

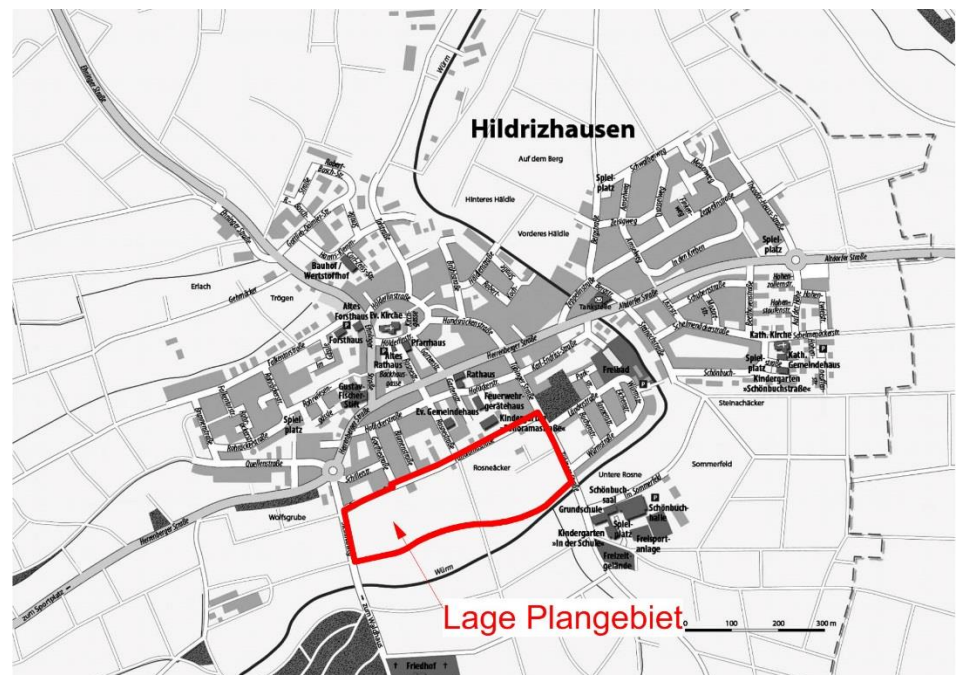
GEMEINDE HILDRIZHAUSEN

LANDKREIS BÖBLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „ROSNEÄCKER“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT (ANLAGE)

PLANSTAND: 21.07.2021



INHALT:

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung.....	4
2. Beschreibung des Planungsbereichs	5
3. Regionalplanung Verband Region Stuttgart	6
4. Flächennutzungsplan	8
5. Benachbartes Planungsrecht	8
6. Seitherige Entwicklung der Planung „Rosneäcker“	11
7. Städtebaulicher Entwurf	12
8. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem städtebaulichen Entwurf	13
9. Umlegung und Erschließungsträgerschaft, Bauverpflichtung.....	14
10. Geltungsbereich des Bebauungsplans und Eigentumsverhältnisse.....	14
11. Schutzgebiete	16
12. Denkmalschutz	16
13. Altlast - Kennzeichnung	16
14. Berücksichtigung der Umweltbelange, Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanz, Artenschutz und Landwirtschaft.....	16
15. Berücksichtigung Hochwasserschutz	17
16. Untersuchung Geruchsimmissionen.....	18
17. Verkehrsuntersuchung / Verkehrslärm	18
18. Entwässerungskonzeption	19
19. Versorgung	19
20. Die planungsrechtlichen Festsetzungen.....	19
20.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
20.2 Maß der baulichen Nutzung	20
20.3 Grundflächenzahl (GRZ).....	20
20.4 Zahl der Vollgeschosse, Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	20
20.5 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	21
20.6 Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
20.7 Stellplätze, Garagen und Gebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradabstellplätze und / oder Müllbehälter	21
20.8 Verkehrsflächen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	21
20.9 Grünflächen	22
20.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
20.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bepflanzungen, Dachbegrünung und Erddeckung / Begrünung von Tiefgaragen ..	22
20.12 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden.....	22

20.13	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebiets	23
21.	Örtliche Bauvorschriften / Stellplatzverpflichtung.....	23
22.	Grobe Flächenbilanz / städtebauliche Daten	23
22.1	Grobe Flächenbilanz	23
22.2	Zahl der möglichen Wohneinheiten (WE) ca.....	23
22.3	Dichtekorridor.....	24

ANLAGEN:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Rosneäcker“, Stand 12.06.2021,
Büro Landschaftsarchitektur Strunk, Umweltmanagement + Freiraumplanung,
Von-Schwerdt-Weg 30, 73035 Göppingen.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Rosneäcker“,
Stand März 2021, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Amselweg 10, 74182 Obersulm.

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Rosneäcker“ vom Februar 2020,
BS Ingenieure, Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg (Projekt Nr. 6296).

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen des „Gemeindeentwicklungsprozesses 2030“ - basierend u.a. auf dem Gemeindeentwicklungsplan 2015 - hat die Gemeinde Hildrizhausen - Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung - ein integriertes Gesamtkonzept als kommunalpolitischen Leitfaden bis zum Zieljahr 2030 entwickelt, und im Dezember 2012 verabschiedet.

Dem dort u.a. formulierten Leitsatz *„Innenentwicklung als strategische Entwicklungsaufgabe durch gezielte städtebauliche Steuerung als Grundlage für eine angemessene Außenentwicklung betreiben“* folgend, ist in den letzten Jahren die Innenentwicklung mit deutlicher Priorität gegenüber äußeren Siedlungsergänzungen verfolgt worden. Die Teilnahme der Gemeinde Hildrizhausen am Projekt *„Flächen gewinnen im Landkreis Böblingen“* war ein dem Leitsatz folgender, konsequenter Schritt, ebenso die Erhebung von Baulücken, Leerständen und Umnutzungspotenzialen im Siedlungsbestand.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnraum, insbesondere im Verdichtungsraum, ist derzeit auf landes-, regional und kommunaler Ebene ein zentrales Thema. Hildrizhausen ist ein begehrter Wohnstandort. In den letzten Jahren ist die Innenentwicklung mit deutlicher Priorität gegenüber äußeren Siedlungsergänzungen verfolgt worden. Zahlreiche Baulücken konnten in den letzten Jahren aktiviert werden. Mit dem Bebauungsplan „Schuppegebiet Gehräcker“ ist als unterstützende Maßnahme zur Umnutzung und Nachverdichtung im Ortskern die Verlagerung von Nebengebäuden aus dem Ortskern heraus ermöglicht worden. 2020 ist als Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Bebauungsplan „Ecke Tübinger Straße / Länderstraße“ nach 4-jähriger Verfahrenszeit vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss für 18 Wohngebäude Planungsrecht geschaffen worden.

Als Außenentwicklung wurde zuletzt ab 2003 auf Grundlage des Bebauungsplans „Höhe“ ein Wohn- und Mischgebiet im Osten von Hildrizhausen umgesetzt; seither gab es keine Entwicklungen in den Außenbereich hinein.

Trotz aller Bemühungen und erzielten Erfolge in der Innenentwicklung muss jedoch festgestellt werden, dass mit den zumeist punktuellen, zeitlich aber nicht planbaren Entwicklungen der weiter anhaltenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Hildrizhausen nicht nachgekommen werden kann. Insbesondere der Bedarf an „individuellem Wohnen“ in Form von Einfamilienhäusern - freistehend oder in gering verdichteter Form als Doppel- und Reihenhäuser - kann im Rahmen der Innenentwicklung nicht annähernd abgedeckt werden. Dies führte in der Folge zu Fortzügen von Familien, denen keine Baugrundstücke für den bevorzugten individuellen Wohnbau angeboten werden konnte. Die wenigen, mit dem Bebauungsplan „Ecke Tübinger Straße / Länderstraße“ erst vor kurzem geschaffenen Baugrundstücke konnten die Nachfrage nur sehr kurzfristig abschwächen.

Die langfristigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der im ersten Quartal 2020 aufgekommenen Covid 19 / Corona-Pandemie auf die Raumordnung und die Siedlungsentwicklung bzw. die Nachfrage nach Wohnbauflächen werden derzeit erst erforscht; belastbare Voraussagen sind noch nicht möglich. Es kann jedoch angenommen werden, dass die Notwendigkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Verdichtungsraum - auch in den Außenbereich hinein - durch die Corona-Pandemie nicht entfallen wird. Allenfalls eine gewisse zeitliche Entzerrung der Nachfrage scheint wahrscheinlich.

Aus der Vielzahl der im integrierten Gesamtkonzept als kommunalpolitischen Leitfaden herausgearbeiteten Projekten und Maßnahmen ist auch die Umlegung / Entwicklung des Wohngebiets „Rosne I“ bis zum Jahr 2020 als sogenanntes „Impulsprojekt“ mit besonderer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung von Hildrizhausen hervorgehoben worden.

Bemerkenswert ist, dass die Fläche „Rosneäcker“ sowohl im genehmigten Flächennutzungsplan, als auch im Regionalplan bereits als „Bestand“ (!) dargestellt ist. Dies ist ein Zeugnis

dafür, dass die Wohnbauflächenergänzung am südlichen Siedlungsrand keine kurzfristig entwickelte Idee, sondern eine seit langer Zeit beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt.

Mit dem Bebauungsplan „Rosneäcker“ wird die planungsrechtliche Grundlage für diese Siedlungsergänzung geschaffen. In der Sitzung am 05.11.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Beschreibung des Planungsbereichs

Der Planungsbereich „Rosneäcker“ schließt unmittelbar an den entlang der Panoramastraße heute bestehenden Siedlungsrand im Süden von Hildrizhausen an. Die Panoramastraße selbst liegt heute weitestgehend als schmaler Erschließungsweg in Randlage.

Im Westen und im Osten wird das langgestreckte Gewann „Rosneäcker“ durch den Steinhauweg und die Tübinger Straße begrenzt. Die Flächen werden heute größtenteils landwirtschaftlich genutzt; in mittleren und östlichen Bereich bestehen innerhalb des bis auf drei markante Bäume ausgeräumten Landschaftsraums südlich der Panoramastraße bereits heute 5 Wohngebäude auf großen Grundstücken.

Das Gelände neigt sich von der Panoramastraße leicht nach Süden / Südosten; den Geländetiefpunkt bildet in ca. 170 bis 210 Meter Entfernung zur Panoramastraße das Bachbett der Würm. Beidseits begleitend der Würm erstreckt sich das Teilgebiet III des Landschaftsschutzgebiets „Hildrizhausen, Würmtalaue südlich von Hildrizhausen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.15.081), das zum Plangebiet hin im Norden durch den dort bestehenden Feldweg (Flst.Nrn. 3424 und 3756) begrenzt ist.



Luftbild Übersicht (Quelle: Google earth)

In sehr kurzer Entfernung, unmittelbar südöstlich des Gewanns „Rosneäcker“ liegen als wichtige kommunale Infrastruktureinrichtungen die Schönbuchschule, der Kindergarten „In der Schule“, sowie die Schönbuchhalle, ein Spielplatz und die Freizeitanlage. An der Panoramastraße liegt der Kindergarten „Panoramastraße“, der jedoch zukünftig durch einen geplanten Neubau im Bereich südöstlich des Plangebiets „Rosneäcker“ ersetzt werden wird.

Die Ortsmitte ist über die Rosnestraße fußläufig in kurzer Entfernung sehr gut erreichbar.

3. Regionalplanung Verband Region Stuttgart

Der Regionalplan 2009 wurde von der Regionalversammlung am 22. Juli 2009 als Satzung beschlossen und ist seit dem 12. November 2010 rechtsverbindlich.

In der Raumnutzungskarte ist der Bereich „Rosneäcker“ als bereits bestehende Siedlungsfläche festgelegt.



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan (ohne Maßstab)

Im Regionalplan ist Hildrizhausen als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ im Verdichtungsraum Stuttgart festgelegt:

„In der Region Stuttgart werden „Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, vor allem aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll“, als Gemeinden, beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt.“

Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ nennt der Regionalplan: *„Lage in der Schönbuchlichtung, zusammenhängender Landschaftsbereich, Freiraumbelange, kein Schienenpersonennahverkehr.“*

Zur Definition der „Eigenentwicklung“ gemäß Regionalplan:

„Eigenentwicklung ist nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ... wie folgt definiert: „Gemeinden, in denen aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll, werden in den Regionalplänen ausgewiesen. Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es den Gemeinden ermöglichen, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Zur Eigenentwicklung einer Gemeinde gehört die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern.“

Den sich für die Eigenentwicklung ergebenden Bedarf kann jede Gemeinde nach der Erforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen ... geltend machen“ ... „Dabei soll der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung und dem inneren Bedarf Rechnung getragen werden, der sich insbesondere durch Verbesserungen der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Weiterentwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur ergeben kann. Auch der örtliche Bedarf, der sich aus der Aufnahme von Spätaussied-

lern ergibt, soll nach dem Willen des Landtags Berücksichtigung finden. Ein darüber hinausgehender Bedarf für Wanderungsgewinne und für größere Gewerbeansiedlungen kann im Rahmen der Eigenentwicklung jedoch nicht in Ansatz gebracht werden. Die Festlegung von Gemeinden, denen nur die Eigenentwicklung zugestanden wird, erfolgt durch die Regionalplanung und erfordert den Nachweis besonderer Gründe, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter ...“

Der Gemeinderat und die Gemeindeverwaltung haben sich mit dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ eingehend befasst. Im ersten Kapitel sind die Bemühungen und Erfolge, aber auch die Grenzen der baulichen Entwicklung im Innenbereich kurz dargelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosneäcker“ ist die Konsequenz aus der gemachten Erfahrung, dass der besonders bei Hildrizhausener Familien vorhandene, große Bedarf an Wohnbaugrundstücken für individuelle Wohnformen alleine durch die Innenentwicklung und durch den „natürlichen“ Generationenwechsel innerhalb des Wohngebäudebestands nicht abgedeckt werden kann.

In der Dokumentation der Fachtagung *„Ermittlung und Begründung des Wohnbauflächenbedarfs“* am 26. Juli 2017 in Stuttgart (Veranstalter: Verband Region Stuttgart und Regierungspräsidium Stuttgart) ist als Fazit zum Thema festgehalten:

„Bauleitplanung ist das Ergebnis umfassender Betrachtungen. Es gilt, die verbindlichen Vorgaben zu beachten und vielfältige Belange abzuwägen. Wichtig dabei ist die nachvollziehbare Gesamtschau aller relevanten Aspekte. Eine universelle „Zauberformel“ gibt es nicht, auch Regionalplan und Hinweispapier taugen nicht als alleiniges Instrument der strategischen Flächenplanung.

Was es braucht, sind tragfähige Begründungen der Flächenneuausweisungen auf Basis einer Betrachtung örtlicher Besonderheiten.“

Unbeachtlich der Tatsache, dass das Gewann „Rosneäcker“ bereits in der genehmigten vorbereitenden Bauleitplanung als „Bestand“ dargestellt ist, und damit keine „Flächenneuausweisung“ im Sinne des Fazits der Fachtagung handelt, stellt die mit dem Bebauungsplan „Rosneäcker“ geplante Siedlungsausdehnung in den heutigen Außenbereich hinein eine notwendige und sinnvolle Ergänzung der weiter anhaltenden kommunalen Bemühungen zur Innenentwicklung dar.

Für die Dichte neuer Wohngebiete gibt der Regionalplan folgenden Wert vor:

„Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen vorgegeben:

Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum ... : 55 Einwohner/ha“.

Der vorgegebene Dichtewert wird mit der Planung bei einem Ansatz der „bereinigten“ Bruttofläche (d.h. nur die neu im Außenbereich in Anspruch genommenen Flächen, ohne die bereits bebauten Grundstücke, ohne die Flächen der bestehenden Verkehrsflächen) erreicht.

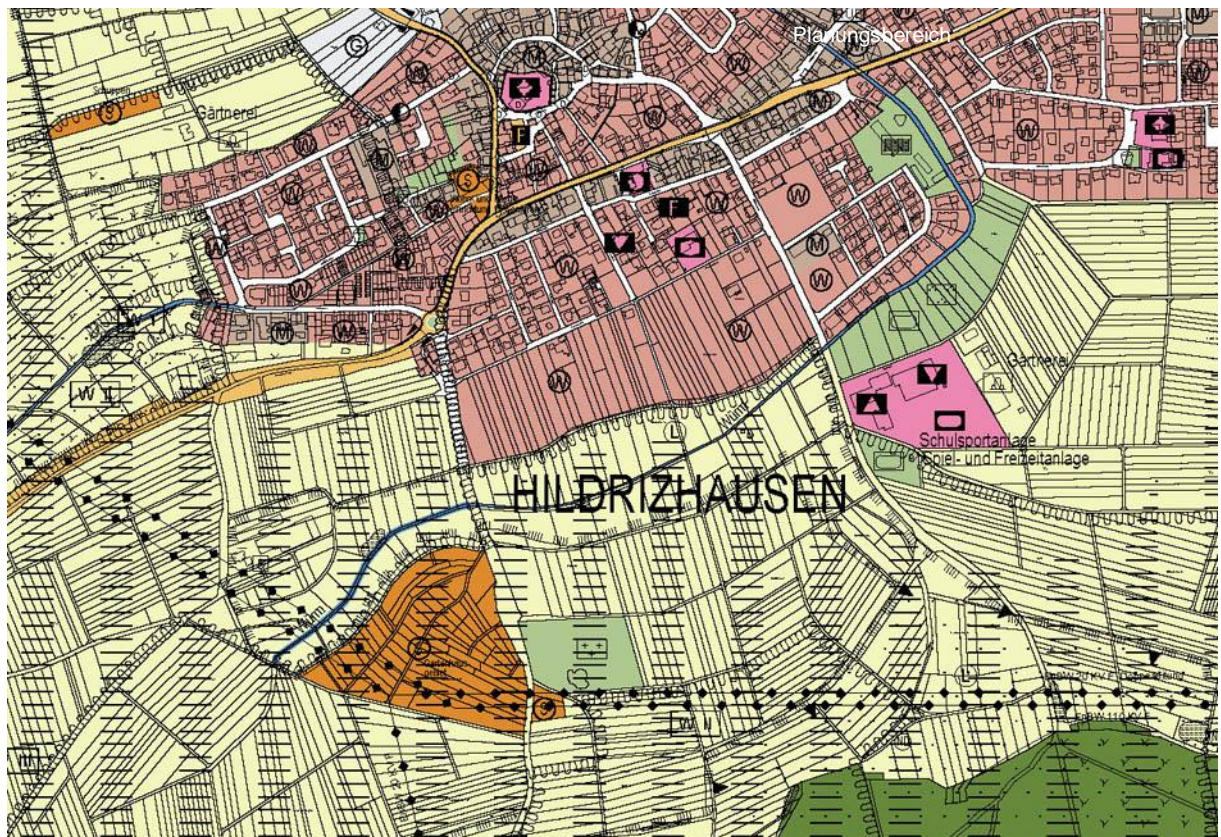
Beim Ansatz einer statistischen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit wird eine Bruttowohndichte von 57 Einwohnern pro Hektar erreicht; beim Ansatz von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit eine Bruttowohndichte von 65 Einwohnern pro Hektar (siehe 22.3, Dichtekorridor). Damit werden die regionalplanerischen Vorgaben zur Mindest-Dichte erfüllt.

Die „offenen“ Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dabei dem raumordnerischen Ziel Rechnung, eine angemessene Dichte im Plangebiet vorzugeben, weitergehende Verdichtungen zuzulassen und - soweit aus städtebaulicher Sicht vertretbar - zu fördern.

4. Flächennutzungsplan

Als „vorbereitender Bauleitplan“ hat der Flächennutzungsplan (FNP) gem. § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufgabe, für „das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ Bei der Entwicklung des Flächennutzungsplans sind die Vorgaben und Ziele der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen.

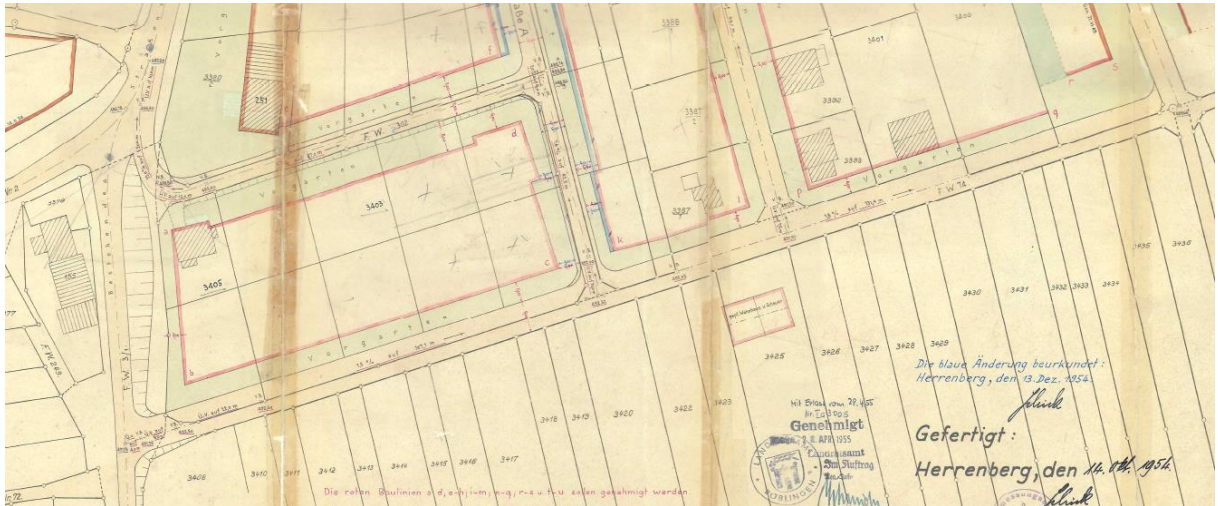
Im seit dem 22.09.2005 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Holzgerlingen (Altdorf, Hildrizhausen, Holzgerlingen, Fortschreibung 2005 - 2020) ist die Fläche „Rosne“ bzw. „Rosneäcker“ als bereits bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt genehmigter FNP (ohne Maßstab)

5. Benachbartes Planungsrecht

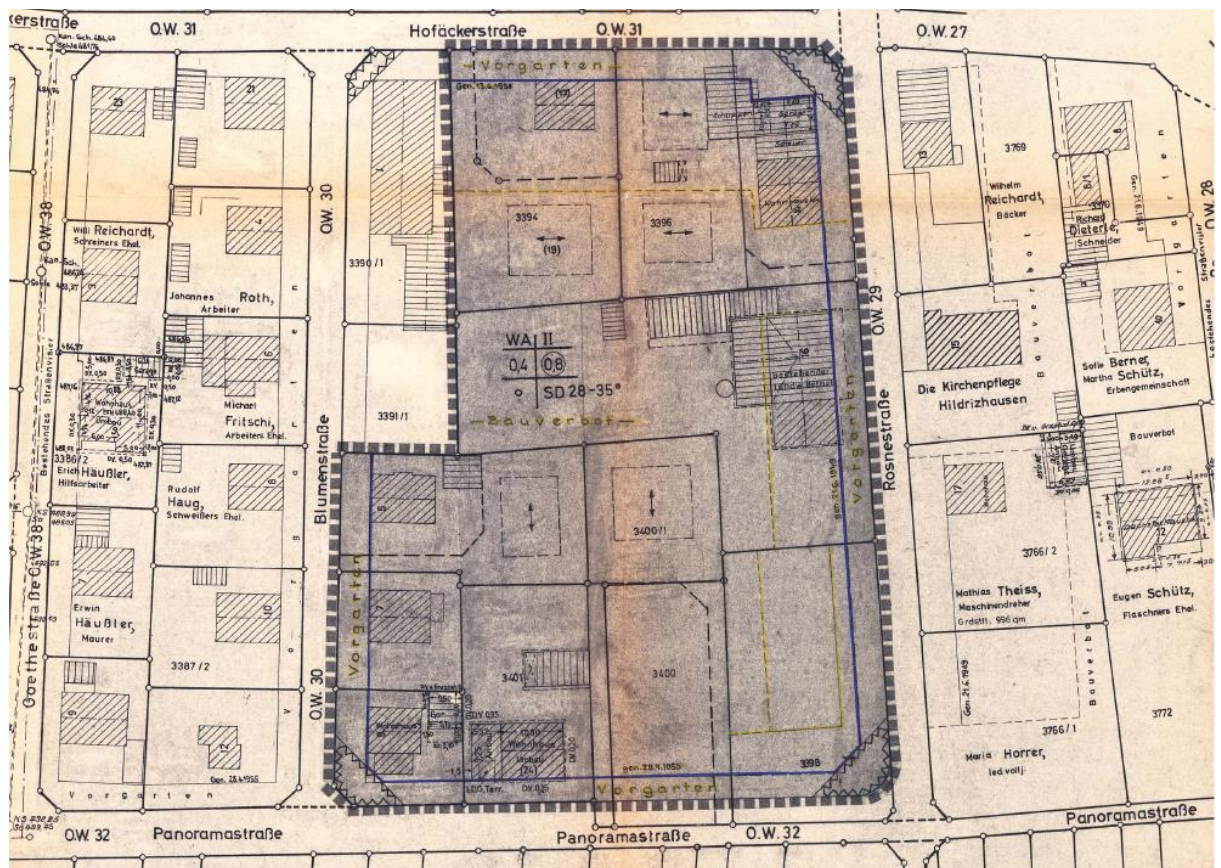
Für den Bereich Panoramastraße bis zur heutigen Herrenberger Straße besteht der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Hofäcker“ aus dem Jahr 1954. Bemerkenswert ist, dass bereits in diesem Plan ein Ausbau der heutigen Panoramastraße zwischen der Rosnestraße und dem heutigen Steinhauweg auf 8 Meter Breite geplant war. Darüber hinaus ist ein Baufenster für das heutige Gebäude Panoramastraße 27 / 29 festgesetzt.



Ausschnitt Bebauungsplan „Hofäcker“, nicht qualifiziert (ohne Maßstab)

Im Bereich zwischen Blumenstraße / Panoramastraße und Rosnestraße ist mit dem Bebauungsplan „Hofäcker - 1te Änderung“ 1974 qualifiziertes Planungsrecht (allgemeines Wohngebiet) geschaffen worden. Auch dieser Plan sieht (noch) einen Vollausbau der Panoramastraße vor; die für den Ausbau notwendige Fläche wurde jedoch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker - 1te Änderung“ einbezogen.

Die nicht mehr für die damals geplante Verbreiterung der Panoramastraße benötigte Fläche ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosneäcker“ einbezogen und als Wohnbaufläche (ohne überbaubare Grundstücksflächen) überplant.



Bebauungsplan „Hofäcker, 1. Änderung“ (ohne Maßstab)

Am 20.10.1992 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Panoramastraße Nordseite“. Zur Zielsetzung des Plans ist in der Sitzungsniederschrift festgehalten: *„Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die auf der Nordseite der Panoramastraße vorhandenen Baulücken erfasst und eine entsprechende bauliche Nutzung festgelegt werden. Ferner soll der Plan die Gestaltung für den späteren Ausbau der Panoramastraße festlegen.“*

Das Verfahren wurde bis einschließlich der Offenlage des Planentwurfs im Februar / März 1994 durchgeführt. Auf Grund der zahlreichen Einwendungen der Angrenzer gegen den im Bebauungsplanentwurf dargestellten und geplanten Ausbau der Panoramastraße (im Zusammenhang mit der Thematik der Erschließungsbeiträge) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.06.1994 u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

- „1. Der Bebauungsplan "Panoramastraße Nordseite" wird vorerst auf dem derzeitigen Verfahrensstand belassen.
2. Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen wegen Verbreiterung der Panoramastraße wird erst entschieden, wenn für den südlichen Bereich "Rosne" ein Erschließungskonzept vorliegt.
3. Für die Bebauung einzelner Baulücken auf der Panoramastraße Nordseite soll der aufgestellte Bebauungsplanentwurf als Richtlinie gelten.“

Seither ruht das Verfahren; der Bebauungsplan ist damit nicht rechtskräftig.

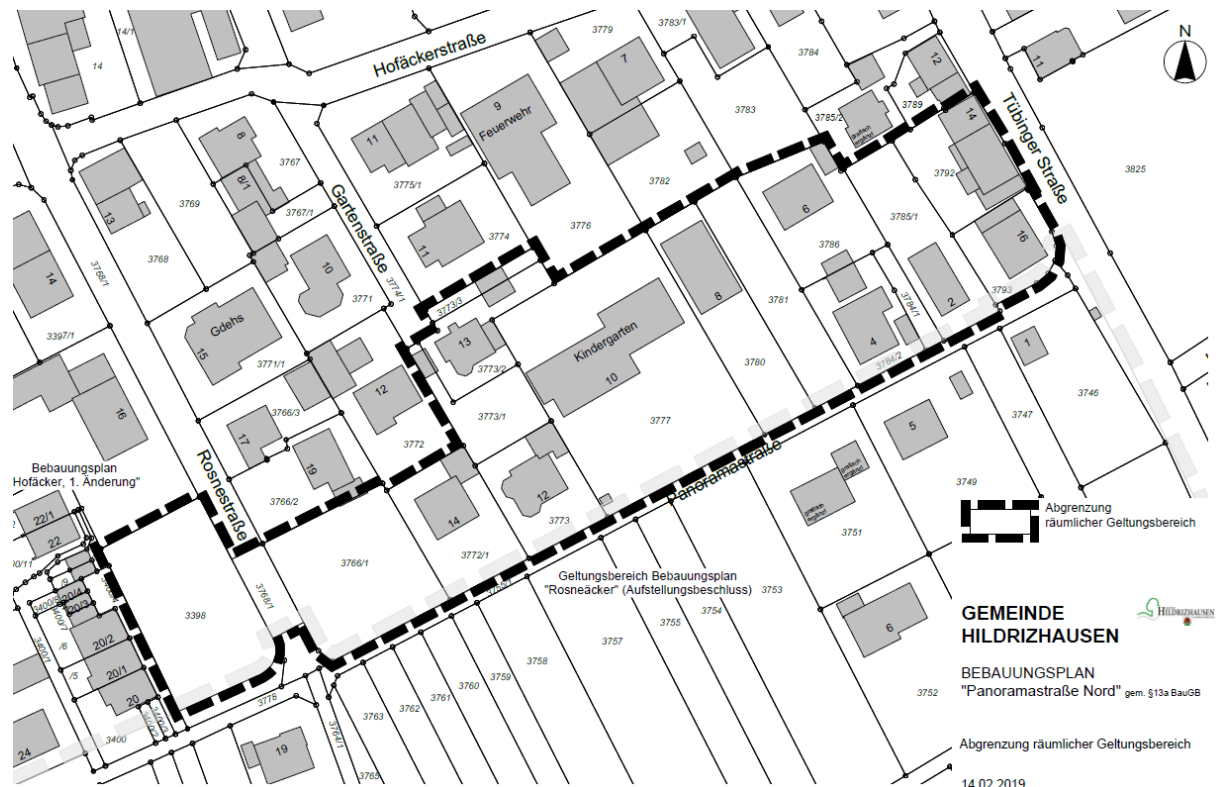


Ausschnitt Bebauungsplan „Panoramastraße Nordseite“, nicht rechtskräftig (ohne Maßstab)

In der Sitzung am 02.04.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Panoramastraße Nord" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gefasst.

Dessen Ziele und Zwecke sind wie folgt formuliert:

„Im vorgesehenen Geltungsbereich befinden sich neben den von der Bauvoranfrage betroffenen Grundstücken weitere freie Grundstücksflächen, die bereits jetzt über § 34 BauGB bebaubar wären. Es zeichnen sich aktuell Tendenzen ab, die potentiell im Konflikt mit dem kommunalen Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stehen. Auch das kommunale Kindergartengrundstück (Panoramastraße 10) liegt im vorgesehenen Planbereich. Mittel- bis langfristig ist auch für dieses Grundstück eine Neuordnung / Neubebauung vorgesehen. Um eine geordnete und gebietsverträgliche Innenentwicklung unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen für den Planbereich zu ermöglichen und zu steuern, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans qualifiziertes Planungsrecht geschaffen werden.“



Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Panoramastraße Nord“ und Veränderungssperre (ohne Maßstab)

6. Seitherige Entwicklung der Planung „Rosneäcker“

Auf Grund der gegebenen Rahmenbedingungen hinsichtlich der landschaftlicher Situation, den Erschließungsbedingungen und den zwangsläufig sehr engen Bezügen zum bestehenden Siedlungsrand wurde erkannt, dass bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs der Gesamtbereich des Gewanns „Rosneäcker“ zu betrachten ist. Der städtebauliche Entwurf ist ab 2015 in mehreren Entwicklungsstufen dargestellt, inhaltlich diskutiert und weiter entwickelt worden.

Parallel zur konzeptionellen Planung erfolgten begleitende Untersuchungen, wie z. B. die artenschutzrechtliche Untersuchung, ein Geruchsgutachten zum westlich des Planungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sowie eine hydraulische Untersuchung an der Würm. Der unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse entwickelte Planstand des städtebaulichen Entwurfs vom September 2017 diente als Grundlage für die Konzeption der Erschließung und Entwässerung mit Einschätzung der Kosten und Darstellung der technisch notwendigen Folgemaßnahmen. Gleichzeitig war dieser Planungsstand Grundlage für den Einstieg in die Gespräche mit den Grundstückseigentümern.

Zwischenzeitlich wurde auf Grund von Verzögerungen im Zusammenhang mit den Umlenungsverhandlungen von Seiten der Gemeinde auch überlegt, nur für eine Teilfläche des betrachteten Planbereichs qualifiziertes Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Rosneäcker“ zu schaffen; ein entsprechender Aufstellungsbeschluss war bereits vorbereitet. Nachdem jedoch entsprechende Zusagen zur Mitwirkungsbereitschaft eingingen, wird die ursprüngliche Absicht, den Gesamtbereich im Bebauungsplan „Rosneäcker“ zu erfassen, umgesetzt.

7. Städtebaulicher Entwurf

Eine die Tübinger Straße, die verlängerte Rosnestraße und den Steinhauweg verbindende, der Kontur des südlichen Gebietsrands folgende Sammelstraße bildet die primäre Erschließung des Plangebiets. Ergänzt wird diese durch untergeordnete Schleifen zur Grundstückserschließung im inneren Planbereich. In Nord-Süd-Richtung queren zumeist straßenbegleitende Fußwege das Hauptsystem und schaffen eine enge fußläufige Vernetzung des bestehenden Siedlungsbereichs mit dem Plangebiet und darüber hinaus mit dem vorhandenen Feldwegsystem.

Die Panoramastraße wird nur untergeordnet zur Erschließung neuer Baugrundstücke herangezogen und wird in weiten Teilen in ihrer heutigen Ausbaubreite erhalten.

Nach Westen und insbesondere nach Süden - in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet - wird begleitend zum dort bestehenden Feldweg durch eine in ihrer Tiefe mäandrierende Grünfläche ein „grüner Rand“ ausgebildet.

Der Feldweg bleibt in seiner „neuen“ Funktion als ein vom Fahrverkehr nicht tangierten Fuß- und Randweg weiterhin „frei“ geführt, und bildet in Verbindung mit der Freiflächengestaltung der Grünflächen einen adäquaten Übergang bzw. neuen Siedlungsrand zur offenen Würmtalau bzw. zum Landschaftsschutzgebiet.

Im Hochwasserbereich der Würm - vor der Unterquerung der Tübinger Straße - weitet sich der „grüne Rand“ deutlich auf und bietet hier die Möglichkeit für eine von der Tübinger Straße her gut einsehbare, gleichzeitig aber vom Fahrverkehr abgesetzte, öffentliche Kinderspielfläche.

Die Verlängerung der Rosnestraße ist begleitet von einer sich nach Süden hin zur Würmtalau aufweitenden Grünfläche, welche dem Gesamtgebiet eine klare Orientierung gibt, dabei die direkte Sichtbeziehung von Süden auf den Kirchturm im Ortskern frei lässt, und das Wohngebiet sehr selbstverständlich in einen Ost- und Westteil gliedert.

Im Rahmen der Diskussionen über die Planinhalte wurde entschieden, auf die Integration einer ursprünglich innerhalb des Plangebiets angedachten Kindertagesstätte zu verzichten. Die Kindertagesstätte wird im Bereich der östlich gelegenen bestehenden Infrastruktureinrichtungen errichtet werden, welche auch über den südlichen Randweg entlang des neuen Wohngebiets „Rosneäcker“ sehr gut und auf kurzem Weg erreichbar sind.

Die im Planstand September 2017 noch in Verlängerung der inneren Grünfläche enthaltene Darstellung einer Retentionsfläche südlich des Feldwegs ist mit der Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan hinfällig geworden. Die erforderlichen Rückhalteeinrichtungen werden im Bereich des „grünen Randes“ innerhalb des Plangebiets und damit außerhalb des Landschaftsschutzgebiets umgesetzt.

Der städtebauliche Entwurf stellt eine auf die jeweiligen Erschließungsbedingungen und topografischen sowie stadträumlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen abgestimmte Mischung von individuellen Bauformen als freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser dar, punktuell ergänzt durch Mehrfamilienhäuser. Die bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke im Planungsgebiet sind in das Gesamtsystem eingebunden.

Die ursprüngliche planerische Vorgabe der Möglichkeit zur Erschließung bzw. Umsetzung des Gesamtkonzeptes in zwei Abschnitten - West und Ost - ist bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs berücksichtigt worden. Im Rahmen der ersten Konzeptionen zur Erschließung und Entwässerung wurde jedoch festgestellt, dass eine abschnittsweise Entwicklung nur mit sehr großen baulichen, und damit finanziellen, Vorleistungen umsetzbar wäre.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Vielzahl der von Hildrizhausener Familien gegenüber der Gemeindeverwaltung vorgebrachten Anfragen nach Baugrundstücken sowie aufgrund des Umstands, dass aus verschiedenen Gründen ein nicht unerheblicher Teil der entstehenden Baugrundstücke voraussichtlich nicht zeitnah „auf den Markt“ kommen, wird mit

dem Bebauungsplan „Rosneäcker“ für den gesamten planerisch betrachteten Bereich verbindliches Planungsrecht geschaffen.



Städtebaulicher Entwurf September 2017 (ohne Maßstab)

Die im Rahmen der zeitlich langwierigen Umlegungsverhandlungen vorgebrachten inhaltlichen Anregungen, beispielsweise zur Anordnung der Parkierungsflächen und zur Straßenführung, sowie der Wunsch nach möglichst großem Gestaltungsfreiraum für die individuellen Projektplanungen wurden, soweit aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und vertretbar, bei der Fortschreibung der Planungsinhalte und der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem städtebaulichen Entwurf aufgegriffen.

8. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem städtebaulichen Entwurf

Der Bebauungsplan übersetzt die wesentlichen planerischen Inhalte des städtebaulichen Entwurfs in weiten Teilen. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der ersten Gespräche mit den Grundstückseigentümern bereits vorgebrachten Anregungen ist die Sammelstraße gegenüber dem städtebaulichen Entwurf mit deutlichen Versätzen und Verschwenkungen der Linienführung im Bereich der Knotenpunkte mit den einmündenden Erschließungen stark verändert. Die innere, schleifenförmige Erschließung im westlichen Planbereich ist gegenüber dem städtebaulichen Entwurf mit dem Ziel modifiziert, kleinere Erschließungseinheiten zu bilden und die Zuordnung der Fußwegverbindung von der Goethestraße nach Süden zu verbessern.

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellte Längsparkierung an der Sammelstraße ist zugunsten von punktuellen Anordnungen von Senkrechtparkplätzen aufgegeben.

Im Zusammenwirken zwischen der neuen Linienführung, dem zusätzlich geschaffenen Knotenpunkt, der geänderten Anordnung der Parkplätze und den jetzt punktuellen Baumstandorten an den Knotenpunkten ergibt sich eine deutlich wahrnehmbare Abschnittsbildung entlang der Sammelstraße; die sich ergebenden abschnittswisen Versätze der Baugrenzen tragen hierzu wesentlich bei.

Die im städtebaulichen Entwurf dargestellte Mischung von individuellen Bauformen als freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, ergänzt durch punktuelle Mehrfamilienhäuser wird grundsätzlich weiterverfolgt.

Die für den Bebauungsplan gewählten Festsetzungen lassen gegenüber der Darstellung im städtebaulichen Entwurf deutlichen Freiraum für die individuellen Projektplanungen hinsichtlich deren Bauform und Gestaltung. Die Festsetzungen tragen - in Abwägung mit dem in Hildrizhausen vorhandenen, überwiegenden Bedarf an individuellen Wohnformen - auch dem seitens der Raumordnung vorgegebenen Ziel Rechnung, eine angemessene Dichte im Plangebiet zuzulassen und auch zu fördern.

9. Umlegung und Erschließungsträgerschaft, Bauverpflichtung

Zur Koordination der amtlichen Umlegung und als Erschließungsträger hat die Gemeinde Hildrizhausen die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH beauftragt.

Nach der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die Durchführung einer Umlegung erforderlich, wenn die bestehenden Grundstücke in ihrem ursprünglichen Zuschnitt nicht bebaut werden können und wenn als Voraussetzung einer Bebauung zunächst die öffentlichen (örtliche und sonstige) Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen werden müssen.

Der Zweck einer Umlegung ist es, ein Gebiet in der Weise zu erschließen und neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke für eine bauliche oder sonstige Nutzung entstehen. Die amtliche Umlegung nach dem BauGB wird von der Gemeinde (Gemeinderat) angeordnet und vom Umlegungsausschuss, der aus Mitgliedern des Gemeinderats gewählt wird, eingeleitet und durchgeführt.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat auf Basis der vom Gemeinderat als Verhandlungsbasis empfohlenen Umlegungsbedingungen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt. Die langwierigen Umlegungsverhandlungen haben schlussendlich ergeben, dass alle Eigentümer eine Beteiligung an der Umlegung unter den als Verhandlungsbasis empfohlenen Umlegungsbedingungen akzeptieren.

Die Ergebnisse der Umlegungsverhandlungen sind in die Ausarbeitung des Bebauungsplans eingeflossen. Über die Umlegungsvereinbarungen wird eine Bauverpflichtung innerhalb von 10 Jahren fixiert.

Einige der Grundstücke befinden sich derzeit noch in landwirtschaftlichen Betriebsvermögen und werden demnach erst zeitlich nachgeordnet für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Für diese Grundstücke ist eine Bauverpflichtung innerhalb von 15 Jahren festgehalten.

10. Geltungsbereich des Bebauungsplans und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosneäcker“ ist wie nachfolgend stichwortartig beschrieben grob begrenzt:

- Im Westen: durch den östlichen Fahrbahnrand des Steinhauwegs.
- Im Süden: durch die südlichen Grenzen der beiden Feldwegflurstücke mit den Flst-Nrn. 3424 und 3756.
- Im Osten: durch den westlichen Fahrbahnrand der Tübinger Straße.

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks der Panoramastraße, sowie durch die südliche Abgrenzung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Hofäcker - 1te Änderung“.
(Anmerkung: innerhalb des kommunalen Grundstücks der Panoramastraße (Flst.Nr. 3778) sind die heute dort noch nicht als Verkehrsfläche ausgebauten Flächen in die Freiflächennutzung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke einbezogen.)

Die detaillierte Geltungsbereichsabgrenzung ist dem Planteil des Bebauungsplans zu entnehmen. An die südliche Abgrenzung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Hofäcker - 1te Änderung“ schließt der Geltungsbereich Bebauungsplan „Rosneäcker“ lückenlos an.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,29 ha und umfasst folgende Flurstücke, bzw. Teilflächen von Flurstücken:

- | | |
|---------------------------|---|
| ▪ Flst.Nr. 3409 | Steinhauweg, Teilfläche |
| ▪ Flst.Nrn. 3407 und 3408 | |
| ▪ Flst.Nrn. 3410 bis 3420 | |
| ▪ Flst.Nr. 3422 | |
| ▪ Flst.Nr. 3423 | Grundstück Panoramastraße 27 |
| ▪ Flst.Nr. 3423/1 | |
| ▪ Flst.Nr. 3424 | Feldweg |
| ▪ Flst.Nrn. 3425 bis 3435 | |
| ▪ Flst.Nr. 3436 | Grundstück Panoramastraße 19 |
| ▪ Flst.Nr. 3755/1 | Panoramastraße, östl. Rosnestraße |
| ▪ Flst.Nrn. 3753 bis 3755 | |
| ▪ Flst.Nr. 3756 | Feldweg |
| ▪ Flst.Nrn. 3757 bis 3765 | |
| ▪ Flst.Nr. 3752 | Grundstück Rosneäcker 6 |
| ▪ Flst.Nr. 3751 | Grundstück Wohnhaus-Neubau Panoramastraße |
| ▪ Flst.Nr. 3750 | |
| ▪ Flst.Nr. 3749 | Grundstück Panoramastraße 5 |
| ▪ Flst.Nrn. 3736 und 3737 | |
| ▪ Flst.Nr. 3738 | Feldweg, Erschließung Rosneäcker 6 |
| ▪ Flst.Nrn. 3739 bis 3744 | |
| ▪ Flst.Nrn. 3746 und 3747 | |
| ▪ Flst.Nr. 3764/1 | Feldweg, Teilfläche |
| ▪ Flst.Nr. 3768/1 | Rosnestraße, Teilfläche |
| ▪ Flst.Nr. 3778 | Panoramastraße, westl. Rosnestraße |
| ▪ Flst.Nr. 2 | Tübinger Straße, Teilfläche |

Vom Geltungsbereich Bebauungsplan „Rosneäcker“ sind zum lückenlosen Anschluss an die südliche Abgrenzung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Hofäcker - 1te Änderung“ weiterhin kleine Teilflächen folgender Flurstücke erfasst:

- Flst.Nr. 3398
- Flst.Nr. 3400
- Flst.Nr. 3400/1
- Flst.Nr. 3400/2

- Flst.Nr. 3400/3

Die Flurstücke befinden sich mit Ausnahme des Flst. Nr. 3415 und der bestehenden öffentlichen Straßen- und Wegeflächen in privatem Eigentum.

11. Schutzgebiete

An das Plangebiet grenzt im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Hildrizhausen“ (Schutzgebiets Nr. 1.15.081), sowie das Wasserschutzgebiet „Betteltal - Hildrizhausen“ (Zone III und IIIA) an.

12. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Kulturdenkmals gem. §2 DSchG „Abgegangene Siedlung“. Funde von mittelalterlichen Keramikscherben deuteten hier auf das Vorhandensein einer mittelalterlichen Siedlung hin. Aus diesem Grund wurden im Geltungsbereich im April und Mai 2019 archäologische Sondagen durchgeführt, um die archäologischen Verhältnisse zu klären. Es konnte eine geringe Anzahl archäologischer Zeugnisse dokumentiert werden. (Prospektionsbericht 2019-0018 Hildrizhausen „Rosneäcker“). Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können.

13. Altlast - Kennzeichnung

Im Planungsgebiet befindet sich der im Bodenschutz und Altlastenkataster erfasste Altstandort „AS Panoramastr. 29“ mit der Altlastenkatasternummer 2929, Flst.-Nr. 3423 (im Bereich der Garage). Dieser wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt und ist mit Handlungsbedarf „B“ (Belassen – Entsorgungsrelevanz) bewertet. Die Fläche ist im Planteil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet.

14. Berücksichtigung der Umweltbelange, Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanz, Artenschutz und Landwirtschaft

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom Büro Landschaftsarchitektur Strunk, Umweltmanagement + Freiraumplanung, Von-Schwerdt-Weg 30, 73035 Göppingen sind u.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation vorgeschlagen. Der Umweltbericht ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind als Festsetzungen und Regelungen in den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen und werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans verbindlich.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs werden im Rahmen öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen vertraglich zwischen der Gemeinde Hildrizhausen und dem Landratsamt Böblingen fixiert. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Monitorings dokumentiert.

Die von Dipl. Biologe Dieter Veile durchgeführte Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung Stand März 2021 kommt abschließend zum Ergebnis:

„Ziff.7 FAZIT:

Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden die Vorkommen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse sowie europarechtlich geschützte Reptilien und Schmetterlinge vertieft untersucht.

Insgesamt wurden 13 Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, die sich auf die Gehölze des Untersuchungsgebiets verteilen. Direkt im Plangebiet befanden sich Brutvorkommen nur im Bereich von Hausgärten südlich der Panoramastraße, die insofern jedoch nicht direkt vom Vorhaben betroffen sind, dass in diesen Bereichen keine vorhabenbedingten Veränderungen vollzogen werden. Eine Beeinträchtigung der nachgewiesenen Vogelarten wurde bei der Konfliktdanalyse ausgeschlossen.

Die zum Abbruch vorgesehene Feldscheune auf Flurstück Nummer 3746 dient nicht als Quartier für Fledermäuse.

Europarechtlich und streng geschützte Vertreter von Reptilien und Schmetterlingen wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden somit bezüglich den untersuchten Artengruppen Vögel, Reptilien und Schmetterlinge keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.“

Die Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Fläche „Rosneäcker“ ist bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklungsfläche zu Lasten von landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. Eine „einfache“ Lösung des grundlegenden Konflikts zwischen den sich diametral gegenüberstehenden Belangen der Landwirtschaft und dem konkurrierenden Bedarf zur Bereitstellung von Wohnbauflächen und Wohnraum ist nicht möglich. Es bedarf einer Abwägung der gegensätzlichen Belange.

Der Umweltbericht setzt sich im Rahmen der Betrachtung des Schutzguts Boden auch mit den Auswirkungen der Planung auf die Landwirtschaft auseinander. Ein die Landwirtschaft schonendes Kompensationskonzept wird umgesetzt.

Mit den betroffenen Landwirten wurden vorab Gespräche geführt und einvernehmliche Entschädigungssätze vereinbart. Ein existenzbedrohender Flächenverlust ist nicht zu erwarten.

Neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets ist die Wiederverwendung von Oberboden ein wichtiger Bestandteil des Kompensationskonzeptes. Hierbei werden weniger ertragreiche (und aufwertungsfähige) Ackerböden durch das Aufbringen der überschüssigen Oberbodenmassen nachhaltig verbessert. Bei der Flächenauswahl wurde die örtliche und betroffene Landwirtschaft mit eingebunden. Alle Maßnahmen zum Bodenmanagement werden durch ein ausgearbeitetes Bodenschutzkonzept konkretisiert und von einem Bodenkundlichen Baubegleiter überwacht und begleitet.

Bei den verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen werden landwirtschaftlich hochwertige Flächen durch eine Verrechnung mit dem kreisweiten Streuobstprojekt geschont.

15. Berücksichtigung Hochwasserschutz

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe GmbH & C. KG hat eine hydraulische Untersuchung an der Würm durchgeführt (November 2017). Die als Ergebnis der Untersuchung berechnete Linie des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) dehnt sich punktuell durch die Rückstauereffekte vor den Durchlässen auch nördlich der Würm aus.

Die HQ 100-Linie, sowie die HQ extrem-Linie aus der hydraulischen Untersuchung sind im Planteil dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche tangiert den Hochwasserquerschnitt (HQ 100-Linie) nicht.

Die Überschneidung der festgesetzten Wohnbaufläche mit der HQ 100-Linie umfasst eine Fläche von lediglich ca. 7 qm innerhalb des für die Randeingrünung nach Süden festgesetzten flächigen Pflanzgebots. Gemäß der hydraulischen Berechnung treten dort bei HQ 100 Wassertiefen zwischen 0 m und 0,1 m auf.

Innerhalb des HQ- 100 – Bereichs werden Erhöhungen des zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Geländes ohne Genehmigung des Landratsamtes Böblingen ausgeschlossen.

Im Textteil zum Bebauungsplan werden darüber hinaus für den Bereich der Überschneidung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der HQ extrem- Linie entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen.

16. Untersuchung Geruchsimmissionen

Zur Klärung potentieller Konfliktsituationen hinsichtlich der Geruchseinwirkungen des weiter westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs hat das Büro iMA - Immissionen, Meteorologie, Akustik, Richter & Röckle GmbH & Co. KG, eine Geruchsimmissionsprognose erstellt (Projekt Nr. 16-09-06-S vom 11.01.2017).

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungswerte für Wohngebiete nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten werden, und der landwirtschaftliche Betrieb unter geruchstechnischer Sicht auch unter Berücksichtigung der betrachteten Betriebserweiterung keine Einschränkung für das Plangebiet „Rosneäcker“ darstellt.

17. Verkehrsuntersuchung / Verkehrslärm

Zur Ermittlung des projektbezogenen Verkehrsaufkommens und zum Nachweis einer leistungsfähigen Verkehrserschließung des Plangebietes hat das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Projekt Nr. 6296 vom Februar 2020).

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Knotenpunkten kommen für die Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planungsfalls 2035 zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte in ihrem heutigen Ausbaustandard auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Wohngebietes „Rosneäcker“ sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde ausreichend leistungsfähig betrieben werden können. Darüber hinaus hat die Prüfung gemäß der von den RAS 06 vorgegebenen Verkehrsbelastungen ergeben, dass diese in der Summe der vorhandenen und zusätzlichen Belastungen nicht überschritten werden, und die künftigen Verkehrsmengen demzufolge mit dem bestehenden Umfeld sowie den vorhandenen Straßenquerschnitten als verträglich einzustufen sind.

Überschlägige Abschätzungen mittels des dB-Rechners (städtebauliche Lärmfibel) ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 für Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) bei der Betrachtung der freien Strecke der L 1184 sowie bei Betrachtung des Kreisverkehrs auch im Prognosejahr 2035 voraussichtlich eingehalten werden. Die etwas höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden nach den Abschätzungen unterschritten. Insofern erscheint eine detaillierte schalltechnische Untersuchung hier nicht erforderlich.

Auf den Lärmaktionsplan der Gemeinde Hildrizhausen, Stand 25. Juni 2018 (Bericht-Nr. 2067.221 / ScC) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die Verkehrsuntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

18. Entwässerungskonzeption

Das Büro IBB Wörn Ingenieure GmbH, Ehningen ist mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beauftragt. Die derzeitige Konzeption der Entwässerung ist nachfolgend kurz zusammengefasst dargestellt:

Entwässerungssystem:

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt zum größten Teil im Trennsystem. Damit besteht die vom Gesetzgeber geforderte entwässerungstechnische Möglichkeit, das Regenwasser in mehr oder weniger starker Ausprägung zur Versickerung zu bringen oder in den Vorfluter (Würm) einzuleiten. Zur Vermeidung von Abflussspitzen bei der Einleitung in den Vorfluter bei Starkregen werden Regenrückhalteeinrichtungen als Puffer notwendig. Nur einige Grundstücke an der Panoramastraße und der Tübinger Straße werden im Mischsystem entwässert.

Die Straßenentwässerung der Erschließungsstraßen wird grundsätzlich an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Das Schmutzwasser des Erschließungsgebietes wird über einen neuen Kanal in den bestehenden Mischwasserkanal in der Würmstraße / Tübinger Straße gesondert abgeleitet (Trennsystem). Vom rechnerischen Gesamtabfluss aus gesehen, gibt es keine Überlastung der best. Mischwasserkanalisation. Zudem wurde der vorhandene Kanal in der Würmstraße bereits aufdimensioniert. Die häuslichen Abwässer werden direkt dem Schmutzwasserkanal zugeleitet.

Retentionsmaßnahmen:

Das aus dem Baugebiet anfallende Regenwasser wird in den Vorfluter Würm eingeleitet. Um den Vorfluter vor extremen Belastungen zu schützen, wird das Regenwasser in unterirdischen Regenrückhalteeinrichtungen im Bereich der das Plangebiet begrenzenden, südlichen Feldwege und Grünflächen gepuffert und gedrosselt abgeleitet. Die gedrosselte Wassermenge wird so gewählt, dass sie in etwa dem seitherigen natürlichen Abfluss entspricht (ca. 10 l/s.ha).

19. Versorgung

Im Plangebiet werden zwei Umspannstationen zur Stromversorgung erstellt. Die geplante Station an der Tübinger Straße ersetzt dabei die bestehende Station neben der Einmündung der Panoramastraße in die Tübinger Straße.

Die Medienversorgung erfolgt durch Erweiterung der bereits bestehenden Netze.

20. Die planungsrechtlichen Festsetzungen

Vorbemerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unterschiedliche Bereiche innerhalb der Wohnbauflächen abgegrenzt:

- **WA 1, WA 2 und WA 3** für die „neuen“ Wohnbauflächen südlich der Panoramastraße.
- **WA 4** für den Bereich, der zum lückenlosen Anschluss an die südliche Abgrenzung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Hofäcker - 1te Änderung“ aufgenommen und als Wohnbaufläche festgesetzt ist.
Auf diese Fläche werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hofäcker - 1te Änderung“ lediglich ausgedehnt.

Im Weiteren sind in der Regel die Festsetzungen und Regelungen für die „neuen“ Wohnbauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 beschrieben.

20.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist der Zielsetzung der Planung entsprechend ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ein vollständiger Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend notwendig. Daher werden lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf Grund deren Störpotentials und des Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Die anderen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO können demnach im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

20.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch das Zusammenwirken der Festsetzung von Grundflächenzahl, maximaler Vollgeschosszahl, maximalen Gebäudehöhen in Verbindung mit Längenbegrenzungen durch abweichende Bauweisen und Begrenzungen der Zahl von Wohneinheiten bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann hier verzichtet werden.

20.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundflächenzahl ist im gesamten Planbereich mit 0,4 das Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahlen sind Höchstmaße, die nicht überall ausgeschöpft werden können.

Mit dieser „offenen“ Festsetzung wird die Möglichkeit geschaffen, aus den Umlegungsverhandlungen als Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehene Grundstücke auch „nachträglich“ zu Gunsten von Doppelhäusern ohne Konflikt mit der GRZ teilen zu können.

Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist gesondert bestimmt. Gemäß den Regelungen zur allgemein zulässigen Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist eine Überschreitung um bis zu 50 % zulässig. Die sich damit ergebende GRZ von 0,6 würde die „Nachverdichtung“ durch die Teilung von Grundstücken jedoch deutlich einschränken. Die allgemein gültige Zulässigkeit der Überschreitung bis zur GRZ 0,7 soll dem entgegen wirken. Werden mindestens 50 % der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage geschaffen, ist eine Überschreitung bis zur GRZ mit 0,8 zugelassen.

Mit diesen Regelungen der GRZ soll sichergestellt werden, dass auch auf kleinen Baugrundstücken die notwendigen Stellplätze, sowie die notwendigen Nebenanlagen und -Einrichtungen untergebracht werden können.

20.4 Zahl der Vollgeschosse, Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

In Abstimmung mit den Planungshöhen der Erschließungsplanung, den bestehenden und angenommenen neuen Geländehöhen sind Bezugshöhen (BzH) ü.NN für die Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in Abhängigkeit von der Dachgestaltung durch maximale Traufhöhen (TH max.), maximale Firsthöhen (FH max.) und maximale Gebäudehöhen (GH max.) über der festgesetzten Bezugshöhen (BzH) festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Damit ist bestimmt, dass ein drittes Geschoss / Dachgeschoss unter Einhaltung der maximal zulässigen FH, TH bzw. GH zwar zulässig ist, dieses jedoch kein Vollgeschoss sein darf. Eine adäquate Nutzung der Dachgeschosse ist trotzdem gewährleistet.

Mit diesen offenen Regelungen zu den Gebäudehöhen im Plangebiet wird in Verbindung mit den ebenfalls offenen Regelungen zu Dachform und Gestaltung in den örtlichen Bauvorschriften ein sehr großer Spielraum für die individuellen Projektplanungen geschaffen. Gleichzeitig

wird erreicht, dass auch auf kleinen Grundstücken zeitgemäße Wohnflächen auf kleiner Gebäudegrundfläche möglich sind.

Die sich - voraussichtlich - auch in direkter Nachbarschaft zueinander ergebende große Vielfalt an Gebäudegestaltungen und Kubaturen erfordert aus städtebaulicher Sicht die klare Struktur der öffentlichen Räume, wie sie der Bebauungsplan vorsieht.

20.5 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die Beschränkung der zulässigen Gebäudelängen ist ein wichtiges Element zur Regelung der zulässigen Gebäudekubaturen innerhalb der als Baufelder festgesetzten überbaubaren Flächen. Die zulässigen Gebäudelängen sind durch abweichende Bauweisen mit unterschiedlichen zulässigen Längen begrenzt. Das „Regelmaß“ von maximal 15 m lässt alternativ zum „klassischen“ freistehenden Einfamilienhaus auch eine Doppelhausbebauung zu (WA 1). Dort wo es die Erschließungsbedingungen erlauben, sind Gebäudelängen bis 22 m zugelassen, was z.B. auch kleinere Hausgruppen oder Geschosswohnungsbauten ermöglicht (WA 2). Für etwas größere Geschosswohnungsbauten ist westlich der verlängerten Panoramastraße und des geplanten Haferwegs eine maximale Gebäudelänge von 30 m zugelassen (WA 3).

Zur Vermeidung von Unklarheiten sind im Planteil entsprechende Richtungspfeile für die maßgebende Richtung der Längenbegrenzung festgesetzt.

Auf die Regelung der Stellung baulicher Anlagen bzw. der Firstrichtungen wird zugunsten des Gestaltungsspielraums für die individuellen Projektplanungen verzichtet.

20.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Sinne von Baufeldern im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, da eine zwingende städtebauliche Begründung nicht besteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich der bereits bebauten Grundstücke südlich der Panoramastraße auf Wunsch der Eigentümer in der Regel bestandsbezogen festgesetzt.

Im Bereich WA 4, der zum lückenlosen Anschluss an die südliche Abgrenzung des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Hofäcker - 1te Änderung“ aufgenommen ist, erfolgt keine Vergrößerung der dort festgesetzten überbaubaren Flächen.

20.7 Stellplätze, Garagen und Gebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradabstellplätze und / oder Müllbehälter

Garagen, Carports, offene Stellplätze sowie Gebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradabstellplätze und / oder Müllbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Es werden lediglich Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bestimmt. Darüber hinaus sind die festgesetzten Zufahrtsverbotsbereiche zu beachten.

Das festgesetzte Mindestabstandsmaß zur öffentlichen Verkehrsfläche an den Zufahrtsseiten von Garagen von 1,5 m stellt sicher, dass die erforderliche Übersicht beim Ausfahren gewährleistet ist und - im Zusammenwirken mit dem festgesetzten seitlichen Mindestabstand von 0,5 m - die räumliche Wirkung der Garagen im öffentlichen Straßenraum auf ein vertretbares Maß begrenzt bleibt.

Diese sehr offenen Festsetzungen sollen ebenfalls dazu beitragen, den planerischen Spielraum bei der individuellen Projektplanung möglichst wenig einzuschränken.

20.8 Verkehrsflächen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Planteil sind öffentliche Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Funktion festgesetzt. Zur Vermeidung von Zwängen in der Ausführungsplanung ist bestimmt, dass die dargestellte Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unverbindlich ist, sofern die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Zur Sicherung der Funktion der öffentlichen Parkierungsflächen und aus verkehrlichen sowie städtebaulichen Gründen sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

20.9 Grünflächen

Im Planteil sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die sich nach Süden aufweitende Grünfläche entlang des Steinhauwegs (mit dem begleitenden Fußweg) sorgt u.a. dafür, dass die Blickbeziehung nach Süden in die freie Landschaft offen gehalten wird.

Die Verlängerung der Rosnestraße ist begleitet von einer sich nach Süden hin zur Würmtalau aufweitenden Grünfläche; straßenbegleitend als Verkehrsgrün und im Süden als öffentliche Grünfläche. Diese Öffnung lässt die direkte Sichtbeziehung von Süden auf den Kirchturm im Ortskern frei und trägt zur Strukturierung des Plangebiets wesentlich bei.

Mit der Grünfläche am südlichen Gebietsrand - in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet - wird begleitend zum bestehenden Feldweg durch eine in ihrer Tiefe mäandrierende, locker bepflanzte Wiesenfläche ein „grüner Siedlungsrand“ ausgebildet.

Als Bestandteil des „grünen Siedlungsrandes“ ist im südöstlichen Planbereich eine Fläche mit der mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ für Kleinkinder und für Kinder bis zu 12 Jahren festgesetzt. Die Lage und Ausdehnung des Kinderspielplatzes innerhalb der festgesetzten Fläche bleibt jedoch der Freiflächenplanung vorbehalten.

20.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Basis des Umweltberichts sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

20.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bepflanzungen, Dachbegrünung und Erddeckung / Begrünung von Tiefgaragen

Die festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen tragen maßgeblich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Raums bei.

In Ergänzung der öffentlichen Grünflächen am westlichen und südlichen Gebietsrand ist eine Randbegrünung auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Die bestehende Baumreihe entlang des Steinhauwegs ist - so weit möglich - zum Erhalt festgesetzt.

Die Pflanzgebote dienen - über deren gestalterischen Aufgaben hinaus - auch als Ausgleichsmaßnahmen.

20.12 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden

Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten ist ein starkes Instrument zur Regelung der Dichte im Plangebiet. Dabei ist zwischen dem Bestreben zur Schaffung von Wohneinheiten auf den Baugrundstücken, den jeweiligen Erschließungsbedingungen und der insgesamt angestrebten Gebietsstruktur und Dichte abzuwägen. Vor dem Hintergrund der bewusst offenen Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Kubaturen und Gestaltung erfolgt die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) im Plangebiet nicht lagebezogen, sondern in Abhängigkeit von den Gebäudetypologien in Verbindung mit den zulässigen Gebäudelängen: für Doppel- und Reihenhäuser sind in der Regel maximal 2 WE pro Gebäude zugelassen. Für Einzelgebäude sind in Übereinstimmung mit den maximalen Gebäudelängen gesonderte Festsetzungen getroffen.

20.13 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Ein vollständiger planinterner Ausgleich ist nicht möglich. Auf die Inhalte des Umweltberichts wird hierzu verwiesen, in dessen Rahmen eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt wurde. Neben planinternen Maßnahmen (z.B. Begrünungen und Bepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ist auch die Wiederverwendung von Oberboden ein wichtiger Bestandteil des Kompensationskonzeptes. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden zum verbleibenden Ausgleich außerhalb des Plangebiets Maßnahmen des kreisweiten Streuobstprojekts herangezogen werden. Landwirtschaftlich hochwertige Flächen werden soweit machbar geschont.

21. Örtliche Bauvorschriften / Stellplatzverpflichtung

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden gestalterische Vorgaben über örtliche Bauvorschriften geregelt. Diese beschränken sich, der Zielsetzung des Belassens möglichst großer Gestaltungsfreiräume für die individuellen Planungen folgend, auf ein planerisch als erforderlich angesehenes Mindestmaß.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rosneäcker“ gelten die Regelungen der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Hildrizhausen vom 24. März 2010.

Für Wohneinheiten (WE) mit über 50 qm Wohnfläche wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze / WE erhöht; für Wohneinheiten (WE) unter 50 qm Wohnfläche bleibt die Stellplatzverpflichtung nach Landesbauordnung von 1 Stellplatz / WE beibehalten. Mit dieser Regelung sind in der Regel für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser jeweils mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber der Regelung der LBO, lediglich mindestens 1 Stellplatz / WE nachweisen zu müssen, soll sicherstellen, dass der Großteil des tatsächlichen PKW-Bestands im Gebiet auf den Baugrundstücken abgestellt werden kann.

22. Grobe Flächenbilanz / städtebauliche Daten

22.1 Grobe Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	ca. 72.921 qm	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 13.096 qm	ca. 17,9 %
Öffentliche Verkehrsgrünfläche	ca. 1.320 qm	ca. 1,8 %
Öffentliche Feldwege	ca. 1.945 qm	ca. 2,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 5.825 qm	ca. 8,1 %
Versorgungsfläche	ca. 73 qm	ca. 0,0 %
Netto-Wohnbaufläche WA 1 - WA 3	ca. 50.384 qm	ca. 69,1 %
Wohnbaufläche WA 4 (nördl. Panoramastr.)	ca. 228 qm	ca. 0,4 %

22.2 Zahl der möglichen Wohneinheiten (WE) ca.

Einfamilienhäuser freistehend:	ca. 57 WE + 10 % ELW:	ca. 63 WE
Doppel- Reihenhäuser		ca. 77 WE
Geschosswohnungen		<u>ca. 24 WE</u>
	gesamt	ca. 164 WE

22.3 Dichtekorridor

Ansatz „bereinigte“ Bruttofläche (d.h. nur die neu im Außenbereich in Anspruch genommenen Flächen, ohne die bereits bebauten Grundstücke, ohne die Flächen der bestehenden Verkehrsflächen): ca. 6,3 ha.

ca. 164 WE x durchschnittl. ca. 2,2 E / WE = ca. 361 E

ca. 361 E / ca. 6,3 ha = **ca. 57 E / ha**

ca. 164 WE x durchschnittl. ca. 2,5 E / WE = ca. 410 E

ca. 410 E / ca. 6,3 ha = **ca. 65 E / ha**

Hildrizhausen / Stuttgart, den 30.03.2021

Stand: 12.06.2021

Geändert, **STAND:** **21.07.2021** (Ziff. 20.7 geändert)

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

ANLAGEN:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Rosneäcker“, Stand 12.06.2021,
Büro Landschaftsarchitektur Strunk, Umweltmanagement + Freiraumplanung,
Von-Schwerdt-Weg 30, 73035 Göppingen.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Rosneäcker“,
Stand März 2021, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Amselweg 10, 74182 Obersulm.

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Rosneäcker“ vom Februar 2020,
BS Ingenieure, Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg (Projekt Nr. 6296).