzpflanzungen erfolgen.

Für die privaten Hausgärten sind zudem zur Gesamt-Durchgrünung Einzelbaumpflanzungen vorgegeben. So ist auf jedem Grundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung

In Fortführung der Strukturen im Ortsbereich und insbesondere westlich der Riegelstraße werden überwiegend Satteldächer festgesetzt. Im südlichen Bereich sind ergänzend und mit der Möglichkeit bei verdichteter Bebauung eine bessere Ausnutzung der Räumlichkeiten auch Flach- und Pultdächer möglich.

Die Dachformen werden dabei für die Hauptgebäude festgelegt, so dass untergeordnete Bauteile wie etwa Nebengiebel davon abweichend gestaltet werden können. Gleiches gilt für Garagen und überdachte Carports, die dann wiederum begrünt werden können.

11.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für Satteldächer rote und rotbraune Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Diese werden, um den heutigen gestalterischen Ansprüchen zu begegnen um die Farbe „Anthrazit“ ergänzt. Ausgenommen von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig, um eine Blendwirkung für Fauna und Landschaftsbild zu minimieren.

11.3 Dachaufbauten

Um bei den festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen der Satteldachgebäude dennoch eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses zu erreichen, werden Dachaufbauten entstehen. Um diese untergeordnet erscheinen zu lassen und um eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, werden Regelungen hinsichtlich Abstand Giebelwand und First und auch zur Gesamtlänge getroffen.

11.4 Einfriedungen / Stützmauern

Das Gelände im Planbereich wird zur Modellierung der künftigen Wohngrundstücke Stützmauern erforderlich machen. Damit diese sich nicht negativ auf das Straßenraumprofil auswirken, werden die an der Verkehrsfläche und den Grünflächen gelegenen Mauern und auch Einfriedungen in ihrer Höhe begrenzt. Sie sind zudem in einem Abstand zu diesen Flächen zu errichten.

Aus gestalterischen Gründen, sowohl innerhalb des Gebietes aber auch vor allem an den Randbereichen werden Vorgaben zur Art Einfriedungen getroffen. Diese umfassen neben den toten Einfriedungen auch die lebenden und somit Heckenelemente.

11.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Wie vorhergehend ausgeführt sind Geländemodellierungen der Freibereiche aufgrund der Topographie erforderlich. Zusätzlich zur getroffenen Regelung für Stützmauern, werden für die Bereiche außerhalb der Baugrenzen die Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes begrenzt. Damit werden allzu hohe Geländesprünge und damit verbunden bauliche Elemente aus gestalterischen Gründen vermieden.

11.6 Zisternen

Im Entwässerungskonzept ist die Anlage individueller Retentionszisternen in den Grundstücken vorgesehen. Diese halten das Dachwasser zurück und leiten es gedrosselt in den Vorfluter ab. Die für das Gebiet hier erforderliche Dimensionierung wird entsprechend der Konzeption festgesetzt. Da Zweikammerzisternen festgesetzt sind, kann zusätzlich eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen.

12 Städtebauliche Kenndaten

Der nordöstliche Bereich mit einzelnen Baufenstern ist typisch für Einzel- und Doppelhäuser zugeschnitten. Aufgrund der Größe der vorgesehenen Grundstücke sind Doppelhäuser nicht nur möglich, sondern teilweise auch wahrscheinlich. Selbst bei Einzelhäusern wird aufgrund der möglichen Gebäudegröße und des erkennbaren Trends zu kostengünstigem und kompaktem Bauen sowie der festgesetzten Gebäudehöhen von mindestens zwei Wohnungen ausgegangen. Somit geht die Gemeinde in diesem nordöstlichen Bereich von mindestens 8 Wohneinheiten aus.

Der nordwestliche Teil sieht zusammenhängende Baufenster vor. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise sind hier sowohl Einzelhäuser als auch Doppel- und Reihenhäuser möglich. Die Aufteilung mit unterschiedlichen Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans weist nicht auf die zukünftige Grundstücksaufteilung hin, diese dient lediglich der Festsetzung unterschiedlicher Bezugshöhen. Es wird davon ausgegangen, dass nördlich der kurzen Stichstraße mindestens 4 Wohneinheiten entstehen und südlich davon mindestens 6 Wohneinheiten.

Südlich der Haupteinfriedungsstraße sind durchgehende Baufenster geplant, auch hier dienen die Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen lediglich der Höhenstaffelung. Im Unterschied zum nördlichen Bereich sind dort auch Flach- und Pultdächer zulässig. Außerdem ist die Gebäudehöhe für Flach- und Pultdächer so festgesetzt, dass eine volle Zweigeschossigkeit erreicht werden kann. Aufgrund der Länge des Baufensters mit ca. 110 Meter und einer Durchmischung aus Einzel- Doppel- und Reihenhäusern ergeben sich mindestens 10 Wohneinheiten.

Insgesamt werden im Plangebiet mindestens 28 Wohneinheiten entstehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass es tatsächlich mehr Wohneinheiten werden, da der aktuell feststellbare Trend eindeutig zu größerer Verdichtung geht, um das bezahlbare Wohnen zu ermöglichen.

Die derzeitige durchschnittliche Belegungsdichte liegt bei 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit (Stand 31.12.2021, Statistisches Landesamt BW). Demzufolge würden sich im Gebiet insgesamt 56 Personen ansiedeln. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die Belegungsdichte deutlich größer sein wird, da die Nachfrage überwiegend durch Familien mit Kindern erfolgt und auch die Erfahrung aus anderen Gebieten dies bestätigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1,13 Hektar. Davon sind die südliche private Grünfläche mit ungefähr 0,1 Hektar abzuziehen sowie der Anteil der bestehenden Riegelstraße mit ca. 600 m². Demzufolge ergibt dies ca. 0,97 Hektar Bruttobauland.

Daraus lässt sich eine Einwohnerdichte von ungefähr 58 Einwohner pro Hektar Bruttobauland ableiten. Das im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart enthaltene Ziel der Bruttowohndichte von 50 Einwohner pro Hektar wird damit eingehalten.

Gefertigt: Bad Boll, den 16.05.2024



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18