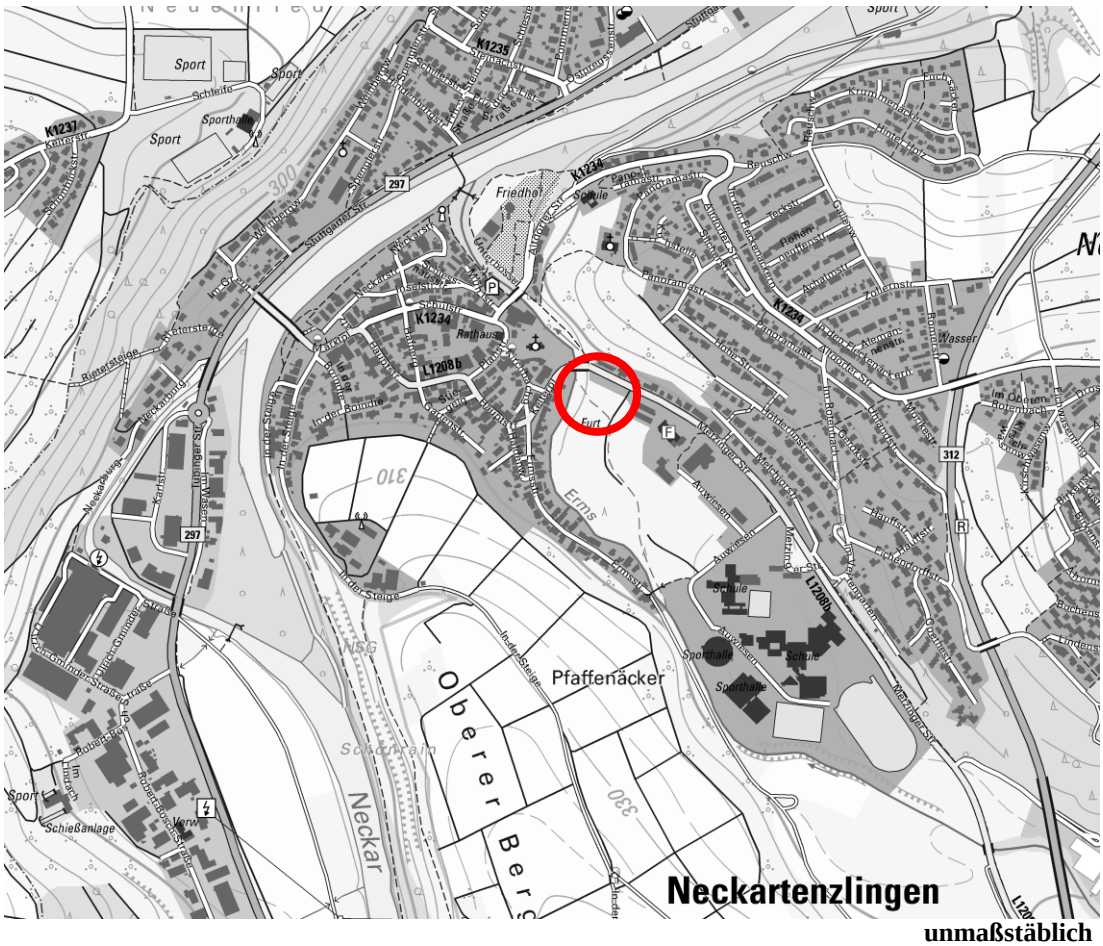
Landkreis Esslingen
Gemeinde Neckartenzlingen
Gemarkung Neckartenzlingen

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Auwiesen - Erweiterung“



unmaßstäblich

gefertigt:

Nürtingen, 04.04.2018/20.02.2020/01.10.2020

anerkannt:

Neckartenzlingen,

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

MELBER & METZGER
VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION
Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de
EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN

Melanie Braun
Bürgermeisterin
Gemeinde Neckartenzlingen

Inhaltsverzeichnis

A Planungsgegenstand 3

1. Anlass und Erfordernis der Planung 3

2. Ziele der Planung 3

3. Beschreibung des Plangebietes 3

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen 4

5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse 4
5.1 Regionalplan 4
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 5
5.3 Bestehende Rechtsverhältnisse 5

6. Sonstige Planungsvorgaben 5
6.1 Angrenzende bauliche Nutzungen 5
6.2 Klassifizierte Straße 6
6.3 Gewässer 6
6.4 Hochwassergefahr 6
6.5 Weitere Schutzgebiete: 7

B Planinhalt 9

1. Plankonzeption 9

2. Begründung der Festsetzungen 12
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 12
2.2 Örtliche Bauvorschriften 14

3. Erschließung und Entwässerung 15
3.1 Verkehrserschließung 15
3.2 ÖPNV 15
3.3 Entwässerungskonzeption 15

C Umweltbelange 16

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung 16

2. Artenschutz 18

D Maßnahmen zur Verwirklichung 19

1. Kostentragung 19

2. Bodenordnende Maßnahmen 19

Anlagen:

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung für die Bebauungspläne „Auwiesen-Erweiterung“ und „Auwiesen-Kindergarten“, Planungsgruppe Ökologie und Information vom 23.09.2019

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die bestehende Asylbewerber- und Obdachlosenunterkunft nordwestlich des Feuerwehrhauses liegt im Außenbereich. Die befristete Genehmigung für diese ist abgelaufen und kann nicht mehr verlängert werden. Das verbleibende von ursprünglich zwei Gebäuden ist in einem baulich schlechten Zustand.

Auch die bereits bestehende Asylbewerberunterkunft liegt im Außenbereich. Sie wurde für die Anschlussunterbringung für Asylbewerber genehmigt. Die Gemeinde benötigt kurzfristig weitere Unterbringungsmöglichkeiten für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern. Darüber hinaus besteht jedoch auch auf längere Sicht Bedarf an kostengünstigem Wohnraum für Geringverdiener und sozial schwächere Bevölkerungsgruppen.

Nach Prüfung verschiedener Standorte für die Flüchtlingsunterbringung hat die Gemeinde beschlossen im Planbereich die Voraussetzungen für die Realisierung von kostengünstigen Wohnungen zu schaffen.

Im Zuge des Neubaus der Kindertagesstätte In der Au wurden eine Gerätehütte und eine Außenspielfläche erstellt. Diese liegen jedoch teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes „Auwiesen“ und damit im unbeplanten Außenbereich. Zunächst sollte die planungsrechtliche Sicherung dieses Bereiches ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden. Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist dieser Bereich jedoch nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Es wird hierfür ein gesondertes Verfahren durchgeführt.

Aufgrund der Lage des Vorhabens (Schaffung von kostengünstigem Wohnraum) im Außenbereich muss zur längerfristigen Sicherung dieser Nutzung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer städtebaulich verträglichen Bebauung für kostengünstigen Wohnraum im Sinne von Geschosswohnungsbau insbesondere für die Unterbringung von Asylbewerber, Geringverdiener und sozial schwächere Bevölkerungsgruppen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
- Im Norden durch die Metzinger Straße
- Im Osten durch das Gelände der Feuerwehr und den Kindergarten In der Au
- Im Süden durch die Flutmulde der Erms
- Im Westen durch die Erms

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha.

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen

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

- Die zulässige Grundfläche muss weniger als 10.000m² betragen:
  Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von lediglich 0,77 ha. Daher ist diese Voraussetzung eingehalten. Die max. mögliche Grundfläche beträgt ca. 1440m² (Fläche der Überbaubaren Grundstücksfläche)
- Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen:
  Dies ist das vorrangige Planungsziel
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile:
  Nördlich grenzt Wohnbebauung an, östlich grenzen durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan gesicherte Gemeinbedarfsflächen an.
- Betroffenheit des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten:
  Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

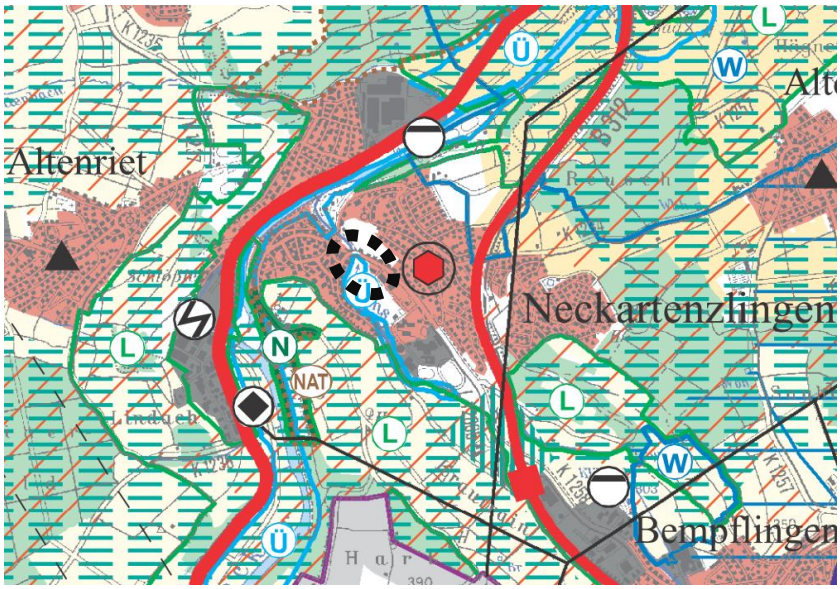
Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

5. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan trifft für den Planbereich keine Festlegungen zur Freiraumstruktur die einer Bebauung wiedersprechen. Im westlichen Bereich (Bereich des geplanten Parkplatzes) ist ein Überschwemmungsgebiet dargestellt, das jedoch in der Zwischenzeit durch Verordnung des Landratsamtes Esslingen vom 29.03.2018 aufgehoben wurde.

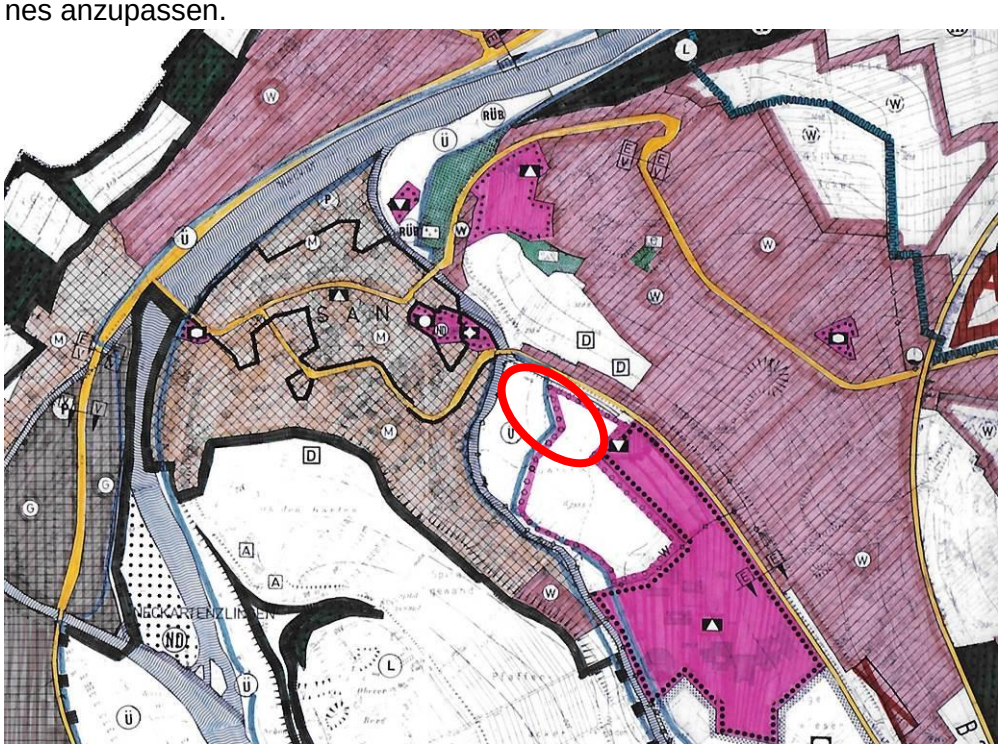
Der Verband Region Stuttgart teilt mit, dass der Planung keine regionalplanerischen Ziele entgegenstehen.



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Regionalplan für die Region Stuttgart

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf und teilweise als Fläche für Landwirtschaft mit überlagertem Überschwemmungsgebiet dargestellt, das jedoch in der Zwischenzeit durch Verordnung des Landratsamtes Esslingen vom 29.03.2018 aufgehoben wurde. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes anzupassen.



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Neckartenzlingen

5.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich liegt bislang kein Bebauungsplan vor.

Östlich angrenzend an den Planbereich gilt der Bebauungsplan „Auwiesen“, rechtskräftig seit 26.08.1991.

6. Sonstige Planungsvorgaben

6.1 Angrenzende bauliche Nutzungen

Folgende bauliche Nutzungen bestehen in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes. Es werden die minimalen Abstände zu dem nächstgelegenen Baufenster innerhalb des Planbereiches angegeben:

- Nördlich der Metzinger Straße: Wohnbebauung ca. 18m
- Östlich des Plangebietes: Feuerwehr und DRK-Bereitschaft, ca. 25m
- Südöstlich des Plangebietes: Kindergarten, ca. 32m zur Außenspielfläche
- Westlich des Plangebietes: Wohnbebauung westlich der Erms, ca. 91m

Die umgebenden Wohnnutzungen und der Kindergarten sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der geplanten Wohnbebauung verträglich.

Nördlich der Metzinger Straße und der Feuerwehr bestehenden bereits Wohngebäude. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch die Feuerwehr mit der geplanten Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich ist. Insbesondere handelt es sich bei Feuerwehreinsätzen die zu Lärmstörungen führen können um unregelmäßige, vergleichsweise seltene Einsätze im öffentlichen Interesse.

6.2 Klassifizierte Straße

Nördlich des Planbereiches verläuft die L1208b, die Metzinger Straße. Der Planbereich befindet sich innerhalb des zur Erschließung bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt. Daher gelten keine besonderen Anbauabstände.

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass der nördlich der L1208b verlaufende Radweg im RadNETZ BW des Landes enthalten ist. Der Planbereich liegt südlich der Metzinger Straße und hat keine Auswirkungen auf die Radwegführung nördlich der Metzinger Straße.

Anpassungen an der L1208b sind mit dem Baureferat beim RP Stuttgart abzustimmen. Dies erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

6.3 Gewässer

Südlich bzw. südwestlich des Planbereiches verläuft die Flutmulde der Erms. Diese wurde im Jahr 2016 erweitert. Mit der vorliegenden Planung wird ein Abstand von 5m zur Oberkante der neu erstellten Böschung im Sinne eines Gewässerrandstreifens mit baulichen Anlagen wie Hochbauten und Stellplätzen in allen Bereichen eingehalten.

Im Bereich des geplanten Parkplatzes kann der Gewässerrandstreifen durch eine 5m breite öffentliche Grünfläche eingehalten werden. Durch Festsetzung eines Pflanzgebotes und einer nicht bebaubaren Fläche können die Ziele des Gewässerrandstreifens im Bereich der Wohnbaufläche eingehalten werden.

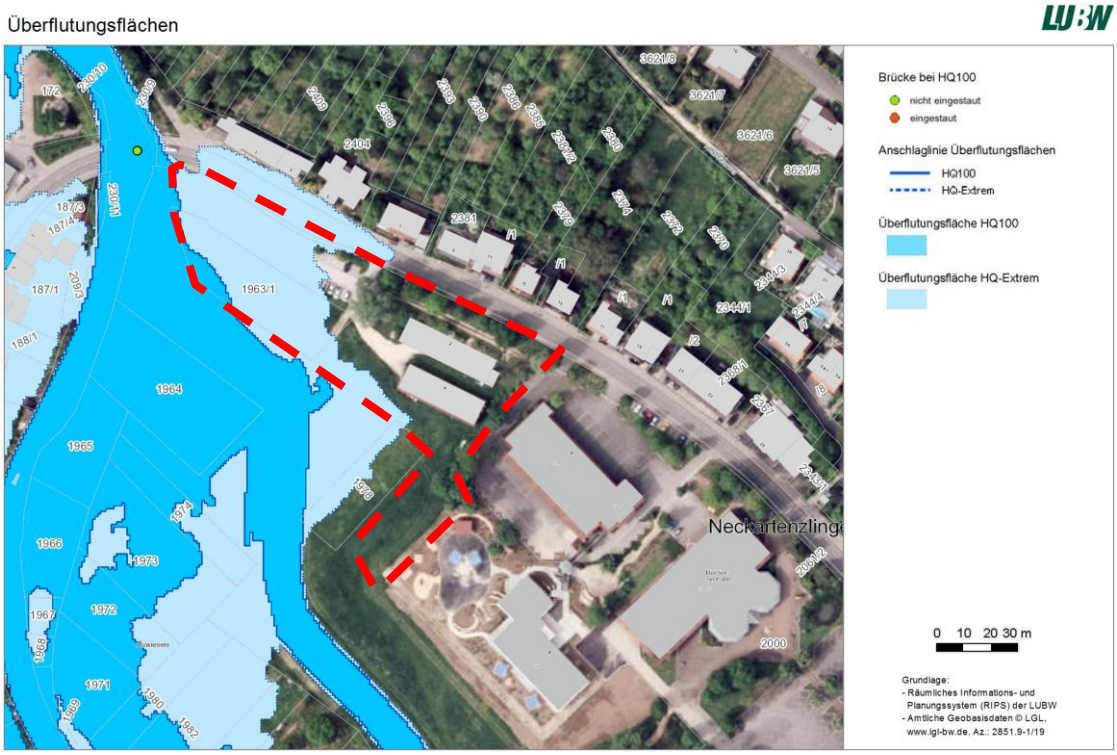
6.4 Hochwassergefahr

Der westliche Planbereich liegt innerhalb der als HQextrem kartierten Überschwemmungsfläche. Lediglich ein kleiner Teil im Südwesten des Planbereiches liegt im HQ100-Bereich. Dieser Bereich ist nicht zur Bebauung vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Abgrenzung des HQ100 noch den Stand vor Erweiterung der Flutmulde im Jahr 2016 darstellt. Durch die Erweiterung der Flutmulde ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Hochwassersituation verschlechtert, sondern verbessert hat. Es steht insgesamt mehr Rückhalteraum zur Verfügung.

Der westliche Bereich war bislang als förmliches Überschwemmungsgebiet durch Verordnung festgelegt. Dieses wurde jedoch in der Zwischenzeit durch Verordnung des Landratsamtes Esslingen vom 29.03.2018 aufgehoben.

Die geplante Bebauung mit Gebäuden liegt außerhalb des bekannten HQ100-Bereiches. Es wird daher davon ausgegangen, dass aus Sicht der Hochwassergefahr kein Bauverbot besteht. Aufgrund der HQextrem-Kartierung ist aber eine hochwasserangepasste Bebauung erforderlich.



Unmaßstäblicher Auszug HQ100/HQextrem, LUBW Abruf 03.04.2018

6.5 Weitere Schutzgebiete:

Weitere fachgesetzlich festgesetzte Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

6.6 Denkmalschutz

Die archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass der Planbereich das Kulturdenkmal „Merowingerzeitlicher Friedhof“ betrifft. Daraufhin wurden Sondierungsn durchgeführt. Diese kommen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Es gelang der Nachweis einer bisher unbekannten Siedlung unbestimmter Zeitstellung, die aufgrund der stratigrafischen Verhältnisse von Pfostengrube 207/208 zu 209/210 mindestens zweiphasig ist. Der merowingerzeitliche Bestattungsplatz ließ sich in dem untersuchten Bereich nicht nachweisen. Da bisher noch kein Baugesuch gestellt wurde und es deshalb nicht klar ist, welche Art Bodeneingriff – Streifenfundament oder Tiefgarage – vorgenommen wird, konnte nur ein kleiner Aufschluss gemacht werden. Bei einer zukünftigen Baumaßnahme muss ab einer Bodeneingriffstiefe von 1 m mit archäologischen Befunden gerechnet werden.

Zu den Befunden weist die archäologische Denkmalpflege auf folgende hin:

Der Planbereich betrifft ein archäologisches Kulturdenkmal gem. §2 DSchG. Bei durchgeführten kleinflächigen Sondagemaßnahmen, die aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden konkreten Planungen nicht alle relevanten Bereiche berührte, wurde eine möglicherweise mittelalterliche Siedlung festgestellt. An der Erhaltung dieses nachgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Ausdehnung dieser Siedlung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt, auch die Tiefe der Befunde konnte nur an einer Stelle festgestellt werden und lässt sich nicht ohne weiteres auf andere Bereiche übertragen. Somit sind konkrete abschließende archäologi-

sche Maßnahmen zur Zeit nicht planbar, so dass Planungssicherheit nicht gewährleistet werden kann. Es wird angeregt, anhand der konkreten Bauplanungen in bisher noch nicht von archäologischen Maßnahmen berührten relevanten Bereichen die Befundlage anhand weiterer Sondageschnitte festzustellen. Es liegt im Interesse des Planungsträgers, diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, da ggf mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen im Bereich archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. §2 DSchG) zu rechnen ist. Nur durch diese Maßnahmen kann Planungssicherheit erreicht werden und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden. Wir weisen darauf hin, dass archäologische Maßnahmen, also die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale, durch den Planungsträger finanziert werden müssen.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind weitere Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt erforderlich.

6.7 Altlasten

Teile der Altablagerung „Ehem. Ermskanal“ und des Altstandort „Firma Melchior“ liegen innerhalb des Planbereichs. Die Altlastenauskunft beim Umweltschutzamt des LRA Esslingen ergab folgendes:

Beide Flächen sind auf Beweisniveau 1 mit „B“ wie belassen und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Das bedeutet, es besteht aktuell kein weiterer Handlungsbedarf. Lediglich bei zukünftigen Tiefbauarbeiten muss aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung damit gerechnet werden, dass Bodenmaterial anfallen kann, welches nicht frei verwertbar ist. Insofern empfiehlt es sich für einen solchen Fall, einen Gutachter begleitend einzuschalten, der die Arbeiten überwacht und dokumentiert. Die abschließende Dokumentation dient der Neubewertung des Grundstückes. Insofern handelt es sich hierbei um ein rein abfallrechtliches Kriterium ohne Gefahrenbezug für einen zu betrachtenden Wirkungspfad, wie etwa Boden – Grundwasser oder Boden – Mensch.

Tiefbauarbeiten sind unter gutachterlicher Begleitung durch einen Sachverständigen nach §18 BBodenSchG durchzuführen. Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach §3 Abs.1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zu informieren.

B Planinhalt

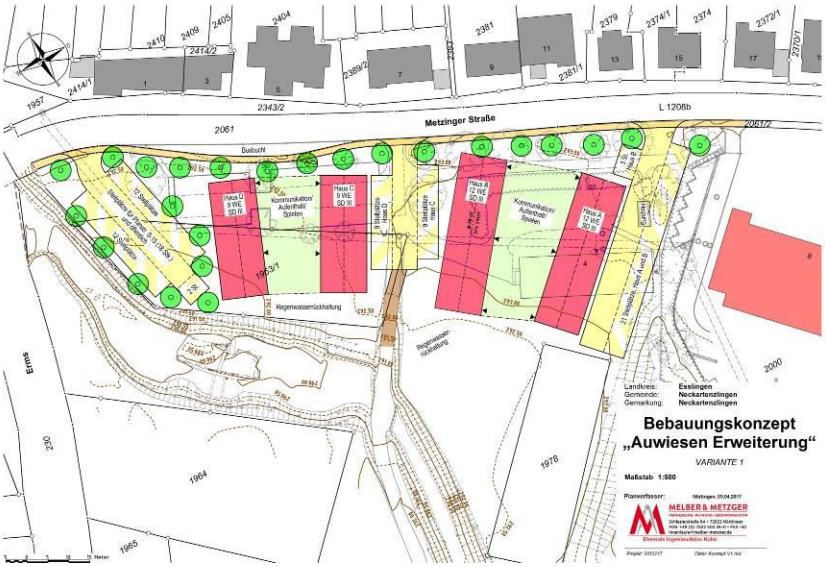
1. Plankonzeption

Die grundsätzliche Plankonzeption wurde von Aldinger Architekten gefertigt. Dieses Konzept sieht im Planungsbereich vier neue Gebäude vor. Die Gebäude sind so angeordnet, dass die Zugänge je zweier Gebäude gegenüber liegen und so zwischen den Gebäuden beruhigte Bereiche für Kommunikation, Aufenthalt und Spielen entstehen. Aufgrund der Zielsetzung für die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum sind größere Gebäude vorgesehen. Um eine Riegelwirkung zu vermeiden sind die Gebäude nahezu senkrecht und leicht aufgefächert zur Metzinger Straße hin angeordnet. Durch die Querstellung zur Metzinger Straße entsteht eine Durchlässigkeit zu dem rückwärtigen Freibereich Auwiesen.

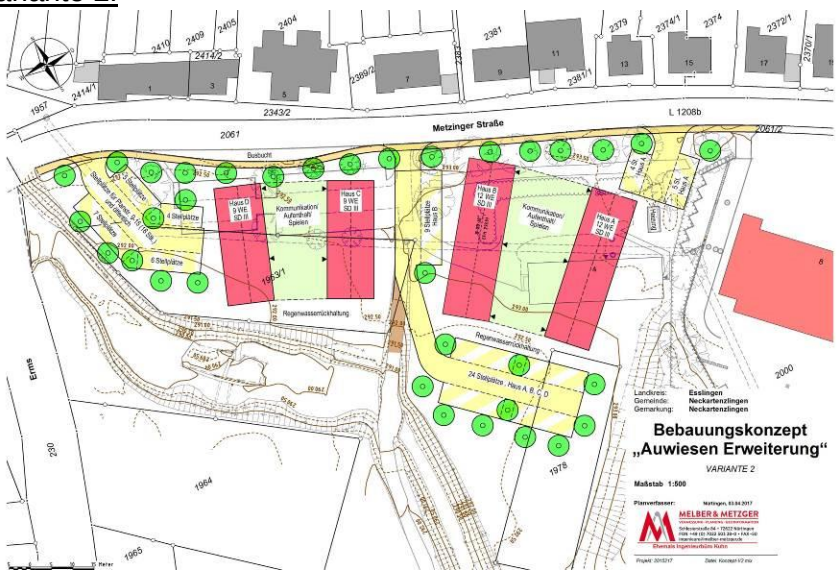
Unmaßstäblicher Auszug aus dem Plankonzept „Schulzentrum Auwiesen“
Aldinger Architekten, Stuttgart, 20.07.2016

Zur Prüfung der Realisierung des Plankonzeptes von Aldinger Architekten wurde das Konzept weiter ausgearbeitet und hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten und der Parkierung geprüft. Es wurden insgesamt vier Varianten erstellt.

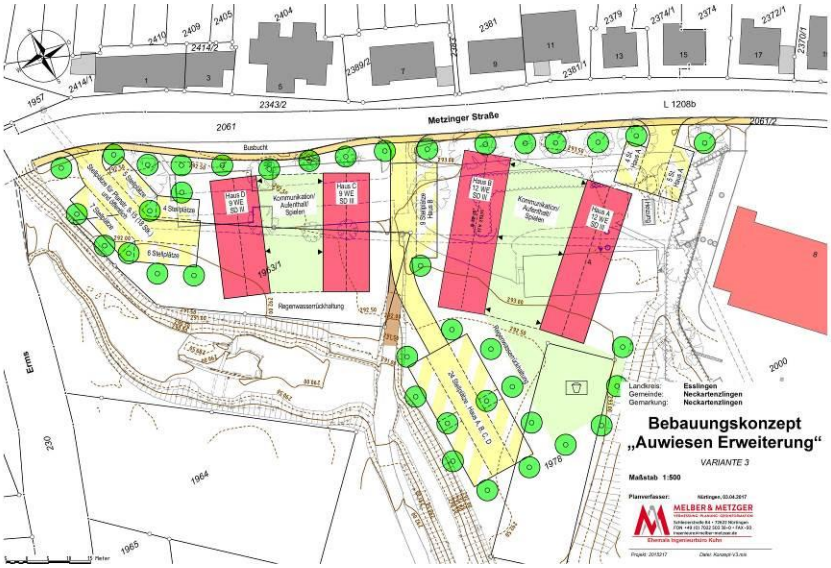
Variante 1:



Variante 2:



Variante 3:

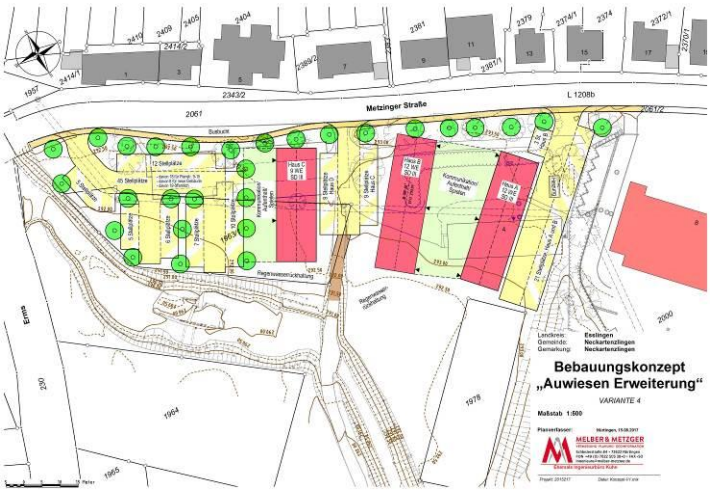


Die Varianten 1-3 des Bebauungskonzeptes gehen alle von zwei Gebäuden im östlichen Bereich mit je 12 Wohneinheiten und zwei Gebäuden mit je 9 Wohneinheiten im westlichen Bereich aus. Die Gebäude sind als dreigeschossige Gebäude vorgesehen. Die Grundsätzliche Idee mit beruhigten Bereichen für Kommunikation/Aufenthalt/Spielen zwischen den Gebäuden wird in allen drei Varianten umgesetzt. Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch unterschiedliche Darstellungen der Parkierung. Hierbei wird von einem Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen. Bei der derzeit angestrebten Nutzung der Gebäude für die Anschlussunterbringung wird diese Stellplatzanzahl noch als ausreichend erachtet. Es ist jedoch zu beachten, dass je Wohneinheit mit mehreren Bewohnern zu rechnen ist. Sollte angestrebt werden vermehrt Wohnungen auch für andere Bevölkerungsgruppen anzubieten, so wird dieser Stellplatzschlüssel realistisch betrachtet nicht ausreichen. Grundsätzlich wäre es wünschenswert die Parkierung für solch eine Anzahl an Wohneinheiten in einer Tiefgarage unterzubringen um Freibereiche zu schonen. Dies ist jedoch aufgrund des quer durch den Planbereich verlaufenden Mischwassersammlers mit einer Dimension von 1,8m nicht möglich, da dieser nicht verlegt werden soll.

Die Stellplätze am westlichen Gebietsrand sind bei allen drei Varianten als Ersatz für die bislang im Planbereich bestehenden Öffentlichen Stellplätzen und die der Bebauung Planstraße 9-15 zugeordneten Stellplätzen vorgesehen und nicht für die künftige Bebauung. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen ist so festgelegt, dass die bestehende Busbucht nicht berührt wird. Die Ausfahrtsicht Richtung Westen ist durch den Kurvenverlauf der Metzinger Straße in diesem Bereich jedoch stark eingeschränkt.

Anhand der Varianten 1-3 hat sich gezeigt, dass eine Bebauung mit vier Gebäuden in Verbindung mit der notwendigen Stellplatzanzahl kaum umsetzbar ist, wenn eine Parkierung in einer Tiefgarage nicht möglich ist. Diese scheidet aufgrund des Mischwassersammlers aus. Daher wurde eine weitere Variante gefertigt.

<u>Variante 4:</u>



Aufgrund der Stellplatzsituation entfällt ein Gebäude. Insgesamt sind nun 33 Wohnungen dargestellt. Bei einem höheren Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung werden 50 Stellplätze benötigt. Diese können im Umfeld der drei Gebäude auf offenen Stellplätzen bereitgestellt werden.

Der öffentliche Stellplatz im westlichen Planbereich wird vergrößert und nimmt noch Stellplätze für die Gebäude auf.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass auf Basis der Variante 4 der Bebauungsplan ausgearbeitet werden soll. Jedoch soll eine Verschiebung der Zufahrt zu den öffentlichen Stellplätzen Richtung Osten umgesetzt werden.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

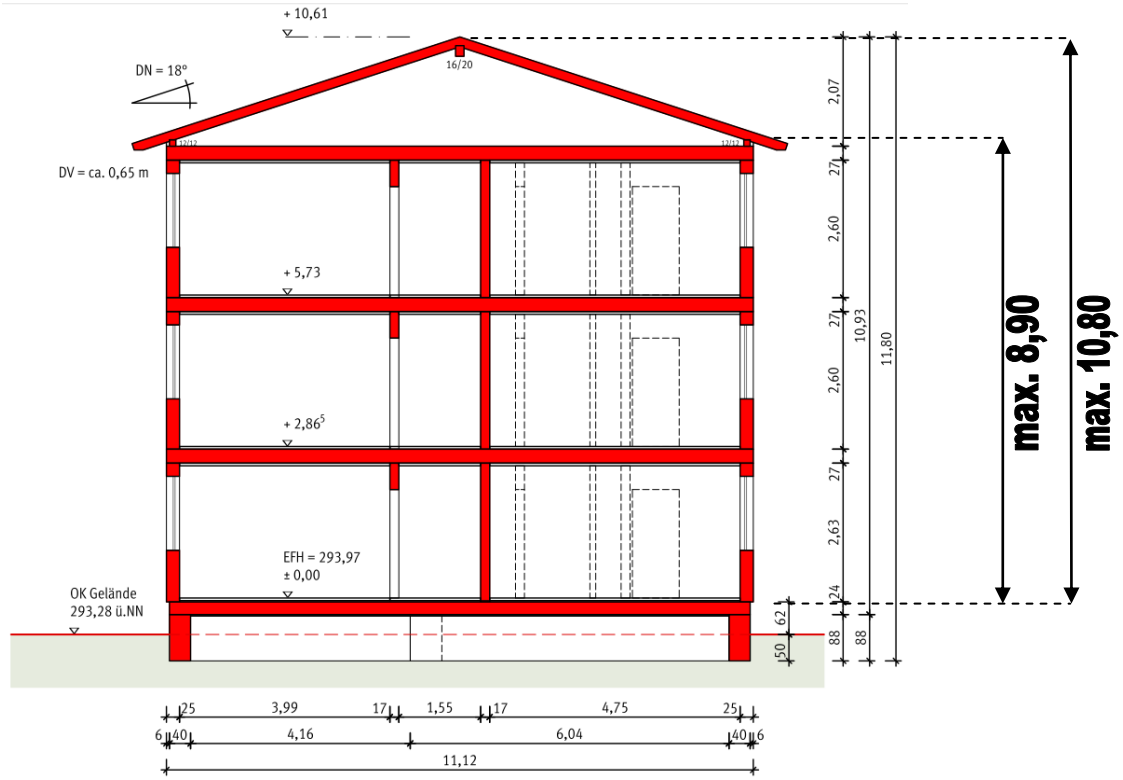
Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum umgesetzt werden. Damit die Flächen im Planbereich weitestgehend auch für diesen Nutzungszweck zur Verfügung stehen werden die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung von Gebäudehöhen. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht der Obergrenze nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die zulässige Höhenentwicklung geht von dreigeschossigen Gebäuden aus. Ein Gebäude (mittleres Baufenster) ist bereits erstellt. Die nachfolgende Schnittzeichnung stellt die Höhenentwicklung dar:



Unmaßstäblicher Gebäudeschnitt, IB Vaßen, Dettingen/Erms

Durch die mögliche dreigeschossige Bebauung wird die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum begünstigt. Die bestehenden Gebäude nördlich der Metzinger Straße treten aufgrund der Lage am Ermshang mit freigestelltem Untergeschoss ebenfalls als dreigeschossige Gebäude in Erscheinung. Insofern passt sich die geplante Bebauung innerhalb des Planbereiches in die Umgebung ein.

Die festgesetzten Bezugshöhen dienen als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Die künftige EFH der Gebäude ist nicht an die Bezugshöhe gebunden. Damit wird eine Flexibilität der inneren Gebäudeorganisation innerhalb der festgesetzten Hülle erreicht. Die festgesetzten Bezugshöhen liegen ca. 0,5m über dem vorderliegenden Gelände und ca. 1m über dem rückwärtigen Gelände im Bereich der Baugrenzen. Damit wird eine hochwasserangepasste Bebauung infolge der Lage im HQextrem-Bereich ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an der Plankonzeption mit der Querstellung zur Metzinger Straße und gewährleisten die Durchlässigkeit zum Freibereich Auwiesen.

Für die Parkierung werden großzügige Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzt. Durch die Festsetzung soll die Parkierung auf bestimmte Bereiche begrenzt und andere Freibereiche wie entlang der Metzinger Straße, zwischen den östlichen Baufenstern und westlich des westlichen Baufensters freigehalten werden.

Private Grünfläche

Die private Grünfläche soll als Spielbereich für die geplante Bebauung dienen. Es werden daher bauliche Anlagen zunächst zwar ausgeschlossen, aber Spielgeräte und Zuwegungen hiervon ausgenommen.

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

Zum Erhalt eines Mindestmaßes an natürlichem Wasserkreislauf und zur Minderung der Bodenversiegelung werden versiegelte Flächen begrenzt, bzw. wasserdurchlässige Beläge und eine getrennte Regenwasserableitung festgesetzt.

Die Festsetzung zur Beleuchtung folgt der Empfehlung der SaP und dient der Minderung der Auswirkungen auf nachtaktive Tiere.

Diese Festsetzungen können auch als eingriffsmindernd im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung gesehen werden.

Grünordnung

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sichern ein Mindestmaß an Eingrünung entlang der Metzinger Straße sowie der öffentlichen Stellplätze und sind auch vor dem Hintergrund der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung festgesetzt.

Durch das flächige Pflanzgebot entlang der Flutmulde soll eine optische Trennung erfolgen, die zum Schutz der Flutmulde dient und die neue Bebauung eingrünt. Es ist darüber hinaus als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zu werden. Dies gilt auch für die Pflanzbindungen bestehender Bäume.

Im Bebauungsplan sind die bestehenden Bäume als Pflanzbindung festgesetzt, die dem Plankonzept entsprechen. Sollte sich bei der Objektplanung herausstellen, dass der Erhalt weiterer Bäume möglich ist, sofern deren Standsicherheit bestätigt wird, so ist dies zu begrüßen.

Öffentliche Stellplätze

Im Planbereich befinden sich derzeit ca. 30 Stellplätze auf einem öffentlichen Parkplatz, wobei 18 dieser Stellplätze den Gebäuden Planstraße 9-15 in der Ortsmitte zugeordnet sind. Diese Stellplätze werden auch weiterhin benötigt. Daher wird am westlichen Gebietsrand eine Stellplatzanlage vorgesehen. Auf dieser Anlage können mit der vorliegenden Planung ca. 40 Stellplätze realisiert werden. Davon sind auch künftig 18 Stellplätze weiterhin den Gebäuden Planstraße 9-15 zugeordnet. Gegenüber dem Vorentwurf werden weitere ca. 12 Stellplätze der angrenzenden Baufläche zugeordnet, so dass im Ergebnis ca. 10 öffentliche Stellplätze verbleiben. Durch diese werden keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung erwartet.

Je nach Wohnungsanzahl und Stellplatzschlüssel muss ein Teil dieser Stellplätze den Gebäuden im Planbereich zugeordnet werden. Wenn eine Bebauung entsprechend dem Plankonzept Variante 4 mit insgesamt 33 Wohnungen und einem Stellplatzschlüssel von 1,5 vorgesehen wird, müssen noch ca. 12 Stellplätze der Bebauung zugeordnet werden. Es würden somit 10 öffentliche, nicht zugeordnete Stellplätze verbleiben.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsfestsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sollen ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung gewährleisten.

Die zulässige Dachform des Satteldachs orientiert sich an den Dachformen in der Umgebung mit vergleichsweise steilen Dächern nördlich der Metzinger Straße und einem leicht geneigten Dach des östlich angrenzenden Feuerwehrhauses. Die vergleichsweise geringe Dachneigung erlaubt zwar keine Nutzung des Dachgeschosses. Allerdings wird dadurch erreicht, dass die dreigeschossigen Gebäude mit ihrer Gesamthöhe nicht zu hoch in Erscheinung treten und eine vergleichbare Gesamthöhe wie bei einem zweigeschossigem Gebäude mit steilem Satteldach entsteht. Auch im Sinne einer kostengünstigen Bauweise wird das Satteldach gewählt und gegenüber einem begrünten Flach- oder Pultdach vorgezogen.

Aufgrund der geringen Dachneigung werden Dachaufbauten in Form von Dachgauben und auch Dacheinschnitte ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen sind damit technische Aufbauten wie Aufbauten zur Be- und Entlüftung oder solartechnische Anlagen.

Durch die Abstandsfestsetzung von Einfriedigungen soll das Lichtraumprofil im öffentli-

chen Raum entlang der Metzinger Straße erhalten werden.

3. Erschließung und Entwässerung

3.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung kann direkt von der Metzinger Straße aus erfolgen. Da der Planbereich innerhalb des zur Erschließung bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt liegt bestehen bezüglich von Zufahrten keine Beschränkungen.

Die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz im westlichen Planbereich wurde gegenüber dem Bebauungskonzept weiter Richtung Osten in den Bereich der bestehenden Busbucht verschoben. Damit wird die Einfahrtsicht in die Metzinger Straße verbessert. Zur Gewährleistung der Einfahrtsicht wird ein entsprechendes Sichtfeld festgesetzt.

Die Zufahrt zu den südlich und südwestlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke und der Flurstücke zwischen Erms und Flutmulde verläuft derzeit in der Mitte des Planbereiches über die derzeitige Zufahrt zum bestehenden Parkplatz. Die Flurstücke zwischen Flutmulde und Erms sind über die Furt der Flutmulde erreichbar. Damit die Erschließung dieser Flächen auch künftig gewährleistet ist wird ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die planungsrechtliche Festsetzung nicht von sich aus wirkt, sondern zusätzlich auch eine entsprechende privatrechtliche Sicherung im Grundbuch erfolgen muss.

Der Planbereich kann durch die Müllabfuhr über die Metziniger Straße erreicht werden. Die Festlegung von Flächen zur Bereitstellung von Müllbehältern ist Gegenstand der Objektplanung.

3.2 ÖPNV

Der Planbereich ist durch die Bushaltestelle „Metzinger Straße“ am nördlichen Rand des Planbereiches an den ÖPNV angebunden. Durch die Planung soll die bestehende Busbucht auf der Südseite der Metzinger Straße entfallen, da in diesem Bereich die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz vorgesehen ist und durch eine Haltestellenmarkierung auf der Straße ersetzt werden. Die neue Markierung ist nördlich des westlichen Baufensters, zwischen der Zufahrt zu den öffentlichen Stellplätzen und der Zufahrt zum Geh- und Fahrrecht vorgesehen. Die Haltestelle kann mit erhöhten Buskaprandsteinen mit einer Höhe von 18cm ausgebildet werden.

Die Haltestelle auf der Nordseite der Metzinger Straße kann unverändert beibehalten werden.

3.3 Entwässerungskonzeption

Es ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen.

Schmutzwasser kann über bestehende Mischwasserkanäle abgeleitet werden. Unverschmutztes Regenwasser kann jeweils direkt der angrenzenden Flutmulde zugeleitet werden. Die Regenwasserableitung wird für das schon erstellte Gebäude erfolgt bereits direkt in die Flutmulde.

3.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

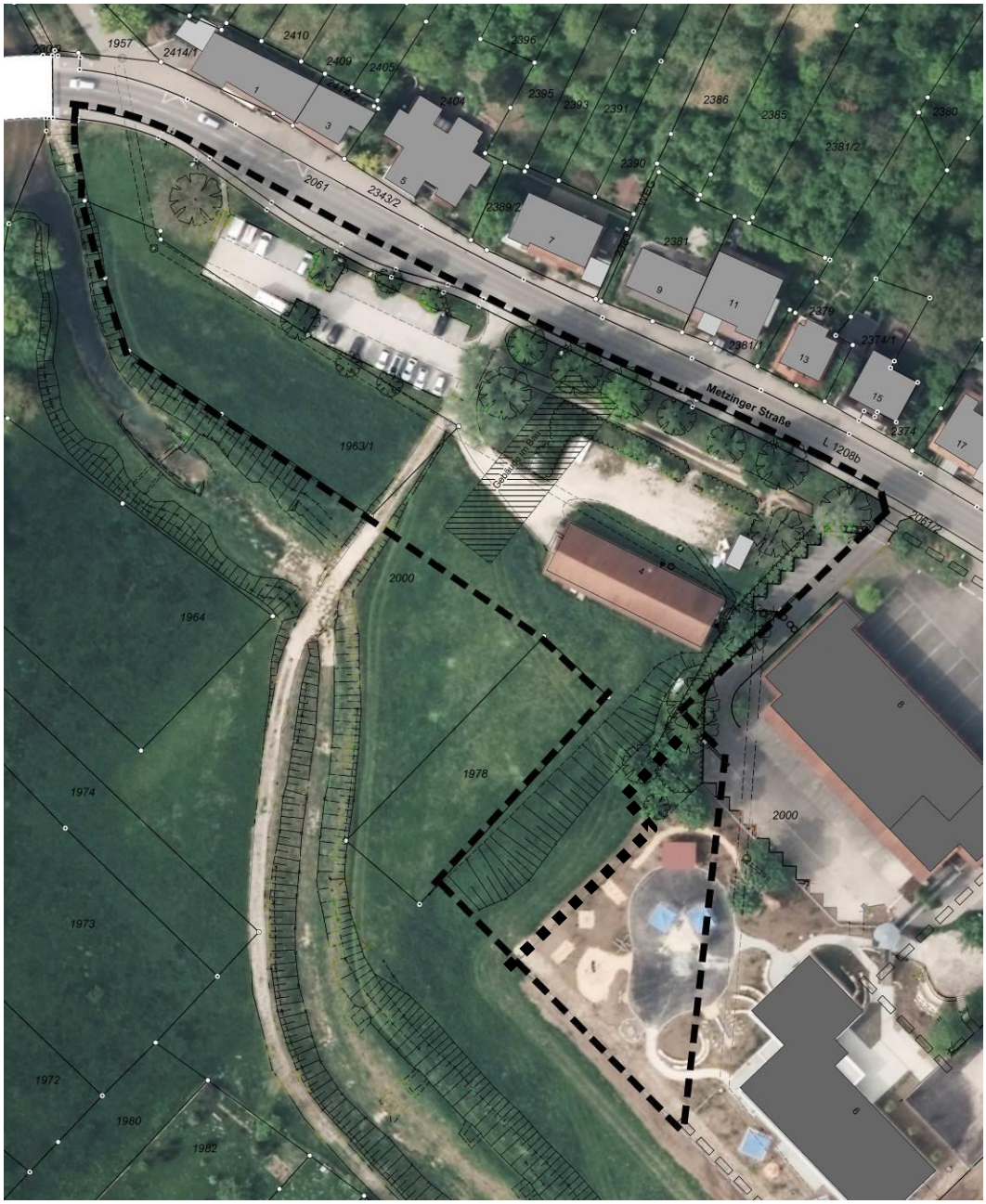
Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Wasserleitungsnetz hergestellt werden. Der Planbereich kann über die Metzinger Straße durch Feuerwehrfahrzeuge erreicht werden. Flächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken sind im Zuge der Objektplanung festzulegen und nachzuweisen.

C Umweltbelange

1. Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Der Bebauungsplan soll nach §13b BauGB aufgestellt werden. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. §13b BauGB i.V.m. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

Der Planbereich ist derzeit bereits baulich genutzt. Es bestehen die bestehende Obdachlosenunterkunft, die im Bau befindliche Asylbewerberunterkunft, verschiedene Wege und befestigte Fläche sowie öffentliche Stellplätze im westlichen Bereich.



Unmaßstäbliche Bestandsdarstellung des Planbereiches

Durch die Planung ist mit folgenden Eingriffen zu rechnen:
- Es entsteht eine zusätzliche Versiegelung
- Es entfallen Bäume entlang der Metzinger Straße
- Es entfallen Sträucher im nordöstlichen Bereich
- Der bislang weitestgehend freie Blick in die Auwiesen wird beeinträchtigt

Der vorliegende Bebauungsplan sieht verschiedene Festsetzungen vor, die als Minimierungsmaßnahmen für die oben beschriebenen naturschutzrechtlichen Eingriff betrachtet werden können:

- Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen
- Getrennte Ableitung von unverschmutztem Regenwasser
- Festsetzung von Pflanzbindungen für Einzelbäume
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume
- Festsetzung eines flächigen Pflanzgebotes entlang der Flutmulde

- Ausschluss baulicher Anlagen auf der privaten Grünfläche
- Ausschluss baulicher Anlagen im Gewässerrandstreifen
- Verschiedene Festsetzungen zur Durchlässigkeit der Bebauung

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen im Planbereich und der planungsrechtlichen Festsetzungen, die als Minimierungsmaßnahmen gewertet werden können, keine erheblich negativen Umweltauswirkungen entstehen. Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird auf Ziffer C.2 dieser Begründung verwiesen.

2. Artenschutz

Es liegt eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planungsgruppe Ökologie und Information vor. Diese gilt sowohl für das vorliegende Bebauungsplanverfahren als auch den angrenzenden Bebauungsplan „Auwiesen - Kindergarten“. Der Bericht vom 23.09.2019 kommt für beide Planbereiche gemeinsam betrachtet zu folgendem Ergebnis:

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung (saP) untersucht, ob die im Rahmen der geplanten Bauvorhaben im östlichen Teil der Gemeinde auf Grundlage der zwei aneinandergrenzenden Bebauungspläne „Auwiesen-Erweiterung“ und „Auwiesen-Kindergarten“ in Neckartenzlingen vorgesehenen Baumaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verursachen.

Im Vorfeld der beiden Planvorhaben sollten im Auftrag der Gemeinde Neckartenzlingen durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, mögliche Widerstände aus artenschutzrechtlicher Sicht geprüft werden. Hierzu wurden die ökologischen Funktionen der Plangebiete sowie unmittelbar angrenzender Bereiche im Jahr 2018 in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) naturschutzfachlich geprüft und bewertet. Im Falle der Amphibien und Reptilien – Zauneidechse wurden auch Ergebnisse von Freilanduntersuchungen aus den Jahren 2016 und 2017 der Planungsgruppe Ökologie und Information für diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verwendet.

Die geplanten Bauvorhaben ziehen Eingriffe für die Tierartengruppe der Vögel und die Tierarten Teichfrosch und Nachtkerzenschwärmer nach sich, daher werden Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vorgeschlagen, die Beeinträchtigungen dieser geschützten Tierarten vermeiden können. Eine Konfliktermittlung gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde durchgeführt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen nicht gegeben.

Die im Rahmen der Bebauungspläne „Auwiesen-Erweiterung“ und „Auwiesen-Kindergarten“ in Neckartenzlingen vorgesehenen Baumaßnahmen sind daher mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu vereinbaren.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich:

- Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal innerhalb der Plangebiete zu begrenzen, um Beeinträchtigungen der an die Planbereiche angrenzenden Lebensräume des Teichfroschs, von Vögeln und des Nachtkerzenschwärmers zu verhindern.
  → Beachtung im Zuge der Bauausführung
- Falls die Bauarbeiten in der Zeit von März bis Oktober erfolgen sollten, sind die Fund-

stellen des Teichfroschs und des Nachtkerzenschwärmers in der Flutmulde mittels Folienzaun gegenüber den Baumaßnahmen abzuschirmen.
→ Beachtung im Zuge der Bauausführung

- Zur Abschirmung der Lebensräume des Teichfroschs und des Nachtkerzenschwärmers gegenüber der künftigen Bebauung und Nutzung sind zwischen Flutmulde und Geltungsbereich der Bebauungspläne „Auwiesen-Erweiterung“ und „Auwiesen-Kindergarten“ Gehölzpflanzungen anzulegen und als Pflanzgebot (Pfg) zu sichern.
  → Sicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan „Auwiesen-Erweiterung“
- Die Rodung von Gehölzen muss in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und 1. März mit ökologischer Baubegleitung (ÖBB) erfolgen.
  → Beachtung im Vorfeld der Bauausführung
- Soweit möglich Erhalt der Bäume im z.T. älteren Baumbestand sowie entlang der Metzinger Straße. Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
  → Festsetzung von Pflanzbindungen im Bebauungsplan

Folgende CEF-Maßnahmen sind gemeinsam für beide Verfahren erforderlich:

- Vier Nisthilfen für die Blaumeise in Bäumen der Umgebung
- Je zwei Nisthilfen für Bachstelze und Hausrotschwanz an bestehenden Gebäuden in der Umgebung

Die notwendigen Nisthilfen werden an bestehenden Bäumen auf Flst. Nr. 2000 entlang der Erms und am bereits bestehenden Gebäude Metzinger Straße 2 im Planbereich auf Flst. Nr. 2000 angebracht. Es handelt sich um Gemeindeflächen. Die genauen Standorte werden erfasst und der UNB mitgeteilt.
Die Maßnahmen sind regelmäßig zu prüfen (Monitoring).

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Es entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und Kosten für Fachgutachten. Diese werden durch die Gemeinde getragen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung erforderlich.