Bebauungsplan „Haarwiesen/ Geren II - West“

Anlage 2 zu SV 067/2018

Planbereich 15: Haarwiesen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und

das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie

die PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie

das BNatschG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.	Art der baulichen Nutzung *(§§ 1-15 BauNVO)*	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
1.1.	Ausschluss von Nutzungen *(§ 1 (5) u. (9) i. V. m. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO)*	Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
1.2.	Ausnahmen *(§ 1 (6) i. V. m. § 4 (3) BauNVO)*	Im Plangebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2.	Maß der baulichen Nutzung *(§§ 16-21a BauNVO)*	Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Tiefgaragen für Mehrfamilienhäuser: Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO durch die Grundfläche überschritten werden, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, jedoch max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
2.1.	Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) *(§ 9 (3) BauGB)*	Die Festsetzung der EFH erfolgt als OK-Rohbaumaß. Die EFH ist, sofern nicht hinreichend durch Einschrieb im Plan bestimmt, im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Eislingen – Ottenbach – Salach festzulegen. Von der festgesetzten EFH kann um +/- 20 cm abgewichen werden.
2.2.	Höhe baulicher Anlagen/Wandhöhe *(§ 18 BauNVO)*	Die maximale Wandhöhe (WH max.) wird bei Satteldächern als Entfernung zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante der Dachhaut festgesetzt. WH max. siehe Einschrieb im Plan. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird bei Flachdächern als Entfernung zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante der Attika festgesetzt. GH max. siehe Einschrieb im Plan.
2.3.	Vollgeschosse *(§ 20 BauNVO)*	Siehe Einschrieb im Plan.
3.	Bauweise *(§ 22 BauNVO)*	Offene Bauweise.
3.1.	Stellung der baulichen Anlagen *(§ 9 (1) 2 BauGB)*	Die im Lageplan eingetragenen First- und Gebäuderichtungen sind einzuhalten.
4.	Überbaubare Grundstücksfläche *(§ 23 (1) BauNVO)*	Siehe Einschrieb im Plan. Ein Vortreten von Erkern, Wintergärten, Balkonen und Vordächern über die Baugrenze bis zu einer Breite von 5 m und einem Vortreten von 1 m wird zugelassen.

5.	Nebenanlagen *(§ 14 BauNVO)*	Nebenanlagen als Gebäude sind im Gesamten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 18 m³ umbauter Raum zulässig.
6.	Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden *(§ 9 (1) 6 BauGB)*	Die Anzahl der zulässigen Wohnungen/Nutzungseinheiten je Wohngebäude wird beschränkt. Siehe Einschrieb im Plan.
7.	Verkehrsfläche *(§ 9 (1) 11 BauGB)*	Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.
8.	Behandlung von Böden *(§ 9 (1) 20 BauGB)*	**Wiederverwendung des Oberbodens auf städtischen/ privaten /öffentlichen Flächen** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Der kulturfähige Oberboden von Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken ist in den Außenanlagen/Hausgärten soweit möglich wieder einzubauen. Das Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen des Landratsamts Göppingen (Anlage zur Begründung) ist zu berücksichtigen.
9.	*Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)*	Die eingezeichneten Einzelbäume (hochstämmige, heimische Laubbäume, Stammumfang 14 / 16, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm, gebietsheimischer Herkunft 07) auf öffentlichen Verkehrsflächen setzen die Mindestanzahl von Bäumen fest. Die Pflanzstandorte können bis zu 5 m verschoben werden. Die Bepflanzung hat im Jahr der Fertigstellung der Straßen, spätestens im Folgejahr zu erfolgen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. In der Pflanzgebotsfläche auf den Baugrundstücken entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs sind heimische, ortstypische Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Dort sind baulichen Anlagen unzulässig. Ausnahmen sind Grundstückszufahrten und Stellplätze, die insgesamt auf einer Länge von maximal 30 % pro Grundstücksgrenze, das Pflanzgebot unterbrechen dürfen. Es ist folgende Pflanzliste zu berücksichtigen:

Bäume		Sträucher	
Art dt. Name	Lat. Name	Art dt. Name	Lat. Name
Stieleiche	*Quercus robur*	Hasel	*Corylus avellana*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Spitzahorn	*Acer platanoides*	Pfaffenhütchen	*Euonymus euro-*
Feldahorn	*Acer compestre*	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Liguster	*Ligustrum vulgare*
Traubenkirsche	*Prunus padus*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Winterlinde	*Tilia cordata*	Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Silberweide	*Salix alba*	Schwarzdorn	*Prunus spinosa*
		Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
		Feldahorn	*Acer campestre*
		Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
		Hundsrose	*Rosa canina*

10.	Bindung für die Erhaltung von Bäumen *(§ 9 (1) 25b BauGB)*	Der im Plan eingetragene Baum ist zu erhalten.
11.	Herstellen des Straßenkörpers *(§ 9 (1) 26 BauGB)*	Auf den privaten Grundstücken sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten, sowie Betonfüße bis maximal 1,00 m Grundstückstiefe zulässig.

II. HINWEISE

Bodenschutz

Die im Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen aufgeführten Regelungen sind zu beachten. Das Merkblatt liegt der Begründung als Anlage bei.

Geologie/ Grundwasser/ Bauwerksabdichtung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Amaltheenton-Formation (Unterjura). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Trag-fähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für das Plangebiet wurde bereits eine Erkundung der Baugrundverhältnisse durchgeführt. Dabei wurden bereits in geringer Tiefe Grund- und Schichtenwasser angetroffen. Der stark tonige Lehm ist nur gering durchlässig. Beim Ausbilden eines Kellers ergibt sich daraus ein Aufstauen des Sicker- und Schichtenwassers um das Untergeschoss. Die Ausbildung des Untergeschosses gegen ‚drückendendes Wasser‘ wird daher empfohlen.

Kreisarchäologie/Denkmalpflege

Es ist nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baublauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier-und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

Niederschlagswasser

Die im Merkblatt „zur erlaubnisfreien, flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser“ des Landratsamts aufgeführten Regelungen sind zu beachten. Das Merkblatt liegt der Begründung als Anlage bei.

Erdwärmenutzung

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation, Lias alpha 2) darf nicht tangiert werden. Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation (Lias alpha 3) reichen. Nach Einschätzung des Landratsamts Göppingen kommt die Arietenkalk-Formation im Plangebiet bereits in Tiefen von ca. 40 - 50 Metern zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmenutzung zu beachten.

III. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften ist:

Die LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.	Dachgestaltung *(§ 74 (1) 1 LBO)*	Siehe Einschrieb im Plan. Garagen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen.
1.1.	Dachbegrünung	Flach- und Pultdächer sind vollflächig extensiv mit niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden (z. B. Sedum-Arten) und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Dachaufbauten (z. B. Lichtkuppeln, u. a.). Für die Dachbegrünung ist eine geeignete Aufbaustärke vorzusehen, die einen dauerhaften Pflanzenbewuchs ermöglicht. Bei vollflächiger solarthermischer oder photovoltaischer Nutzung der Flachdächer entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung. Werden nur Teilflächen des Daches mit Solarthermischen- oder Photovoltaikanlagen genutzt, sind die übrigen Dachflächen zu begrünen. Die Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine unbelastete Substratschicht (anteilig Oberboden) mit einer geeigneten Aufbaustärke vorzusehen.
1.2.	Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in Traufrichtung je Dachfläche 2/3 der Traufläge nicht überschreiten. Vom seitlichen Dachrand ist ein Abstand von min. 1,5 m und vom First min. 0,5 m einzuhalten.
1.3.	Dacheindeckung	Zulässig für die Dacheindeckung der Satteldächer sind rote bis rotbraune, sowie graue, nicht glänzende Bedachungsstoffe.
2.	Außenantennen *(§ 74 (1) 4 LBO)*	Es wird pro Gebäude jeweils eine Außenantenne (Stab- oder Parabolantenne) zugelassen.
3.	Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen *(§ 74 (1) 5 LBO)*	Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen.
4.	Höhenlage der Grundstücke *(§ 74 (3) LBO)*	Der bei den Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück weiter zu verwenden, z.B. zur Geländemodellierung. Höhenversätze zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen sind mindestens im Verhältnis 1:1 natürlich abzuböschen.
5.	Einfriedigungen *(§ 74 (1) 3 LBO)*	Tote Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraums sind nur bis 1 m Höhe in Form von Natursteinen, Holz-, Stahl-, oder Drahtgeflechtzäunen zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen, wobei gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen sind.
6.	Gestaltung Stellplätze und Zufahrten *(§ 74 (1) 3 LBO)*	Öffentliche und private Stellplätze einschließlich Zufahrten und Hofflächen (mit Ausnahme von Tiefgaragen-Rampen) sind mit offenporigen Belagsarten (z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Betonsteine, etc.) zu befestigen. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig.

7.	Müllbehälter *(§ 74 (1) 3 LBO)*	Die vom Straßenraum aus sichtbaren Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, mit Hecken oder durch berankte Pergolen auf drei Seiten einzugrünen.
8.	Aufschüttung und Abgrabung *(§ 74 (1) 3 LBO)*	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Abgrabungen oder Aufschüttungen nur zulässig bis 0,50 m über/unter dem natürlichen Gelände (vor Beginn der Baumaßnahmen) und nur, wenn die Geländeverhältnisse zur Straße, zu den Nachbargrundstücken oder das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Aufschüttungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur festgesetzten EFH zulässig; die Festsetzung Nr. 4 zur Höhenlage der Grundstücke (Böschungsverhältnis zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen) ist dabei zu beachten.
9.	Stellplatzsatzung *(§74 (2) 2 LBO)*	Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung auf 1,5 erhöht. Der Stellplatznachweis für Mehrfamiliengebäude ab 4 Wohneinheiten erfolgt ausschließlich in der Tiefgarage (ausgenommen Behinderten-Stellplätze).

II. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende örtliche Bauvorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Höhenlinien

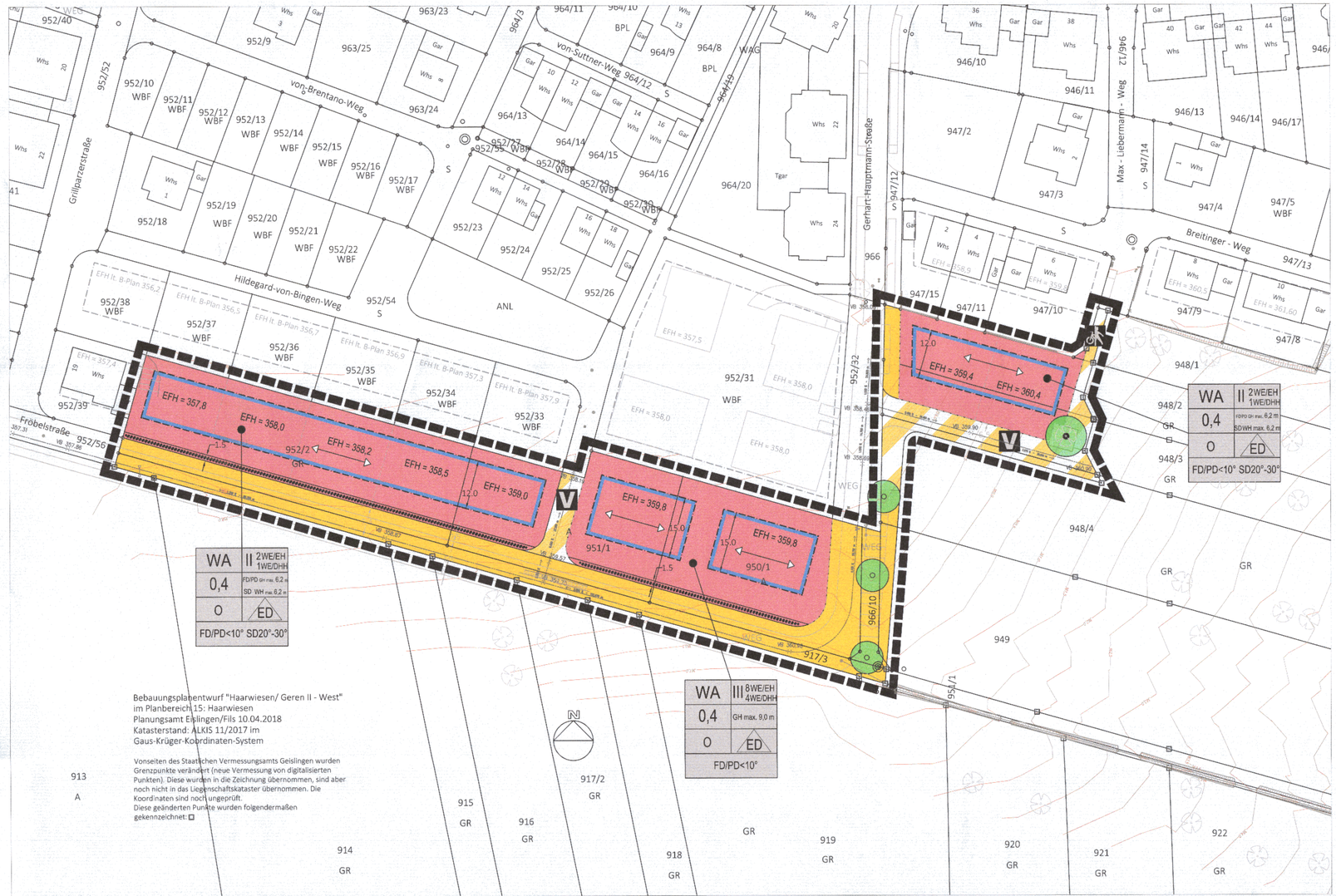
Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung/ Gebäudehauptrichtung

EFH = 357,8 — Erdgeschossfußbodenhöhe, hier z. B. 357,8 m ü. N. N.

WA	II	2WE/EH 1WE/DHH
0,4	FD/PD GH max. 6,2 m	SD WH max. 6,2 m
O	ED	
FD/PD<10°		

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Vollgeschosse (II/III) max. zulässige Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus (EH) pro Doppelhaushälfte(DHH)
Grundflächenzahl (GRZ)	max. zulässige Gebäudehöhe (GH) max. zulässige Wandhöhe (WH)
offene Bauweise	Einzelhäuser/Doppelhäuser
Dachform FD - begrüntes Flachdach PD - begrüntes Pultdach SD - Satteldach	 Dachneigung in Grad < 10° Dachneigung in Grad 20°- 30°



Bebauungsplanentwurf "Haarwiesen/ Geren II - West"
im Planbereich 15: Haarwiesen
Planungsamt Eislingen/Fils 10.04.2018
Katasterstand: ALKIS 11/2017 im
Gaus-Krüger-Koordinaten-System

Vonseiten des Staatlichen Vermessungsamts Geislingen wurden Grenzpunkte verändert (neue Vermessung von digitalisierten Punkten). Diese wurden in die Zeichnung übernommen, sind aber noch nicht in das Liegenschaftskataster übernommen. Die Koordinaten sind noch ungeprüft.
Diese geänderten Punkte wurden folgendermaßen gekennzeichnet: □

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Geplante Grundstücksgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Aufteilung unverbindlich)
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume

Große Kreisstadt
Eislingen/Fils

Bebauungsplan „Haarwiesen/ Geren II - West“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB
Planbereich 15: Haarwiesen
Planungsamt Eislingen/Fils, den 10. April 2018

M. 1: 500

Dirk Ringleb
Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	am	9. Oktober 2017
öffentliche Bekanntmachung		am	12. Oktober 2017
Frühzeitige Beteiligung	§ 3 (1) BauGB		
Beschluss		am	9. Oktober 2017
öffentliche Bekanntmachung		am	12. Oktober 2017
durchgeführt		vom bis	20. Oktober 2017 20. November 2017 (je einschließlich)
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB		
Beschluss		am	5. Februar 2018
öffentliche Bekanntmachung		am	8. Februar 2018
durchgeführt		vom bis	16. Februar 2018 19. März 2018 (je einschließlich)
Erneute öffentliche Auslegung	§ 4a (3) BauGB		
Beschluss		am	23. April 2018
öffentliche Bekanntmachung		am	26. April 2018
durchgeführt		vom bis	4. Mai 2018 4. Juni 2018 (je einschließlich)
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	am	25. Juni 2018
Inkrafttreten durch Öffentliche Bekanntmachung	§ 12 BauGB	am	21. März 2019

Ausgefertigt: Eislingen/Fils, den 26. Juni 2018

gez:
Klaus Heininger
Oberbürgermeister

Große Kreisstadt
Eislingen/Fils

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Haarwiesen/Geren II - West“

im Planbereich 15: Haarwiesen

Große Kreisstadt Eislingen/Fils

– Planungsamt –

10. April/ 6. Juni 2018

1. Einführung

Die Stadt Eislingen/Fils plant die Fortführung der beiden Baugebiete „Haarwiesen“ und „Geren“. Bereits im Zusammenhang mit der Entwicklung der genannten Baugebiete war angedacht, die südlich anschließenden Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Abb 1 Lage des Plangebiets in der Stadt

a. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt auf Flur 2 Kleineislingen. Das Gebiet liegt derzeit im Außenbereich und schließt an die in den Jahren 2007 und 2012 entwickelten Gebiete *Geren* und *Haarwiesen* an. Das Plangebiet verbindet die Fröbelstraße mit der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II“ wurde nach einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB in einen westlichen und einen östlichen Teil aufgeteilt. Das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – West“ wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (2) und §§ 4 (2) BauGB erneut in die Bebauungspläne „Haarwiesen/ Geren II – West“ und „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ geteilt.

In der nachfolgenden Abbildung ist der Geltungsbereich „Haarwiesen/ Geren II – West“ nach der erneuten Teilung dargestellt; die anderen Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind ebenfalls angedeutet. Sie werden in separaten Bebauungsplanverfahren bearbeitet und begründet.

Abb 2 Geltungsbereich „Haarwiesen/ Geren II – West“ sowie „Haarwiesen/ Geren II – West/ Kindertagesstätte“ und „Haarwiesen/ Geren II – Ost“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Haarwiesen/ Geren II – West“ wird nach Süden von dem bestehenden Feldweg und nach Osten in der gedachten Verlängerung des Breitinger-Wegs sowie dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ begrenzt. Die Abgrenzung nach Westen und Norden erfolgt an der bestehenden Bebauung bzw. am bestehenden Planungsrecht. Der Geltungsbereich erfasst folgende Flurstücke: 917/3, 948/1, 948/2, 948/3, 948/4, 949, 950/1, 951/1, 952/2, 966/10.

b. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen neue Wohnbauflächen entwickelt werden. Es besteht in Eislingen nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Sowohl in Form von Wohnbauplätzen, als auch in Form von Eigentums- und Mietwohnungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen sowohl Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser, als auch für Mehrfamilienhäuser entstehen. Durch die unterschiedlichen Hausformen werden die verschiedenen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt.

In der Region Stuttgart werden insbesondere die dringend erforderlichen kleinen und kostengünstigen Wohnungen mit 1-2 Räumen, aber auch mit 3-4 Räumen zu wenig gebaut. Für die Herstellung dieser kleineren und vor allem kostengünstigen Wohnungen ist der Bau von Mehrfamilienhäusern unerlässlich. Da in innerstädtischen Lagen kaum Flächen verfügbar und aktivierbar sind, ist der Bau von Mehrfamilienhäusern in Ortsrandlagen erforderlich.

2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

a. Flächennutzungsplan

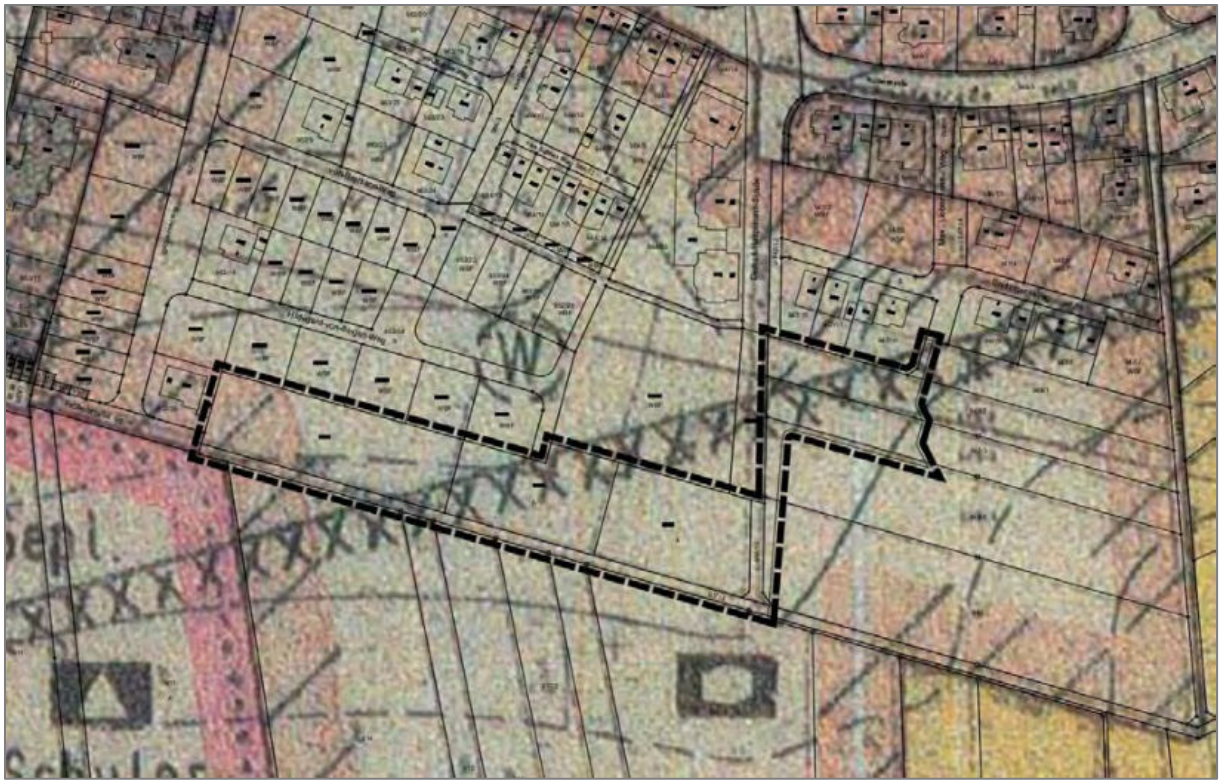


Abb 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Geltungsbereichen „Haarwiesen/ Geren II – West“

Für das Plangebiet gilt die Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen – Ottenbach – Salach vom 17. Juni 2004. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet *geplante Wohnbauflächen* dar.

Die Entwicklung der Bebauungspläne „Haarwiesen/ Geren II – West“ ist somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan gegeben.

b. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II“ wurde nach der frühzeitigen Beteiligung in zwei Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – West“ sowie „Haarwiesen/ Geren II – Ost“ aufgeteilt und unabhängig voneinander fortgeführt. Der Beschluss hierfür erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 5. Februar 2018.

Grund für die Verfahrensteilung ist die Feststellung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens „Haarwiesen/ Geren II“, dass innerhalb des Geltungsbereichs unterschiedliche Voraussetzungen hinsichtlich des Artenschutzes bestehen. Im westlichen Teil des Plangebietes besteht kein bis geringes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial, im östlichen Teil ein mittleres bis hohes Konfliktpotenzial. Für den westlichen Teilbereich sind nach überschlägiger Betrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten.

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum und an Kinderbetreuungsplätzen wurde das Bebauungsplanverfahren geteilt. Der westliche, artenschutzrechtlich konfliktarme Teil wurde zur Verfahrensbeschleunigung vom noch zu untersuchenden Östlichen abgetrennt. Für den westlichen baumfreien Teilbereich ergibt sich keine zwingende Erforderlichkeit für eine vertiefte Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Mögliche vorhabenbedingte Wirkungen (z. B. visuelle Störwirkungen) können durch Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Pflanzgebote) aufgefangen werden.

Für den östlichen Teil des Gebietes (Bebauungsplan Haarwiesen/ Geren II- Ost) ist eine Spezielle Artschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Nach Feststellung der tatsächlichen Betroffenheit werden artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und funktionserhaltenden Ausgleich festgelegt und im Falle des Funktionsausgleichs vorgezogen umgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – West“ wurde aus Gründen der Rechtssicherheit nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erneut in zwei Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – West“ sowie „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ aufgeteilt und unabhängig voneinander fortgeführt. Der Beschluss hierfür soll in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23. April 2018 erfolgen.

Der südöstliche Teil „Haarwiesen/ Geren II –West/ Kindertagesstätte“ wird im „normalen“ Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und -bericht sowie Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung fortgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Haarwiesen/Geren II – West“ wird ohne den Bereich der geplanten Kindertagesstätte im Verfahren nach § 13b BauGB fortgeführt. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs sowie eines Verfahrensfehlers (zwei Tage keine Verfügbarkeit des Plans im Internet während der Offenlage) wird eine erneute öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich.

c. Angrenzendes Planungsrecht

Bislang gibt es im Geltungsbereich kein über den Flächennutzungsplan hinausgehendes Planungsrecht. Im Nordwesten schließt der Bebauungsplan „Haarwiesen – Teil A“ an, der am 20.12.2012 in Kraft getreten ist; im Nordosten der Bebauungsplan „Geren – Teil A“ mit Inkrafttreten am 28.07.2007. Beide Bebauungspläne weisen ein Allgemeines Wohngebiet mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern aus, es gibt zudem einige Mehrfamilienhausbauplätze.

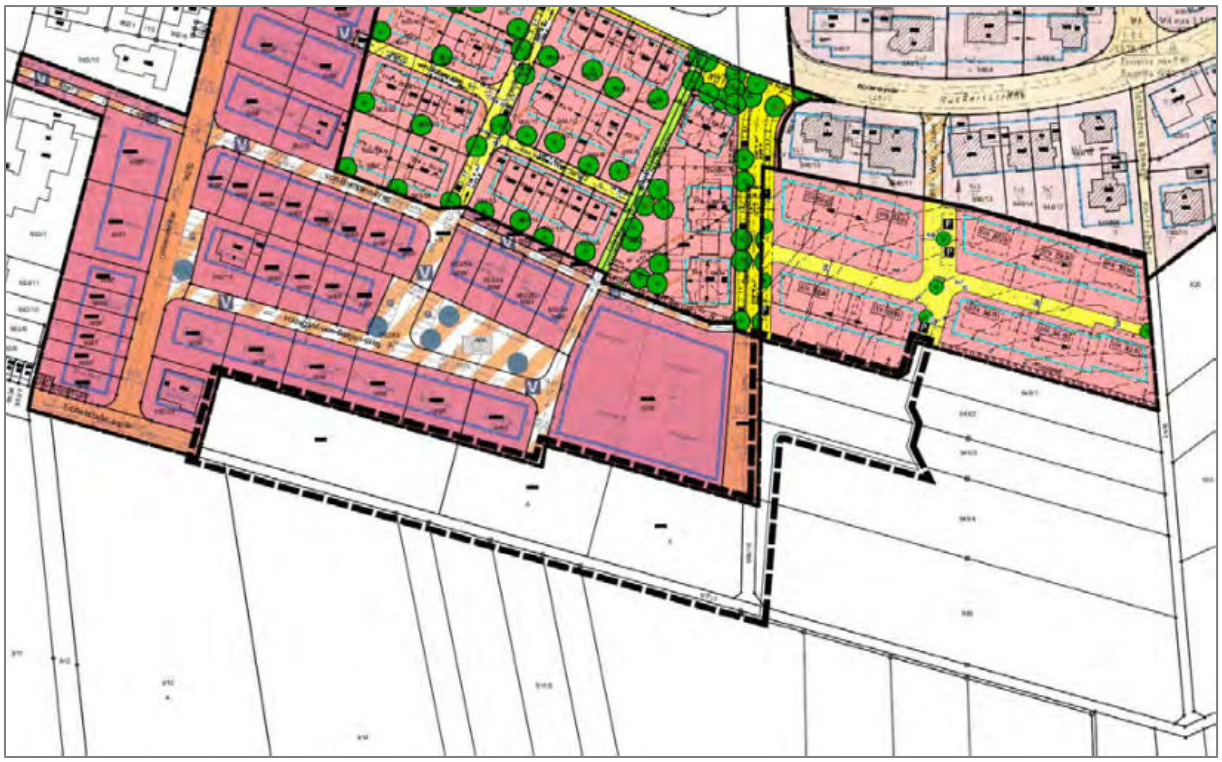


Abb 4 Angrenzendes Planungsrecht

3. Bebauungsplan zur beschleunigten Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB

Es wird das Verfahren nach § 13b BauGB angewendet. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die Gesamtfläche der Bebauungspläne Haarwiesen/ Geren Teil II Ost, West und Kindertagesstätte beträgt rund 2 ha.

Im Einzelnen betragen die Größen der Geltungsbereiche:

Haarwiesen/ Geren II – West	ca. 7.644 m²
Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte	ca. 2.563 m²
Haarwiesen/ Geren II – Ost	ca. 9.625 m²

Die Grundfläche des Geltungsbereichs „Haarwiesen/ Geren II – West“ im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2.668 m² (Berechnung siehe 10. Flächenbilanz).

Damit liegt das Plangebiet auch bei Berücksichtigung differenzierter Grundflächenzahlen für Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäuser unter der im § 13b BauGB definierten Maximalgrundfläche von 10.000 m². Weiterhin grenzt das Gebiet an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an.

Laut Gesetz ist die Anwendung von § 13b BauGB nur zulässig, wenn dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird. Die Wohngebietskategorien Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) und Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) dienen gemäß Zweckbestimmung (vorwiegend) dem Wohnen. Eine Wohnnutzung ist damit für beide Gebietskategorien begründet. Für das Plangebiet wurde entsprechend der Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wohnfremde Nutzungen ausgeschlossen.

a. Planungsgrundsatz Innen- vor Außenentwicklung

Entsprechend dem Planungsgrundsatz, Innen- vor Außenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) sowie der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen begründet werden:

Die Stadt Eislingen/Fils bemüht sich seit Jahren, die Innenentwicklung voranzubringen. Seit 2002 besteht ein Bauflächenkataster mit dem Ziel, private Baulücken zu aktivieren. Das Bauflächenkataster gibt eine Übersicht über die im Stadtgebiet noch vorhandenen, aber bislang nicht ausgeschöpften Bebauungsmöglichkeiten in Form von Baulücken und Entwicklungsflächen. Die Stadt vermittelt Daten von Kaufinteressenten an die Grundstückseigentümer. Zudem betreibt die Stadt eine kostenlose, private Bauplatzbörse.

Die Gründe, warum Baulücken oft viele Jahre lang existieren, können sowohl wirtschaftlicher, rechtlicher oder auch persönlicher Natur sein. Häufig werden Bauplätze nur innerhalb der Familie oder der engen Verwandtschaft weitergegeben. Die derzeit geringen Renditeaussichten auf dem Kapitalmarkt bewegen Eigentümer noch weniger zum Verkauf. Viele Baulücken sind so durch die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer faktisch dem Markt entzogen. Ein Großteil der Flächen kann nur mittel- bis langfristig aktiviert werden.

Auch im angrenzenden Gebiet „Haarwiesen – Teil A“ gibt es zahlreiche Bauplätze, die bisher noch nicht bebaut sind. Inzwischen sind die Grundstücke veräußert und sollen zeitnah bebaut werden.

Durch das konsequente Engagement der Stadt Eislingen/Fils im Bereich der Innenentwicklung ist der Bestand an Baulücken für Wohnbauflächen in den letzten 5 Jahren um ca. 25 % zurückgegangen.

Trotz der Angebote und Bemühungen der Stadt Eislingen/Fils gestaltet sich die Aktivierung von Baulücken und damit die Innenentwicklung als schwierig. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist sehr hoch. Das Amt für Hochbau und Immobilien führt eine Warteliste für Wohnbauplätze. Stand 21. November 2017 warten 66 Personen/Familien auf einen Bauplatz. Das Führen einer Warteliste für Bauplätze ist in Eislingen neu; bislang gab es hierfür keinen Bedarf.

Im zuletzt fertiggestellten Bebauungsplan „Klingengraben – Teil B (östlicher Teil)“ wird nach Inkrafttreten der Umlegung und der Herstellung der Erschließung die Vermarktung der Bauplätze beginnen. Von insgesamt 32 Bauplätzen sind 15 städtisch, davon 4 Plätze für Mehrfamilienhäuser, 3 Einzelhäuser und 11 Doppelhaushälften. Die verbleibenden 17 privaten Plätze teilen sich auf 9 Einzelhausplätze und 8 Doppelhaushälften auf. Die städtischen Bauplätze werden mit einer Bebauungsverpflichtung von drei Jahren verkauft. Sollte nach dieser Zeit noch keine Bebauung erfolgt sein, ermöglicht die Bebauungsverpflichtung einen Rückkauf des Bauplatzes durch die Stadt. Somit ist eine zügige Aufsiedlung der städtischen Bauplätze gewährleistet.

Anhand der Gegenüberstellung von der Anzahl derjenigen, die derzeit auf einen Bauplatz warten und die Anzahl der neuen Bauplätze im Klingengraben lässt sich erkennen, dass der Bedarf an Wohnbauplätzen nicht gedeckt werden kann. Da trotz Bemühungen der Stadt Eislingen/Fils, die Innentwicklung voranzubringen und trotz Ausweisung des neuen Gebiets im Klingengraben weiterhin eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen besteht, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Geren/Haarwiesen II -West“ im Außenbereich gerechtfertigt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Räumlichen Geltungsbereiches

a. Topographie

Das Plangebiet steigt von West zunehmend nach Ost an. Der Bereich westlich der Gerhart-Hauptmann-Straße steigt geringer, der Bereich östlich stärker an. Zwischen dem Anschluss Fröbelstraße bis zur Verlängerung des Breitinger-Wegs nach Süden beträgt die Höhendifferenz rund 3,5 m auf einer Länge von rund 220 m. Von Nord nach Süd ist ein geringfügiges Ansteigen von 1-1,5 m vorhanden.

b. Bestehende Nutzung und Städtebau

Die Flächen im Plangebiet sind nicht überbaut. Es handelt sich überwiegend um Grünland und Ackerflächen (nicht bewirtschaftet); der östliche Teil ist durch einen reliktischen Streuobstbestand geprägt.

Nördlich und westlich grenzt das neue Baugebiet an bereits bestehende oder geplante Wohnbebauung an. Im Süden und im Süd-Osten geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Südlich des Plangebiets erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen. Die Umgebungsbebauung ist durch eine lockere, überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt. An der Gerhart-Hauptmann-Straße befinden sich Mehrfamilienhäuser, die durch den zeitnahen Baubeginn des *Solarparks* ergänzt werden. Die Gebäude verfügen weitgehend über zwei Vollgeschosse. Die Mehrfamilienhäuser weisen zusätzlich ein zurückversetztes Dachgeschoss auf. Hinsichtlich der Dachformen sind sowohl begrünte Flach- und Pultdächer als auch Sattel- und Zeltdächer zu finden bzw. möglich.

c. Erschließung

Es bestehen das provisorisch ausgebaute Teilstück der östlichen Fröbelstraße sowie die zuletzt ausgebaute Gerhart-Hauptmann-Straße. Zudem ist eine Stichstraße in Verlängerung des Max-Liebermann-Wegs im Ansatz hergestellt.

Weiterhin besteht ein Anschluss an den ÖPNV durch die Bushaltestelle Scheerstraße/ Dr.-Engel-Realschule in rund 200-400 m Entfernung zum Plangebiet. Dort verkehren die Linie 1 und 17. Die Linie 1 bedient die Haltestelle bis 14 Uhr halbstündlich (an schulfreien Tagen nur bis 9 Uhr) und danach sowie am Wochenende stündlich. An Schultagen ergänzt die Linie 17 das Angebot mit acht weiteren Fahrten.

d. Emissionen

Im Bestand sind aufgrund der Ortsrandlage keine bedeutenden Lärmemissionen zu erwarten. Es befinden sich keine Gewerbebetriebe und Bahnanlagen in unmittelbarer Nähe. Lärmemissionen von der Ortsumgehungsstraße Bundestraße 10 sind aufgrund der großen Entfernung nicht relevant.

Es befinden sich Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Süden (Scheerstraße 50) bzw. Südosten (Näherhofweg 51) in ca. 135 m bzw. ca. 180 m Entfernung vom Plangebiet. Auf diesen Hofstellen wird Pferde- und Rinderhaltung betrieben. Die von diesen beiden landwirtschaftlichen Hofstellen resultierenden Geruchsimmissionen im Plangebiet liegen nach Einschätzung des Landratsamts Göppingen unter dem für Wohngebiet geltenden Wert von 10 % nach der Geruchsimmissionsrichtlinie und sind demnach nicht relevant. Aufgrund der unmittelbar angrenzend gelegenen landwirtschaftlichen Flächen kann es jedoch während der Düngephasen zu geringfügigen Geruchsimmissionen im Plangebiet kommen.

e. Altlasten

Gemäß der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen (Stand 6.10.2010) liegt kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen vor.

5. Beschreibung der Planung

a. Städtebau

Die städtebauliche Konzeption sieht eine nach Süden hin orientierte Bebauung des Plangebiets vor. Analog zum Gebiet Haarwiesen sollen im westlichen Bereich des Plangebiets Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Im mittleren Teil des Plangebiets, im Anschluss an den bestehenden Geschosswohnungsbau ist eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

Der östliche Teil des Plangebiets sieht nördlich eine Bauzeile mit Einzel- und Doppelhäusern vor. An die Bauplätze schließt südlich eine Stichstraße an. Hier grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Haarwiesen/ Geren II – West/Kindertagesstätte“ an.

Abb 5 Städtebauliches Konzept „Haarwiesen/ Geren II – West“ PLA – Dez. 2017, unmaßstäblich

b. Verkehr

Das Verkehrskonzept sieht die Verbindung der Fröbel- und Gerhart-Hauptmann-Straße vor. Entlang der Fröbelstraße entsteht zunächst eine einseitige Bebauung. Die Fröbelstraße wird aufgrund der einseitigen Erschließungsfunktion zunächst mit 7,4 m ausgebaut. Neben einem Gehweg mit 2,5 m Breite verbleibt 4,9 m Fahrbahn.

Bei Fortführung des Gebiets nach Süden, soll die Fröbelstraße entsprechend dem Bestand weiter westlich ausgebaut werden. Der derzeit angedachte Straßenquerschnitt von 11 m ermöglicht einen Gehweg von 2,5 m, eine Fahrbahn mit 6,5 m, auf der das Parken möglich ist sowie einen südlichen Gehweg von 2,0 m.

Die Gerhart-Hauptmann-Straße wird nach Süden hin etwas aufgeweitet, um zahlreiche Stellplätze (Querparker) anzubieten. Die Stellplätze sollen etwas breiter als üblich (2,65 m) hergestellt werden, um das Abstellen der immer breiter werdenden Fahrzeuge zu erleichtern und Falschparkern vorzubeugen. Der Gehweg soll im südlichen Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße beidseitig mit 2,5 m ausgebaut werden, um sichere Schul- und Kindergartenwege zu ermöglichen. Südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße 24 und des Breitinger-Wegs 2 soll ein Fußgängerübergang entstehen und die Fahrbahnbreite zwecks Geschwindigkeitsreduzierung auf 4,5 m verengt werden.

Es ist mittel- bis langfristig vorgesehen, die bestehenden Buslinien die neue Verbindungsstraße anfahren zu lassen. Entsprechend wurden die Fahrbahnbreite und die Kurvenradien gewählt. Das Ausbilden einer Haltestelle ist im Bereich der Einmündung zur Planstraße nach Osten angedacht.

Diese Stichstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Diese erschließt zunächst die neue Bauzeile gegenüber der Gebäude Breitinger-Weg 2, 4, 6 und stellt die Erschließung nach Osten, die im Bebauungsplanverfahren „Haarwiesen/ Geren II – Ost“ begründet werden soll, sicher. Die vorgesehene Straßenbreite mit 6,5 m ist in Verbindung mit einer Wendeanlage im Osten ausreichend für ein Müllfahrzeug dimensioniert.

Um Schleichverkehre durch den Max-Liebermann-Weg und den Breitinger-Weg zu verhindern, ist der nach Süden ansatzweise vorhandene Stich im Bebauungsplanentwurf „Haarwiesen/ Geren II – West“ nur als Fuß-und Radweg vorgesehen. Das neue, südlich anschließende Quartier wird damit für den motorisierten Verkehr vom Bestandsgebiet Geren abgekoppelt, aber dennoch verkehrlich angebunden.

c. Entwässerung

Das Gebiet wird an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Eine Einleitung von Regenwasser in ein Gewässer ist aufgrund der Gebietsgröße, der Topografie und der Entfernung zum nächsten Vorfluter nicht vorgesehen. Es werden keine Festsetzungen zur dezentralen Versickerung auf privaten Grundstücken festgesetzt, da mit geringen Versickerungsraten aufgrund lehmiger Böden zu rechnen ist.

6. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ist entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen (§ 13b BauGB i. V. m. § 13a (2) 1. BauGB i. V. m. § 13 (3) 1 BauGB). Die Eingriffs/Ausgleichsregelung findet keine Anwendung (§ 13b BauGB i. V. m. § 13a (2) 4. BauGB).

a. Schutzgut Boden - Bestand

Nachfolgend werden auf Wunsch des Landratsamtes die Textpassagen zum Schutzgut Boden (Bestand und Prognose über die Entwicklung von Umweltzustandes) aus der Begründung vom 28.12.2017 wieder aufgenommen:

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsraum Mittleres Albvorland. Nach der geologischen Karte 1:25.000 wird der Untergrund vom Amaltheenton des Schwarzjura delta gebildet. Nach der Bodenkarte 1:50.000 für die Region Stuttgart liegen im Plangebiet als Bodenformen Parabraunerden als Lösslehm vor.

Die anzutreffende Bodennutzung besteht in Acker- und Grünlandbewirtschaftung. Die Böden insbesondere im Bereich der Äcker (nicht bewirtschaftet) sind durch die ackerbauliche Bewirtschaftung (Bodenbearbeitung, Düngung, Verdichtung) mehr oder weniger stark beeinflusst. Im Bereich des Grünlandes ist von einer geringeren Störung der Bodenbeschaffenheit auszugehen.

In der Bodenschätzung wurden dem benachbarten Gebiet „Haarweisen“ die Bodenwerte L II a2 64/65 zugewiesen. Diese Einstufung kann aufgrund der morphologischen Homogenität auf das Planungsgebiet übertragen werden. Es handelt sich um tonig-lehmige Böden mit hoher Ertragsfähigkeit als Acker- und Grünland.

Die Bewertung der Bodenfunktion auf Basis der Bodenschätzung ist wie folgt:

Standort für Kulturpflanzen	hoch
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch
Gesamtbewertung	hoch

Im Plangebiet besteht ein hoher Grundwasserstand. Gegebenenfalls wird beim Bauen eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich. Um genauere Aussagen treffen zu können, wurde eine Untergrunderkundung beauftragt. Erste Ergebnisse sollen bis zur öffentlichen Auslegung/Beteiligung des Bebauungsplans vorliegen.

b. Schutzgut Boden - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut)

Rund 0,76 ha Boden mit hoher ökologischer Leistungsfähigkeit wird durch die geplante Wohnbebauung einschließlich von Verkehrsflächen, Garagen und befestigten privaten Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen. Die Eingriffe in die Böden werden insgesamt als hoch beurteilt.

Durch Bodenabtrag im Bereich der überbaubaren Grundstücks- und der Verkehrsflächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen verloren. Die Versiegelung der Böden bedeutet den vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen (Bewertungsklasse 0).

Der Landwirtschaft gehen durch die Bebauung dauerhaft Standorte für Kulturpflanzen mit hoher Ertragsfähigkeit verloren. Zudem gehen die für das Plangebiet hoch eingestuften Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe auf den künftig versiegelten Flächen verloren.

Ein Wiedereinbau des in erheblichem Umfang abgetragenen belebten Oberbodens ist im Bereich des Plangebietes in den geplanten Grünflächen einschließlich der Hausgärten möglich und dient der Wiederherstellung der abiotischen und biotischen Bodenfunktionen. Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 können wesentliche Teile des abgetragenen Oberbodens auf den Baugrundstücken wieder eingebaut werden. Zwecks schonendem und sparsamen Umgang mit dem Boden wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus gleichem Grund wurden die Höhenlage der Straße und der Erdgeschossfußbodenhöhen angehoben.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist während der Bauphase vorübergehend mit einer Funktionsminderung zu rechnen. Durch die Baumaßnahmen kommt es baubedingt zumindest vorübergehend zu einer Funktionseinschränkung der natürlichen Bodenfunktionen. Dauerhafte wesentliche Funktionseinschränkungen können durch entsprechende Schutzmaßnahmen „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ (Hrsg.: Landratsamt Göppingen) vermieden werden.

7. Artenschutz

Das Plangebiet des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Haarwiesen/ Geren II“, also West- und Ostteil, wird derzeit von Grünland mit einem reliktischen Streuobstbestand geprägt. Aufgrund der vorhandenen Lebensräume können im Planungsraum Vorkommen von artenschutzrechtlich

relevanten Arten bzw. Artengruppen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere sind aufgrund von Höhlenbäumen und der im Kontaktbereich liegenden Streuobstgebiete Vorkommen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen sowie von Totholz bewohnenden Käferarten und der Zauneidechse denkbar.

Es wurde für das gesamte Bebauungsplangebiet „Haarwiesen/ Geren II“ artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz deutliche Unterschiede innerhalb im Plangebiete vorhanden sind.

Der **westliche Teil** (etwa westlich des Stichs Breitinger-Weg) weist keine Habitatpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Arten auf. In diesem von westlich und nördlich angrenzender Bebauung geprägten Teilbereich sind nach überschlägiger Betrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten. Für den westlichen baumfreien Teilbereich ergibt sich demnach keine zwingende Erforderlichkeit für eine vertiefte Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Mögliche vorhabenbedingte Wirkungen (z. B. visuelle Störwirkungen) können durch Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Pflanzgebote) aufgefangen werden.

Für den mit Obstbäumen geprägten **östlichen Teil**, welcher eine Anbindung und Vernetzung an umliegende Streuobstbestände besitzt, können artenschutzrechtliche Konflikte bei den dargestellten Artengruppen dagegen nicht ausgeschlossen werden. Für den östlichen Teil „Haarwiesen/ Geren II – Ost“ ist die konkrete Betroffenheit von streng geschützten Arten im Rahmen einer *Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung* gemäß § 44 (1) und § 45 BNatSchG zu ermitteln. Hierfür sind Untersuchungen erforderlich, die sich bis Herbst 2018 erstrecken können. Sofern bei diesen Untersuchungen das Vorkommen streng geschützter Arten bestätigt wird, werden zur Umgehung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG sogenannte CEF-Maßnahmen erforderlich.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

a. Art der baulichen Nutzung und Ausnahmen

Für das Areal wird entsprechend der Umgebung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Hinblick auf die Wohnnutzung nach § 13b BauGB werden die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Weiterhin sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

b. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gebiet mittels Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl wird im Gebiet auf 0,4 festgesetzt.

Für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten ist zwingend eine Tiefgarage zu erstellen. Erfahrungsgemäß ist bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 und der Verpflichtung alle Stellplätze mit Ausnahme von Behinderten Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen mit einer GRZ (inkl. Überschreitung von 50 % nach § 19 (4) Nr. 3 BauNVO) hierfür nicht ausreichend. Daher wird ausschließlich für Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage die Überschreitung der GRZ für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis 0,8 zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnräume im Untergeschoss.

Die Zahl Vollgeschosse wird bei Einfamilien- und Doppelhäusern auf 2 Vollgeschosse, bei Mehrfamilienhäusern auf 3 Vollgeschosse beschränkt. Um die Höhe eindeutig zu begrenzen, wird hier zwischen der

Wandhöhe (Entfernung von der EFH zur Oberkante der Dachhaut) bei Satteldächern und der Gebäudehöhe bei Flach- und Pultdächern (Entfernung von der EFH zur Oberkante der Attika) unterschieden. Über die Abstufung der Höhenentwicklung der Gebäude soll ein harmonisches Gesamtbild des Gebietes entstehen.

Die Wandhöhen bei 2 Vollgeschossen liegen mit 6,20 m über den in den Gebieten Haarwiesen und Geren festgesetzten Höhen (5,8 m/ 6 m), da es hier viele Befreiungsanträge aufgrund von Schwierigkeiten mit der Wandhöhe durch erhöhte energetische Anforderungen an Boden und Dach sowie einen gestiegenen Wunsch nach mehr Raumhöhe gab.

c. Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) dient der harmonischen Einbindung der Gebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld. In Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe/ Gebäudehöhe kann hierdurch einheitliche Gebäudehöhen sichergestellt werden. Die Festsetzung der EFH erfolgt als OK-Rohbaumaß und wird in m. ü. NN festgesetzt. Eine Abweichung ist um maximal 20 cm Über- oder Unterschreitung von der festgesetzten Höhe zulässig. Dadurch kann eine gewisse Flexibilität in der Bauausführung erreicht werden. Die festgesetzten EFH orientieren sich am vorhandenen Gelände, der Umgebungsbebauung und am geplanten Straßenniveau. Die EFH beziehen sich auf die unverbindlich festgesetzten Grundstücksaufteilungen. Sollten sich im Rahmen der Zuteilung/ Aufsiedlung des Gebietes andere Grundstücksgrenzen ergeben, sind die festgesetzten EFH sowie das Straßenniveau heranzuziehen. Gegebenenfalls können gemittelte Werte gebildet werden. Die EFH ist in diesem Fall mit dem Baurechtsamt des Gemeindeverwaltungsverband Eislingen-Ottenbach-Salach abzustimmen.

d. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgelegt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenzen definiert. Hierbei wurde auf eine Südausrichtung geachtet. Für die Einzel- und Doppelhausbauplätze wurde, um eine große Flexibilität für den Bauherren zu gewährleisten, ein Streifenbaufenster gewählt. Diese Art des Baufensterzuschnittes wurde im gesamten Umfeld so gewählt und hat sich bewährt. Für die Mehrfamilienhausgrundstücke wurden einzelne Baufenster festgesetzt, um eine nicht zu dichte Bebauung sicherzustellen und eine Belichtung der dahinterliegenden Grundstücke zu gewährleisten.

e. Nebenanlagen

Die Größe von Nebenanlagen wird außerhalb der Baufenster im Gesamten auf 18 m³ umbauten Raum begrenzt. Gärten sollen von einer Bebauung freigehalten und weiterhin als Grünbereich erhalten bleiben. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Struktur klarer.

f. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen/Nutzungseinheiten in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten pro Gebäude wird festgesetzt. Damit soll die Bebauungsdichte gelenkt werden. Die festgelegte Zahl gibt die maximale Anzahl der Wohneinheiten an.

g. Verkehrsfläche

Die Ausgestaltung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist daher unverbindlich.

h. Behandlung von Böden

Anfallender kulturfähiger Oberboden von Baumaßnahmen ist zwecks Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wieder einzubauen.

i. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung

Zur besseren Einbindung in Natur und Landschaft wird auf den Baugrundstücken ein Pflanzgebot mit heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird hierdurch minimiert.

j. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Der vorhandene Einzelbaum (Apfelbaum) wird durch Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert.

9. Örtliche Bauvorschriften

a. Dachgestaltung

In der Umgebungsbebauung sind sowohl Sattel- und Zeltdächer als auch Flach- und Pultdächer vorzufinden. In Anlehnung an die Umgebung werden bei Einfamilien- und Doppelhäusern wahlweise Sattel-, Pult- und Flachdächer (begrünt) zugelassen. Die Neigung der Satteldächer von 20-30° vermittelt dabei zwischen den Neigungen im Haarwiesen (max. 20°) und dem Geren (max. 35°).

Für die Mehrfamilienhausstrukturen ist zwecks Höhenbegrenzung ausschließlich ein begrüntes Flach- oder Pultdach zulässig.

b. Dachbegrünung

Durch Festsetzen einer Dachbegrünung für Flach-und Pultdächer von Hauptgebäuden und Garagen wird der Eingriff in den Naturhaushalt verringert. Daher wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Von einer Dachbegrünung kann (vollflächig oder teilflächig) abgesehen werden, wenn das Dach durch Solarthermische- oder Photovoltaikanlagen genutzt wird. Die Nutzung von nachhaltigen, regenerativen Energiequellen verringert durch den Schutz von Ressourcen ebenfalls den Eingriff in die Natur.

c. Dacheindeckung

Um die im Plangebiet typische rot bis rotbraune Dacheindeckung bei Satteldächern beizubehalten, wird die Dacheindeckung entsprechend festgesetzt. Da derzeit der Wunsch vieler Bauherren nach einer modernen, grauen Dacheindeckung besteht, wird diese ebenfalls zugelassen. Die Farbe Grau verträgt sich mit den roten und braunen Farbtönen und kommt in zahlreichen Bauteilen vor, sodass dieser weitere Farbton sich nicht negativ auf das Gesamterscheinungsbild auswirkt.

d. Außenantennen

Die Fassaden und Dächer sollen nicht mit einer Vielzahl von Außenantennen verunstaltet werden. Deshalb wird deren Zahl pro Gebäude beschränkt.

e. Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen

Niederspannungsfrei- und Telekommunikationsfreileitungen werden ausgeschlossen, da diese das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinflussen. In Eislingen ist es schon seit vielen Jahren Standard, sämtliche Leitungen unterirdisch verlegen zu lassen. Somit wird eine verbesserte Gestaltungsqualität im Stadtraum erreicht.

f. Einfriedigungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin zu wahren, sind tote Einfriedigungen entlang des öffentlichen Verkehrsraums nur bis 1 m Höhe und in Form von Natursteinen, Holz-, Stahl-

oder Drahtgeflechtzäunen zulässig. Diese sind zu hinterpflanzen, wobei gebietsheimische Gehölze zu bevorzugen sind.

g. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Das Festsetzen wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten trägt zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt bei.

h. Müllbehälter

Frei stehende Standorte von Müllbehältern sind aus stadtgestalterischen Gründen an drei Seiten zu begrünen.

i. Höhenlage der Grundstücke sowie Aufschüttungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf soll so wenig wie möglich verändert werden. In letzter Zeit wurde bei Bauvorhaben vermehrt festgestellt, dass erhebliche Anschüttungen vorgenommen wurden, um vollständig ebene Grundstücke zu erhalten. Die Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken wurden nicht weich abgeböscht, sondern erhalten aufgrund von Stützmauern auf der Grenze eine harte und teilweise hohe Kante.

Um den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten, die Höhenlage der Grundstücke zu begrenzen, harmonische Übergänge zwischen angrenzenden Flurstücken und dem öffentlichen Straßenraum sowie das Einfügen der Gebäude in das Gelände sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Höhenlage der Grundstücke und zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen.

j. Stellplatzsatzung

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt, da viele Haushalte mehr als einen Pkw besitzen. Durch den erhöhten Stellplatzschlüssel wird der öffentliche Verkehrsraum entlastet. Die erforderlichen Stellplätze, die über das übliche Maß der Landesbauordnung von 1 pro Wohneinheit hinausgehen, können auch als „gefangene“ Stellplätze nachgewiesen werden. „Gefangene“ Stellplätze sind Stellplätze, die nur über einen anderen Stellplatz angefahren werden können.

Damit das Erscheinungsbild des Gebietes nicht durch offene Stellplätze bestimmt wird, sind bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten in einer Tiefgarage unterzubringen. Zur besseren Zugänglichkeit sind von dieser Regelung Behindertenstellplätze ausgenommen.

10. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs „Haarwiesen/Geren II – West“ verteilen sich folgendermaßen:

Größe des Plangebiets	ca. 7.644 m²
Wohngebietsfläche	ca. 4.904 m²
davon Einzel- und Doppelhäuserbauplätze (mit GRZ 0,4)	ca. 3.137 m²
davon Mehrfamilienhausbauplätze (mit GRZ 0,8 Ausnahmeregelung für erdüberdeckte Tiefgaragen)	ca. 1.767 m²
Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO	ca. 2.668 m²

Verkehrsflächen insgesamt	ca. 2.707 m²
davon Straßenverkehrsflächen	ca. 2.039 m²
davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 667 m²
Grünflächen (Pflanzbeet)	ca. 33 m²

11. Bodenordnung und Planverwirklichung

Um im Plangebiet zweckmäßige Grundstücke für eine Bebauung zu erreichen, wird im Plangebiet eine Umlegung durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt das Bodenordnungsverfahren.

Der Verfahrensabschluss wird für Mitte 2018 erwartet. Die Mittel für die Erschließung sind in den Haushalt 2018/2019 eingeplant. Die Verfahrenskosten werden über den Ergebnishaushalt getragen.

Eislingen/Fils, den 10. April/ 6. Juni 2018
Baudezernat/ Planungsamt
61-Si

Dirk Ringleb
Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner

Anlagen:

1a Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen, Landratsamt Göppingen
1b Merkblatt Flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser
2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gemäß § 44 BNatSchG (Habitatpotenzialanalyse) Planungsamt Eislingen 16.11.2017
3 Erschließung Neubaugebiet „Haarwiesen/ Geren II", Erkundung Baugrundverhältnisse von der VTG Straub Ingenieursgesellschaft mbH vom 16.02.2018