

STADT HECHINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„ERLENSTRASSE II“,

STADTTEIL STETTEN

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN



VERZEICHNIS DER
UNTERLAGEN:

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN

PLANZEICHNUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FEST-
SETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Freie Architekten BDA
Freie Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Tübingen, 17. März 2023

STADT HECHINGEN

STADTTEIL STETTEN

BEBAUUNGSPLAN „ERLENSTRASSE II“

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

BEGRÜNDUNG

1.	Übersicht	Seite	3
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	Seite	3
3.	Anlass und Planungsziel	Seite	4
4.	Prüfung von Potenzialflächen und Baulücken	Seite	4
5.	Bebauungsplanverfahren	Seite	4
5.1	Zulässigkeit des § 13b BauGB	Seite	4
6.	Flächennutzungsplan (FNP)	Seite	5
7.	Regionalplan	Seite	5
7.1	Bruttowohndichte	Seite	6
8.	Planungskonzept	Seite	6
8.1	Städtebauliches Konzept	Seite	6
8.2	Erschließung	Seite	7
8.3	Freiraum	Seite	7
8.4	Gebäudetypologie	Seite	7
8.5	Gestalterische Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften	Seite	7
8.6	Retention und Regenwasserableitung	Seite	7
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite	8
9.1	Art der baulichen Nutzung	Seite	8
9.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite	8
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	Seite	8
9.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	Seite	9
9.5	Verkehrsflächen	Seite	9
9.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	Seite	9
9.7	Bepflanzung von Teilen baulicher Anlagen	Seite	10
10.	Sonstiges	Seite	10
10.1	Beurteilung von umweltbezogenen Schutzgütern	Seite	10
10.2	Immissionen	Seite	15
10.3	Flächenbilanz	Seite	15

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

(Die Anlagen zur Begründung können, sofern nicht beiliegend, bei der Stadt Hechingen eingesehen oder angefordert werden.)

Anlage 1 **UMWELTBEITRAG**

Fritz und Grossmann Umweltplanung, Balingen, 1.9.2022

Anlage 2 **SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)**

Fritz und Grossmann Umweltplanung, Balingen, 26.8.2022

BEGRÜNDUNG

1. ÜBERSICHT



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Gebietsrand des Hechinger Stadtteils Stetten. Es umfasst eine beabsichtigte Wohnbebauung der bislang noch unbebauten östlichen Seite der Erlenstraße. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst Teile folgender Flurstücke: Nr. 96, 97/2, 98, 121, 128, 129, 1484, 1485 und 1501/7

Folgende Flurstücke sind komplett Teil des Geltungsbereichs: Nr. 97/1, 122, 123, 124 und 125.

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst 0,42 ha.

3. ANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Stadt Hechingen plant langfristig die Entwicklung des Wohngebiets Hilb zwischen der Erlenstraße und Mühlstraße mit einer Größe von rund 10 ha (siehe hierzu „8.1 Städtebauliches Konzept“). Der vorliegende Planbereich umfasst einen Teil der beabsichtigten Siedlungserweiterung, um im ersten Schritt den noch unbebauten Bereich östlich der Erlenstraße mit Wohngebäuden zu entwickeln.

Die konzeptionelle Ausrichtung des Bebauungsplans orientiert sich am städtebaulichen Vorentwurf für das Wohngebiet Hilb. Die Planungsinhalte des Bebauungsplans müssen eine eigenständige und unabhängige Bebauungsmöglichkeit entlang der Erlenstraße schaffen. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan eine Siedlungserweiterung nach Osten ermöglichen.

Geplant sind insgesamt sieben freistehende Wohnhäuser und ein nach Osten fortführbarer Straßenabschnitt.

4. PRÜFUNG VON POTENZIALFLÄCHEN UND BAULÜCKEN

Die Potenzialflächen im Innenbereich des Stadtteils Stetten zur Entwicklung von neuem Wohnraum wurde geprüft. Das bestehende Potenzial an Baulücken wurde als nicht ausreichend eingeschätzt, mittelfristig genügend Wohnraum im Stadtteil Stetten bereitzustellen.

5. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Aufgrund von § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Es erfolgt unmittelbar die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden).

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

5.1 ZULÄSSIGKEIT DES § 13B BAUGB

Gemäß § 13b BauGB darf unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen das beschleunigte Verfahren nur durchgeführt werden, wenn

- bis zum 31. Dezember 2022 das Aufstellungsverfahren förmlich eingeleitet wurde,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 qm liegt,
- der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 gefasst wird,
- nur Wohnnutzungen, die sich an den bebauten Ortsteil anschließen, zulässig sind.
- die sonstigen Vorgaben des § 13a BauGB eingehalten werden.

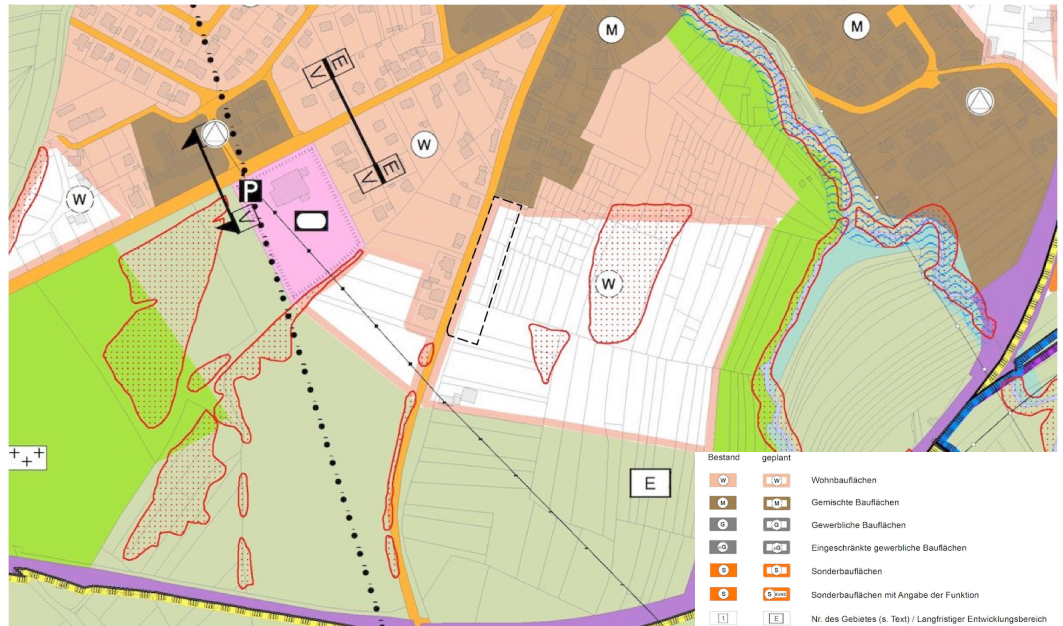
Es handelt sich um eine Arrondierung des Wohngebiets entlang der bisher nur einseitig bebauten Erlenstraße gegenüber einem bestehenden Ortsrand. Damit wird dem Gebot des Anschlusses an bebaute Ortsteile entsprochen.

Der Bebauungsplan steht den genannten Maßgaben nicht entgegen.

6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hechingen ist seit dem 10.4.1996 und seine 1. Änderung seit dem 5.6.2004 rechtskräftig.

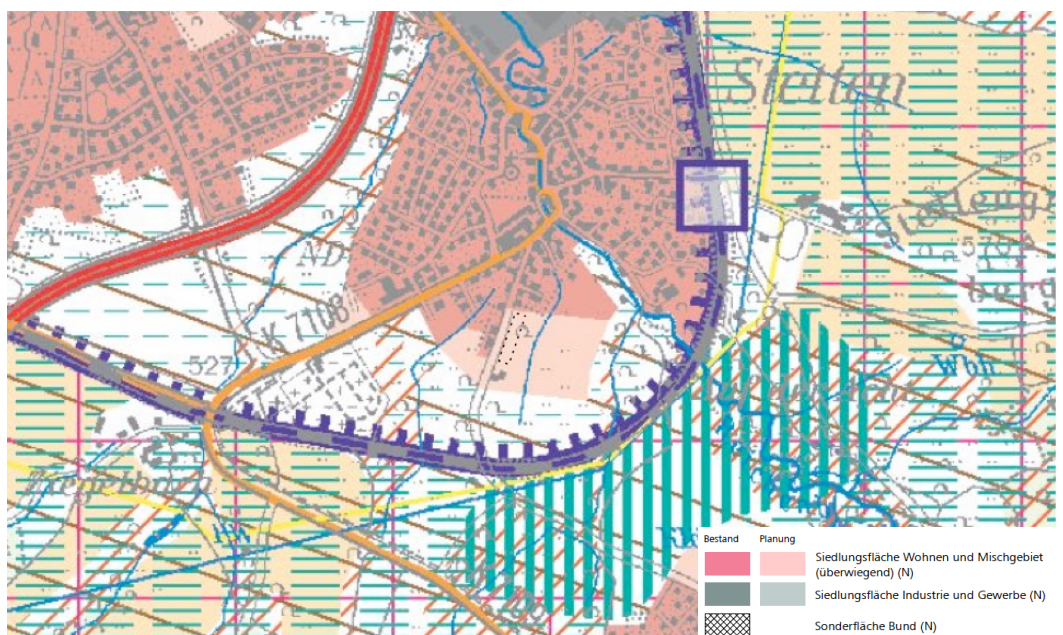
Der FNP stellt im Bereich des Planungsgebiets „geplante Wohnbauflächen“ dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 5.6.2004 (Stetten). Geltungsbereich in schwarzer Strichlinie.

7. REGIONALPLAN

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist in seiner Gesamtfortschreibung und in der 4. Änderung seit dem 29.1.2021 verbindlich. Er stellt für das betreffende Plangebiet „Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) in der Planung“ dar. Der Bebauungsplan steht den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013. Geltungsbereich in schwarzer Strichlinie.

7.1 BRUTTOWOHNDICHTE

Der Regionalplan fordert für Mittelzentren eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnern pro Hektar Bruttowohnbauland (Regionalplan Neckar-Alb 2013, Kapitel 2.1.2 Absatz 5).

Das Ergebnis der berechneten Bruttowohndichte ergibt sich aus dieser Formel:

$$[\text{Anzahl Wohneinheiten}] * [\text{Durchschnittliche Belegungsdichte für Wohnungen für Baden-Württemberg}] / [\text{Bruttobaufläche}] = [\text{Bruttowohndichte}]$$

$$11 \text{ WE} * 2,1 / 0,42 = 55 \text{ Ew./ha}$$

Je Gebäude sind zwei Wohneinheiten möglich. Als realistischer Durchschnitt wird von 1,5 WE je Baufeld ausgegangen. Wie oben dargestellt, wird die geforderte Bruttowohndichte nicht erreicht. Es ist jedoch zu beachten, dass der Planbereich nur einen kleinen Teil eines größeren städtebaulichen Konzepts darstellt. Verdichtete Wohnformen, die zu einer höheren Bruttowohndichte beitragen, sind entlang der Erlenstraße nicht vorgesehen, werden aber im nächsten Planungsabschnitt des Baugebiets Hilb enthalten sein.

8. PLANUNGSKONZEPT

8.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Im Schaubild ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans vor dem Hintergrund des gesamten städtebaulichen Vorentwurfs zwischen Erlenstraße und Mühlstraße dargestellt.

Das Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden städtebaulichen Konzepts. Die freistehenden Wohnhäuser sind alternierend angeordnet, was sich positiv auf die Belichtung der Baukörper und den Ausblick nach Süden zur Burg Hohenzollern auswirkt. Mit der vorliegenden Planung wird eine Arrondierung des Gebietsrands entlang der Erlenstraße geschaffen. Eine Siedlungserweiterung bleibt möglich.

8.2 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebiets geschieht über die Erlenstraße. Diese befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, verläuft jedoch entlang der westlichen Bereichsgrenze. Im Gebiet wird ein Straßenabschnitt für eine zukünftige Erweiterung der Wohnbebauung nach Osten eingeplant. Außerdem ist außerhalb des Plangebiets südlich angrenzend eine weitere Straße vorgesehen. Das südliche Grundstück ist entsprechend dem zukünftigen Straßenverlauf angepasst.

8.3 FREIRAUM

Innerhalb des Plangebiets werden aufgrund der kleinen Größe des Bebauungsplans keine erwähnenswerten Freiraumstrukturen etabliert. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Biotopfläche (im oberen Übersichtsplan zu erkennen). Langfristig ist mit einem umfassenden Angebot an Grünraum innerhalb der gesamten Wohnsiedlung zu rechnen, im hier behandelten Bebauungsplanbereich wird auf die Ausweisung von Grünzonen verzichtet.

8.4 GEBÄUDETYPOLOGIE

Die Baufelder des Bebauungsplans ermöglichen ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser. Die Arrondierung des Gebietsrands orientiert sich damit am umliegenden Siedlungsbestand. In nachfolgenden Bauabschnitten sollen entlang dem zentralen Biotop Wohnformen in Geschosswohnungsbauweise ihren Platz finden (siehe städtebaulicher Übersichtsplan).

8.5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften dienen neben dem Zweck der gebietsspezifischen Einbindung der Bebauung auch zur Aufwertung der visuellen Erscheinung des neuen Baugebiets. Auf dieser Grundlage gemäß § 74 Abs. 1 LBO begründen sich im Allgemeinen die getroffenen Vorschriften von Nr. 1 bis 4.

Nr. 5 und 6 der örtlichen Bauvorschriften begründen sich auf § 74 Abs. 3 LBO. Die Vorschriften haben einen schonenden Umgang mit Boden und anfallenden Abwassermengen zum Ziel.

8.6 RETENTION UND REGENWASSERABLEITUNG

Zur Versickerung des Oberflächenwassers sind Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers geschieht in das vorhandene Trennkanalsystem. Die Kapazitäten der vorhandenen Strukturen sind für die geringe Anzahl der hinzukommenden Wohneinheiten ausreichend. Die Erlenstraße wurde im Zuge ihrer Erneuerung im Jahr 2020 mit einem Trennsystem ausgestattet. Es bestehen bereits vorverlegte Hausanschlüsse als verschlossene Grundrohre.

Zu beachten ist die Abwassersatzung der Stadt Hechingen vom 10.9.2013. Es besteht ein Anschlusszwang zur Ableitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem. Alle Satzungen, darunter auch die Abwassersatzung, sind online über das Internetportal der Stadt Hechingen abrufbar.

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO geplant.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht mit dem angestrebten Charakter der Wohngebietsflächen am Ortsrand vereinbar.

Außerdem lässt die Verfahrensart nach § 13b BauGB die uneingeschränkte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht zu. § 13b begründet nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß dem Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts hofs Baden-Württemberg mit Beschluss vom 14.4.2020 nicht zu den Wohnnutzungen zugehörig. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind demnach auszuschließen.

9.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt, um entsprechend zur GRZ von 0,4 ohne Einschränkungen der Kubatur des Gebäudes ein zweites Vollgeschoss zuzulassen.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Zum Zwecke der städtebaulichen Einbindung in den umliegenden Bestand ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

Die zulässige Höhe der Hauptgebäude (Traufkante) bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (max. 7 m darüber) als Bezugshöhe. Gleiches gilt für die Firsthöhe mit 10,50 m über der Bezugshöhe (EFH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe wiederum ist in Bezug auf die an das Grundstück angrenzende Straßenhöhe festgelegt.

9.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Bauweise

Aufgrund des angestrebten Gebietscharakters mit freistehenden Wohnhäusern gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster sind auf die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern ausgerichtet. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser möglich.

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen können vom Bebauungsplan nicht vorgegeben werden, es handelt sich lediglich um Vorschläge. Gemäß dem Konzept des städtebaulichen Vorentwurfs ist es empfehlenswert, die östlichen Restbereiche (siehe Planzeichnung) in der Veräußerung der Baugrundstücke in öffentlicher Hand zu behalten, um die flächeneffiziente Fortführbarkeit des Baugebiets zu gewährleisten.

Stellung baulicher Anlagen

Zum Schutz der städtebaulichen Ordnung sind die Außenwandkanten der Hauptgebäude parallel zu den Baugrenzen herzustellen.

Es ist empfehlenswert, die Traufseiten der Gebäude entlang der Südkante der Baufelder auszurichten (Giebelstand zur Erlenstraße), um einen optimalen Betrieb der Photovoltaikanlagen sicherzustellen.

9.4 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Nebenanlagen

Das Gesamtvolumen von Nebenanlagen ist beschränkt, um eine übermäßige Anhäufung von Nebenanlagen auf den privaten Flächen zu vermeiden.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind auf den privaten Grundstücksflächen nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Grenze (GA/CP) zulässig. „Innerhalb“ bedeutet östlich dieser Grenze. Die Grenze dient zur Abstandswahrung zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur besseren Sichtbarkeit von ein- und ausfahrenden PKW aus den Grundstücken. Stellplätze ohne Überdachungen sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

9.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die für die Erschließung des Baugebiets notwendige Erschließungsfläche (Erlenstraße) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Die Erschließung des Baugebiets ist gesichert und bereits vorhanden.

Innerhalb des Planbereichs sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die nach einer Erweiterung des Wohngebiets der Erschließung des erweiterten Siedlungskörpers dienen sollen. Im Süden des Plangebiets sind ebenfalls Flächen für eine Erschließungsstraße, für die in Zukunft beabsichtigten Siedlungserweiterung, ausgespart. Die südliche Bebauungsgrenze passt sich an deren Verlauf an. Deshalb ist das südlichste Grundstück am Eck zur Erlenstraße abgerundet (Kurvenradius für eine Einmündung in die Erlenstraße).

9.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfassen die Gebote zur Herstellung von versickerungsfähigen Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten, zum sparsamen Umgang mit Oberboden und seiner lokalen Wiederverwendung sowie die Begrünung von Freiflächen zur Verbesserung des Mikroklimas im bebauten Gebiet und zum Schutz von Insekten und Kleintieren.

Hinsichtlich der Begrünung von Freiflächen wird auf § 9 Abs. 1 LBO hingewiesen, wonach bereits auf gesetzlicher Grundlage alle nicht überbauten Flächen zu begrünen sind. Schottergärten sind ausgeschlossen, weil diese nicht zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen (wie es extensive Grünflächen vermögen), sondern aufgrund der lokalen Aufheizung und fehlenden Verdunstungsqualitäten lokale Erwärmungseffekte verstärken.

Zum Schutz vor Einsickerung von bodenbelastenden Stoffen in das Erdreich sind metallene Dachflächen nur mit einer Beschichtung zum Schutz vor Auswaschung zulässig.

9.7 BEPFLANZUNG VON TEILEN BAULICHER ANLAGEN

Für Garagen und Carports sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften nur Flachdächer zulässig. Diese sind gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen. Die Substratschichtdecke muss mindestens 10 cm betragen, um eine stabile Begrünung zu erreichen und um ein gewisses Retentionsvermögen der Dachflächen sicherzustellen.

10. SONSTIGES

10.1 BEURTEILUNG VON UMWELTBEOZUGENEN BELANGEN UND SCHUTZGÜTERN

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die umweltbezogenen Belange und Schutzgüter geprüft und in den Bebauungsplaninhalten berücksichtigt.

10.1.1 SCHUTZGUT PFLANZEN / TIERE

Derzeitiger Umweltzustand

Die Biotoptypen des Vorhabensgebietes wurden nach der Biotopwertliste der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg angesprochen. Die genauen Biotopdefinitionen sind der Arbeitshilfe „Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ der LUBW (LUBW 2009) zu entnehmen.

Das an der Erlenstraße gelegene Gebüsch mittlerer Standorte (42.20) weist eine Breite von ca. 10 – 18 m auf und setzt sich aus Rotem Hartriegel, Salweide, Schwarzem Holunder, Pfaffenhütchen, Zwetschge sowie randlich hinzutretenden Himbeeren, Eschen und Fichten zusammen. Die Krautschicht wird maßgeblich von *Alliaria petiolata*, *Arum maculatum*, *Glechoma hederacea*, *Ficaria verna* und *Urtica dioica* geprägt. Das Gebüsch wird von verschiedenen Weideflächen (33.50) eingerahmt, die z.T. einer intensiven Nutzung als Pferdekoppel unterliegen. Neben *Ranunculus acris*, *Achillea millefolium*, *Cardamine pratensis*, *Centaurea jacea*, *Galium album*, *Glechoma hederacea*, *Heracleum sphondylium*, *Leucanthemum vulgare*, *Rumex spec.*, *Trifolium pratense*, *Veronica persica* treten in den östlichen Bereichen zunehmend Feuchtezeiger wie *Carex caryophylla* und *Geum rivale* hinzu.

Am westlichen Gebietsrand grenzt zudem ein etwa 5 m breiter Streifen mit Ruderalvegetation (35.60) an. Der mutmaßlich im Zuge des Straßenausbaus entstandene Ruderalstreifen entlang der Erlenstraße weist vor allem *Galium album*, *Plantago lanceolata*, *Ranunculus acris*, *Trifolium pratense* und *Taraxacum sect. Ruderalia* als vorherrschende Arten auf.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Mähwiese (33.41), die hinsichtlich ihrem Arteninventar der südlich angrenzenden Weidefläche entspricht.

Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung

Durch das Vorhaben werden ein ca. 100 qm großes Gebüsch, ca. 2.600 qm Weideland, ca. 1.350 qm Wiese und etwa 420 qm Ruderalvegetation beansprucht. Die Flächen werden überbaut bzw. als Hausgärten angelegt. Hierbei werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen entfernt. Durch gezielte Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen, wie die geplante Bauzeitenregelung (V1), die Vorgaben zur Außenbeleuchtung sowie zu Hecken und Einfriedungen und die vorgesehene Begrünung von Carports und Garagen sowie von nicht zur Erschließung, Parkierung oder als Terrassen genutzten Gartenflächen,

können die Eingriffsfolgen deutlich minimiert werden. Eine Erheblichkeit bleibt jedoch bestehen.

Neben den Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets kann die Planungsumsetzung und Nutzungsänderung im Vorhabensbereich zu Störungen der umgebenden Lebensräume führen. Durch die Bauarbeiten und die spätere wohnbauliche Nutzung des Gebiets ist mit einer erhöhten Beunruhigung im Bereich der nahegelegenen Gehölzbestände zu rechnen. Dies trifft besonders auf die Gehölze der angrenzenden Gärten zu. Weitere Bruträume und damit potenzielle Störungszonen bieten die angrenzenden Grünlandflächen.

Zusätzlich zum Umweltbeitrag wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Biotopverbund

Durch das Planvorhaben werden ca. 925 qm der geschützte FFH-Mähwiese „Glatthafer-Wiese südlich von Stetten 2“ (MW-Nummer: 6510800046054130) überplant. Die vom Eingriff in Anspruch genommene FFH-Mähwiese soll an anderer Stelle (Flurstück Nr. 987/1, Gemarkung Stetten) in gleicher Flächenausdehnung wiederhergestellt werden (Maßnahme A1). Dadurch wird der Biotopverbund mittlerer Standorte an dieser Stelle gestärkt. Es entsteht eine neue Kernfläche (bis dato Suchraum).

10.1.2

SCHUTZGUT BODEN

Derzeitiger Umweltzustand

Nach der Geologischen Übersichtskarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (1:300.000) befindet sich das Plangebiet in der geologischen Einheit des „Mitteljura, ungegliedert“. Es gehört der bodenkundlichen Einheit der „Pelosole und Pseudogleye aus Fließerden“ an, für die die Leitböden Braunerde-Pelosol, Pseudogley-Pelosol und Pelosol typisch sind (Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg, Maßstab 1:200.000, Blatt: CC7918 Stuttgart-Süd). Entsprechend der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei dem im Gebiet vorkommenden Boden um einen Tonboden mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit, einem geringen Wasserspeichungsvermögen und einer hohen Schadstoffpuffer und -filterfunktion.

Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung

Durch das Vorhaben werden Versiegelungen unterschiedlichen Grades verursacht (Verkehrsflächen, Wohnbebauung). Die durch die Planung vorgesehenen vollständigen Versiegelungen führen zu einem Verlust aller Bodenfunktionen. Bei Teilversiegelungen werden die Oberbodenfunktionen in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad beeinträchtigt.

Die unversiegelten Bereiche (Gärten) können durch Bodenverdichtungen und Einträge bodengefährdender Stoffe beeinträchtigt werden.

Bei einer bauzeitlichen Inanspruchnahme des anstehenden Tonbodens können die beeinträchtigten Bodenfunktionen nicht wieder vollständig hergestellt werden. Die ursprüngliche Leistungsfähigkeit des Bodens wird erfahrungsgemäß um etwa 10% reduziert (Vorgaben des Bodenschutzhefts 24, LUBW 2012).

Die Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden wird durch gezielte Bodenschutzmaßnahmen minimiert.

Weitere Eingriffsminderungen können durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen erzielt werden. Durch die Maßnahmen können die Eingriffsfolgen zwar deutlich minimiert, jedoch nicht auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

10.1.3 SCHUTZGUT WASSER

Derzeitiger Umweltzustand

Grundwasser:

Entsprechend der hydrogeologischen Karte (1:350.000) des LGRB Baden-Württemberg gehört der Planbereich zur hydrogeologischen Formation des „Mitteljura, ungegliedert“. Dabei handelt es sich um einen Grundwassergeringleiter mit geringer bis mittlerer Grundwasserführung. Auf den unverbauten Flächen des Plangebiets kann Oberflächenwasser großflächig versickern. Die Grundwasserneubildung ist in diesem Bereich ungestört.

Oberflächenwasser:

Innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Das nächste Fließgewässer ist der etwa 70 m nordwestlich verlaufenden Kreuzwiesbach. Etwa 250 m östlich verläuft zudem des Köppeleswiesenbach.

Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung

Infolge der Planumsetzung und der damit verbundenen zunehmenden Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und das Wasserrückhaltungspotential innerhalb des Plangebiets deutlich eingeschränkt, während gleichzeitig mit einem erhöhten und beschleunigten Oberflächenwasserabfluss zu rechnen ist. Die im weiteren Umfeld verlaufenden Bäche (Kreuzwiesbach und Köppeleswiesenbach) bleiben durch das vorgesehene Planungsvorhaben (bis auf die Zuleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers) unberührt.

Zur Verminderung der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen auf den Umweltbelang Wasser sollen im Bereich nicht überdachter Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden. Zudem kann durch die geplante Entwässerung im Trennsystem und die damit verbundene vollständige Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt eine wichtige Entlastung für den Umweltbelang Wasser erzielt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltbelangs ist nicht zu erwarten.

10.1.4 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Derzeitiger Umweltzustand

Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss

Die im Plangebiet liegenden Grünlandflächen stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, welches die gebildete Kaltluft in Richtung Norden in den Siedlungsbereich von Hechingen-Stetten ableitet. Aufgrund des sehr geringen Gefälles ist der Kaltluftabfluss nur in eingeschränktem Maße möglich, so dass eine lokalklimatische Siedlungswirksamkeit nicht gegeben ist.

Luftregeneration und Klimapufferung

Die Regeneration der Luft und die Anreicherung mit Sauerstoff erfolgen durch Pflanzen. Strukturen mit großer Blattmasse, insbesondere Wälder, weisen demzufolge eine große Bedeutung für die Luftregeneration auf.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze beschränken sich auf das an der Erlenstraße gelegene Gebüsch. Die Bedeutung des Plangebiets in Bezug auf Luftregeneration und Klimapufferung ist daher vergleichsweise gering.

In seiner Hauptfunktion als Ort der Kaltluftentstehung ohne besondere Siedlungsrelevanz wird dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das lokale Klima zugesprochen (LFU 2005).

Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung

Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss

Das Vorhaben führt im Wesentlichen zu einem Funktionsverlust von kaltluftproduzierendem Grünland. Das anteilige Leistungsvermögen der Eingriffsfläche an der Kaltluftentstehung ist im Hinblick auf die Größe des Einzugsgebiets sehr gering. Der Verlust der Kaltluftproduktionsfläche wird für den angrenzenden Siedlungsbereich von Stetten kaum spürbar werden.

Luftregeneration und Klimapufferung

Hinsichtlich der Luftregeneration, der Klimapufferung und des Immissionsschutzes kann aufgrund des geringen Gehölzvorkommens und durch die zu erwartenden Gehölzpflanzungen im Bereich der Hausgärten eine Verschlechterung des Ausgangszustands mit hoher Wahrscheinlichkeit vermieden werden.

10.1.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Derzeitiger Umweltzustand

Das am Siedlungsrand von Hechingen-Stetten gelegene Plangebiet wird maßgeblich durch die von offenem Grünland geprägte Landschaft des Starzeltals bestimmt. Der Eingriffsraum und dessen unmittelbare Umgebung zeichnen sich durch seine ebene Lage und die Nähe zum Albtrauf aus, der sich als ein markantes und weit sichtbares Landschaftsmerkmal in einer Entfernung von 1,5 – 2 km in südlicher Richtung erhebt. Die vor allem von einigen Gehölzstrukturen wie Feldhecken, gewässerbegleitenden Gehölzsäumen und Gehölzgruppen unterbrochene Landschaft weist ein relativ natürliches Erscheinungsbild und eine hohe landschaftliche Vielfalt auf. Die Einsehbarkeit des Vorhabensgebiets ist vor allem in Richtung des nahe gelegenen Albtraufs hoch. So besteht beispielsweise eine wichtige Sichtbeziehung zur etwa 2,1 km südlich des Plangebiets gelegenen Burg Hohenzollern.

Deutlich Vorbelastungen für das Landschaftsbild bestehen durch die unmittelbar angrenzende Wohn- und Mischbebauung und die etwa 700 m westlich verlaufende, stark befahrene Bundesstraße B27.

Aufgrund der vorhandenen landschaftlichen Vorbelastungen wird dem Plangebiet eine mittlere landschaftliche Bedeutung zugewiesen.

Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung

Die Realisierung der Planung führt zur Ausdehnung des Siedlungskörpers von Hechingen-Stetten in die freie Landschaft und zur dauerhaften Überformung eines Landschaftsausschnittes. Der Siedlungsrand verschiebt sich um ca. 30 m nach Osten. Großräumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich dabei jedoch nicht.

In Anbetracht der Kleinräumigkeit des Eingriffs und seiner Lage am Siedlungsrand können erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft ausgeschlossen werden.

10.1.6 SCHUTZGUT FLÄCHE

Derzeitiger Umweltzustand

Die vorgesehene Erweiterung des Wohngebiets führt zur Inanspruchnahme von ca. 0,42 ha unbebauter Fläche im Außenbereich. Durch die Realisierung der Planung werden vor allem landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen überplant.

Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung

Die im Plangebiet vorgesehene wohnbauliche Erweiterung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen 2004 entwickelt. Der Vorhabensstandort wurde gezielt im Rahmen einer vorausschauenden städtebaulichen Planung ausgewählt und zeichnet sich dementsprechend durch eine hohe gesamtplanerische Eignung aus. Durch die angrenzende Lage an die bestehende Wohnbebauung von Stetten fügt sich das Gebiet gut in seine Umgebung ein und trägt nicht zur Zersiedelung der Landschaft bei.

10.1.7 SCHUTZGUT MENSCH

Derzeitiger Umweltzustand

Wohnfunktion

Das am südlichen Ortsrand von Stetten gelegene Bebauungsplangebiet grenzt im Westen und Norden unmittelbar an die bestehende Wohn- und Mischbebauung an. Weitere Siedlungsflächen sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Die Bedeutung der betroffenen Siedlungsfläche wird in ihrer Wohnfunktion nach dem Grad ihrer Schutzbedürftigkeit (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gewerbefläche) beurteilt.

Dementsprechend wird der angrenzenden Wohnbaufläche eine hohe und der Mischbaufläche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch zugesprochen.

Erholungsfunktion

Das am Ortsrand von Hechingen-Stetten gelegene Plangebiet weist eine untergeordnete Rolle für die Naherholung auf. Das Gebiet ist zwar Bestandteil einer abwechslungsreichen, natürlichen Landschaft, diese wird jedoch im unmittelbaren Bereich des geplanten Eingriffs deutlich durch die angrenzende Bebauung beeinträchtigt. Das Plangebiet verfügt zudem über keine Infrastrukturelemente der Naherholung. Gemäß der Wanderkarte Albstadt - Balingen des Landesamts für Geoinformation und Landesentwicklung (Maßstab 1:35.000) befinden sich im direkten Umfeld des Plangebiets keine offiziell ausgewiesenen Rad- und Wanderwege. Der nächste ausgewiesene Radweg verläuft etwa 500 m südlich in Richtung Boll.

Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung

Wohnfunktion

Während der Bauphase ist mit erhöhten Staub-, Schadstoff- und Lärmbelastigungen durch Transport- und Baufahrzeuge sowie Baumaschinen zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlagen- und betriebsbedingt sind bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die bestehende Wohn- und Mischbebauung zu erwarten.

Erholungsfunktion

Die Planung sieht eine geringfügige Erweiterung eines ortstypischen Wohngebiets vor. In Anbetracht der bestehenden untergeordnete Bedeutung des Eingriffsbereichs für die Naherholung werden durch die Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Erholungsfunktion erwartet.

10.1.8 SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Derzeitiger Umweltzustand

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sachgüter werden über die Umweltbelange Boden und Pflanzen/Tiere abgehandelt.

Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung

Es sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.

10.1.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTBELANGEN

Vorhabenbedingte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen, die über die bei den einzelnen Umweltbelangen aufgeführten Auswirkungen hinausgehen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

10.2 IMMISSIONEN

Schall

Das Baugebiet befindet sich am Ortsrand entlang der Erlenstraße. Weder das Verkehrsaufkommen noch Nutzungen im Umfeld, die einen erhöhten Lärmeintrag in das neue Wohngebiet verursachen könnten, lassen eine gesteigerte Lärmbelastung des Plangebiets befürchten. Auf ein Schallgutachten wurde deshalb verzichtet.

10.3 FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	absolut	prozentual
Geltungsbereich des Bebauungsplans	0,42 ha	100 %
Grundstücksflächen Wohngebiet	0,40 ha	95 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,02 ha	5 %

Stadt Hechingen, den

.....

Bürgermeister Philipp Hahn

KRISCHPARTNER

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de