
Begründung

Entwurf

1. Bebauungsplan „Zehntscheueräcker 4“ und

2. Örtliche Bauvorschriften „Zehntscheueräcker 4“

Stadt Riedlingen, Gemarkung Pflummern, Landkreis Biberach

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Donau-Iller
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltbericht
 - 8.2 Artenschutz
 - 8.3 Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiet
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
11. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Bauweise
 - 11.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
13. Flächenbilanz

Anlagen: - Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 04.10.2024, Büro Menz, Tübingen

- Bestandsplan Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vom 04.10.2024, Büro Menz, Tübingen
- Grünordnerischer Maßnahmenplan vom 04.10.2024, Büro Menz, Tübingen
- Natura 2000 Vorprüfung vom 23.08.2024, Büro Menz, Tübingen
- Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.26.029 Riedlinger Alb vom 13.06.2024, Büro Menz, Tübingen

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Riedlingen liegt im Westen des Landkreises Biberach ca. 29 km nordwestlich von Biberach an der Riß und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Die Gemeinde hat rund 11.299 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand I/2024).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Riedlinger Stadtteils Pflummern. Riedlingen besteht aus acht Teilorten. Neben dem Hauptort gehören Neufra, Grüningen, Pflummern, Daugendorf, Bechingen, Zell und Zweifaltendorf zu Riedlingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Riedlingen beabsichtigt am südwestlichen Siedlungsrand Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan „Zehntscheueräcker 4“ aufgestellt. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung. Das Baugebiet schließt direkt an das bestehende Baugebiet Zehntscheueräcker an.

Die Stadt verfügt für die Wohnbauentwicklung in Pflummern derzeit über keine nennenswerten Flächenreserven mehr. Es ist vorgesehen westlich der bestehenden Bebauung das Baugebiet „Zehntscheueräcker 4“ zu entwickeln.

Im Vorfeld hat die Stadt genaue Überlegungen gemacht wo die zukünftige Siedlungsentwicklung in Pflummern stattfinden kann und entschieden diese nicht im südöstlichen Bereich der „Von-Schütz-Straße“ zu planen, sondern in der Verlängerung des „Hartweges“ im Bereich Zehntscheueräcker. Die Stadt hatte in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Stadtplanungsbüro unterschiedliche Erschließungsvarianten erarbeitet.

Die im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich Leimgrubenäcker enthaltenen Wohnbaufläche wird mit der im Bereich des geplanten Baugebietes getauscht. Neben der Verfügbarkeit der Flächen spricht insbesondere der Schutz der vorhandenen Streuobstwiesen in diesem Bereich und der Schutz von höherwertigen landwirtschaftlichen Böden (Vorbehaltsflur I).

3. Verfahren

Seit Mai 2017 bestand nach §13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit ca. 9.800 m² überbaubarer Grundfläche wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehntscheueräcker 4“ am 16.12.2019 beide Voraussetzungen erfüllt.

Im Rahmen eines § 13 b BauGB Verfahrens war es nicht notwendig einen Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. Eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung von der Stadt trotzdem erstellt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen waren zu erbringen und im Schriftlichen Teil des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt. Auf naturschutzrechtliche Maßnahmen konnte im Verfahren nach § 13 b BauGB verzichtet werden.

Der Gemeinderat bezog die Umweltbelange mit in die Abwägung ein und entschied sich dafür, die abwägbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit beim Billigungsbeschluss am 17.05.2021 nicht umzusetzen. Durch den weiteren Verlauf des Verfahrens ist diese Abwägungsentscheidung zwischenzeitlich überholt.

Im Anschluss an den Billigungsbeschluss des Vorentwurfes am 17.05.2021 wurde trotz der Möglichkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 04.06.2021 – 05.07.2021 durchgeführt. Der Gemeinderat hatte beschlossen, das doppelstufige Verfahren trotzdem durchzuführen um die unterschiedlichen Interessen und Belange besonders zu berücksichtigen. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahmen entnommen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von Seiten des Landratsamtes Biberach darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Riedlinger Alb und des damit verbundenen Antrags auf Teilaufhebung in ein Regelverfahren überführt werden muss.

Der Plangeber kommt dieser Forderung nach. Umfangreiche natur- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, FFH-Vorprüfung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Betrachtung der Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet, Landschaft und Erholung, Visualisierungen) wurden erstellt.

Gegenüber dem am 17.05.2021 beschlossenen Vorentwurf haben sich folgende wesentliche Änderungen ergeben:

- Vergrößerung des Geltungsbereiches um 0,05 ha (Straßenanschluss an „Hartweg“),
- Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,
- Erstellung eines Antrags auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.26.029 Riedlinger Alb,
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (planintern und planextern),
- Festsetzung der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen für jedes Grundstück,
- Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen für die westlichste Baureihe,
- Aufnahme von Sichtfeldern in Planzeichnung und Schriftlichen Teil,
- Aufnahme von Hinweisen zur Geologie, Baufeldfreimachung, Beschränkung der Beleuchtung und Vogelkollisionsschutz.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Stadt Riedlingen dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

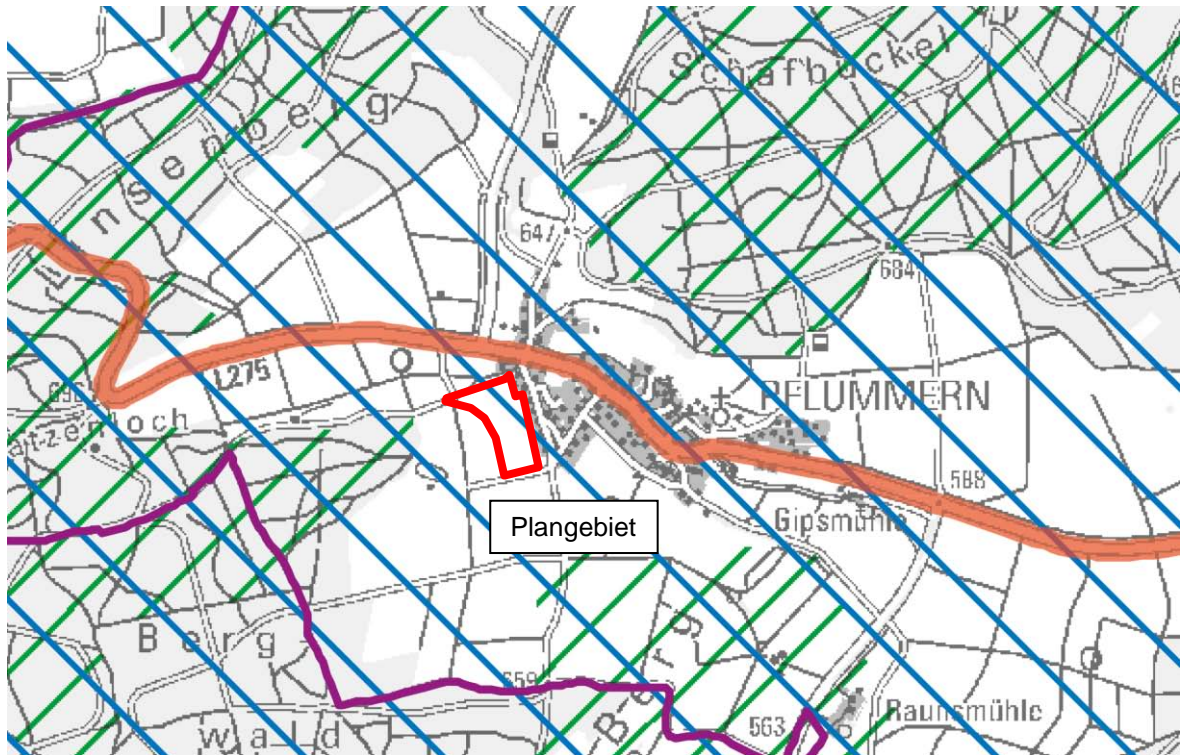
- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial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

4.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau Iller (1987) weist die Stadt Riedlingen als Mittelzentrum aus. Weder in der Karte 2 Siedlung und Versorgung als auch in der Karte 3 Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Darstellungen enthalten, die gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes aus regionalplanerischer oder raumordnerischer Sicht sprechen.

In der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller (Satzungsbeschluss 05.12.2023, derzeit noch im Genehmigungsverfahren) sind innerhalb des Plangebietes folgende Darstellungen enthalten.

Das Plangebiet wird als Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) ausgewiesen. Faktisch befindet sich das Gebiet nicht innerhalb eines bestehenden rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebiets. Die Ausweisung des Baugebietes beeinträchtigt das Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nicht. Zum Schutz des Grundwassers ist in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass Dachdeckungen, Fassadenmaterialien und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, nicht zulässig.



Ausschnitt Regionalplan Donau-Iller. Raumnutzungskarte, Satzung 05.12.2023.

5. Örtliche Planungen

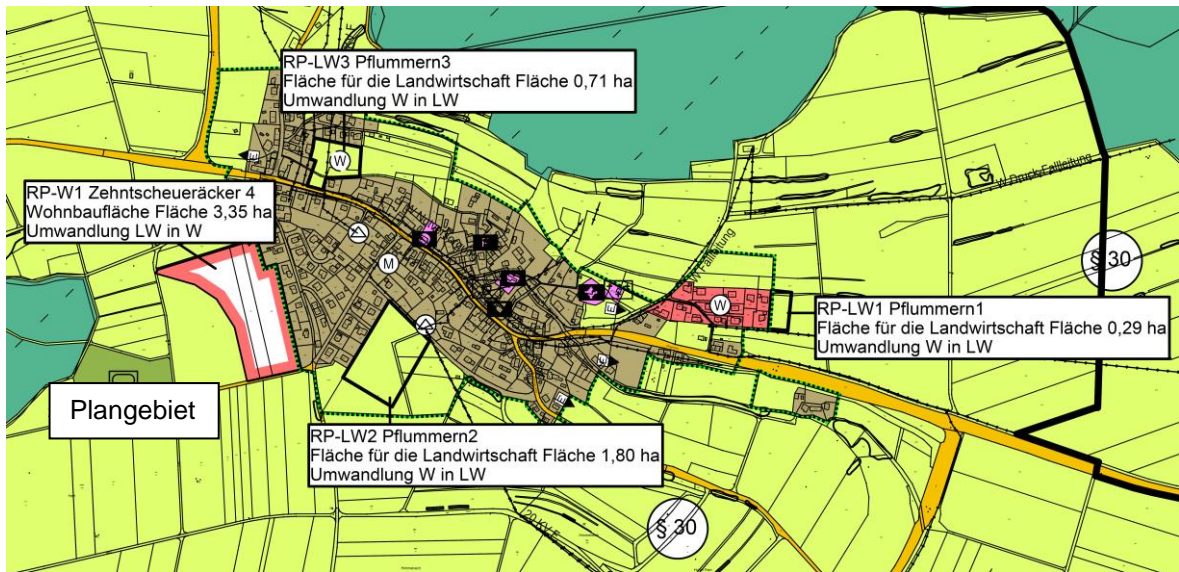
5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen weist den Geltungsbereich bisher noch als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes findet derzeit die fachliche Teilfortschreibung Wohn- und Mischbauflächen statt. Der Aufstellungsbeschluss der Teilfortschreibung fand am 16.12.2020 statt. Am 11.04.2024 fand der Entwurfsbeschluss statt. Im Bereich des Bebauungsplanes „Zehntscheueräcker 4“ findet die Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche statt. Für einen annähernd flächenneutralen Tausch, werden in Pflummern drei im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauflächen wieder zurück in Flächen für die Landwirtschaft gewandelt. Seit dem 24.05.2024 ist die Veröffentlichung des Entwurfes und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu Ende.

Die Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurfsbeschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes liegt der Stadt und der VVG Riedlingen bereits vor. Gegen die Änderung bezüglich des Bebauungsplanes „Zehntscheueräcker 4“ sind keine Bedenken eingegangen. Damit liegt die geforderte Abwägung für die Genehmigung des Bebauungsplanes vor.

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen beabsichtigt noch im Herbst 2024 das Verfahren der fachlichen Teilfortschreibung abzuschließen und einen entsprechenden Genehmigungsantrag zu stellen. Damit handelt es sich um ein Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes damit vor dem Bebauungsplanverfahren rechtswirksam wird und daher eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird.



Flächennutzungsplanentwurf vom 11.04.2024, VVG Riedlingen

5.2 Bestehende Bebauungspläne

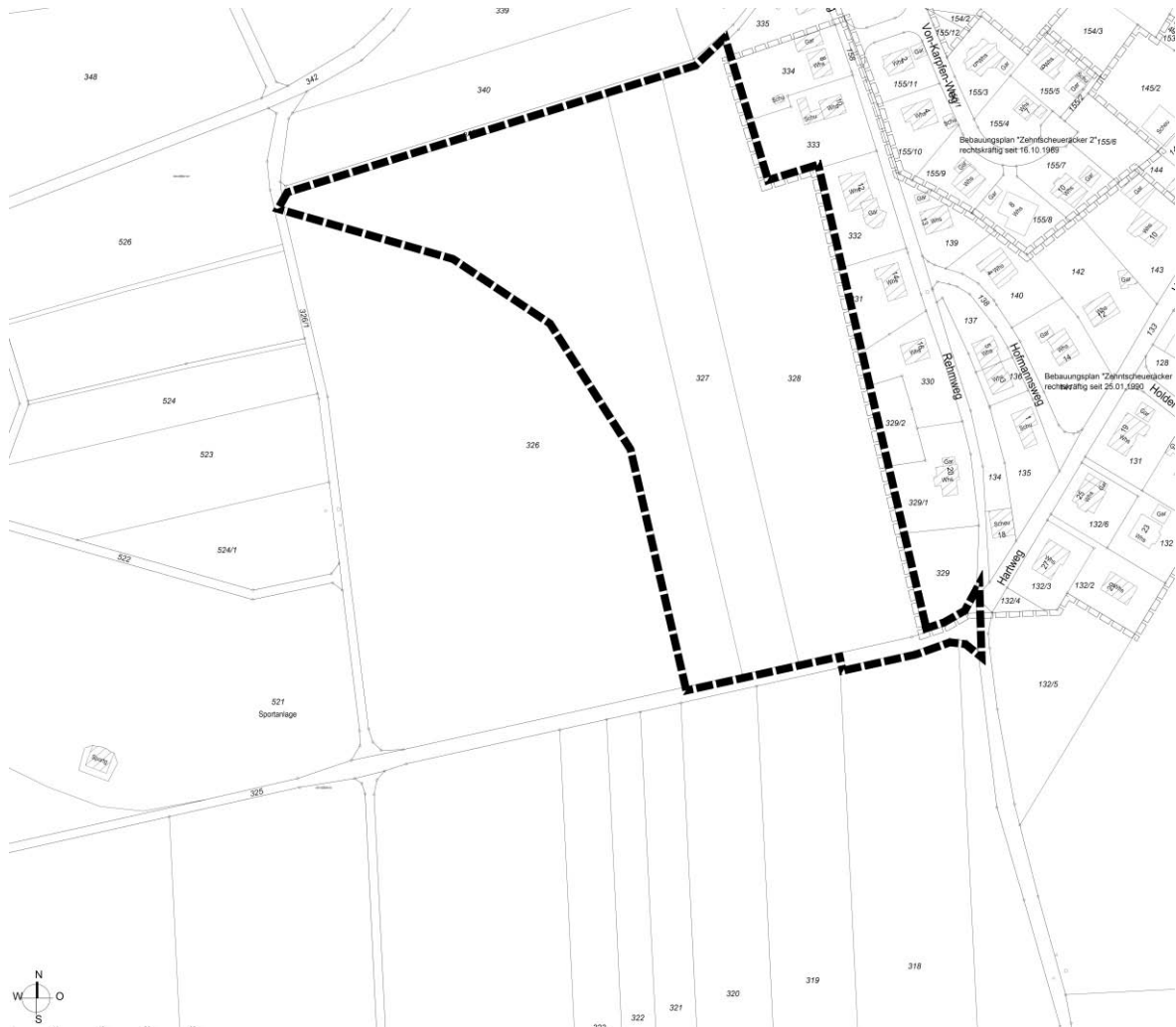
Im Osten grenzt der Bebauungsplan an den Bebauungsplan „Zehntscheueräcker I“ direkt an. Eine minimale Überlagerung (Flst. Nr. 325, Hartweg) findet statt. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich die beiden Bebauungspläne „Zehntscheueräcker II“ und „Zehntscheueräcker III“.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,39 ha und befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Riedlinger Stadtteils Pflummern. Gegenüber dem Vorentwurf vom 17.05.2021 ist das Plangebiet damit um 0,05 ha größer geworden. Die Erweiterung des Geltungsbereiches resultiert aus dem neuen geplanten Straßenanschluss an den Hartweg im Südosten. Im Norden, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft und im Osten an die Baugebiete Zehntscheueräcker. Im Süden wird das Baugebiet über den Hartweg erschlossen der bereits heute der Erschließung des Sportgeländes dient. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flst. Nr. 328, 327 sowie 326 (teilweise) und 325 (teilweise).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan „Zehntscheueräcker 4“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Der Hochpunkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Westen mit ca. 645 m über NHN. Das Gelände fällt nach Osten um insgesamt ca. 10,0 Höhenmeter auf ca. 635 m über NHN. In Nord-Süd-Richtung steigt das Plangebiet von ca. 639 m NHN im Norden auf ca. 643 m über NHN im Süden um ca. 4,0 Höhenmeter.

Ca. 200 m westlich des geplanten Baugebietes befindet sich der Sportplatz von Pflummern. Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden derzeit als Ackerflächen bewirtschaftet.

7. Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet wird im Süden an die zu erweiternde Straße „Hartweg“ angebunden. Im Nordosten schließt ein Gehweg das Plangebiet an die Straße „Rehmweg“ an. Das Baugebiet wird über eine Ringstraße innerhalb des Baugebietes erschlossen. Im Nordwesten wird für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes eine Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich vorgesehen. Der Hauptanschluss erfolgt über die Straße „Hartweg“, die das Plangebiet im Weiteren an die Landstraße L 275, „Villingerstraße“, anbindet. Die Grundstücke werden hangparallel östlich und westlich der inneren Erschließungsstraßen angeordnet.

Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der Ausformung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Gegebenheiten zwischen 505 m² und 705 m². Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche in Form eines Spielplatzes ausgewiesen. Im Osten wird eine Grünfläche zur Versickerung/Retention von Niederschlagswasser ausgewiesen. Die Nutzung dieser Fläche mit der Zweckbestimmung wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung verifiziert. Gleichzeitig dient die Fläche auch als Abgrenzung zur Wohnbebauung „Zehntscheueräcker I“.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde erstellt und ist als gesonderter Teil der Begründung (siehe Anlage) beigefügt. Entsprechende Maßnahmen und Pflanzgebote sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Aus dem Bericht vom 04.10.2024 wird aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Auf der Grundlage der Verkehrszählung Baden-Württemberg an der L275, Ergebnisse 2022, ist nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte für Lärm nach DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) im Geltungsbereich auszugehen. Weitere vorhandene Straßen dienen der Anbindung der Mischgebiete und verursachen aufgrund der geringen Verkehrsmengen keine erheblichen Lärmbelastungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf bestehende Mischgebiete durch Schall- und Schadstoffmissionen in Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet „Zehntscheueräcker 4“ sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das geplante Wohngebiet „Zehntscheueräcker 4“ durch Schallemissionen, ausgehend von der Sport- und Spielgeländennutzung im Westen des Geltungsbereichs, sind aufgrund der zeitlichen Beschränkung in der Benutzungsordnung nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich liegt in einem Ackergebiet. Die Biotoptypen im Geltungsbereich und angrenzend sind in Unterlage U2 Bestand Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Brutvogelarten nachgewiesen. In den angrenzenden Ackerflächen wurden Feldlerche und Wachtel als Brutvögel kartiert. Von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz sind festgestellte Brutvögel in angrenzenden Biotopen (Gärten, Weiden, Gehölzbestände), die jedoch nicht von der geplanten Bebauung betroffen sind.

Für Fledermäuse sind die Gehölze in den vorhandenen Gärten als Leitstruktur von Bedeutung. Flugbewegungen konzentrierten sich entlang der westlichen Außengrenze der vorhandenen Wohnbebauung.

Weitere relevante Arten (Dicke Trespe, Reptilien) wurden bei der Kartierung des Gebiets nicht festgestellt.

Durch das geplante Wohngebiet kommt es zum Verlust des Biotoptyps Acker. Für den Verlust ist als Ausgleichsmaßnahme das Anpflanzen von 50 großkronigen Bäumen vorgesehen.

Für den Verlust von zwei Revieren der Feldlerche in den südlich angrenzenden Ackerflächen (sowie einem Revier der Wachtel westlich des Geltungsbereichs) ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in offenen Ackerlandschaften als CEF-Maßnahme vorgesehen. Die Ausgleichsfläche wird als Buntbrache und Schwarzbrache mit insgesamt ca. 0,3 ha Größe auf Gemarkung Pflummern angelegt.

Der Raum für Flugbewegungen von Fledermäusen entlang der östlich liegenden Grenze zu der bestehenden Wohnbebauung ist als durchgängiger Dunkelkorridor (ohne Beleuchtungen) mit Heckenstrukturen zu erhalten.

Boden

Die vorherrschenden Bodentypen innerhalb des Geltungsbereichs sind Böden aus Hangschutt der Oberen Süßwassermolasse. Die Bodenarten sind tonige Lehme bis lehmige Tone. Es handelt sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen. Bezüglich der Bodenfunktionen ergibt sich eine mittlere Bewertung.

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust bedeutender Bodenfunktionen und hochwertiger landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Auswirkungen durch den Verlust der Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf können durch Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen gemindert werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist in der öffentlichen Grünfläche am östlichen Gebietsrand zurückzuhalten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen herzustellen.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens und zur Wiederherstellung von Böden auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind vorgesehen. Der nicht vermeidbare Verlust von Bodenfunktionen wird über Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets (planexterne Maßnahmen) ausgeglichen.

Wasser

Die im Plangebiet anstehende Obere Süßwassermolasse weist enge Wechsellagerungen von Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern mit einer insgesamt geringen Grundwasserergiebigkeit aus. Oberflächengewässer wie Bäche oder Gräben sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Bezüglich des Schutzguts Wasser sind im Geltungsbereich keine Flächen mit mittlerer oder hoher Bedeutung und Empfindlichkeit vorhanden.

Das geplante Wohngebiet liegt im Vorbehaltsg Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Hier hat der Grundwasserschutz ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Durch die Neuversiegelung von ca. 1,91 ha wird die Grundwasserneubildung reduziert und es kommt es zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser.

Es bestehen Hinweise auf die Anfälligkeit des Gebiets gegenüber den Folgen von Starkregenereignissen aufgrund von hoher Bodenerosionsgefährdung und Abfluss in das geplante Wohngebiet.

Durch Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers, zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sowie zur Ableitung des anfallenden Hangwassers können die Beeinträchtigungen und Gefahren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.

Klima, Luft

In der Ortslage von Pflummern ist aktuell von keiner hohen Wärmebelastung auszugehen. Durch die geplante Wohnbebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen geringer Größe im Vergleich zum Kaltlufteinzugsbereich verloren. Aufgrund der geringen Größe ist die Kaltluftentstehungsfläche von untergeordneter Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher durch den Verlust der Kaltluftentstehungsfläche nicht zu erwarten.

Der Verlust von unbebauter Freifläche als Verdunstungsfläche ist im Zusammenhang mit der prognostizierten Zunahme der Hitzetage, Schwüle- und Sommertage relevant. Die Kühlwirkung durch Verdunstung geht im Bereich der versiegelten Flächen verloren.

Durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel können die zunehmenden Belastungen für die Bewohner an heißen und schwülen Tagen gemindert werden. Dazu sind 50 schattenspendende großkronige Bäume zu pflanzen. Zudem ist die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in der öffentlichen Grünfläche vorzusehen, die als Verdunstungsfläche zur Minderung der Wärmebelastung dienen soll.

Landschaft, Erholung

Die Landschaft um den Ort Pflummern zeichnet sich durch eine hohe Vielfalt aus und hat deshalb eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Eine besondere Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht für das Landschaftsbild nicht, da hier ausschließlich Ackernutzung vorhanden ist und diese Vielfalt der Nutzungen und Strukturen fehlt. Rad- und Wanderwege und ein Sportplatz mit Bedeutung für die Naherholung befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs in der nahen Umgebung.

Die Vielfalt der landschaftsbildprägenden Strukturen in der Landschaft um Pflummern bleibt erhalten, diese Strukturen sind nicht direkt von der Bebauung betroffen.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen insbesondere entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, die Pflanzung von 50 großkronigen Bäumen und die Anlage von

Grünflächen werden die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild eingebunden. Bedeutende Sichtbeziehungen bleiben weitgehend erhalten. Dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen nicht zu erwarten.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Riedlinger Alb bzw. im identisch abgegrenzten Landschaftsschutzgebiet Riedlinger Alb. Zur Beurteilung der Sichtbarkeit und von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds wurde ein Gutachten (MENZ et al. 2024) erstellt. Die Visualisierung der geplanten Gebäudehöhen an 6 Standorten veranschaulicht, ob die Bebauung in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet verbotene Änderungen verursacht:

„Trotz deutlicher Sichtbarkeit vor allem der zweigeschossigen Gebäude werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als nicht erheblich erachtet, da die Gebäude im Kontext mit der bestehenden Bebauung erlebbar sind, die vorhandene maximale Höhe der Bebauung in Pflummern nicht erheblich überschreiten und die Horizontlinie ebenfalls nicht überschritten wird. Die neuen Wohngebäude entfalten keine dominierende Wirkung auf das Landschafts- und das Ortsbild und schränken Sichtbeziehungen nicht in erheblichem Umfang ein.“ (MENZ et al. 2024)

„Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch visuelle Veränderung oder Verlust von Sichtbeziehungen in das Donautal und zum Bussen ist nicht zu erwarten.“ (MENZ et al. 2024)

Wesentliche Änderungen, die die Landschaft verunstalten, die Natur schädigen oder den Naturgenuss beeinträchtigen, sind unter Berücksichtigung aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. Kapitel 6) nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten sich während der Bauarbeiten archäologische Funde ergeben, ist umgehend die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten, die über die ermittelten Wirkungen bezüglich der Schutzgüter hinausgehen.

*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wird und somit keine Änderung des Umweltzustands eintritt.*

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- *Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in der öffentlichen Grünfläche V+R (Minderung)*
- *Anlage von Buntbrache und Schwarzbrache für Feldlerchen (Vorgezogene Vermeidungsmaßnahme, CEF-Maßnahme)*
- *Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen, Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung oder sonstigen nachteiligen Veränderungen (Minderung)*
- *Bodenschutz, Wiederherstellung von Böden auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen (Minderung)*
- *Beschränken der Versiegelung (Minderung)*
- *Dunkelkorridor mit Heckenstrukturen anlegen (Vermeidungsmaßnahme nach §44 BNatSchG)*
- *Baufeldfreimachung (Vermeidungsmaßnahme nach §44 BNatSchG)*
- *Beschränkung der Beleuchtung (Vermeidungsmaßnahme nach §44 BNatSchG)*
- *Vogelkollisionsschutz (Vermeidungsmaßnahme nach §44 BNatSchG)*
- *Anpflanzen von Bäumen, Pflanzgebot (Ausgleich)*

- *Ökokontomaßnahme Stadt Riedlingen Nasswiese auf Flurstück 1123 (Ausgleich)*
- *Beschränkung der Gebäudehöhe entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (Minderung)*
- *Pflanzen von Feldhecken (Ausgleich außerhalb des Bebauungsplans)*

Durch die Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden und vermindert. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie durch Maßnahmen im Gemeindegebiet Riedlingen, Gemarkung Pflummern, vollständig kompensiert.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt.“

8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurden eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und in der Folge für Reptilien, Fledermäuse und die Dicke Trespe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Zu den artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung wird aus dem Umweltbericht vom 08.08.2024 folgendes zitiert:

„Europäische Vogelarten

Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Auf den angrenzenden Flächen sind überwiegend störungsunempfindliche Vogelarten zu erwarten. Das Gebiet ist nicht als essentielles Nahrungsgebiet für Vogelarten von Bedeutung. Erhebliche Störungen von Vogelarten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Rückwirkungen auf deren lokale Populationen zu erwarten sind.

Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG

Durch die geplante Bebauung gehen Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereichs verloren. Bedingt durch die von der bestehenden Bebauung ausgehende Kulissenwirkung sind diese Flächen als Lebensraum für die Feldlerche nur eingeschränkt nutzbar. Da die Feldlerche zum Schutz vor Prädatoren in der Regel einen Abstand von 100 m bis 150 m zu vertikalen Strukturen wie Gebäuden oder Gehölzen einhält, führt die Neubebauung zu einer Abnahme der Habitateignung der angrenzenden Ackerflächen bis hin zur Aufgabe von Revieren im Umfeld von 100 m bis 150 m zur Neubebauung. Die bestehende und künftige Kulissenwirkung bei 150 m ist in Abbildung 6 dargestellt.

Die bestehende Kulissenwirkung durch Gehölzstrukturen und Gebäude ist gelb umrandet, während die prognostizierte Kulissenwirkung durch Neubebauung im Gebiet „Zehntscheueräcker 4“ mit einer roten Randlinie markiert ist. Abbildung 6 zeigt, dass der Geltungsbereich durch die bestehenden Kulissen als Lebensraum für die Feldlerche und andere Offenlandbrüter (Wachtel) teilweise bereits beeinträchtigt ist.

Durch die geplante Bebauung kann sich die Kulissenwirkung südlich des Geltungsbereichs erhöhen, sodass es zu einer Revieraufgabe kommen kann. Dies kommt dem Tatbestand der Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gleich. Um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden, sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) erforderlich.

Für den Verlust von zwei Revieren der Feldlerche in den südlich angrenzenden Ackerflächen (sowie zugleich einem Revier der Wachtel westlich des Geltungsbereichs) sind Maßnahmen zur Herstellung zusätzlicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgesehen. Die Ausgleichsflächen liegen im Lebensraum der Feldlerche, d. h. in offenen Ackerlandschaften mit ausreichend Abstand zu bestehenden Kulissen (potenzieller Lebensraum). Die Ausgleichsflächen werden als Buntbrache und Schwarzbrache von mindestens 0,15 ha/Revier, somit insgesamt 0,3 ha Größe, mit einer Mindestbreite von 10 m, einem Abstand von 50 m zu kleineren Gehölzen und 100 m zu größeren geschlossenen Gehölzkulissen, Wald oder

Gebäuden und ausreichend Abstand zu Wegen angelegt (Maßnahme 2VCEF). Die Maßnahme ist detailliert in Kapitel 6.2 beschrieben.

Sonstige Brutvogelarten sind von der Bebauung nicht betroffen.

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallflächen zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m². Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen (Maßnahme 9 V§44).

Arten der FFH-Richtlinie

Reptilien

Es konnten keine Vorkommen von Reptilien innerhalb des Geltungsbereichs und in der Nähe des Untersuchungsgebiets festgestellt werden. Auswirkungen auf Reptilien durch die Bebauung im Geltungsbereich sind somit nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Mit nur einer im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausart, der ubiquitären Zwergfledermaus, erwies sich der Planungsraum als ausgesprochen verarmt. Dies ist auf die ausschließliche ackerbauliche Nutzung und die damit mutmaßlich einhergehende Pestizidbelastung bzw. Insektenarmut sowie die Strukturarmut zurückzuführen. Vier weitere Arten wurden auf angrenzenden Flächen nachgewiesen. Denkbar wären Einzelnachweise weiterer Arten wie dem Abendsegler oder vorwiegend saisonal auftretender Arten wie der Rauhhautfledermaus. Die artenschutzrechtliche Beurteilung der Gebiete dürfte sich durch weitere Einzelnachweise jedoch nicht verändern, da keine Fledermausart reine Ackerflächen als wichtige Jagdgebiete nutzt und keine Quartiere betroffen sind.

Da alle nachgewiesenen Fledermausarten national streng geschützt sind, werden vorsorglich alle Fledermausarten als eingriffsrelevant und potentiell von den Verbotstatbeständen des § 44 des BNatSchG im Rahmen des Eingriffes berührt angesehen. Entsprechend wird der Eingriff im Hinblick auf diese Verbotstatbestände näher betrachtet und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beseitigung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Bei Fledermäusen sind neben den Quartieren auch die Jagdgebiete zu betrachten, da negative Auswirkungen in den Jagdgebieten direkte Auswirkungen auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach sich ziehen. Ein erheblicher Quartierverlust ist nicht gegeben, da derzeit keinerlei Quartiermöglichkeiten auf der reinen Ackerfläche vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung der betroffenen Population durch den Verlust von essentiellen Jagdgebieten bzw. durch eine reduzierte Insektenverfügbarkeit kann aufgrund der weit unterdurchschnittlichen tatsächlichen Nutzung als Jagdgebiet sowie der reinen ackerbaulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt. Eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos durch Anwohnerverkehr ist nicht zu erwarten. Da keinerlei Quartiermöglichkeiten vorhanden sind, sind keine eingriffsbezogenen Risiken bei Fällungs- oder Abrissvorhaben zu erwarten.

Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Eine Störung wäre durch eine erhebliche Erhöhung des Licht- und Lärmpegels auf bisher relativ beruhigte und abgeschirmte Bereiche der bestehenden Gärten zu erwarten und könnte unter anderem das Braune Langohr negativ

beeinträchtigen. Daher ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Gärten von Beleuchtungseffekten und starker Lärmentwicklung abgeschirmt werden.

Vor der Hecke entlang der vorhandenen Bebauung ist ein Dunkelkorridor mit Heckenstrukturen im Bereich der Grünfläche zu erhalten (Maßnahme 6V§44). Hier ist keine Erschließung durch Wege und keine Beleuchtungen vorzusehen. Die angrenzenden Gärten sind vor Beleuchtung abzuschirmen. Zur Vermeidung von Lichtemissionen, welche Insekten, Fledermäuse u. a. nachtaktive Tiere erheblich beeinträchtigen können, sind an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und im Bereich von Grünflächen ausschließlich insektenfreundliche und Streulicht vermeidende Beleuchtungen zulässig (Maßnahme 8 V§44 Beschränkung der Beleuchtung).

8.3 Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebiets

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist es erforderlich beim Landratsamt Biberach einen Antrag auf Teilaufhebung aus dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.26.029 Riedlinger Alb zu stellen. Die Stadt Riedlingen hat dazu den entsprechenden Antrag erarbeiten lassen. Aus dem Antragspapier vom 13.06.2024 wird folgende Begründung für den Antrag zitiert:

„Um dem Ort Pflummern eine städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit zu erhalten und den Bewohnern die Fläche für die Siedlungserweiterung für Wohnnutzung im Gewann Zehntscheueräcker zur Verfügung zu stellen, wird die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets entlang des Geltungsbereichs im Westen und Süden vorgeschlagen. Die Stadt Riedlingen beantragt daher, die vorgeschlagene Aufhebungsfläche mit einer Fläche von rd. 3,35 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.

Die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Riedlinger Alb“ beinhaltet kein konkretes Schutzziel. Die Landschaft der Weißjuraoberfläche mit eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen um den Ort Pflummern zeichnet sich durch eine Vielfalt an Nutzungen und Strukturen und eine besondere Eigenart aus. Aufgrund der hohen Bedeutung des Landschaftsbilds ist diese Landschaft Teil des Landschaftsschutzgebiets Riedlinger Alb und soll erhalten werden.

Da in den Verordnungen des Landschaftsschutzgebiets grundsätzlich wesentliche Veränderungen der Landschaft untersagt werden, kann der Erhalt der charakteristischen Kulturlandschaft der Weißjuraoberfläche mit Schmelzwasserrinnen als eine Zielsetzung der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes angesehen werden.

Mit der Herausnahme der beantragten Fläche am Ortsrand von Pflummern aus dem Landschaftsschutzgebiet und der geplanten Wohnbebauung auf der Aufhebungsfläche gehen die typische Vielfalt der landschaftsbildprägenden Strukturen und Nutzungen der Kulturlandschaft und damit die Eigenart des Landschaftsraumes nicht verloren. Die in der Aufhebungsfläche stattfindende Ackernutzung gehört zu den Nutzungsstrukturen der Kulturlandschaft und den Lebensräumen von Tieren und Pflanzen. Der Verlust der Ackerflächen im Umfang von 3,35 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch für das Landschaftsbild bei dem Gesamtumfang der Ackerflächen in der umgebenden Landschaft von untergeordneter Bedeutung. Sichtbeziehungen in das Donautal, zum Bussen und die im Osten befindlichen Landschaftsteile werden nicht erheblich gestört oder unterbrochen. Erhebliche Beeinträchtigungen der charakteristischen Kulturlandschaft sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Höhenbeschränkung und die Pflanzung großkroniger Bäume, jedoch nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen.

Die Aufhebungsfläche mit ca. 3,35 ha hat einen geringen Anteil an der Gesamtfläche des Schutzgebiets von 69.489,9 ha. Da innerhalb dieser Aufhebungsfläche keine für das Landschaftsschutzgebiet bedeutenden Strukturen verloren gehen und durch das geplante Wohngebiet mit begrenzter Höhenlage und begrenzten Gebäudehöhen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landschaftsbildqualität und die Erholungsnutzung der Umgebung zu erwarten sind, wird die Zielsetzung für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zum Erhalt der typischen Kulturlandschaft weiterhin erfüllt. Eine wesentliche Veränderung oder Verunstaltung der Landschaft kann vermieden werden.

Zum Ausgleich für die Teilaufhebung und um den Zielen des Landschaftsschutzgebietes Rechnung zu tragen, ist vorgesehen, die Landschaftsschutzgebietsfläche um die bisher zur Bebauung vorgesehene Fortschreibungsfläche am Ortsrand Pflummern (RP-W1 Pflummern) und die Streuobstwiesen im Gewann Leimgrubenäcker (Gesamtfläche 2,53 ha) sowie weitere Flurstücke (s. Anhang 1 Ausgleichsflächen LSG) zu erweitern.

Durch diese Erweiterungen des LSG ergibt sich ein Ausgleich für den Verlust der Ackerflächen im Gewann Zehntscheueräcker durch den Erhalt der Nutzungsstrukturen Acker, Wiesen und Streuobstwiesen in den Gewannen Dorn, Lindengärten, Hinter der Kirche und Leimgrubenäcker.

Unter dieser Voraussetzung wird die Herausnahme der Aufhebungsfläche als vertretbar angesehen.“

Es wird darauf hingewiesen, dass im Antrag auf Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes vom 13.06.2024 für die drei östlichen Baureihen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m gerechnet und die Visualisierungen erstellt wurden. Nach eingehender Prüfung entscheidet sich der Träger der Planungshoheit, die maximale Gebäudehöhe für die drei östlichen Baureihen bei 9,00 m wie im Vorentwurf vom 17.05.2021 zu belassen. Als Grund hierfür wird der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und der Schutz des Landschaftsbildes gesehen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Baugebietes wird eine bisher als landwirtschaftlich genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand wird erweitert.

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 Stadtgebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den gemeindeinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Stadtteils Pflummern der Stadt Riedlingen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt. Die Entwässerung der unbelasteten Dachflächenwassers erfolgt auf dem eigenen Grundstück mittels privaten Versickerungsflächen. Die Abstimmung der Niederschlagswasserbeseitigung (von öffentlichen Flächen) zwischen dem Erschließungsplaner und dem Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz findet im Rahmen des Verfahrens statt. Der Nachweis der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird mittels Regenwasserkanal in der öffentlichen, mit V+R Versickerung/ Retention gekennzeichneten Grünfläche zur Versickerung (Flächenversickerung mit Funktion als Verdunstungsfläche) gebracht werden.

Für das Baugebiet wurde im Jahr 2022, in den beiden im Bebauungsplan als Versickerungs- und Retentionsflächen ausgewiesenen Bereichen Versickerungsversuche durchgeführt. Die Bewertung nach DIN 18310 kommt in beiden Bereichen zum Ergebnis „stark durchlässig“ Damit ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit erbracht.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Zehntscheueräcker 4“ ist von seiner Art als Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Erfordernis daraus erwächst aus der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes. In den angrenzenden Bebauungsplänen „Zehntscheueräcker I - III“ sind beschränkte Dorfgebiete ausgewiesen. Im Wohngebiet soll eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wie, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ermöglicht.

Neben den eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die insbesondere wegen Ihrer Größe und ihren Auswirkungen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein sollen, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auch die allgemein zulässigen Nutzungen wie, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen dienen nicht vordringlich der Wohnnutzung und sind am Rande des Landschaftsschutzgebietes nicht gewünscht.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Es werden städtebaulich vertretbare Gebäudehöhen durch eine maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt. Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurde in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner für jedes Grundstück festgelegt. Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei und in der westlichsten Baureihe mit einem Vollgeschoss zulässig und anhand der festgesetzten unterschiedlichen Gebäudehöhen möglich.

Um eine verträgliche Bebauung mit den Gebäudehöhen des angrenzenden Bebauungsplanes „Zehntscheueräcker I“ bei dem teilweise I Vollgeschoss (im Osten, entlang Hofmannsweg und Hartweg) und II Vollgeschosse (im Westen, entlang Rehmweg) als zulässig festgesetzt wurde gewährleisten zu können, und gleichzeitig dem von der Landesregierung als Ziel ausgerufenen Nachverdichtung nachzukommen, wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem angrenzenden Bebauungsplan mit der flächigen Zulässigkeit von II Vollgeschossen innerhalb der drei östlichen Baureihen leicht angehoben. Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Lage am zukünftigen Rand des Landschaftsschutzgebietes wird die Anzahl der Vollgeschosse hier auf I Vollgeschoss reduziert. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten. Die Geschossflächenzahl von teilweise 0,5 bzw. 0,8 im Bebauungsplan „Zehntscheueräcker I“ wird auf 0,8 im Bebauungsplan „Zehntscheueräcker 4“ angehoben. Als maximale Trauf- und Firsthöhen werden in den drei östlichen Baureihen 6,50 m bzw. 9,00 m und als Gebäudehöhen 7,00 m bei Flachdachgebäuden und 8,50 m bei Pultdachgebäuden festgesetzt. In der westlichsten Baureihe werden diese Höhen reduziert und als maximale Trauf- und Firsthöhen 4,20 m bzw. 6,80 m und als Gebäudehöhen 4,20 m bei Flachdachgebäuden und 6,50 m bei Pultdachgebäuden festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt. Dies sorgt für eine Vereinheitlichung der geplanten Nutzung und Beruhigung des Baugebietes.

11.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung.

11.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche begrenzt. Um die Baufläche für die künftige Bebauung mit Gebäuden optimal zu nutzen, ist die Baugrenze weit bemessen. Von der Ausweisung von sogenannten „Briefmarkenbaugrenzen“ für jedes einzelne Grundstück wird abgesehen. Dies ermöglicht den Bauherren mehr Freiheit in der Bebauung Ihrer Grundstücke.

11.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagentoren ist ein Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten damit in diesem Bereich auch PKW's abgestellt werden können.

Damit soll insbesondere auch dem Lichtraumprofil der Straßen Rechnung getragen werden.

Nebenanlagen sind, wenn es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies trägt insbesondere zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung bei.

11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Festsetzungen wie Grünflächen, Maßnahmenflächen, Dunkelkorridore und Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Gebiets gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die Baumpflanzungen durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei.

Die Pflanzlisten enthalten eine Auswahl von Bäumen, die vom Standort her und für die klimatischen Verhältnisse in Pflummern innerhalb eines Siedlungsgebietes geeignet sind. Sie sind u.a. aus der Liste der Gartenamtsleiter (s.g. GALKG-Liste) ausgewählt.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dacheindeckung getroffen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sind zu begrünen. Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen. Zum Schutz des im Regionalplanes ausgewiesenen Gebietes zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) - PS B I 4 G (7), werden in den örtlichen Bauvorschriften Dachdeckungen, Fassadenmaterialien und Regenfallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können ausgeschlossen.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchgiebel sowie Fassadengestaltung, aneinandergebaute Gebäude, Garagen und Einfriedungen getroffen.

13.**Flächenbilanz**

Gesamtgebiet	ca.	3,39 ha	100,0 %
--------------	-----	---------	---------

Wohngebiet	ca.	2,44 ha	72,0 %
------------	-----	---------	--------

Verkehrsfläche	ca.	0,49 ha	14,5 %
----------------	-----	---------	--------

Öffentliche Grünfläche	ca.	0,46 ha	13,5 %
------------------------	-----	---------	--------

Anzahl der Baugrundstücke	42
400 – 499 m ²	0
500 – 549 m ²	9
550 – 599 m ²	19
600 - 649 m ²	10
650 - 699 m ²	3
700 - 799 m ²	1
> 800	0
Baugrundstücksgrößen von... bis...	505 m ² - 705 m ²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	585 m ²

Gebäudeanzahl	42 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten	
Einfamilien-/Doppelhäuser	63 WE
1,5 WE pro Geb.	

Einwohnerzuwachs (2,5 EW/WE)	158 EW
---------------------------------	--------

Nettowohndichte	65 EW/ha
Bruttowohndichte	47 EW/ha

Reutlingen, den 21.10.2024

Riedlingen, den 21.10.2024

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

Marcus Schafft
Bürgermeister