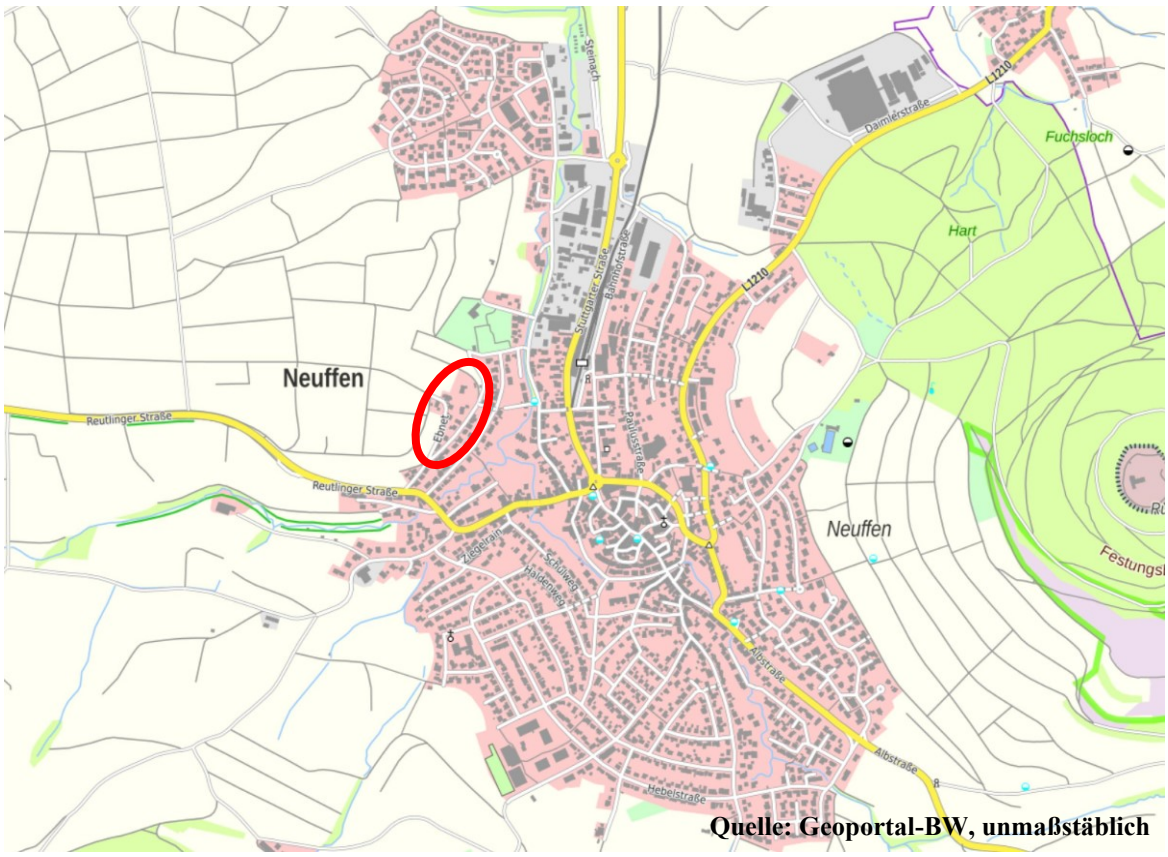
Landkreis Esslingen
Gemeinde Stadt Neuffen
Gemarkung Neuffen

Begründung - *ENTWURF*

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Ebnet“



Quelle: Geoportal-BW, unmaßstäblich

gefertigt:

Nürtingen, 06.04.2022/10.10.2022/04.05.2023

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

anerkannt:

Neuffen,

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

Inhaltsverzeichnis

A Planungsgegenstand ... 3
1. Anlass und Erfordernis der Planung ... 3
2. Ziele der Planung ... 4
3. Beschreibung des Plangebietes ... 4
4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben ... 5
4.1 Regionalplan ... 5
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ... 6
4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse ... 6
4.4 Schutzgebiete ... 7
5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB ... 8
B Planinhalt ... 9
1. Plankonzeption ... 9
2. Begründung der Festsetzungen ... 11
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 11
2.2 Örtliche Bauvorschriften ... 15
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 16
3.1 Verkehrserschließung ... 16
3.2 Entwässerung ... 17
3.3 Versorgungsleitungen ... 17
3.4 Erdmassenausgleich ... 17
C Umweltbelange ... 17
1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ... 17
2. Artenschutz ... 20

Anlage:

- Relevanzprüfung zum Artenschutz, Büro StadtLandFluss vom 10.10.2022
- Formblatt zur Natura2000 Vorprüfung, Büro StadtLandFluss vom 27.07.2022/04.04.2023

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Es liegt ein Bauantrag für den Abbruch des Gebäudes Jakob-Metzger-Weg 29 und den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage für 21 Stellplätze und drei weitere Stellplätze vor. Das Grundstück liegt im Bereich der Abrundungssatzung „Ebnet“. Diese Satzung regelt lediglich die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Weitere Festlegungen wie z.B. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht getroffen. Die Beurteilung richtet sich daher vollständig nach § 34 BauGB. Auch existieren keine Gestaltungsvorschriften. Durch die Vorhabenplanung ist zu befürchten, dass im Hinblick auf die überbaute Grundfläche, die Gebäudebreite, die Gebäudehöhe und auf die städtebauliche Wirkung ein maßstäbliches Einfügen nicht gewährleistet ist. Der Bauwunsch auf dem betreffenden Grundstück wird respektiert und grundsätzlich anerkannt. Auch wenn der Bauantrag in der Zwischenzeit zurückgezogen wurde, sieht die Stadt aufgrund dieses Vorgangs die Notwendigkeit der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

Direkt nördlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „LSG Neuffen auf Gemarkungen Neuffen und Kappishäusern" (2 Teilgebiete) vom 10.08.1993 geändert am 10.12.1996) und das Vogelschutzgebiet (Vorland der mittleren Schwäbischen Alb), an.

Es existiert bislang kein Plan der den Jakob-Metzger-Weg und die Straße Ebnet als Erschließungsstraßen aus planungsrechtlicher Sicht darstellt.

Bei der bestehenden Bebauung innerhalb der Abrundungssatzung handelt es sich um Wohnbebauung. Der Planbereich ist geprägt durch eine vergleichsweise lockere Ortsrandbebauung an dem von Osten nach Westen hin ansteigenden Hang. In der Regel treten die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Ebnet“ bergseitig mit einem Geschoss + Dachgeschoss in Erscheinung. Bei einzelnen Gebäuden (Jakob-Metzger-Weg 23) tritt bergseitig ein zweites Geschoss, jedoch mit Einschnitt in das Gelände in Erscheinung. Die Höhenwirkung wird durch ein flaches Walmdach reduziert. Talseitig entsteht aufgrund der Hanglage des Gebietes in der Regel ein freigestelltes Untergeschoss. Lediglich bei Gebäude Ebnet 6 entsteht durch die starke Hangneigung ein zweites sichtbares Untergeschoss. Im Regelfall kann bei Betrachtung der weiteren Bebauung im Jakob-Metzger-Weg außerhalb der Abrundungssatzung und auch in der östlich liegenden Hindenburgstraße von einer eingeschossigen Bebauung + Dachgeschoss und freigestelltem Untergeschoss ausgegangen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planbereiches soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auf die Beschreibung der Plankonzeption in Ziffer B.1 dieser Begründung wird verwiesen.

Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit dem Vorrang der Innenentwicklung und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch das vorliegende Verfahren dadurch nachgekommen, das verbindliches Planungsrecht in einem planerisch bislang ungeordneten Bereich innerhalb von Bestandsbebauung geschaffen wird.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Planbereich. Maßstab soll die Bestandsbebauung sein. Der bestehende Gebietscharakter mit lockerer Bebauung soll weitgehend erhalten werden.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll der Wohncharakter im Planbereich klargestellt werden. Angestrebt wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Bei der Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung soll die bestehende lockere Bebauung aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und aufgrund der Hanglage berücksichtigt werden. Eine maßvolle Nachverdichtung unter Beachtung der Erschließungssituation und der Hanglage wird angestrebt. Festsetzungen zur Höhenentwicklung sollen sich an der bestehenden Bebauungsstruktur mit Erdgeschoss und einem nutzbaren, aber in der optischen Wirkung deutlich zurückgenommenen Dachgeschoss und einem infolge der Hangneigung entstehenden Untergeschoss orientieren. Es ist vorgesehen, ein oder max. zwei Vollgeschosse festzusetzen.

Die vergleichsweise lockere Bebauung soll durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen gesichert werden, die sich an den Bestandsbauten orientiert.

Die Verkehrsflächen des Jakob-Metzger-Weges und der Straße Ebnet werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung in die Planung mit einbezogen. Dabei soll die Funktion der Verkehrsflächen im Übergang zum Außenbereich geregelt werden.

Durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan soll eine einheitliche Gestaltung und ein Einfügen in das Ortsbild von Neuffen gewährleistet werden. Insbesondere die Dachgestaltung mit Sattel- oder Walmdächern soll erhalten werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Neuffen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Weg Flurstück Nr. 983 (inkl.) nördlich des bebauten Grundstücks Ebnet 10 und durch das bebaute Grundstück Jakob-Metzger-Weg 29 (Flurstück Nr. 1049/2, inkl.),
- Im Osten und Südosten durch den Jakob-Metzger-Weg (inkl.) und den öffentlichen Feldweg Flurstück Nr. 1032/1 (inkl.),
- Im Westen durch den Weg Ebnet, Flurstück Nr. 964 (inkl.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,02 ha.

Der Planbereich ist geprägt durch lockere Bebauung und Gartenflächen.

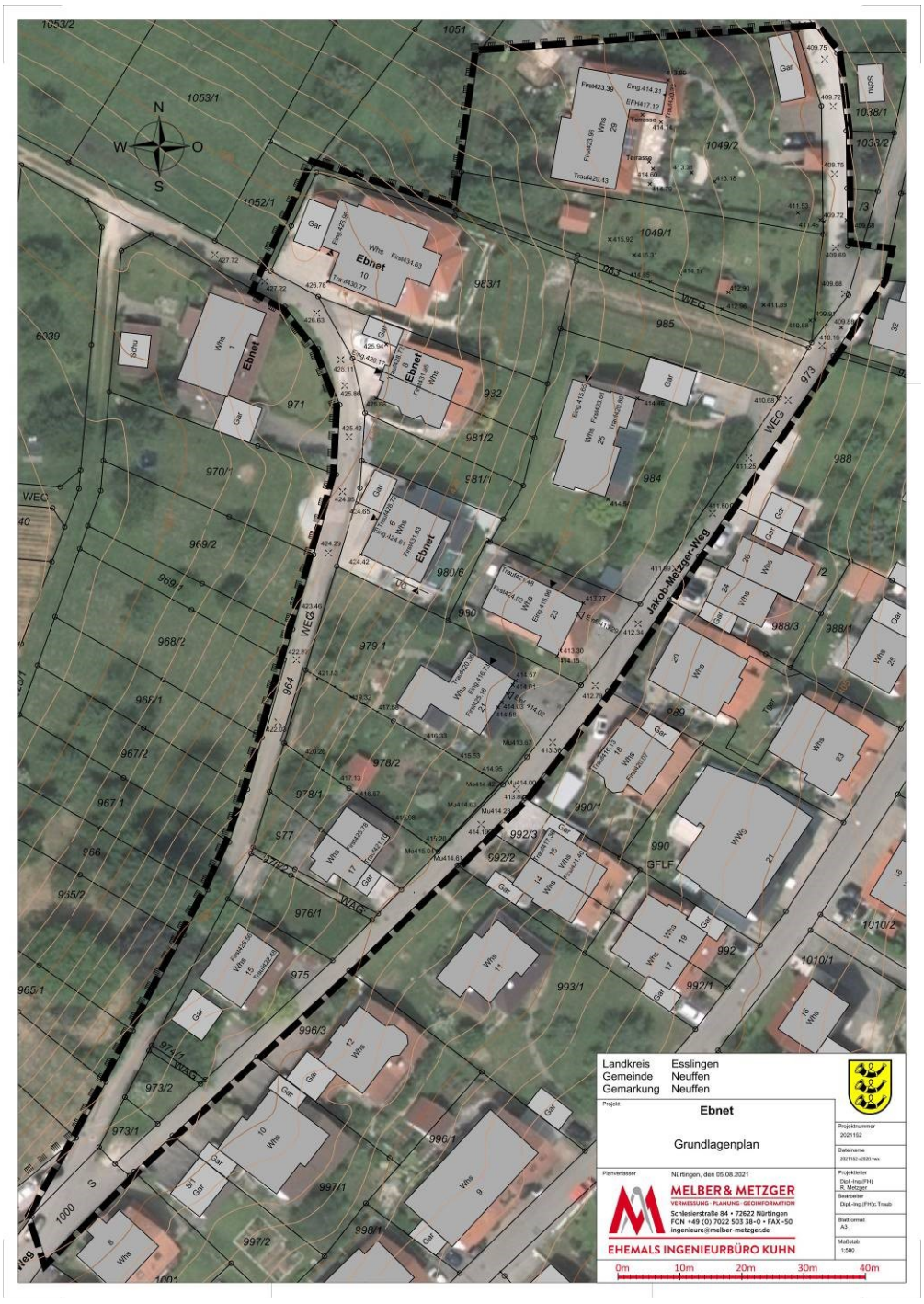


Abb.: Darstellung des Planbereiches mit Luftbild (unmaßstäblich)

4. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

4.1 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 des Regionalplans als Siedlungsfläche dargestellt.
Der Verband Region Stuttgart stellt in seiner Stellungnahme vom 01.06.2022 fest, dass regionalplanerische Ziele der Planung nicht entgegenstehen.

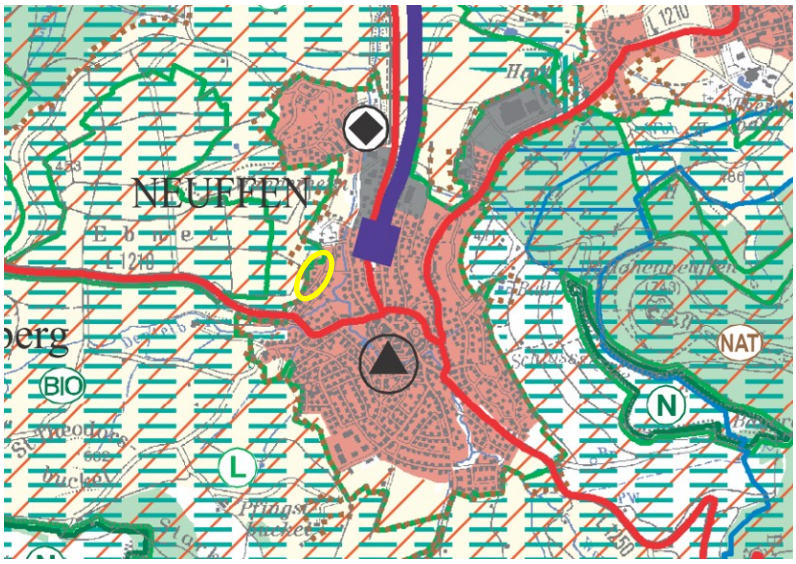


Abb.: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan für die Region Stuttgart (unmaßstäblich)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuffen als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend ist das Entwicklungsgebot eingehalten.

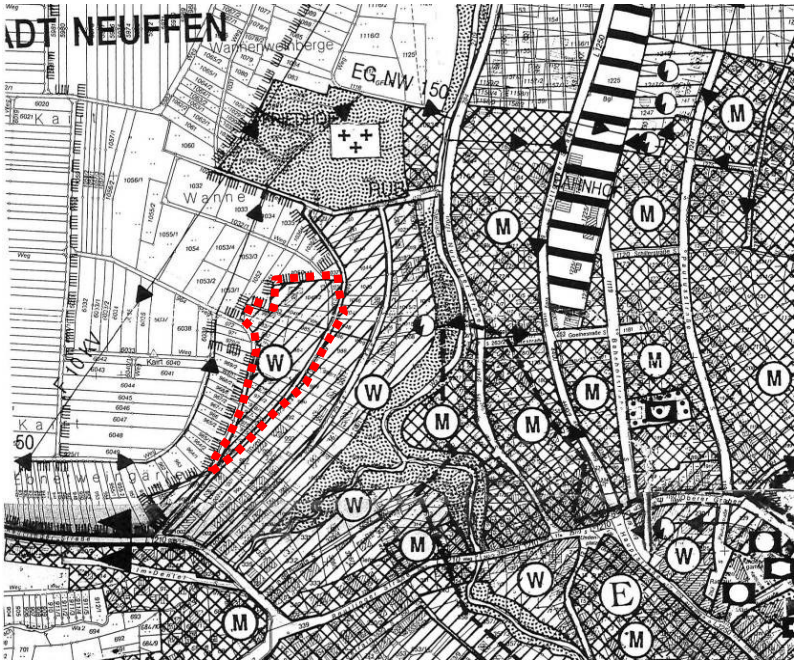


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Neuffen (unmaßstäblich)

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Durch eine Abrundungssatzung im nördlichen Bereich ist die Innenbereichslage klargestellt. Im südlichen Planbereich (Grundstücke Jakob-Metzger-Weg 15 und 17) ist der Bebauungszusammenhang durch zwei bestehende Gebäude gegeben. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Planbereich bislang nach §34 BauGB erfolgt.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Abrundungssatzung außer Kraft gesetzt.

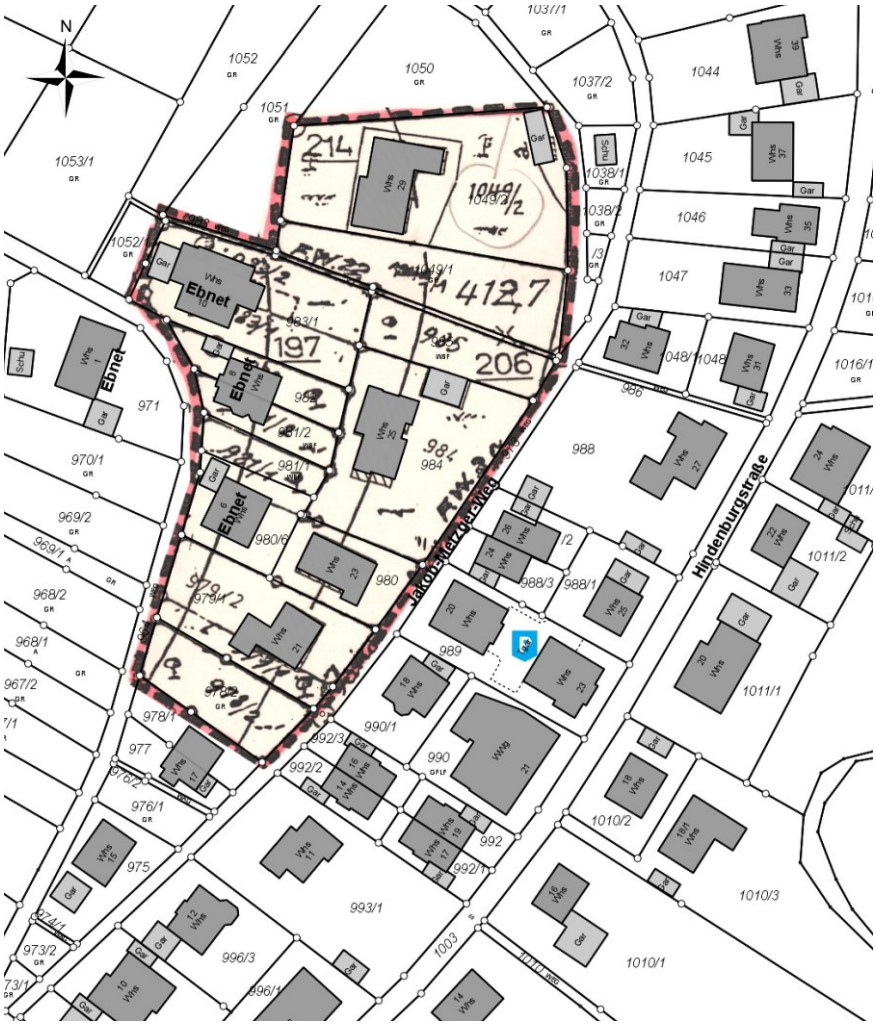


Abb.: Darstellung des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung „Ebnet“ (unmaßstäblich)

4.4 Schutzgebiete

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

Nördlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Neuffen auf Gemarkungen Neuffen und Kappishäusern“ direkt an das Plangebiet an. In das Landschaftsschutzgebiet wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen.

Im Westen grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ direkt an den Planbereich an. In der Zwischenzeit wurde eine Natura2000-Vorprüfung durchgeführt. Das entsprechende Formblatt ist als Anlage der Begründung beigefügt. Aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Planung, die keine wesentlichen Erweiterungen der Bestandsbebauung vorsieht, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Vogelschutzgebietes. Auf die Ausführungen in Ziffer A.5 dieser Begründung wird verwiesen.

5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für die Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten im Wesentlichen folgende Rahmenbedingungen:

- Die zulässige Grundfläche muss weniger als 20.000m² betragen:
  Der Planbereich umfasst eine Fläche von lediglich 10.220m². Daher ist diese Voraussetzung eingehalten.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung muss ausgeschlossen sein:
  Bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der geplanten Größe besteht keine UVP-Pflicht.
- Betroffenheit des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten:
  Westlich grenzt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ direkt an den Planbereich an. Der Planbereich ist im Anschluss an das Vogelschutzgebiet bereits bebaut.
  Im vorliegenden Fall liegen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Ziele des angrenzenden Vogelschutzgebietes durch die Ausweisung des Bebauungsplans vor. Entscheidend für diese Einschätzung ist zum einen, dass keinerlei möglichen Beeinträchtigungen erkennbar sind, die über das hinausgehen würden, was bereits heute gegeben ist oder auch ohne Ausweisung des Bebauungsplans genehmigungsfähig wäre: Es handelt sich um ein Wohngebiet und der Bebauungsplan hat zum Ziel, diese Nutzung (und keine weitere) beizubehalten. Dabei ist keine Änderung des Gebietscharakters erkennbar und nur eine maßvolle Nachverdichtung – der Bebauungsplan trägt im Gegenteil sogar dazu bei, den Gebietscharakter zu erhalten. Zudem beschränken sich die Baufenster mehr oder weniger auf die Bestandsgebäude und kleinere Baulücken, so dass nicht erkennbar ist, inwiefern sich aus diesen Festsetzungen Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen ableiten lassen sollten. Insofern waren unter der Voraussetzung einer weitgehend bestandsorientierten Planung von Anfang an keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten anzunehmen.
  Hinzu kommt, dass eine Natura-2000-Vorprüfung mögliche Beeinträchtigungen für den Schutzzweck der Gebiete prüft. Die vorliegende Natura-2000-Vorprüfung legt dar, dass diese für die gelisteten Vogelarten ausgeschlossen werden können. Tatsächlich ist es für die genannten Arten nicht relevant, ob in einem bestehenden Wohngebiet an den Charakter dieses Gebietes angepasste Veränderungen vorgenommen werden. Nichts anderes aber sieht der Bebauungsplan vor. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen sind somit nicht gegeben. Es ist eher im Gegenteil zu erwarten, dass Fehlentwicklungen entgegengesteuert wird, was im vorliegenden Fall im Hinblick auf den Naturhaushalt allgemein und damit auch das Natura-2000-Gebiet eher positiv zu bewerten ist.
  Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Vogelschutzgebiete können im vorliegenden Fall ebenfalls ausgeschlossen werden. Wenn aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Planung von Anfang an keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten anzunehmen war, so gilt dies genauso auch für weiter entfernt gelegene Gebiete. Die weiter entfernt gelegenen Gebiete wurden darüber hinaus bei Erstellung des Gutachtens betrachtet, jedoch wurden Anhaltspunkte aufgrund der großen Entfernung von über 900 m in Verbindung mit der Art des Vorhabens (siehe obige Ausführungen) für die gelisteten Arten ausgeschlossen.

- 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.

Das Verfahren nach §13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewandt werden. Die vorliegende Planung ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung und stellt insbesondere die Art und das Maß für die künftige Bebauung im Sinne einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung klar.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

B Planinhalt

1. Plankonzeption

Im Rahmen einer Untersuchung des baulichen Bestandes im Planbereich wurde das Gebiet in drei Teilbereiche unterteilt. Diese sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt und werden im Weiteren im Hinblick auf die Bestandssituation und die städtebauliche Zielsetzung beschrieben.

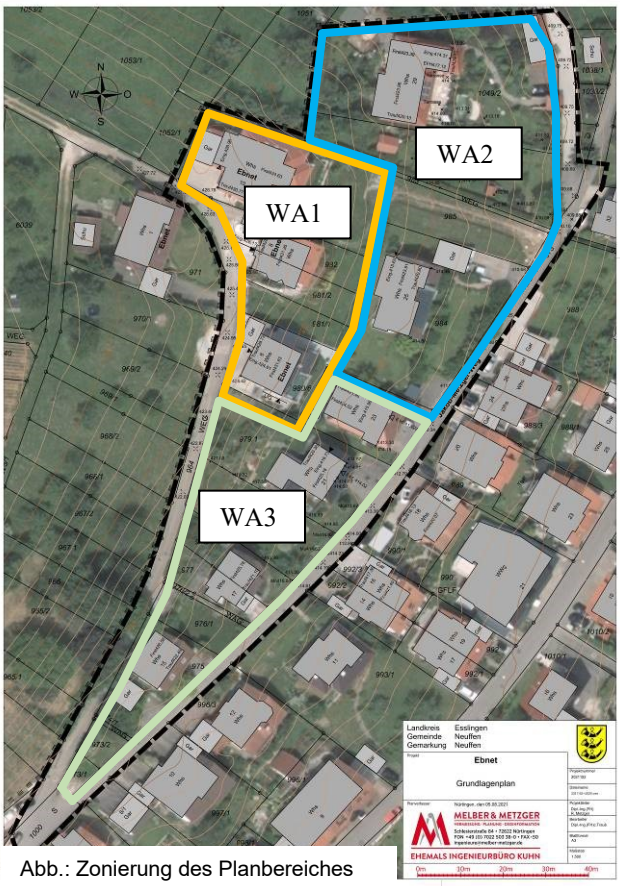


Abb.: Zonierung des Planbereiches

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Hinblick auf die Grundflächen, Gebäudebreiten und die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude im Planbereich bislang, bis auf einzelne Ausnahmen, eine recht homogene Bebauung vorliegt. Diese Bestandssituation stellt den Maßstab für die Festsetzungen des Bebauungsplanes und das gewollte maßvolle Nachverdichtungspotential dar.

<u>Zone WA1:</u>

Zone WA1 umfasst die Grundstücke Ebnet 6-10. Die Grundstücke werden vom bergseitig der Grundstücke liegenden Weg Ebnet erschlossen. Die Gebäude treten bergseitig als eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoss in Erscheinung. In Abhängigkeit der Hanglage treten talseitig ein bis zwei Untergeschosse in Erscheinung.

Aufgrund der Hanglage und der Erschließungssituation ohne ausgewiesene Wendemöglichkeit ist eine weitgehende Nachverdichtung nicht vorgesehen. Im Grundsatz soll die bestehende Höhenentwicklung der Gebäude erhalten werden. Die Höhenlage der Ge-

bäude orientiert sich am vorgelagerten Erschließungsweg Ebnet. Die lockere Bebauung mit freistehenden Gebäuden soll aufgrund der topografischen Lage am höchsten Punkt des Planbereiches erhalten werden.

Zone WA2:

Zone WA2 umfasst die Grundstücke Jakob-Metzger-Weg 25 und 29. Die Grundstücke werden vom talseitig liegenden Jakob-Metzger-Weg aus erschlossen. Die bestehenden Gebäude Jakob-Metzger-Weg 25 und 29 stehen abgerückt vom Jakob-Metzger-Weg. Die Höhenlage orientiert sich aufgrund der abgerückten Lage am Geländeverlauf und weniger an der Höhenlage des Jakob-Metzger-Weges. Die Gebäude treten talseitig zweigeschossig mit Dachgeschoss, bzw. eingeschossig mit Dachgeschoss und freigestelltem Untergeschoss in Erscheinung.

Die vergleichsweise großen Grundstücke haben ein hohes Nachverdichtungspotential, das aufgrund der Hanglage, der Erschließungssituation über den schmalen Jakob-Metzger-Weg und am Ende dieses Weges, sowie im Übergang zum Außenbereich aber nur begrenzt nutzbar gemacht werden soll.

Die maximal zweigeschossige Erscheinungsweise soll erhalten werden. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich an der von der Straße abgerückten Lage der Bestandsgebäude. Zum Unterstreichen der lockeren Bebauung in Verbindung mit der gut einsehbaren Hanglage wird im Sinne einer bestandsorientierten Planung eine Begrenzung der Gebäudelänge vorgeschlagen. Das Abrücken vom Jakob-Metzger-Weg wird durch eine Freihaltefläche von Bebauung hervorgehoben.

Zone WA3:

Zone WA3 umfasst die Grundstücke Jakob-Metzger-Weg 15-23. Die Grundstücke werden vom talseitig liegenden Jakob-Metzger-Weg aus erschlossen. Die Gebäude orientieren sich in der Höhenlage mit dem Erdgeschoss am rückwärtigen Gelände und aufgrund der direkten Lage an der Straße mit einem freigestellten Untergeschoss am Jakob-Metzger-Weg. Die Gebäude treten talseitig ein- bis zweigeschossig mit Dachgeschoss und zusätzlich freigestelltem Untergeschoss in Erscheinung. Das Untergeschoss wird teilweise zur Parkierung genutzt.

Das Nachverdichtungspotential in der Lage ist aufgrund der Bestandsbebauung begrenzt. Eine Nachverdichtung ist in der Höhenentwicklung denkbar. Die talseitig zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss und freigestelltem Untergeschoss bei vergleichsweise geringer Dachneigung (vgl. Jakob-Metzger-Weg 23) könnte für den gesamten Bereich WA3 vorgesehen werden, da die Höhenwirkung durch die vorgelagerte Bebauung begrenzt ist. Alternativ dazu steht die Beibehaltung der Bebauung mit Erdgeschoss + Dachgeschoss mit leicht erhöhtem Kniestock und freigestelltem Untergeschoss. Es wurde beschlossen die Höhenentwicklung wie im Bestand und damit die Erscheinungsweise der Bestandsgebäude im Grundsatz beizubehalten. Eine bessere innere Gebäudenutzung wird durch eine höhere Traufe erreicht.

Die Höhenlage richtet sich nach der Bestandsbebauung mit Orientierung des Erdgeschosses am rückwärtigen Gelände. Durch die einzelnen Baufenster wird die lockere Bebauung unterstrichen.

Flächenbilanz:

WA1	ca. 2.000 m²
WA2	ca. 3.740 m²
WA3	ca. 2.750 m²
Verkehrsflächen	ca. 1730 m²
Gesamtfläche	ca. 10.220 m²

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Klarstellung des Wohncharakters im Planbereich und in Anlehnung an die Bestandsbebauung mit vorwiegender Wohnnutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.

Der weitgehende Ausschluss der Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO unterstreicht den Zweck der Wohnnutzung und erfolgt vor dem Hintergrund der beengten Erschließungssituation im Jakob-Metzger-Weg und im Weg Ebnet.

Die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen erfolgt vor dem Hintergrund einer bestehenden Ferienwohnung im Planbereich. Jedoch ist die ausnahmsweise Zulassung auf Räume für Ferienwohnungen begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und von Gebäudehöhen bestimmt. Die Festsetzungen berücksichtigen die Bestandsbebauung und orientieren sich an den Überlegungen der Plankonzeption für die drei Teilbereiche des Plangebietes. Auf die Ausführungen in Ziffer B.1 wird verwiesen.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl berücksichtigt die überbaute Fläche durch Bestandsgebäude und ermöglicht für die meisten Grundstücke eine maßvolle Erweiterung der Bebauung. Die unterhalb des Orientierungswert von §17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl im Bereich WA1 und WA2 berücksichtigt die beengte Erschließungssituation des Jakob-Metzger-Weg und der Straße Ebnet.

Im Bereich WA1 wird die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der bergseitigen Lage auf ein Vollgeschoss begrenzt. In den Bereichen WA2 und WA3 wird das bestehende Erscheinungsbild der Bestandsbebauung gesichert. Im Bereich WA3 tritt zwar durch freigestellte Untergeschosse ein drittes Geschoss in Erscheinung, jedoch ist die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse zu beachten.

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen definiert. Diese sind zu messen ab einem festgesetzten unteren Bezugspunkt. Die tatsächliche EFH kann von diesem festen Bezugspunkt abweichen. Damit entsteht eine möglichst flexible innere Gebäudenutzung. Die maximale Traufe und der maximale First sind jedoch immer vom festgesetzten Bezugspunkt aus zu messen. Somit ist die maximale Gebäudehöhe fest definiert.

Im Bereich WA1 orientieren sich die festgesetzten Höhen am Bestand. Am höchsten Punkt des Planbereiches, der gut einsehbar ist und im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist keine weitgehende über die Bestandsbebauung hinausgehende Höhenentwicklung vorgesehen.
Im Bereich WA2 wird die von der Erschließungsstraße abgerückte, hangaufwärts liegende Bestandsbebauung berücksichtigt. Eine Erhöhung der Traufe gegenüber dem Bestand wird ermöglicht, jedoch aufgrund der gut einsehbaren Lage kein weitgehender höherer First.
Im Bereich WA3 nimmt die Festsetzung der Bezugshöhe das Niveau der bestehenden Erdgeschosse auf. Ab diesem Niveau werden First- und Traufhöhe gemessen. Die Traufhöhen bei den traufständigen Gebäuden ermöglichen einen etwas höheren Kniestock als im Bestand, jedoch keine wesentliche Erhöhung der bestehenden Firste.

Die mögliche Höhenentwicklung ist in der nachfolgenden schematischen Ansicht dargestellt:

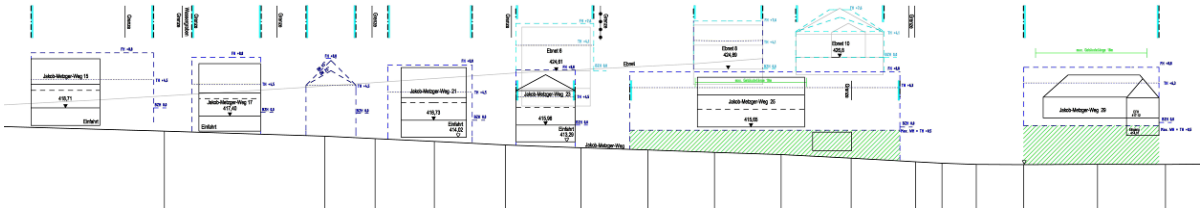


Abb.: Schematische Darstellung der bestehenden Bebauung und der möglichen Höhenentwicklung (unmaßstäblich)

Höhenlage überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Damit die bestehende Erscheinungsweise der Gebäude im Bereich WA2 mit maximal zwei sichtbaren Geschossen gewahrt wird, ist zusätzlich eine Festsetzung zur Höhenlage des künftigen Geländes direkt am talseitigen Hausgrund getroffen. Ohne diese Festsetzung wäre auch bei zweigeschossiger Bebauung die Freistellung des Untergeschosses möglich, wenn dieses nicht zum Vollgeschoss wird, so dass dann bis zu drei Geschosse an der Talseite sichtbar wären. Dies ist städtebaulich nicht erwünscht und so im Bereich WA2 im Bestand auch nicht vorhanden.

Die Wandhöhe kann nach oben hin, durch zulässige Traufhöhenüberschreitungen überschritten werden, jedoch nicht nach unten durch Geländeabgrabung oder geringere Geländeauffüllung. Die Festsetzung zur Einhaltung der Wandhöhe in einem Abstand von mind. 1,0m ab Hausgrund soll eine wirksame Geländeauffüllung vor dem Gebäude gewährleisten.

Die Festsetzung der Wandhöhe ist so zu verstehen, dass alle Wandhöhen von sichtbaren talseitigen Gebäudeteilen auf einem Baugrundstück, also auch die Wandhöhen, die gegenüber der Außenwand des Hauptgebäudes versetzt sind, auf die festgesetzte maximale Wandhöhe anzurechnen sind.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Zur Unterstreichung der lockeren Bebauung in gut einsehbarer Hanglage und im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und Vogelschutzgebiet, sowie aufgrund der Erschließungssituation werden einzelne Baufenster festgesetzt. Diese lassen eine maßvolle Nachverdichtung durch Anbauten oder bei Gebäudeabgang durch Neubauten zu.

Dass Möglichkeiten zur Nachverdichtung eröffnet werden, zeigen neben der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Festsetzungen zu Gebäudehöhen, die Spiel-

räume für bauliche Erweiterungen und Neubauten gegenüber dem Bestand bieten. Hierbei wird im Übrigen auf die schematische Darstellung zum Maß der baulichen Nutzung verwiesen.

Das im Bebauungsplanentwurf bislang festgesetzte Baufenster auf den Flurstücken Nr. 1049/1 und 1049/2 im Bereich WA2 umfasste eine Fläche von ca. 462m². Bezogen auf die beiden Flurstücke mit einer Fläche von insgesamt 2191m² entsprach dies einer GRZ von ca. 0,21. Im Hinblick auf die gewollte maßstäbliche Einpassung künftiger Gebäude, bei vergleichbarer GRZ und Baustruktur wären zwei Baufenster auf dem Grundstück denkbar. Für den rückwärtigen Bereich wäre dann aber eine private Erschließung herzustellen. Nachdem der Bauantrag für das Grundstück zurückgezogen wurde, wird im Sinne einer bestandsorientierten Planung die Lage des Bestandsgebäudes bei der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Da das Bestandsgebäude recht zentral auf den beiden betreffenden Grundstücken liegt, wird ein größeres Baufenster mit großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Aufgrund des nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wird im Sinne des Freiraumschutzes in diese Richtung keine überbaubare Grundstücksfläche über das Bestandsgebäude hinaus vorgeschlagen. Auch wenn der Bauantrag zurückgezogen wurde, wird darauf hingewiesen, dass das vormals geplante Gebäude im Bereich des vorgeschlagenen Baufensters zu liegen kam. Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Überlegungen für die überbaubare Grundstücksfläche kann aus planerischer Sicht eine Erweiterung der Baugrenzen für eine flexiblere Bebaubarkeit und bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke in südliche und östliche Richtung vorgesehen werde, so dass das Baufenster etwa einer Fläche der GRZ von 0,3 entspricht. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche ist aber zu berücksichtigen, dass auch Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche, allerdings mit einem Zuschlag von 50%, also im vorliegenden Fall bis zu einer GRZ von 0,45, anzurechnen sind. Nach dem vorgelegten Vorhaben war mit größeren Nebenanlagen (z.B. Tiefgarage) zu rechnen. Diese können im Fall einer erdüberdeckten Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen liegen. Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen sind also auch in die Betrachtung der Ausnutzbarkeit einzubeziehen. Gegenüber der Bestandsbebauung auf dem Grundstück ist dennoch eine deutlich größere Bebauung möglich und damit eine Nachverdichtung.

Bauweise

Entsprechend der bestehenden Bebauung und zum Erhalt der Durchlässigkeit der Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise im Bereich WA2 entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18m die etwa der Bestandsbebauung in diesem Bereich entspricht. Größere Baukörper sind aufgrund der gut einsehbaren Hanglage nicht vorgesehen.

Stellung der baulichen Anlagen

Die hangparallele Ausrichtung der Gebäude, bzw. des Firstes bei Sattel und Walmdachgebäude in den Bereich WA1 und WA2 entspricht dem Bestand. Durch die traufständige Ausrichtung in diesem Bereich wird die Höhenwirkung der Gebäude in gut einsehbarer Hanglage reduziert. Im Bereich WA3 wird aufgrund des Bestandes und teilweise schmaler Grundstückszuschnitte auch eine giebelständige Bebauung zugelassen. Durch die direkt gegenüberliegende Bebauung östlich des Jakob-Metzger-Weg wird die Höhenwirkung der Gebäude im Bereich WA3 von Osten her gemindert.

Flächen für Garagen, überdachte und offene Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn ein Abstand von mind. 5m zu Öffentlichen Verkehrsflächen eigehalten wird. Über die Zulassung entscheidet nach §23 Abs.5 BauNVO die Untere Baurechtsbehörde. Durch den Abstand von 5m wird aufgrund des beengten Straßenraumes eine großzügigere Erscheinungsweise des öffentlichen Raumes angestrebt. Bestehende Garagen, die z.B. diesen Abstand nicht vollständig einhalten werden durch ein entsprechendes gesondertes Baufenster gesichert.

Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude sollen für eine flexiblere Nutzung des Grundstücks und zur Ermöglichung geschützter Unterstellmöglichkeiten auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Zum Schutz von Freiräumen im bebauten Bereich werden aber der Rauminhalt und die Anzahl solcher Anlagen begrenzt. Damit wird die untergeordnete Bedeutung dieser Anlagen gegenüber dem Hauptgebäude unterstrichen. Der Abstand zu öffentlichen Flächen reduziert die Wirkung solcher Anlagen auf den öffentlichen Raum.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Durch die Bauverbotsfläche für bauliche Anlagen wird im Bereich WA2 die von der Straße abgerückte Lage der Gebäude von der Erschließungsstraße unterstrichen und die beengte Situation der Erschließungsstraße berücksichtigt. Im Bereich WA3 erfolgt die Festsetzung aufgrund des steilen Geländes direkt entlang des Weges Ebnet. Das Bauverbot bezieht sich auf bauliche Anlagen in Form von hochbaulichen Anlagen mit Ausnahme zulässiger Einfriedungen nach den örtlichen Bauvorschriften. Zugänge und Zufahrten sowie Bepflanzung sind möglich, wobei Zugänge, Zufahrten und auch offene Stellplätze in diesem Bereich nur im tatsächlich notwendigen Umfang vorgesehen werden sollten und daher in ihrer Länge entlang der Grundstücksgrenze begrenzt werden. Der nicht überbaute Bereich der Bauverbotsfläche ist gemäß Pflanzgebot zu bepflanzen.

Zahl der Wohneinheiten

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt aufgrund der beengten Erschließung, der Ortsrandlage im Übergang zu Schutzgebieten und der einsehbaren Hanglage. Sie ermöglicht eine bestandsorientierte, maßvolle bauliche Dichte.

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

Zur Minderung der Versiegelungswirkung durch befestigte Flächen und zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf werden für befestigte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Zur Minderung weiterer Versiegelungswirkung sind unbebaute und unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen. Diese sind als Lebensraum für Kleinlebewesen als bepflanzte Flächen anzulegen. Die Festsetzung zum Anlegen unbebauter und unbefestigter Flächen als Grünflächen beinhaltet den Ausschluss von Schottergärten, da dies keine Grünflächen sind. Darüber hinaus sind nach §21a NatSchG i.V. mit §9 Abs. 1 Satz 1 LBO, Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten ausgeschlossen.

Die Festsetzung zur Beleuchtung dient dem Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäuse. Die festgesetzte Maßnahme gegen Vogelschlag und zu Kleintierfallen dient dem Schutz von Tieren.

Grünordnung

Das Pflanzgebot für Bäume sichert ein Mindestmaß an Durchgrünung der Baugrundstücke. Der Bebauungsplan wird im Bereich bestehender Bebauung aufgestellt. Freiflächen und Gartenflächen sind weitgehend angelegt und auch bereits bepflanzt. Vor diesem Hintergrund werden weitergehende Vorgaben für die Bepflanzung für nicht erforderlich erachtet.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsfestsetzungen der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an anderen Bebauungsplänen der Stadt Neuffen. Dadurch soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gewährleistet werden.

Die Fassadengestaltung soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude durch Putzfassaden oder Holzverkleidungen gewährleisten. Dadurch ist auch eine Holzbauweise der Gebäude nicht ausgeschlossen.
gern.

Als typische Dachform im Planbereich wird das Satteldach zugelassen. Das Walmdach und das Zeltdach reduzieren die Höhenwirkung von Gebäuden nicht nur an zwei, sondern an vier Seiten und werden daher entsprechend einzelnen Bestandsgebäuden im Planbereich auch zugelassen. Die zulässigen Dachneigungen orientieren sich am Bestand.

Das für Satteldächer gewohnte, typische Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung von Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen als Dacheindeckung erreicht werden. Die Begrenzung der zulässigen Farben mit hellrot bis rotbraun sowie anthrazit orientiert sich an anderen Bebauungsplänen in Neuffen und wird aufgrund der guten Einsehbarkeit des Plangebietes vorgesehen.

Für Garagen und Carports gelten bezüglich Dachform und Dachdeckung die Festsetzungen für Hauptdächer. Um die untergeordnete Bedeutung von Garagen und Carports zu unterstreichen, sind darüber hinaus flach oder flach geneigte Dächer zulässig, die aus ökologischen Gründen jedoch zu begrünen sind.

Die Ausnahme von der Dachbegrünung bei Garagendächern oder Stellplatzüberdachungen soll eine Nutzung als Dachterrasse ermöglichen. Auf die Abstandsbestimmungen für Terrassen auf Garagen oder Carports in Grenzbauweise wird hingewiesen.

Thermische Sonnenkollektoren und Fotovoltaikelemente sind als in das Dach integrierte technische Anlagen oder auch in Form von reinen Energiedächern denkbar. Sofern sie auf das Satteldach aufgesetzt werden, ist aus gestalterischen Gründen in gut einsehbarer Hanglage eine Anpassung an die Dachneigung vorgesehen.

Entsprechend der Festsetzungspraxis in anderen Bebauungsplänen in Neuffen werden keine begrenzenden Festsetzungen zu Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitten getroffen. Dies bedeutet, dass diese, soweit sie allseits von Dachfläche umschlossen sind, zulässig sind.

Die Festsetzungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen eine bessere Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnraumzwecken ermöglichen. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkung sollen bezwecken, dass das Hauptdach noch als solches in Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten oder Dacheinschnitte gestalterisch dominiert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der begrenzenden Maße für Dachaufbauten nicht für Anlagen zur Solarnutzung gelten.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden aus ortsgestalterischen Gründen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Durch den Abstand von 0,5m zu öffentlichen Verkehrsflächen wird das Lichtraumprofil erweitert. Die Festsetzungen stellen ein Kompromiss aus den Belangen der Gestaltung entlang des öffentlichen Raumes und dem Schutzbedürfnis von Grundstückseigentümern durch Sicht- und Betretungsschutz dar. Für Einfriedigungen entlang von privaten Grundstücksgrenzen gelten die umfassenden Regelungen im Nachbarrechtsgesetz. Für Zäune ist zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen mind. 10cm Bodenfreiheit vorzusehen. Dies wird für die in Gärten zu erwartenden Tiere für angemessen erachtet.

Mit der Stellplatzverpflichtung soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen des Jakob-Metzger-Weg und des Weges Ebnet sind mit Breiten von 3 - 4,5m vergleichsweise schmal und für parkende Fahrzeuge auf der Fahrbahn nicht geeignet. Die Durchfahrt für Ver-, Entsorgungs- oder Einsatzfahrzeuge ist aber freizuhalten. Die Festsetzung der Stellplatzverpflichtung ist notwendig, um die Verkehrsflächen von Parkierung freizuhalten und keine verkehrsbehindernden Verhältnisse zu schaffen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über den Jakob-Metzger-Weg und den Weg Ebnet. Die Straßen haben eine Breite von 3 - 4,5m.

Der Jakob-Metzger-Weg und der Weg Ebnet dienen seit vielen Jahren der Erschließung der dortigen Bebauung und als Zufahrt zu den Baugrundstücken. Die Zufahrt für die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge wie z.B. Müllfahrzeuge oder Feuerwehrfahrzeuge erfolgt bereits bislang über diese bestehenden Straßen und ist damit möglich. Die bestehende, teilweise beengte Situation ist bekannt. Durch entsprechende verkehrsrechtliche Maßnahmen (Halteverbot) ist die Durchfahrtsmöglichkeit verbessert worden. Eine weitere Verbesserung der Verkehrserschließung wäre nur durch Verbreiterung der Straßen unter Beanspruchung von privaten Grundstücksflächen möglich. Dies gilt auch für das Anlegen ausreichend dimensionierter Wendeflächen für Rettungs- und Müllfahrzeuge. Diese umfangreiche Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist aufgrund der dennoch funktionierenden Erschließung nicht vorgesehen. Nicht zuletzt aufgrund der bekannten Erschließungssituation sieht der Bebauungsplan Festsetzungen vor, die sich weitgehend am Bestand orientieren.

Die Stadt beabsichtigt den Feldweg zwischen dem nördlichen Ende des Jakob-Metzger-Weg und dem weiter nördlich gelegenen Friedhof in nächster Zeit zu ertüchtigen. Hierbei würde geprüft werden, ob die Befahrung mit Rettungs- und Müllfahrzeugen hergestellt werden kann. Dadurch wäre eine Durchfahrt durch den Jakob-Metzger-Weg, den anschließenden Friedhofweg bis hin zur Hindenburgstraße oder Nürtinger Straße und damit ohne Wendevorgang möglich.

Zufahrten, Zugänge oder Flächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken sind im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

Durch die Planung ergibt sich keine Änderung der Bestandssituation für die Müllentsorgung. Diese kann wie bislang erfolgen. Müllbehälter sind entlang der öffentlichen Straßen auf privater Grundstücksfläche zur Abholung bereitzustellen.

3.2 Entwässerung

Der Planbereich wird über bestehende Kanäle im Jakob-Metzger-Weg und den Weg Ebnet entwässert. Es handelt sich um Mischwasserkanäle. Derzeit wird eine Befahrung der Kanäle durchgeführt, um die genaue Lage und die Lage von Hausanschlüssen zu klären. Es ist davon auszugehen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen vor Anschluss von Neubebauung erforderlich werden.

Eine ortsnahe Vorflut oder ein Regenwasserkanal sind nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt. Die Ableitung von anfallendem unverschmutztem Regenwasser muss daher auch künftig über den Mischwasserkanal erfolgen. Um bei Neubebauung eine Entlastung der Entwässerungseinrichtungen im Regenfall zu gewährleisten, wird eine entsprechende Festsetzung zur Erstellung von Regenwasserrückhalteanlagen mit gedrosseltem Ablauf getroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorhandene Bebauung mit ihren bestehenden Entwässerungseinrichtungen Bestandsschutz hat und die Festsetzung erst bei baulichen Änderungen der Entwässerung greift.

Erfahrungsgemäß lassen die anstehenden Böden in Neuffen eine gezielte Versickerung von Regenwasser nicht zu. Dies ist auch aufgrund der Hanglage nicht zu empfehlen.

3.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation kann ausgehend von bestehenden Leitungen im Jakob-Metzger-Weg und im Weg Ebnet erfolgen.

Das Gebiet ist bereits bebaut und verfügt über eine Trinkwasserversorgung. Über diese ist die Löschwasserbereitstellung gewährleistet.

3.4 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. Der Planbereich ist weitgehend bebaut. Festlegungen zur Höhenlage von Gebäude orientiert sich aus städtebaulicher Sicht sinnvollerweise an der Bestandsbebauung.

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Bei der Bebauungsplanänderung 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).

Die Planung orientiert sich weitestgehend am Bestand. Flächen auf denen eine wesentliche Erweiterung von Baugrenzen vorgesehen wird, können bereits heute nach §34 BauGB bebaut werden, so dass durch den Bebauungsplan aus planerischer Sicht kein weiterer Eingriff erfolgt als dies bereits zulässig ist.

Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Dennoch werden im Folgenden die Auswirkung der Planung auf die Umweltbelange und Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet.

Schutzgut	**Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung**
Boden	Der Planbereich ist bebaut und der Boden dadurch bereits deutlich überprägt. Durch die Planung, insbesondere durch Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, kann gegenüber der Bestandsbebauung mehr Bebauung und größere Bebauung entstehen. Dies wäre jedoch auch bei Gebäudeerweiterungen oder Neubauten im Rahmen von §34 BauGB grundsätzlich möglich. Das Maß der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten und die dadurch entstehende zusätzliche Versiegelung und der Eingriff in den Boden, gegenüber einer bislang geltenden Beurteilung nach §34 BauGB, lässt sich nicht beziffern. Insgesamt orientieren sich die Baugrenzen am Bestand und definieren die überbaubaren Flächen auf den bislang nicht oder untergenutzten Planbereichen. Es handelt sich insgesamt jedoch um eine maßvolle Nachverdichtung, die nicht zu erheblich größeren Engriffen in den Boden führt, als dies bei der Beurteilung nach §34 BauGB möglich wäre.
Pflanzen	Der Planbereich ist durch die Bestandsbebauung geprägt. Die Grünstrukturen im Gebiet bestehen aus der Begrünung und Bepflanzung der Hausgärten in unterschiedlichster Art, Umfang und Qualität der Bepflanzung. Durch die maßvolle Nachverdichtung werden keine erheblichen Eingriffe in die bestehenden Grünstrukturen vorbereitet. Einzelne Festsetzungen zur Grünordnung minimieren die zusätzlich zu erwartenden Eingriffe durch Neubebauung. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Tiere/Artenschutz	Siehe Ziffer C.2 dieser Begründung
Grundwasser	Es sind bei der Bestandsbebauung keine Probleme mit möglichem Grundwasseraufkommen bekannt. Bei Auftreten von Grundwasser bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass dieses nicht abgeleitet wird, sondern die Grundwasserumläufigkeit erhalten bleibt. Durch Neubebauung entsteht zusätzliche Versiegelung, die Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung wird gemindert. Durch Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit und Begrünung unbebauter Flächen werden sickerfähige Flächen erhalten. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Landschaftsbild	Der Planbereich ist durch die Bestandsbebauung mit zugehörigen Hausgärten geprägt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich im Hinblick auf die Lage und die Höhenentwicklung an den bestehenden Gebäuden. Weitere Bebauung war bereits bislang nach §34 BauGB möglich. Erheblich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
Erholung	Der Planbereich selbst hat keine Bedeutung für die öffentliche Erholung, da es sich bislang um Privatflächen handelt. Die Verbindungswege in den Außenbereich bleiben erhalten.
Klima/ Luft	Der Planbereich ist durch die Bestandsbebauung mit zugehörigen Hausgärten geprägt. Einzelne Neubauten für eine maßvolle Nachverdichtung sind möglich. Jedoch wird durch die Festsetzung der Baugrenzen und zur Bauweise gewährleistet, dass die offene und durchlässige Bebauung erhalten bleibt. Pflanzgebote und die Pflicht zur Begrünung unbebauter Flächen mindern Auswirkungen auf das Kleinklima. Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Klimaschutz (und Anpassung an Klimawandel)	Es handelt sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme im Bereich bereits bestehender Bebauung. Es werden keine weiteren neuen Bauflächen erschlossen. Nach §34 BauGB war bereits eine weitere Bebauung möglich. Festsetzungen zur Begrenzung und Minderung versiegelter Flächen, zu Pflanzgeboten, zur Begrünung von Freiflächen und zur Dachbegrünung von Garagen und Carports mindern kleinklimatische Auswirkungen. Retentionszisternen dienen zum Rückhalt von Regenwasser bei häufiger werdenden Starkregenfällen. Die Solare Nutzung der Dachflächen ist möglich. Dementsprechende Festsetzungen existierten bislang im Planbereich nicht.
Mensch	Der Planbereich weist großzügige Abstände zu klassifizierten und stark befahrenen Straßen und zu gewerblichen Nutzungen auf. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu befürchten.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Planbereich sind keine Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale bekannt.
Schutzgebiete	Neuffen liegt im Biosphärengebiet. Der Planbereich ist Teil der Entwicklungszone. Sonst sind im Planbereich keine Schutzgebiete ausgewiesen. Siehe hierzu Ziffer A.4.4 dieser Begründung.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht verschiedene Festsetzungen vor, die als Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die beschriebenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt betrachtet werden können:

Maßnahme	**Schutzgut**
Festsetzung der Baufenster und der Bauweise, durchlässige Bebauung, Minderung der Versiegelung	Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima/Luft, Klimaschutz
Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen	Boden, Grundwasser, Klimaschutz
Anlegung unbebauter und unbefestigter Grundstücksflächen als Grünflächen	Boden, Pflanzen, Tiere/Artenschutz, Klima/Luft, Klimaschutz

Festsetzung zur Außenbeleuchtung	Tiere/Artenschutz
Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen	Tiere/Artenschutz
Pflanzgebote	Pflanzen, Landschaftsbild, Tiere/Artenschutz, Klima/Luft, Klimaschutz
Zulassung von Solaranlagen	Klimaschutz
Regenwasserableitung und Rückhaltung von Regenwasser mit der Möglichkeit zur Regenwassernutzung	Grundwasser, Klimaschutz
Dachbegrünung für Garagen und Carports	Boden, Pflanzen, Klima/Luft, Klimaschutz

Aufgrund der weitgehend bestandsorientierten Planung und der bereits nach §34 BauGB möglichen weiteren Bebauung ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen.

2. Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange und der Betroffenheit geschützter Tierarten durch die Planung wurde eine Habitatpotenzialanalyse erstellt. Der Bericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büro StadtLandFluss vom 10.10.2022 kommt zu folgendem Ergebnis:

Da nicht absehbar ist, wann und in welchem Umfang konkrete Baumaßnahmen durchgeführt werden, kann durch die vorliegende tierökologische Untersuchung bezüglich der Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen keine abschließende artenschutzrechtliche Prognose für den konkreten Einzelfall getroffen werden. Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumausstattung und der Lage des Plangebiets im räumlichen Kontext kann das zu erwartende Artenspektrum jedoch abgeleitet, das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial beurteilt und zudem prognostiziert werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit Hilfe von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden können. Rodungsarbeiten, Gebäudeabbrüche und Sanierungsmaßnahmen sind daher auf Zeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen beschränkt. Unter fachgutachterlicher Begleitung kann von den genannten Zeiten abgewichen werden, sofern hier keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ggf. das Anbringen von künstlichen Nisthilfen bzw. Fledermausquartieren im räumlichen Kontext erforderlich werden. Bezüglich der Zauneidechsen muss bei gegebenem Habitatpotenzial die mögliche Betroffenheit fachgutachterlich untersucht werden. Ggf. müssen Schutzmaßnahmen umgesetzt werden. Auch eine Vergrämung oder Umsiedlung von Tieren kann erforderlich werden.

Zusammenfassend ist zu prognostizieren, dass für die genannten Arten ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG mit Hilfe von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden kann.

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. Grundsätzlich ist bei jeder Neubebauung und bei Umbaumaßnahmen auf eine vogelfreundliche Verglasung, den Schutz nachtaktiver Tiere bei der Beleuchtung sowie die Vermeidung von Kleintierfallen zu achten. Darüber hinaus wird das Anbringen von Nisthilfen und Fledermausquartieren empfohlen.

Die Empfehlungen genereller Vermeidungsmaßnahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind soweit rechtlich möglich im Bebauungsplan als Festsetzung enthalten. Da die Bauzeitenregelung oder Rodungszeiten als verhaltensbasierte Maßnahmen nicht festgesetzt werden können, ist ein entsprechender Hinweis enthalten. Der Artenschutz ist in §44 BNatSchG geregelt und bei jeglichen Bauvorhaben zu beachten. Da eine Betroffenheit der untersuchten Tierarten insbesondere bei erst deutlich später stattfindenden Bauvorhaben nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind im Einzelfall ggf. dennoch weitere Untersuchungen im Rahmen von Einzelvorhaben erforderlich.