

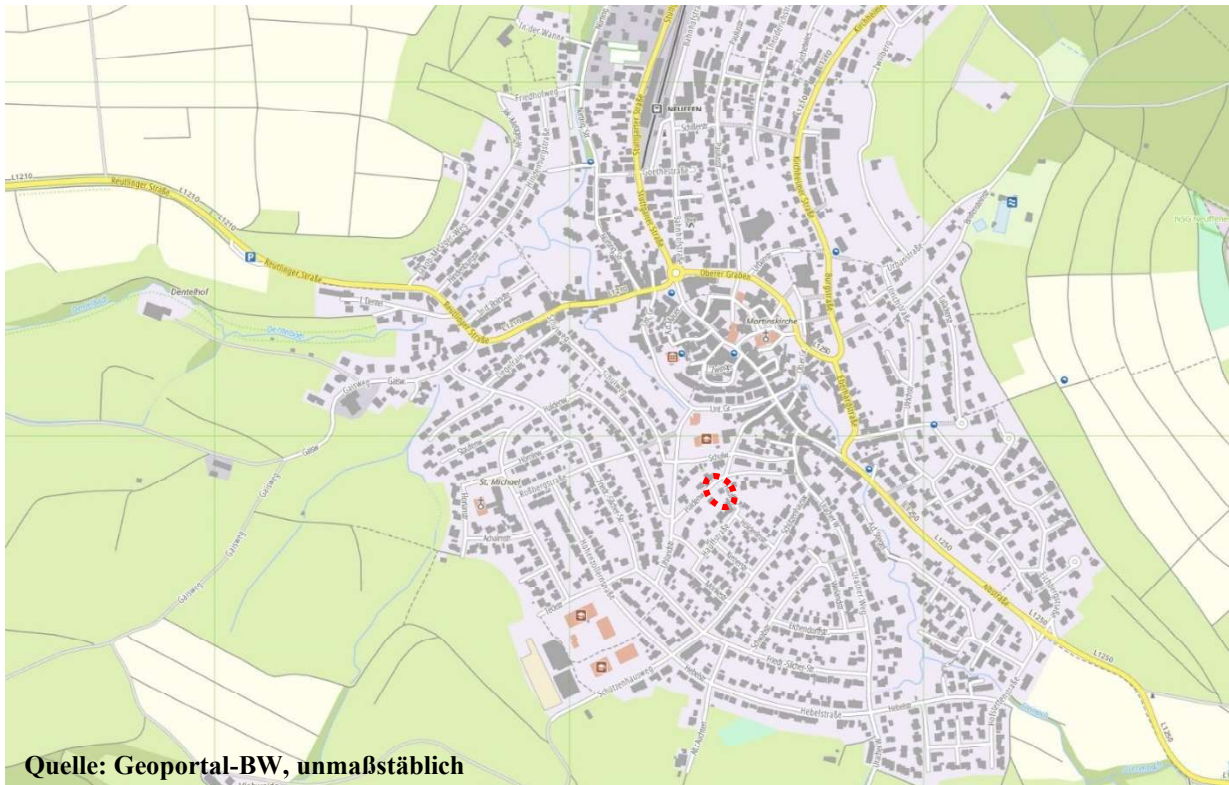
Stadt Neuffen  
Gemarkung Neuffen

**ENTWURF**  
für das ergänzende Verfahren

# Begründung

gemäß §9 Abs. 8 BauGB

zum einfachen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
**„Haldenweg“**



gefertigt:

Nürtingen, 10.10.2023/22.02.2024/11.03.2026

anerkannt:

Neuffen,

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

Matthias Bäcker  
Bürgermeister

**Planverfasser:**



**MELBER & METZGER**

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

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

## Inhalt

<b>1. Anlass und Erfordernis der Planung (§1 Abs.3 BauGB)</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Planungsvorgaben, Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Einfacher Bebauungsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Inhalt der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>8. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>9. Umweltbelange</b> .....	<b>11</b>

### Anlage:

Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 23.10.2023, Büro StadtLandFluss, Nürtingen

#### **1. Anlass und Erfordernis der Planung (§1 Abs.3 BauGB)**

Der Stadt liegt ein Bauantrag für die Erstellung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Haldenweg 9, Flurstück Nr. 402 als Ersatz für das Bestandsgebäude vor. Geplant ist ein Gebäude mit sechs Wohneinheiten, einer Tiefgarage, offenen Stellplätzen und Nebenanlagen.

Das geplante Vorhaben überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche Richtung Süden um ca. 9m. An der Ostseite ist eine Überschreitung von knapp 1m zu verzeichnen. Der Bauantrag für das Vorhaben wurde vom Landratsamt Esslingen aufgrund dieser erheblichen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um 9m nach Süden als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Für eine derartige Überschreitung gäbe es bislang keinen Präzedenzfall.

Vor dem Hintergrund der bislang sehr kleinen überbaubaren Fläche auf dem Grundstück, die eine Überbauung von lediglich ca. 21% zulässt, wird eine größere Bebauung im Sinne der Nachverdichtung positiv bewertet. Eine Entwicklung in die Tiefe ist vor dem Hintergrund der Lage am Verbindungsweg zur Hauffstraße denkbar, da hier eine Erschließungsmöglichkeit rückwärtiger Flächen besteht, was bei vielen anderen Grundstücken in der Umgebung so nicht der Fall ist. Weitere Bauwünsche auf angrenzenden Grundstücken, die über die bislang möglichen überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehen, sind derzeit nicht bekannt. Auf benachbarten Grundstücken, insbesondere westlich des Planbereiches, bestehen durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des bisherigen Bebauungsplanes schon heute größere Baumöglichkeiten für Gebäude mit größerer Grundfläche und die Möglichkeit zur Nachverdichtung.

Die Stadt befürwortet das Vorhaben zur weiteren Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der aus den genannten Gründen aber auf das Vorhabengrundstück beschränkt wird.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung zur Nachverdichtung und weiteren Wohnraumschaffung im Innenbereich von Neuffen und die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Vorhabens für eine neue Wohnbebauung mit 6 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus.

## **3. Angaben zum Plangebiet**

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Neuffen und umfasst das Grundstück Haldenweg 9, Flst. Nr. 402. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Haldenweg,
- im Osten durch den Verbindungsweg zwischen Haldenweg und Hauffstraße,
- im Süden durch das Bebaute Grundstück Hauffstraße 2, Flst. Nr. 417/5,
- im Westen durch das Bebaute Grundstück Haldenweg 11, Flst. Nr.401.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 704 m<sup>2</sup>.

## **4. Planungsvorgaben, Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse**

### Planungsvorgaben:

Das Planungserfordernis (§1 Abs.3 BauGB) ist in Ziffer 1 der Begründung beschrieben. Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) sind durch die Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes und eines vollständig bebauten Bereiches nicht betroffen.

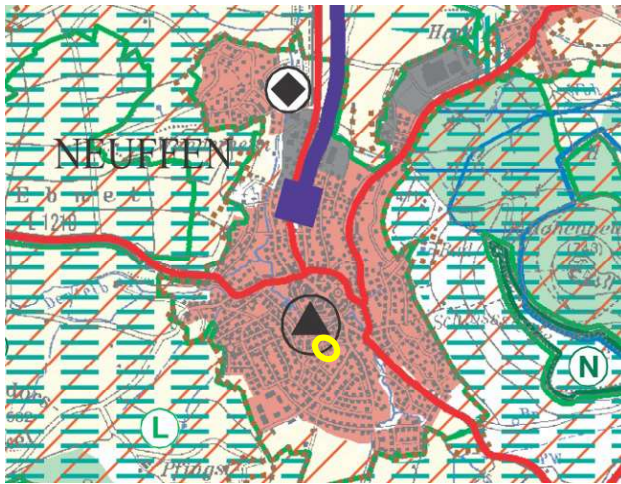
Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch das vorliegende Verfahren zur Nachverdichtung im Innenbereich Rechnung getragen.

§1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, der im vorliegenden Fall durch die Planung im Bestand eingehalten wird.

Bei Neubebauungen ist nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplanes eine angemessene Wohndichte festzulegen. Der Regionalplan gibt entsprechende Werte für neue Wohnsiedlungen vor. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung. Gegenstand der Planung ist nicht die Überplanung der gesamten Wohnsiedlung. Eine weitergehende Untersuchung der Wohndichte erfolgt daher nicht. Die Planung trägt aber zur Nachverdichtung und einer höheren Wohndichte bei.

### Regionalplan:

Die Stadt Neuffen ist im Regionalplan für die Region Stuttgart als Kleinzentrum mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich im bebauten Innenbereich und ist in der Raumnutzungskarte der Regionalplans als Siedlungsfläche dargestellt. Der Verband Region Stuttgart stellt in seiner Stellungnahme fest, dass regionalplanerische Ziele der Planung nicht entgegenstehen.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan für die Region Stuttgart (unmaßstäblich)

#### Flächennutzungsplan:

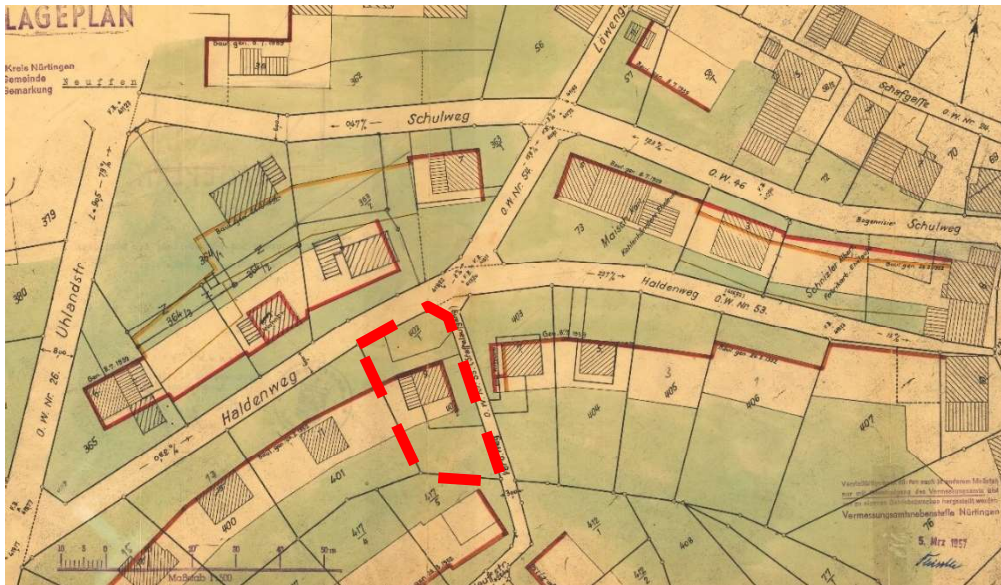
Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuffen als Wohnbaufläche ausgewiesen. Geplant ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Geplant ist ein Wohngebäude. Diese Planung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Neuffen (unmaßstäblich)

#### Bisheriger Bebauungsplan:

Für den Planbereich liegt ein Baulinienplan vom 05.03.1957 vor. Dieser legt lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen fest und ist damit als Einfacher Bebauungsplan zu betrachten. Alle weiteren Vorgaben für eine Bebauung richten sich bislang nach §34 BauGB.



Baulinienplan, 05.03.1957 (unmaßstäblich)

### Schutzgebiete

Neuffen liegt im Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“. Der Planbereich liegt innerhalb der Entwicklungszone. Die Planung entspricht der Forderung nach schonendem Umgang mit Freiflächen.

Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht sind durch den Planbereich nicht betroffen.

## **5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB**

Durch den Bebauungsplan wird im Sinne der Innenentwicklung eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Der Vorrang der Innenentwicklung nach §1 Abs.5 BauGB und §1a Abs.2 BauGB ist damit eingehalten. Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche muss weniger als 20.000m<sup>2</sup> betragen:  
Der Planbereich umfasst eine Fläche von lediglich 704m<sup>2</sup>. Daher ist diese Voraussetzung eingehalten.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung muss ausgeschlossen sein:  
Bei innerörtlichen Wohnprojekten in der geplanten Größe besteht keine UVP-Pflicht.
- Betroffenheit des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten:  
Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planbereiches grenzen keine Natura-2000-Gebiete an. Daher bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten.
- Keine Auswirkungen durch schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:  
Auswirkungen durch schwere Unfälle sind nicht zu befürchten, da keine Störfallbetriebe im Umfeld des Planbereiches bekannt sind.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Ergänzendes Verfahren:

Im Rahmen eines anderen Normenkontrollverfahrens hat die Stadt Hinweise erhalten, dass die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2. fehlerhaft sein könnte. Rein vorsorglich wird ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung dieses möglichen und potentiell weiterer Fehler durchgeführt.

Im Zuge des ergänzenden Verfahrens ist eine rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes vorgesehen. Dies wird für möglich erachtet, da es sich bei der Änderung um eine formalrechtliche Klarstellung der betreffenden Festsetzung handelt und seit der früheren Beschlussfassung keine grundlegenden Änderungen der Sach- und Rechtslage entstanden sind, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen.

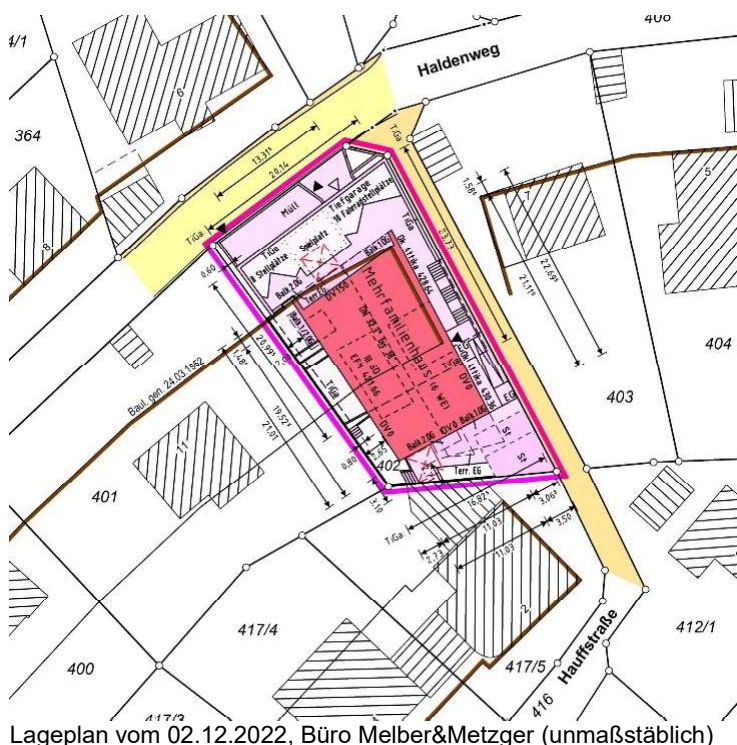
## 6. Einfacher Bebauungsplan

Da das Plangebiet bislang in einem Bereich liegt, für den nur ein einfacher Bebauungsplan mit überbaubaren Grundstücksflächen vorliegt und ansonsten §34 BauGB zur Beurteilung von Bauvorhaben gilt, werden nur einzelne Festsetzungen getroffen. Im Sinne der Nachverdichtung ist das Ziel der Planung die Zulassung einer in der Grundfläche größeren Bebauung als dies bislang möglich war. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Gleichzeitig soll aber der Rahmen der größeren Bebauung begrenzt und durch zusätzlich Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen definiert werden. Außerdem wird durch örtliche Bauvorschriften für die Dachgestaltung das gestalterische Einfügen in die vorherrschende Satteldachbebauung gewährleistet. Mangels weiterer geäußerter Bauwünsche besteht kein Planerfordernis für einen Bebauungsplan über weitere Teile des bisherigen Baulinienplanes und mit weitgehender inhaltlicher Tiefe.

## 7. Inhalt der Planung

Plankonzeption:

Das geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Haldenweg 9 ist nachfolgend auszugsweise durch den Lageplan und zwei Ansichten dargestellt.





Nordost und Nordwestansicht vom 02.12.2022, Architekturbüro Stöckle (unmaßstäblich)

Das geplante Gebäude mit sechs Wohneinheiten und einer Grundfläche von 247m<sup>2</sup> ist giebelständig zum Haldenweg hin ausgerichtet und tritt 2,5-geschossig in Erscheinung. Die Traufhöhe, gemessen ab dem Geschoss, das dem früheren Erdgeschoss entspricht (bei der jetzigen Planung Obergeschoss), beträgt 4,08m. Das Erdgeschoss der Planung ist etwa ein Geschoss über der Höhenlage des Haldenweg angeordnet und entspricht etwa der Höhenlage des früheren Untergeschosses.

Durch die giebelständige Bebauung und einen hohen Kniestock tritt das Gebäude talseitig vergleichsweise hoch in Erscheinung. Die talseitige Höhenentwicklung entspricht dennoch im Grundsatz noch der zweigeschossigen Erscheinungsweise der Bestandsgebäude der Umgebung.

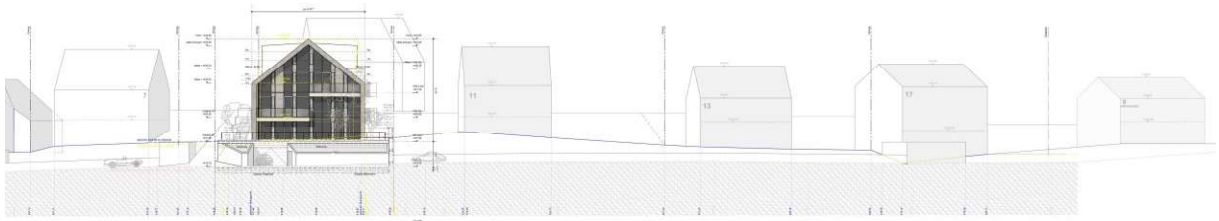
Das Gebäude entwickelt sich auf dem Grundstück in die Tiefe hangaufwärts. Die seitliche Traufe weist einen Versatz um 1,72m auf. Das Gebäude tritt dadurch an der Bergseite 2-geschossig in Erscheinung. Die Traufhöhe ab dem 1. OG – das EG ist hier nicht sichtbar – beträgt 5,80. Seitlich am Gebäude sind auf der Nordost- und Südwestseite Querbauten geplant.

Im Untergeschoss, etwa auf Höhenlage des Haldenweges, ist eine Tiefgarage mit 8 PKW-Stellplätzen geplant. Zusammen mit zwei weiteren offenen Stellplätzen wird ein Stellplatzschlüssel von 1,6 Stellplätzen je Wohnung, bei Wohnungsgrößen von ca. 60m<sup>2</sup>-110m<sup>2</sup> erreicht. Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Grundstücke Haldenweg 9-17 und Uhlandstraße 9 hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der bestehenden Gebäudehöhen untersucht.

Bei der Berechnung der derzeitigen Überbaubarkeit wurde die Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück abzüglich eines einzuhaltenden Mindestgrenzabstandes von 2,50m zugrunde gelegt. So ergibt sich für den Planbereich eine maximale überbaubare Grundstücksfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche von 704m<sup>2</sup> entspricht dies einem Wert von 21%. Auf den westlich angrenzenden Grundstücken entlang des Haldenweges liegen ebenfalls unter Berücksichtigung von Mindestgrenzabständen von 2,50m überbaubare Flächen von ca. 168m<sup>2</sup> bis ca. 351m<sup>2</sup> vor. Dies entspricht bezogen auf die Grundstücksflächen Werten von 17% - 35%.

Die Gebäudehöhen ergeben sich aus folgender Straßenabwicklung:



Straßenabwicklung, Architekturbüro Stöckle, ergänzt durch IB Melber&Metzger (unmaßstäblich)

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und von Gebäudehöhen bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach §17 BauNVO und ermöglicht im Sinne der Nachverdichtung eine zeitgemäße bauliche Nutzung des Grundstücks. Bislang war lediglich eine Überbauung mit ca. 21% möglich, was unter den Möglichkeiten vieler angrenzender Grundstücke bleibt. Zur Verbesserung der Wohnqualität auf dem Grundstück kann die Grundflächenzahl durch Balkone, **die bei der Grundflächenberechnung auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind**, geringfügig überschritten werden. **Die Ausnahme soll für klassische Balkone gelten, die von der Gebäudeaußenwand auskragen und über dem Gelände liegen, nicht aber für Terrassen.**

Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ mit Tiefgaragen ermöglicht diese Anlage zur Regelung der Parkierung. Teil der Tiefgarage sind auch die im Untergeschoss vorgesehenen Fahrradstellplätze, Technikraum oder weitere Nebenräume. **Für weitere in §19 Abs.4 BauNVO genannte Anlagen gilt die Regelung zur festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit nicht, sondern weiterhin die in §19 Abs.4 BauNVO getroffene Regelung zur 50%-igen Überschreitung der GRZ bzw. Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,8 gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO.** Es wird darauf hingewiesen, dass die Tiefgarage zum Haldenweg hin nicht vollständig **unter dem Gelände liegt, aber** erdüberdeckt ist. Entsprechend der Bestandssituation mit einer Stützmauer, treten die Tiefgarage bzw. die Nebenanlagen baulich in Erscheinung. Die geplanten Mauern entlang des Haldenweges mit Tiefgaragenzufahrt entsprechen der Bestandssituation bei mehreren Grundstücken mit bestehenden Stützmauern, die durch Garagenzufahrten unterbrochen sind.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen sieht eine in der Traufhöhe gestaffelte Bebauung vor, die sich an der Hanglage des Grundstücks orientiert. Für eine bestmögliche Dachgeschossnutzung **werden können im Sinne von §31 Abs.1 BauGB begrenzte Überschreitungen der Traufhöhe zugelassen werden.** **Art und Umfang der ausnahmsweisen Überschreitung sind im Textteil festgesetzt. Als Zwerchgiebel sind Bauteile an der Traufseite eines Satteldachgebäudes zu verstehen, die rechtwinklig zum First des Hauptdaches angeordnet sind und bündig mit der Außenwand der Traufseite über die Traufe hinausragen.** Da diese Bauteile auch über die Außenwand der Traufseite hinausragen können und in modernerer Ausführung häufig nicht dieselbe Dachform wie das Hauptdach aufweisen, werden sie auch allgemein als Querbauten bezeichnet. Die derzeitige Recht-

sprechung erlaubt aber keine prozentuale Begrenzung der Überschreitung bezogen auf die Gebäudelänge, so wie es die ursprüngliche Festsetzung vorsah. Im Rahmen der Ausnahmeerteilung wird jedoch davon ausgegangen, dass als Richtschnur für die Begrenzung der Traufhöhenüberschreitung in der Breite weiterhin von einer Anwendung auf maximal 60% der Gebäudelänge Gebrauch gemacht wird, wobei sich die Längenbegrenzung ~~bezieht sich~~ auf die gesamte Gebäudelänge über die gestaffelt festgesetzten Traufhöhen hinweg ~~bezieht~~. Die Festsetzung der Firsthöhe ermöglicht einen durchgängigen First. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen wird erreicht, dass mit einer Abweichung der Firsthöhe von 12cm keine wesentlich höhere Bebauung erfolgt als das auf dem Baugrundstück bislang bestehende Gebäude. Damit erfolgt eine Einpassung des neuen Gebäudes in die bisherige Höhenentwicklung der bestehenden Umgebungsbebauung.

Durch die Staffelung der Bezugshöhe wird auf die Hanglage Bezug genommen. Die Bezugshöhe im nördlichen Bereich orientiert sich an der Höhenlage des Untergeschosses des bisherigen Bestandsgebäudes. Die südliche Bezugshöhe der bisherigen Erdgeschossfußbodenhöhe. Damit wird eine bestmögliche Anpassung an die Höhenlage des bisherigen Gebäudes und damit auch an die Höhenlage der Gebäude in der Umgebung gewährleistet.

#### Überbaubare Grundstücksfläche, Fläche für Parkierung und Nebenanlagen

Die Überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und ermöglicht eine in der Grundfläche größere Bebauung als dies bislang möglich war. Die Festsetzung orientiert sich an der Plankonzeption. Durch eine größere Überbaubare Grundstücksfläche wird eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht.

Die nördliche Baugrenze weist weiterhin einen großzügigen Abstand zum Haldenweg auf und orientiert sich damit weiterhin an der östlich und südwestlich angrenzenden Bebauung im Haldenweg. Das gewohnte Ortsbild entlang des Haldenweges mit abgesetzter Bebauung wird damit bewusst beibehalten. Insofern wird eine bestmögliche Einpassung der neuen Bebauung in die Lage der Bestandsgebäude zum Haldenweg erreicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber der bisherigen Festsetzung Richtung Süden erweitert. Die Gebäudeentwicklung nach Süden wird vor dem Hintergrund des angrenzenden Weges, der eine rückwärtige Erschließung ermöglicht aus städtebaulicher Sicht als verträglich erachtet. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des südlich angrenzenden Grundstücks infolge der Erweiterung der Baugrenze ist durch die Lage des Bebauungsplanes im Norden dieses Grundstücks und die topografische Lage an der Talseite nicht zu erwarten.

Für Tiefgaragen und weitere Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gesonderte Flächen ausgewiesen. **Sofern Nebenanlagen unterirdisch erstellt werden, können sie auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen erstellt werden, da sie städtebaulich nicht in Erscheinung treten.**

Offene Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen zum Schutz verbleibender Freiflächen nur im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen zugelassen werden. Ein rückwärtiger Ruhebereich entlang der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück des Geltungsbereichs und auf dem direkt südlich angrenzenden Grundstück ist bereits im Bestand nicht erkennbar. Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze befinden sich bislang auf beiden Grundstücken eine Garage und keine Aufenthaltsbereiche. Insofern wird davon ausgegangen, dass die mögliche Erstellung von Stellplätzen in diesem Bereich keine weitergehende Beeinträchtigung darstellt.

#### Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend der vorherrschenden Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise vorgesehen. Dadurch wird eine Bebauung mit Grenzabständen entsprechend der vorherrschenden Bauweise der Umgebungsbebauung gewährleistet.

Aufgrund der längeren Gebäudeausdehnung in Nord-Südrichtung wird eine zum Haldenweg giebelständige Bebauung vorgesehen. Die Festsetzung weicht aufgrund der

Baumöglichkeit in die Tiefe damit bewusst von der ansonsten vorherrschenden traufständigen Bebauung im Haldenweg ab.

### Örtliche Bauvorschriften

Als Mindestfestsetzung zum gestalterischen Einfügen der künftigen Bebauung in die vorherrschende typische Dachgestaltung der umgebenden Gebäude wird die Dachform mit Satteldach und der zulässigen Bandbreite der Dachneigung festgesetzt. Damit wird ein bestmögliches Einfügen in die Umgebungsbebauung erreicht, die Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 20 – 50° aufweist. Vom Satteldach abweichende Dachformen und Dachneigungen sind nur für Dachaufbauten, Querbauten und Nebenanlagen vorgesehen. Da es sich hierbei um untergeordnete Anlagen mit geringeren Flächen handelt werden keine weiteren Festsetzungen zur Dachgestaltung vorgesehen.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### Erschließung:

Der Planbereich ist über den Haldenweg erschlossen. Dieser weist eine Fahrbahnbreite von ca. 5,5m und an der Nordseite einen 0,5m breiten Schrammbord auf. Ein gesonderter Gehweg ist nicht vorhanden. Die Fahrbahn wird auch durch Fußgänger genutzt. Der Haldenweg ist damit für den in einem Wohngebiet zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Die gemischte Nutzung der Verkehrsfläche erfordert schon im Bestand gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer und für Kraftfahrzeuge eine umsichtige Fahrweise. Das Vorhaben ist mit sechs Wohneinheiten geplant. Gegenüber dem Bestand entstehen 5 zusätzliche Wohneinheiten. Eine erhebliche Verkehrszunahme, für die der Haldenweg nicht geeignet wäre, ist damit nicht zu erwarten.

Die Zufahrt zum Haldenweg im Planungsbereich erfolgt von Westen her über die Uhlandstraße oder von Norden her über den Schulweg. Der am östlichen Rand des Planungsbereiches liegende Weg zur Hauffstraße ist ca. 3m breit. Der Weg dient bereits bislang als Zufahrt zu einer Garage im südlichen Bereich des Grundstücks.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt ausgehend von bestehenden Leitungen im Haldenweg. Die Planung sieht keine Änderung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Die Zufahrt für maßgebliche Rettungsfahrzeuge wie die Feuerwehr erfolgt wie bislang über den Haldenweg. Geeignete Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bauantrag nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung kann über bestehende Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgen.

Der Haldenweg ist für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geeignet. Müllbehälter müssen zur Abholung entlang des Haldenweges bereitgestellt werden. Die Festlegung von Flächen zur Bereitstellung von Müllbehältern auf den Privatgrundstücken ist Gegenstand der Objektplanung.

Bestehende Hausanschlussleitungen sind durch den künftigen Bauherrn in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans des Landkreis Esslingen durch die Haltestellen Schule, Lindenplatz und Oberer Graben an den ÖPNV angebunden.

### Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal im Haldenweg. Eine getrennte Ableitung von Regenwasser scheidet aus, da ein Regenwasserkanal oder eine ortsnahe Vorflut im Sinne eines Gewässers nicht vorhanden sind.

Erfahrungsgemäß lassen die anstehenden Böden in Neuffen auch keine gezielte Versickerung von Regenwasser zu. Dies ist auch aufgrund der Hanglage nicht zu empfehlen. Daher wird weiterhin von einer gemischten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ausgegangen. Kapazitätsprobleme der maßgeblichen Kanäle sind weder bekannt noch ersichtlich.

#### Hochwassergefährdung:

Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser vom 19.08.2021 zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung.

Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen.

Erkenntnisse über eine Überflutungsgefährdung durch Oberflächenwasser im Starkregenfall liegen nicht vor.

Die Stadt hat aber eine entsprechende Starkregenuntersuchung für das gesamte Stadtgebiet beauftragt. Aufgrund der Hanglage ist mit abfließendem Oberflächenwasser von Süden her im Starkregenfall zu rechnen. Generell sollte auf baulichen Eigenschutz z.B. durch Aufkantung und Geländemodellierung zur Minderung der Überflutungsgefahr durch abfließendes Oberflächenwasser geachtet werden.

#### Erdmassenausgleich

Das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz besagt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, ein Erdmassenausgleich anzustreben ist und die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden sollen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung im Bestand. Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Eine Anhebung der Höhenlage des Gebäudes für einen besseren Erdmassenausgleich ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Einpassung an die Bestandsbebauung und die Höhenlage der bestehenden Straße nicht vorgesehen.

#### Kosten:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes und für Fachgutachten. Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der Kostentragung abgeschlossen.

## **9. Umweltbelange**

#### Betrachtung der Schutzgüter:

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



Bestandsdarstellung des Planbereiches, Orthophoto, LGL-BW, Az.: 2851.9-1/20 (unmaßstäblich)

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 704m<sup>2</sup>.

Bislang war ca. 21% des Grundstücks überbaubar. Dies entspricht einer Fläche von ca. 153m<sup>2</sup>. Regelungen über Nebenanlagen gab es bislang nicht.

Die neu festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst eine Fläche von ca. 278m<sup>2</sup>.

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 ist eine Überbauung mit ca. 282m<sup>2</sup> möglich.

Mit der Tiefgarage ist eine weitgehende Überbauung bis zu einer GRZ von 0,85, also bis zu einer Fläche von ca. 598m<sup>2</sup> möglich. Weite Teile der Tiefgarage, außerhalb des geplanten Gebäudes, sind erdüberdeckt geplant.

Auf dem Grundstück sind bislang zwei Obstbäume, ein Nadelbaum und einzelne Sträucher vorhanden. Diese entfallen durch die weitgehende künftige Bebauung.

Trotz der zu erwartenden deutlich größeren Flächenversiegelung durch die Neubebauung gegenüber dem Bestand wird nicht von einem erheblichen Eingriff in den Boden ausgegangen, da auch bislang bereits eine Bebauung besteht und davon auszugehen ist, dass mit dieser und den damit einhergehenden Geländeanpassungen bereits ein weitgehender Eingriff in den Boden erfolgt ist.

Die bestehenden Gehölze als Teil eines Hausgartens waren bislang nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen gefordert. Es liegt lediglich ein Baulinienplan vor. Insofern werden keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen erwartet. Zur artenschutzrechtlichen Relevanz der bestehenden Bepflanzung wird auf die unten stehenden Ausführungen verwiesen.

Eine erhebliche Betroffenheit weiterer Schutzgüter ist nicht erkennbar.

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass infolge der Planung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen. Durch die Erweiterung der Bauflächen werden Innenbereichsflächen besser baulich nutzbar gemacht. Die Planung setzt konsequent die Forderung nach Nachverdichtung um.

#### Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung:

Eine artenschutzrechtliche Begehung des Grundstücks durch das Büro StadtLandFluss und der Bericht vom 23.10.2023 kommen zu folgendem Ergebnis:

Die Gehölze auf dem Grundstück bieten Nistmöglichkeit für Gehölzfreibrüter. Da die Gehölze aber keine Höhlen aufweisen sind Sie nicht für Höhlenbrüter oder Fledermäuse geeignet. Unter Beachtung der Rodungszeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Weitere Maßnahmen sind aufgrund des Entfalls der Gehölze nicht erforderlich.

Im Hauptgebäude wurden Nistspuren von Haussperrlingen nachgewiesen. Eine Quartierseignung für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Als Ersatz für die entfallenden Nist- und Quartiersplätze sind als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) sechs Nisthilfen für Haussperrlinge und drei Fledermausquartiere an anderen Gebäuden anzubringen. Entsprechende Potenziale sind vorhanden. Die CEF-Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger umgesetzt. Dieser wird über die rechtzeitige Umsetzung und die Mitteilungspflicht an die Untere Naturschutzbehörde informiert. Denkbar wäre auch, die Ersatzquartiere nur temporär an anderen Gebäuden anzubringen und später an den Neubau im Planbereich zu verlegen. Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist der Abbruch der Bestandsgebäude in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar vorzusehen.

*Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen nicht erfüllt. Aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensraumstrukturen und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten ist ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen einschließlich ihrer Entwicklungsformen nicht zu erwarten.*

Die Maßnahmen der Bauzeitenregelung, der Vogelfreundlichen Verglasung, zur Außenbeleuchtung und zur Vermeidung von Kleintierfallen sind vom Vorhabenträger im Zuge der Objektplanung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.