Begründung **Entwurf**

Bebauungsplan „Schafäcker“

Örtliche Bauvorschriften „Schafäcker“

Gemeinde Engstingen, Gemarkung Großengstingen, Kreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
4.1 Landesentwicklungsplan 2002
4.2 Regionalplan Neckar-Alb
5. Örtliche Planungen
5.1 Flächennutzungsplan
5.2 Bestehende Bebauungspläne
5.3 Gemeindeentwicklungskonzept
6. Angaben zum Plangebiet
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
7.1 Umweltbelange
7.2 Artenschutz
7.3 Lärmimmissionen
7.4 Geruchsimmissionen
8. Städtebauliche Konzeption
9. Auswirkungen der Planung
9.1 Soziale Auswirkungen
9.2 Städtebauliche Auswirkungen
9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
10.1 Wasserversorgung
10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
10.3 Stromversorgung
10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
10.5 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
11.1 Art der baulichen Nutzung
11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
11.3 Bauweise, Wohneinheiten
11.4 Abstandsflächen
11.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
11.6 Verkehrsflächen
11.7 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
12.3 Stellplatzverpflichtung
12.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
12.5 Ordnungswidrigkeiten
13. Flächenbilanz

Anlage 1: Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung, menz umweltplanung, vom 22.10.2021
Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine&Jud, vom 06.11.2020
Anlage 3: Geruchsimmissionsprognose, Ingenieurbüro Vaßen, vom 15.12.2020
Anlage 4: Geländeschnitte Plan Nr. 16 – 24, vom 03.11.2021

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde liegt im Landkreis Reutlingen, etwa 15 km südlich der Stadt Reutlingen auf der Albhochfläche. Engstingen besteht aus den Ortsteilen Großengstingen, Kleinengstingen und Kohlstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 5.170 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4/2020).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen von Großengstingen und grenzt dort unmittelbar an den Siedlungsbereich an.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Engstingen beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebiets zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs. In der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Die Fläche zwischen der Kirch- und Martinstraße bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da sich das Baugebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schafäcker“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen.

3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
Da mit der Neueinführung des § 13 b BauGB im Juni 2021 die Frist zur Anwendung dieses Verfahren verlängert wurde, wurde der Bebauungsplan mit Beschluss vom 03.11.2021 rein formal neu aufgestellt. Nach der neuen Rechtsgrundlage ist das Bebauungsplanverfahren mit Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31.12.2024 abzuschließen.
Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 8.000 m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes bleibt. Zudem schließt das Plangebiet an ein bestehendes Wohngebiet an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Schafäcker“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt.
Die Gemeinde hat sich dazu entschieden das beschleunigte Verfahren in zwei Stufen durchzuführen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen und für die Öffentlichkeit ein möglichst transparentes Verfahren zu wählen.
Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB formal neu eingeleitet. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, welche im Zeitraum vom 19.07.2021 bis 20.08.2021 durchgeführt wurde, werden in das weitere Verfahren einbezogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4. Überörtliche Planungen

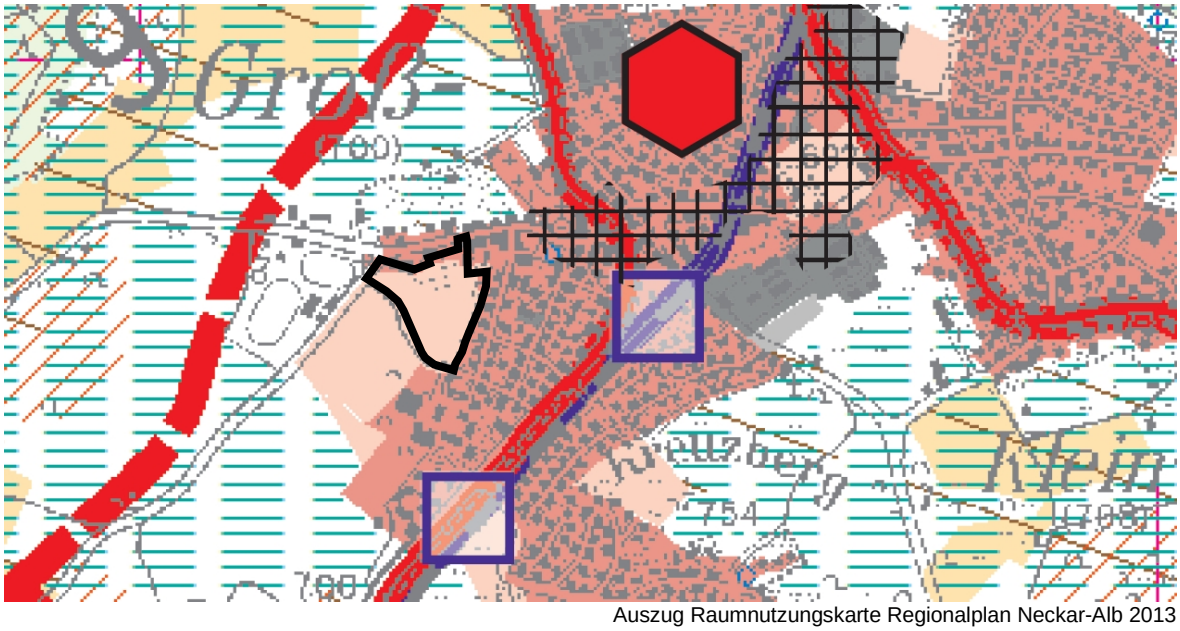
4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Engstingen liegt im Mittelbereich Münsingen. Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert unter anderem folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist Engstingen als Unterzentrum aus, mit dem Ortsteil Großengstingen als Kernort. Großengstingen ist als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit dargestellt. Schwerpunktmäßig sollen hier Wohnbauflächen und/oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden.
Die Gemeinde liegt auf der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (-Riedlingen) sowie auf der Regionalen Entwicklungsachse Engstingen – Trochtelfingen (- Gammertingen) und Engstingen – Münsingen.
Der Bereich des Plangebiets ist als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiete dargestellt.

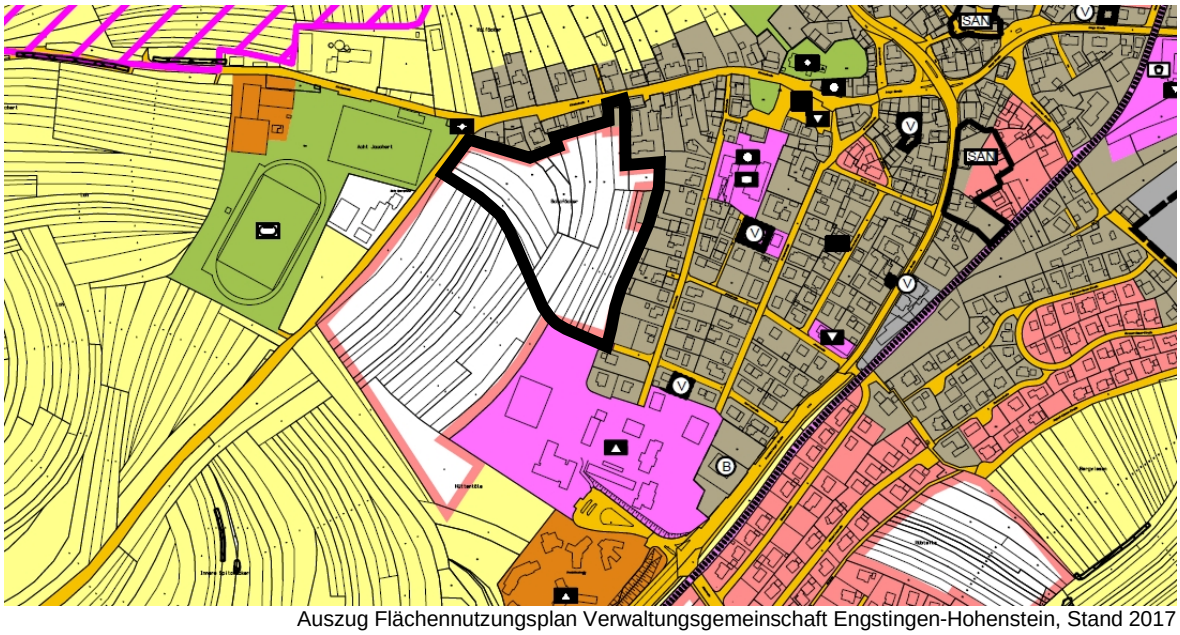


Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb 2013

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein (mit 6. Änderung rechtswirksam seit 13.04.2017) ist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Demnach ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein, Stand 2017

5.2 Bestehende Bebauungspläne

In der direkten Umgebung des Plangebiets existieren keine Bebauungspläne. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist hier nach § 34 BauGB (Gebot des Einfügens) zu beurteilen.

5.3 Gemeindeentwicklungskonzept

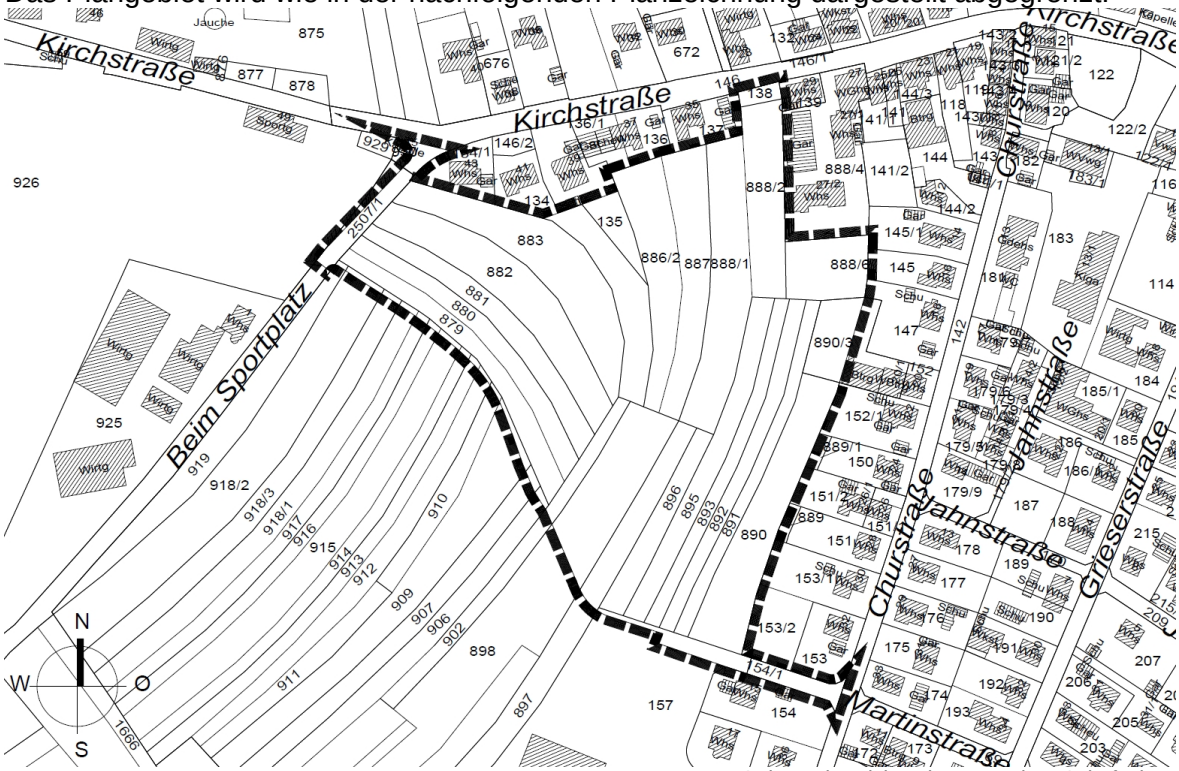
Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2020 wurden die Flächenpotenziale und Leerstände erhoben, der zukünftige Wohnflächenbedarf dargestellt sowie die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven aufgezeigt.
Um den Bedarf an Wohnflächen für zukünftige Bewohner sicherzustellen, wurde bis zum Jahr 2035 ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 5 – 6,5 ha ermittelt. Dem Bedarf steht das innerörtliche Flächenpotenzial durch Baulücken von ca. 10 ha (Stand Juli 2019) gegenüber. Erfahrungsgemäß können nur 20 % der Baulücken aktiviert werden, da sich die Baulücken in Privateigentum befinden. Der Bedarf an Wohnbaufläche kann folglich nicht ausschließlich über das Flächenpotenzial der Baulücken gedeckt werden.
Ziel ist es ein generationengerechtes und attraktives Wohnangebot zu schaffen, um junge Menschen im Ort wohnhaft zu halten, aber auch für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen zur Verfügung zu stellen, damit diese wiederum die Möglichkeit haben, im Ort wohnhaft zu bleiben. Wo eigentumsrechtlich möglich, werden laufend vorhandene Flächenpotenziale aktiviert. Langfristig wird jedoch die Erschließung neuer Baugebiete notwendig, um sich im zunehmenden Wettbewerb zwischen den Kommunen, insbesondere um Einwohner, positionieren zu können.
Für mögliche Siedlungserweiterungsflächen wurden die Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan herangezogen. Die Flächen im Gewann Schafäcker stellen dabei die größten Reserveflächen für die Wohnbauentwicklung dar. Darüber hinaus wurden bereits seit dem Jahr 2005 diverse Überlegungen angestellt, wie das gesamte im FNP befindliche Gebiet im Gewann Schafäcker unter Berücksichtigung der gegebenen Restriktionen sinnvoll städtebaulich entwickelt werden kann. Mit der vorliegenden Planung für das Baugebiet „Schafäcker“ verfolgt die Gemeinde neben der Realisierung von Mehrfamilienhäusern auch das Ziel das Angebot an familiengerechten Einfamilienhäusern ausbauen.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Großengstingen, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 134 (teilweise), 135 (teilweise), 138, 146 (teilweise), 154/1, 157 (teilweise), 879, 880, 881, 882, 883, 886/2, 887, 888/1, 888/2, 888/6, 890, 890/3 (teilweise), 891, 892, 893, 895, 896, 897 (teilweise), 898 (teilweise), 902 (teilweise), 906 (teilweise), 907 (teilweise), 909 (teilweise), 910 (teilweise), 912 (teilweise), 913 (teilweise), 914 (teilweise), 915 (teilweise), 916 (teilweise), 917(teilweise), 918/1 (teilweise), 918/2 (teilweise), 918/3 (teilweise), 919 (teilweise) sowie 2507/1 (teilweise)
Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 3,35 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Schafäcker“

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet schließt im Norden und Osten direkt an die bestehenden und bebauten Wohnbaugrundstücke der Kirchstraße und Churstraße. Im Südosten befindet sich das Schulgelände der Grund- und Realschule sowie der Waldorfschule. Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Nutztierhaltung sowie der Sportplatz der Gemeinde.
Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Wiesen- und Ackerflächen. Es ist frei von Baum- und Heckenstrukturen. Südwestlich verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg, der das Plangebiet begrenzt und eine Verbindung zwischen der Martinstraße und der Straße „Beim Sportplatz“ herstellt. Das Gelände des Plangebiets fällt von Westen nach Osten ab.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Schafäcker“ wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1 a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der betroffenen Umweltbelange sind die abwägungserheblichen Belange untersucht und in der Umweltinformation als Anlage der Begründung beigefügt.

7.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets und dessen näheren Umgebung wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Dabei wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Auf dieser Grundlage sind erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Konfliktvermeidung zu benennen und verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets ist als Bestandteil der Umweltinformation der Begründung beigefügt.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist im Folgenden zusammengefasst:

Beschädigungsverbot *(§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)*
Im Zuge der Bebauung entstehen vertikale Strukturen, von welcher die Feldlerche in der Regel einen Abstand von bis zu 200 einhält. Aufgrund der ausreichenden Entfernung der Feldlerchen-Reviere von über 470 m zum Geltungsbereich kommt es zu keiner Abnahme der Habitateignung für die Feldlerche.
Innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine Niststätte des Feldsperlings festgestellt. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind vor der Baufeldfreimachung zwei Nisthilfen für den Feldsperling an Gehölzen oder Schuppen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs anzubringen. Die Nistplätze des Stars und des Haussperlings liegen außerhalb des geplanten Geltungsbereichs. Eine anlage- oder baubedingte Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu erwarten.
Im Zuge der Bebauung des Geltungsbereichs gehen Gehölze verloren, die häufigen Gehölzbrütern als Niststätte dienen können.
Das Entfernen von Gehölzen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen. Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat. Für diese Artengruppe sind daher keine Maßnahmen erforderlich.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Schuppen auf dem Flst. 134 im Norden des Geltungsbereichs von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Sofern ein Abriss oder eine grundlegende Sanierung vorgesehen ist, ist das Gebäude vorab von einer fachkundigen Person nach Fledermausquartieren abzusuchen. Bei Befund sind an den angrenzenden Gebäuden Quartierhilfen in angemessener Anzahl anzubringen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann somit vermieden werden.

***Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)*
Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Gehölzfällungen und das Umhängen von Nistkästen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, wird der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel nicht erfüllt. Sofern der Schuppen im Norden des Geltungsbereichs während der Winterruhe der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar abgerissen wird, kann der Verbotstatbestand des Tötens oder Verletzens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Artengruppe der Fledermäuse vermieden werden.

***Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)*
Es sind keine Störungen zu erwarten, die eine erhebliche Wirkung auf die lokalen Populationen haben. Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht anzunehmen. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

7.3 Lärmimmissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Sportplatz wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf die schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine&Jud, Stuttgart, vom 06.11.2020 wird verwiesen. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist im Folgenden zusammengefasst:

Landwirtschaftliche Betriebe
- *Nördlich bzw. nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe.*
- *Zur Beurteilung der künftigen Situation im Plangebiet wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben, Schallpegelmessungen, Erfahrungswerte sowie Angaben seitens der Betriebsinhaber.*
- ***Regelbetrieb:** Im Plangebiet treten durch die landwirtschaftlichen Betriebe Beurteilungspegel bis 45 dB(A) tags und bis 37 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts wird an allen Immissionsorten eingehalten.*
- ***Seltene Ereignisse:** Im Plangebiet treten durch die landwirtschaftlichen Betriebe Beurteilungspegel bis 43 dB(A) tags und bis 38 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird an allen Immissionsorten eingehalten.*
- *Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.*
- *Es wurde die Gesamtbelastung durch alle umliegenden Betriebe berücksichtigt*

Sportanlage:
- *Zur Beurteilung der Situation wurde die 18. BImSchV herangezogen. Für die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden entsprechend der Gebietsausweisung die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebiets tags außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeit von 50 dB(A) morgens, bzw. von 55 dB(A) mittags und abends sowie von nachts 40 dB(A) zugrunde gelegt.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der*

Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- *Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen konzipiert. Während der Regelspielbetriebs am Wochenende wird auf Lautsprecherdurchsagen verzichtet.*
- ***Trainingsbetrieb:** Durch die Nutzung der Sportanlage treten an den maßgeblichen Immissionsorten tags Beurteilungspegel bis 43 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten abends und bis 40 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten, sowie bis 26 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden tags sowie nachts eingehalten.*
- ***Spielbetrieb:** Durch die Nutzung der Sportanlage treten an den maßgeblichen Immissionsorten tags Beurteilungspegel bis 27 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten abends, bzw. bis 53 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten mittags und bis 42 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten, sowie bis 26 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden tags sowie nachts eingehalten.*
- *Die Forderung der 18. BImSchV hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird sowohl werktags als auch sonntags tags und nachts erfüllt.*

Straßenverkehr
- *Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr auf der Trochtelfinger Straße, Kirchstraße und Martinstraße sowie des entstehenden Erschließungsverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 für allgemeine Wohngebiete herangezogen.*
- *Im Plangebiet treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden tags eingehalten und nachts bis 3 dB(A) überschritten.*
- *Als zusätzliches Abwägungskriterium können im Bebauungsplanverfahren die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts für Wohngebiete) herangezogen werden. Die Immissionsgrenzwerte werden tags und nachts eingehalten.*

Auswirkungen auf bestehende Bebauung
- *Durch den Quell- und Zielverkehr des Neubaugebietes entsteht zusätzlicher Verkehr, dessen Auswirkungen darzustellen ist.*
- *Durch den zusätzlichen Erschließungsverkehr ergeben sich Pegeldifferenzen von 0,1 bis 1,8 dB(A) tags und von 0,1 bis 1,7 dB(A) nachts an der Bestandsbebauung.*

Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109)
- *Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2018) berechnet und dargestellt. Die Grundstücke im Plangebiet liegen maximal im Lärmpegelbereich III.*
- *In möglichen Außenwohnbereichen sind im Süden des Plangebiets keine Beurteilungspegel über 62 dB(A) zu erwarten. Es werden keine Maßnahmen erforderlich.*

7.4 Geruchsimmissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den landwirtschaftlichen Betrieben in der Kirchstraße und in der Straße „Beim Sportplatz“ wurde eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt. Auf die Geruchsimmissionsprognose, Ingenieurbüro Vaßen, Dettingen an der Erms, vom 15.12.2021 wird verwiesen. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Ergebnis der Geruchsimmissionsprognose ist im Folgenden zusammengefasst:

Es ist zu erwarten, dass Gerüche, ausgehend von den umliegenden genehmigten beziehungsweise vorhandenen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben auf das Bebauungsplangebiet "Schafäcker" einwirken. Daher war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Zulässigkeit der dort geplanten Wohnbebauung aus geruchstechnischer Sicht zu untersuchen.

Die entsprechend der TA-Luft und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführten Ausbreitungsrechnungen für die Gesamtbelastung ergeben bei allen drei Szenarien innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schafäcker" Geruchswahrnehmungs-häufigkeiten zwischen 1 % und 18 % bzw. 19 % der Jahresstunden. Wobei die höchsten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten im westlichen Bereich des Plangebietes auftreten.
Im überwiegenden Bereich des Bebauungsplangebietes werden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von zwischen 1 % und 10 % prognostiziert. In diesen Bereichen wird der gemäß GIRL anzuwendende Immissionswert für Wohngebiete (10 %) eingehalten.
Auf Teilflächen im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes überschreitet die ermittelte Gesamtbelastung den gemäß GIRL anzuwendenden Immissionswert für Wohngebiete. Dies ist im Wesentlichen auf den in unmittelbarer Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb zurückzuführen. Daher eignen sich die Teilflächen, auf denen die Geruchswahrnehmungshäufigkeit mehr als 10 % der Jahresstunden betragen, nicht zur Festsetzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Es wird empfohlen, diese Bereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes "Schafäcker" als Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen festzusetzen.
Durch eine geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, werden bezüglich der zu erwartenden Geruchsimmissionen, unter Berücksichtigung der oben genannten Empfehlungen, keine nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen.
Bei Immissionswerten von maximal 10 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit der Jahresstunden im überwiegenden Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und durch die Festsetzung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen im westlichen Randbereich des Plangebietes, ist nicht von schädlichen Umweltauswirkungen durch Geruchsbelastung an den Immissionsorten auszugehen.

8. Städtebauliche Konzeption

Um die künftige städtebauliche Entwicklung des Ortsrandes aufzuzeigen, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein Strukturkonzept in Varianten erarbeitet. Das Strukturkonzept in der Variante 4 stellt das Ergebnis des Eigentümergespräche und Grundstücksverhandlungen sowie der vorangegangenen gutachterlichen Untersuchungen dar.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Churstraße/Martinstraße und im Nordwesten über die Straße „Beim Sportplatz“. Es wurde ein robustes Erschließungssystem entwickelt, welches die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, als auch mit Hausgruppen ermöglicht. Die innere Erschließung besteht aus einem ringförmigen Straßensystem. Das Erschließungssystem kann flexibel über die Straße „Beim Sportplatz“ im Westen oder über die Kirchstraße im Norden ergänzt werden.
Für die langfristige Entwicklung hält das Konzept Optionen für die Siedlungsentwicklung nach Südwesten offen. Für die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers sind Rückhaltebecken im Süden des Plangebiets vorgesehen.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet. Geplant ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Im Süden des Plangebiets sind auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser bzw. Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehen, um dem Bedarf an kleineren Wohnungen gerecht werden zu können.
Innerhalb des Gebiets sind Grünflächen, teilweise als private Hausgärten, teilweise als öffentliche Spiel- und Verkehrsgrünflächen vorgesehen.

Aus diesem Konzept wurde der vorliegende Bebauungsplan erstellt.

Strukturkonzept „Schafäcker“ Variante 4, mit Ermittlung der Geruchsimmissionen in %, 22.12.2020

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird (moderne Wohnformen, Barrierefreiheit).
Das Angebot an verschiedenen Wohnformen (Einfamilien- bis Mehrfamilienhäuser) ist geeignet, um Wohnraumsuchende sowohl in der Familiengründungsphase als auch im Rentenalter geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Dadurch wird eine gesunde soziale Durchmischung der Bevölkerung erreicht.
Die Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Es besteht das Potenzial zur Entstehung neuer nachbarschaftlicher Beziehungen.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich führt zu einer Arrondierung und die Verschiebung des Ortsrandes nach Westen in die freie Landschaft.
Das bisherige Erschließungssystem wird durch weitere Straßen ergänzt und der Lückenschluss zwischen der Martinstraße / Churstraße sowie der Kirchstraße / Straße „Beim Sportplatz“ hergestellt.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.
Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Kanalisation.
Das unbelastete Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten. Der Notüberlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Dieser wird der im Süden zu erstellenden Versickerungs- und Retentionsmulde zugeführt. Die Notüberläufe der Grundstücke im Südosten des Plangebiets (Gr. Nr. 13 – 17) sind direkt an die im Südosten zu erstellende Versickerungs- und Transportmulde anzuschließen.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.5 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird mit diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich direkt an den bebauten Ortsteil von Großengstingen anschließen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiter sind mit die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Somit ist gewährleistet, dass das Beeinträchtigungspotenzial, ausgehend von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet, hinsichtlich der Umweltbelange gemäß dem Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB möglichst gering bleibt.

Um insbesondere Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einer sensiblen Wohnnutzung am Ortsrand einbinden lassen. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel eher im Ortskern konzentrieren sollen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen. Zudem dienen diese Nutzungen nicht vordringlich der Wohnnutzung und sind daher in Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB auszuschließen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch wird der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Baugebieten gewährleistet.
Durch die Regelung der maximalen First-, bzw. Gebäude- und Traufhöhen in Verbindung mit den für jedes Grundstück festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhen fügen sich die künftigen Gebäude in die Topografie ein. Mit den Vorgaben der Maximalmaße kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung zu tragen.

11.3 Bauweise, Wohneinheiten

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind die zulässigen Hausformen mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Entsprechend den verschiedenen Teilgebieten sind folgende Bauweisen festgesetzt. In den Teilgebieten WA 1 und WA3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die Gebäudelänge des Hauptgebäudes ist dementsprechend auf 18,00 m begrenzt. Innerhalb der Teilgebiets WA2 ist die Hausform nicht festgesetzt und die Gebäudelänge des Hauptgebäudes, entsprechend dem Ziel hier Mehrfamilien- oder Reihenhäuser zuzulassen, auf maximal 30,00 m begrenzt.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist in den Teilgebieten WA1 und WA3 auf drei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern gilt eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von zwei. So ist bspw.

eine weitere Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung im Untergeschoss realisierbar. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.
Im Teilgebiet WA2 ist die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt. Hier sind dementsprechend größere Grundstücke für eine dichtere Bebauung mit mehr Wohnraum (Mehrfamilien- oder Reihenhäuser) zulässig. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung nachgekommen.

In Verbindung mit den geplanten Grundstücksgrößen, der Stellplatzverpflichtung und den Vorgaben zur Bauweise entsteht so in diesem Gebiet eine in Form und Kubatur aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zum angrenzenden Siedlungsbereich.

11.4 Abstandsflächen

Für Pultdachhäuser werden spezielle Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg getroffen. Abweichend von den Vorgaben gemäß § 5 (7) LBO wird bei Wandflächen, die eine Höhe von 6,50 m überschreiten die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,6 der Wandhöhe erhöht.
Dadurch ist gewährleistet, dass bei der Errichtung von Pulthäusern mit einer Wandhöhe von bis zu 8,50 m ausreichend Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten wird und Einschränkungen für das Nachbargrundstück (Verschattung, Solarnutzung etc.) vermieden werden.

11.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.
Aufgrund der besonderen Topografie wurden innerhalb der Grundstücke Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 im Nordosten und Nr. 13, 14, 15, 16 im Südosten Flächen mit 12,50 m Tiefe, gemessen von der Erschließungsstraße, für Garagen und überdachte Stellplätze ausgewiesen. Das bestehende Gelände dieser Grundstücke wird regelmäßig tiefer liegen als die geplante Straße. Um hohe Versiegelungen und Erdmassenbewegungen sowie hohe Stützmauern und Wandflächen im Grenzbereich abweichend von § 6 LBO (Abstandsflächen in Sonderfällen) zu vermeiden, dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nur in diesem Bereich entlang der Erschließungsstraße realisiert werden. Ergänzend ist ein Bereich von 3,00 m Breite entlang der Grundstücksgrenze vom jeweiligen Grundstückseigentümer auf Straßenniveau aufzufüllen (siehe Örtliche Bauvorschriften).
Auf den übrigen Grundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr sind mit Garagen und überdachten Stellplätzen Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

11.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in Straßenverkehrsflächen und Geh- bzw. Wohnwegflächen unterteilt. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann von den angegebenen Maßen geringfügig abgewichen werden.
Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, sind in den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen sowie im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten Sichtfelder einzuhalten. Die Bemessung der Sichtfelder richtet sich nach den Richtlinien

für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Der Nachweis über die Einhaltung der Sichtfelder ist für jedes Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

11.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen ergibt sich aus der Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung und aus den von der Gemeinde verfolgten städtebaulich-freiraumplanerischen Zielen.
Innerhalb des Plangebiets sind Grünflächen verschiedener Funktionen, wie Verkehrsgrün, Versickerung/Retention, Spielplatz und Hausgarten festgesetzt. Insgesamt tragen diese Flächen zu einer Durchgrünung des Gebiets bei. Insbesondere in Verbindung mit Pflanzgeboten auf den öffentlichen Flächen im Osten bilden diese eine prägende Leitstruktur für die fußläufige Anbindung des Gebiets.
Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der zu pflanzenden Bäume ist im Rahmen der Gartengestaltung auf dem Baugrundstück frei wählbar.

Die Festsetzungen von Grünflächen und zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken gewährleisten in Verbindung mit den Vorgaben zur Gartengestaltung und Einfriedungen eine Durchgrünung des Wohngebiets. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Die Vorgaben zur Durchgrünung des Wohngebiets und der Ausschluss reiner Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) tragen zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig den einzelnen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen.
Innerhalb des Plangebiets sind mehrseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° bis 45°, sowie innerhalb der Teilgebiete in denen höhere Gebäudehöhen zulässig sind (WA1 und WA2) auch Pultdächer mit Dachneigungen von 5° bis 25° zulässig.

Für die Dachdeckung sind rote, rotbraune bis braune und anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Reflektierende Materialien und glänzende Dachziegel sind aufgrund ihres Störpotenzials und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung ist die Gestaltung von Flachdächern mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Dies unterstützt die Regenwasserrückhaltung und den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung.
Bei der Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende bzw. grelle Farbtöne zu verwenden sowie glänzende und reflektierende Materialien unzulässig. Darüber hinaus sind aneinander gebaute Gebäude, wie Doppel- und Reihenhäuser sowie Garagen, in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten sowie von Quer- und Zwerchgiebeln werden sowohl eine gestalterisch behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet als auch den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind

vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gartengestaltung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen des öffentlichen Raums gerecht werden. Zu öffentlichen Flächen hin sind Einfriedungen mindestens an der Außenseite einseitig zu begrünen. Dies kann durch vorgepflanzte Sträucher, Hecken und Buschgruppen oder auch mit Hilfe von Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen. Eine Kombination mit anderen Materialien, wie Holz, Metall, Granit oder ähnliches ist dabei möglich. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen, ausgeschlossen.
Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,50m nicht überschreiten sowie aus Sicherheitsgründen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.
Durch das Abrücken von öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedungen kann gewährleistet werden, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und diese Freifläche im Winter zur Schneelagerung zur Verfügung steht.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke einschließlich ihrer Einfriedungen wird eine hohe gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets gewährleistet und zugleich den ökologischen und artenschutzrechtlichen sowie klimatischen Belangen angemessen Rechnung getragen.

12.3 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebiets im Ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Größe der Wohneinheiten (u.a. Reihen- und Mehrfamilienhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohneinheit wird gemäß § 74 (2) 2 LBO erhöht.

12.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Generell gilt, dass sich Geländeveränderungen an den Grundstücksgrenzen an das Nachbargrundstück anpassen müssen und im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen sind.

Aufgrund der besonderen topografischen Situation sind in den Grenzbereichen der Grundstücke Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 im Nordosten und Nr. 13, 14, 15, 16 sowie der Verkehrsgrünfläche im Südosten Bereiche für Aufschüttungen ausgewiesen. Zu Vorbereitung des Grundstücks ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen ist ein Bereich mit einer Tiefe von 12,50 m und einer Breite von 3,00 m auf Straßenniveau aufzufüllen. Die Sicherung dieser Auffüllungen erfolgt über eine Baulast. Damit wird gewährleistet, dass bei der Realisierung von Grenzgaragen bzw. Grenzbauten die Oberfläche des Grundstücks der Höhe der Verkehrsfläche anzupassen ist und keine unverhältnismäßig hohe Stützmauern und Wandflächen, abweichend von den Vorgaben des § 6 LBO (Abstandsflächen in Sonderfällen) entstehen werden.

Sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlagen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

12.5 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich	**ca.**	**3,35**	**ha**	**100,0 %**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	2,02	ha	60,3 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,65	ha	19,4 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,31	ha	9,3 %
private Grünflächen	ca.	0,37	ha	11,0 %

Anzahl der Baugrundstücke	**31**	
500 - 599 m²	19	
600 - 699 m²	4	
700 - 799 m²	5	
800 - 899 m²	-	
900 - 999 m²	-	
> 1.000 m²	3	
Grundstücksgrößen von… bis…	505 m² - 1.690	m²
Durchschnittl. Grundstücksgröße	652	m²

Anzahl der Gebäude	**31**	**Geb.**
Einfamilienhaus	29	Geb.
Mehrfamilienhaus	2	Geb.
Wohneinheiten	**64**	**WE**
1,5 WE pro Einfamilienhaus	44	WE
10,0 WE pro Mehrfamilienhaus	20	WE
Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	**159**	**EW**
Nettowohndichte	79	EW/ha
Bruttowohndichte	46	EW/ha

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderats
vom 03.11.2021 zugrunde.

Reutlingen, den 03.11.2021

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Engstingen, den 03.11.2021

Mario Storz
Bürgermeister