

Landkreis Esslingen  
Gemeinde Aichwald  
Gemarkung Aichelberg

## Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### „Schnaiter Straße Ost“ VORENTWURF

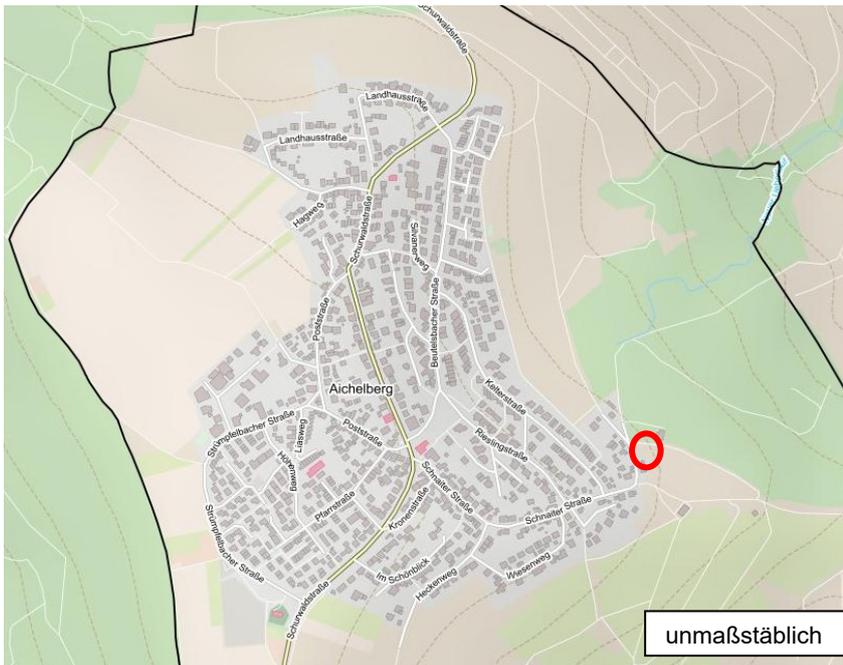


Abbildung 1: Übersichtsplan Quelle: Geo- Informations- System Aichwald

gefertigt:

Nürtingen, 30.11.2022

anerkannt:

Aichwald,

Dipl. Ing. (FH) Rainer Metzger  
Beratender Ingenieur

Andreas Jarolim  
Bürgermeister

**Planverfasser:**



**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



## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>3</b>
1.	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2.	Ziele der Planung .....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
4.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
4.1	Regionalplan .....	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
5.	Sonstige Planungsvorgaben.....	6
5.1	Schutzgebiete .....	6
5.2	Wald.....	6
5.3	Hochwassergefährdung .....	6
<b>B</b>	<b>Planinhalt.....</b>	<b>7</b>
1.	Bebauungskonzept.....	7
2.	Begründung der Festsetzungen .....	8
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
2.2	Örtliche Bauvorschriften .....	10
3.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
3.1	Verkehrerschließung .....	11
3.2	Ver- und Entsorgung .....	11
3.3	Erdmassenausgleich .....	11
3.4	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr.....	12
3.5	Müllabfuhr .....	12
<b>C</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>12</b>
1.	Umweltbericht .....	12
2.	Artenschutz .....	12
<b>D</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>13</b>
1.	Kostentragung.....	13
2.	Bodenordnende Maßnahmen .....	13
<b>E</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>13</b>

## A Planungsgegenstand

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinde liegt eine Bauanfrage für die Erstellung eines Wohnhauses auf dem bislang unbebauten Grundstück Flurstück Nr. 1941/2 in der Schnaiter Straße vor.

Im Sinne der weiteren Wohnraumschaffung befürwortet die Gemeinde das Vorhaben. Auch wenn das Grundstück in Randlage und damit im Außenbereich liegt, wird eine Bebauung vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung in der Umgebung, insbesondere des bereits östlich der Schnaiter Straße bestehenden Gebäudes Nr. 52 und der bestehenden Erschließung durch die Schnaiter Straße als sinnvoll erachtet. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan auch bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Es besteht bislang jedoch kein verbindliches Planungsrecht. Aufgrund der Lage am Ortsrand scheidet eine Bebauung nach §34 BauGB aus. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

### 2. Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Wohnbebauung östlich der Schnaiter Straße geschaffen werden. Dabei soll die topografische Situation mit dem von Südwesten nach Nordosten abfallenden Gelände und die Ortsrandlage besonders berücksichtigt werden.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der süd-östlichen Ortslage von Aichelberg, östlich der Schnaiter Straße und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Feldweg Flurstück Nr. 1935/1 und daran nördlich anschließend durch das Grundstück des Vereinsheims des Musikverein Schnaiter Str. 64,
- im Osten durch das Flurstück Nr. 1941/1 und 1941/6 im Gewinn Solitude,
- im Süden durch das bebaute Grundstück Schnaiter Str. 52, Flst. Nr. 1941/4
- im Westen durch die Schnaiter Straße.

Das Grundstück wird derzeit als Streuobstwiese genutzt.

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 0,13 ha.



Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereiches mit Orthophoto,  
Quelle: Geo- Informations- System Aichwald

## 4. Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

### 4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Aichwald ist im Regionalplan für die Region Stuttgart als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches und ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

Der Regionalplan enthält keine Festlegungen, die einer baulichen des Grundstücks grundsätzlich widersprechenden.

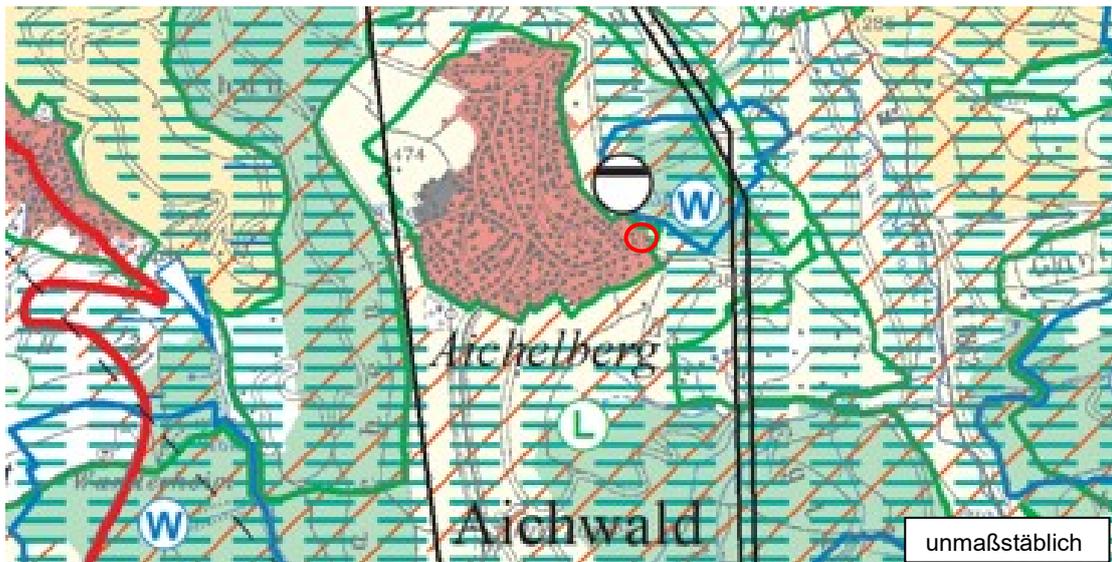


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan

## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aichwald als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet vor. Mit dieser Festsetzung ist das Entwicklungsgebot im Planbereich eingehalten.

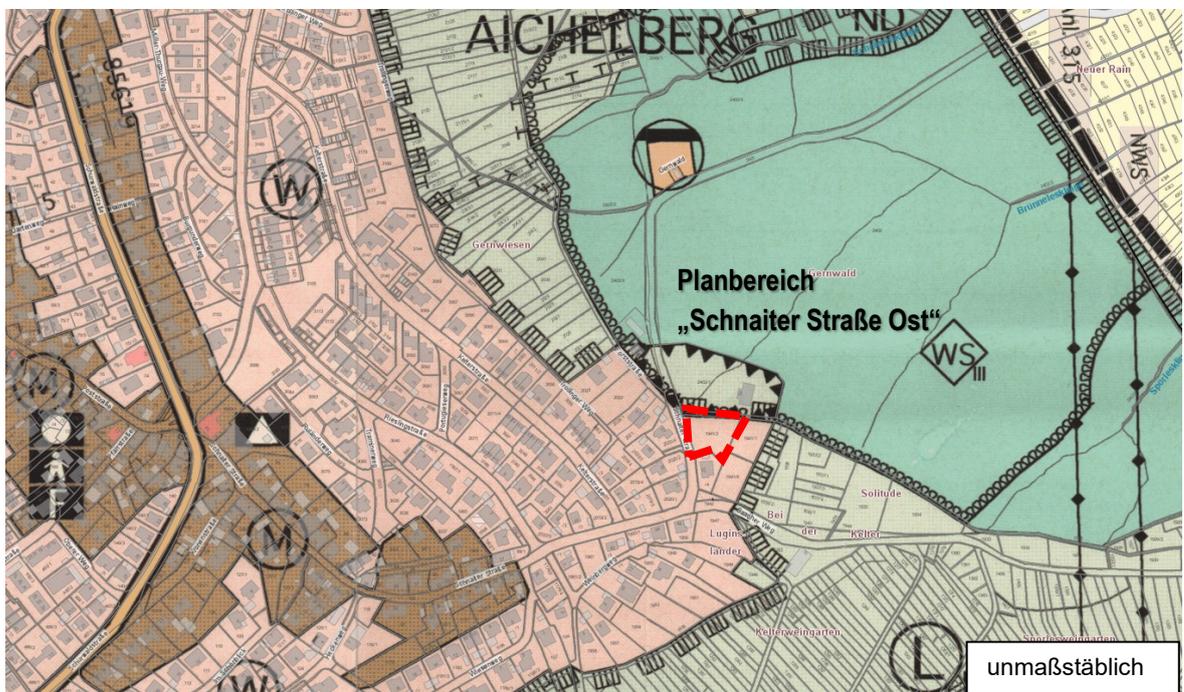


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Geo- Informations- System Aichwald

Nördlich des Planbereiches ist ein Standort für Altablagerung kartiert. Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## 5. Sonstige Planungsvorgaben

### 5.1 Schutzgebiete

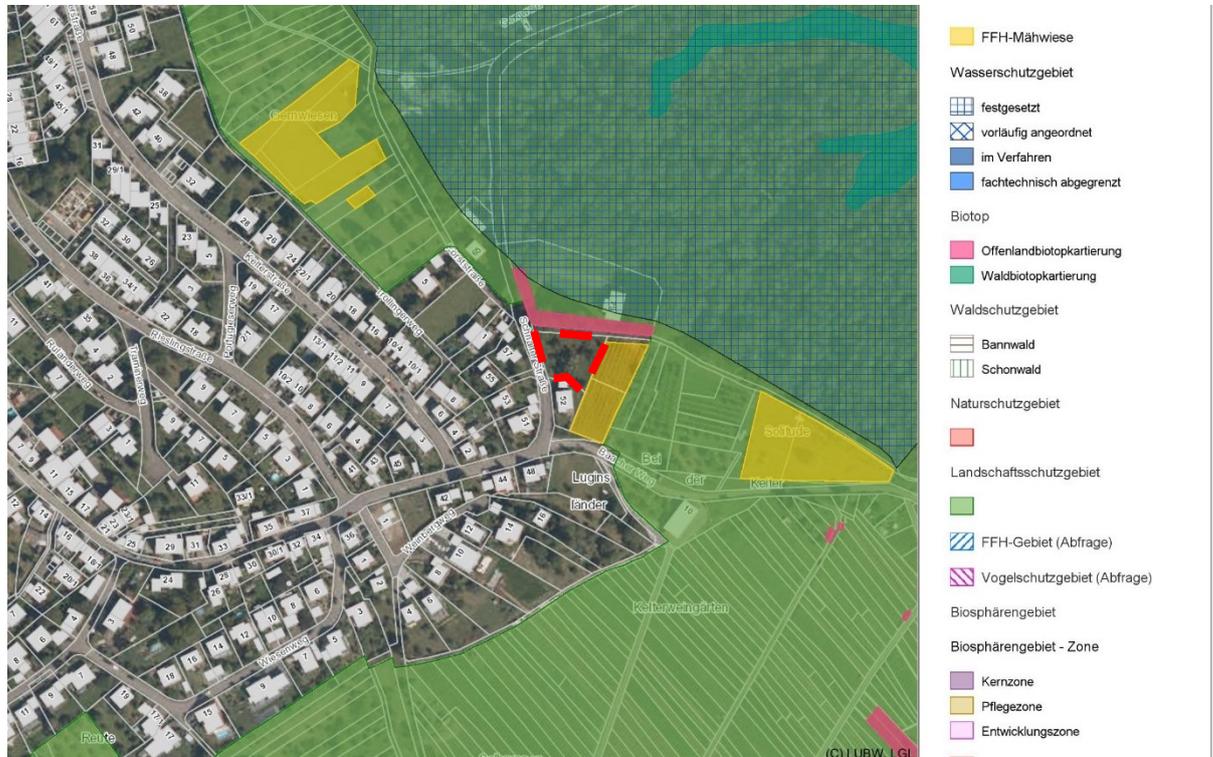


Abbildung 5: Auszug aus dem Daten- und Kartendienst der LUBW (unmaßstäblich)

Im Plangebiet selbst ist kein Schutzgebiet ausgewiesen. Der Planbereich stellt sich als Streuobstwiese mit einer Fläche von ca. 1260m<sup>2</sup> dar. Direkt angrenzend an das Grundstück befinden sich keine weitere Streuobstwiesen. Streuobstbestände sind gemäß §33a NatSchG ab 1500m<sup>2</sup> als Biotope geschützt. Der Schutzstatus liegt demnach nicht vor.

Nördlich des Feldweges und ca. 25m östlich verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Im Abstand von ca. 20-30m verläuft nördlich die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes. Das östlich liegende Grundstück ist als FFH-Mähwiese kartiert. Nördlich des Feldweges ist ein Biotop (Feldgehölz am Gernwald östlich von Aichelberg) kartiert.

### 5.2 Wald

Nördlich des Grundstücks des Vereinsheimes des Musikvereins liegt der Gernwald. Der Abstand zwischen den Baugrenzen und dem Wald beträgt ca. 50-60m. Der nach §4 Abs.3 LBO geforderte Mindestabstand von 30m ist eingehalten.

Aufgrund der Kartierung als Feldgehölzbiotop wird davon ausgegangen, dass die höheren Bäume innerhalb des Biotops nicht dem Wald zugeordnet sind.

### 5.3 Hochwassergefährdung

Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser vom 19.08.2021 zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung.

Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen.

Erkenntnisse über eine Überflutungsgefährdung durch Oberflächenwasser im Starkregenfall liegen nicht vor. Das Gelände weist ein Gefälle von Südwesten nach Nordosten hin mit einem Höhenunterschied von ca. 6,5m auf. Entlang der Schnaiter Straße beträgt das Gefälle von Süden nach Norden ca. 2,5m. Aufgrund der Hanglage sollte auf baulichen Eigenschutz insbesondere durch ablaufendes Oberflächenwasser auf der Schnaiter Straße z.B. durch Aufkantungen und Geländemodellierung zur Minderung der Überflutungsgefahr geachtet werden.

## B Planinhalt

### 1. Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf für ein Einfamilienhaus von Elke Adam, Freie Architektin aus Stuttgart vor. Geplant ist ein 1,5-geschossiges Satteldachgebäude. Das Gebäude ist etwa in der Mitte des Grundstücks geplant. An der südlichen Grenze ist eine Doppelgarage im Anschluss an eine bereits bestehende Garage auf dem südlichen Nachbargrundstück vorgesehen. Das Gebäude ist traufständig zur Schnaiter Straße geplant, wobei zur besseren Nutzung des Dachgeschosses Quergiebel vorgesehen sind. Die Höhenlage des Gebäudes orientiert sich an der Höhenlage des Geländes an der Südwestlichen Grundstücksgrenze und damit am Hochpunkt des Geländes auf dem Grundstück.

Der östliche Teil des Grundstücks soll von Bebauung freigehalten werden. So kann ein Teil der bisherigen Streuobstwiese in diesem Bereich erhalten werden.

Die Fläche des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils umfasst ca. 760m<sup>2</sup>. Auf einer Fläche von ca. 500m<sup>2</sup> soll die Streuobstwiese erhalten werden. Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1260m<sup>2</sup>.



Abbildung 6: Lageplanskizze, Freie Architektin Elke Adam (unmaßstäblich)

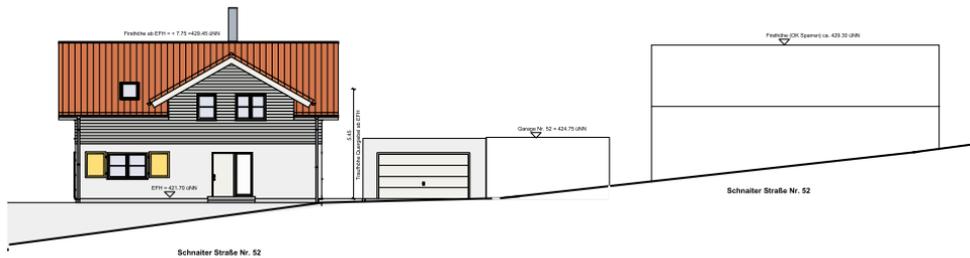


Abbildung 7: Straßenansicht, Freie Architektin Elke Adam (unmaßstäblich)

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von ca. 760 m<sup>2</sup>. Damit die Flächen im Planbereich weitestgehend für Wohnzwecke 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. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird auch aufgrund der Ortsrandlage und der bestehende Wohnbebauung in der Umgebung festgesetzt.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung von Gebäudehöhen. Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Dachneigung der örtlichen Bauvorschriften ist damit die maximale äußere Gebäudehülle definiert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht dem Orientierungswert der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet für eine gute bauliche Nutzung des Grundstücks.

Die Höhenfestsetzungen mit First- und Traufhöhe ermöglichen eine eingeschossige Erscheinungsweise der Gebäude mit Kniestock. Auf eine volle zweigeschossige Erscheinungsweise wird zur besseren Einpassung aufgrund der Ortsrandlage und in die umgebende Bestandsbebauung verzichtet. Dennoch wird durch eine vergleichsweise hohe Traufe ein Kniestock ermöglicht, durch den das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Aufgrund der Hanglage kann auch das Untergeschoss teilweise freigestellt werden, jedoch nur soweit dadurch nicht ein Vollgeschoss entsteht. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden.

Die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Traufhöhe soll Winkel- und Querbauten ermöglichen. Diese sollen das Gebäude jedoch nicht zu stark dominieren. Daher wird die Überschreitung auf 1/2 der Gebäudelänge begrenzt.

Die Bezugshöhe dient als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Sie orientiert sich an der Höhenlage der Schnaiter Straße am bergseitigen Rand des

Baufensters und ermöglicht eine von der Straße ausgehenden möglichst ebenen Erschließung an der Südseite des Grundstücks. Aufgrund der Hanglage wird die künftige EFH weitgehend an die Bezugshöhe gebunden. Für ein gewisses Maß an Flexibilität für die innere Gebäudenutzung, kann die künftige EFH  $\pm 30\text{cm}$  von den festgesetzten Bezugshöhe abweichen. Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist jedoch stets von der festgesetzten Bezugshöhe aus zu messen.

#### 2.1.3 Bauweise, Zahl der Wohnungen und Gebäudestellung

Zum Erhalt einer durchlässigen Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung und zur Begrenzung der baulichen Dichte aufgrund der Lage am Ortsrand wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies wird durch die Festsetzung eines einzelnen Baufensters unterstrichen.

Die festgesetzte Firstrichtung entlang der Schnaiter Straße orientiert sich am südlich angrenzenden Bestandsgebäude und der Bestandsbebauung westlich der Schnaiter Straße.

#### 2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen als einzelnes Baufenster entsprechend der konzeptionellen Planung festgesetzt.

Für die Parkierung wird eine Fläche für Garagen und Carports und offene Stellplätze festgesetzt. Durch die Festsetzung soll die Parkierung möglichst auf den südlichen Bereich begrenzt werden. Zur Freihaltung von Flächen außerhalb des Baufensters insbesondere in nördliche Richtung werden offene Stellplätze im direkten Anschluss an die Schnaiter Straße vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass sonstige Nebenanlagen, die sich nicht als Gebäude darstellen und der Zweckbestimmung der Wohnnutzung dienen (z.B. Zufahrten, Zugänge, ...), im Rahmen von §23 Abs.5 BauNVO zugelassen werden können. Zum weiteren Schutz der künftigen Freibereiche wird die Zulassung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden wie z.B. Gerätehütten außerhalb der Baugrenzen durch Festsetzung der Anzahl und Kubatur begrenzt.

#### 2.1.5 Private Grünfläche Streuobstwiese

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese mit einer Fläche von ca.  $500\text{m}^2$  gewährleistet entsprechend der Zielsetzung einen verträglichen Übergang der Wohnbebauung zum Außenbereich hin. Damit kann ein Teilbereich der bisherigen Streuobstwiese erhalten werden. Die Fläche ist nicht Teil des Baulandes. Eine Bebauung dieser Flächen ist zum Freiraumschutz nicht vorgesehen.

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

Die festgesetzten Maßnahmen dienen im Wesentlichen dazu, ein Mindestmaß an natürlichem Naturhaushalt im Plangebiet zu erhalten. Die Festsetzungen sind darüber hinaus als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Berücksichtigung der Umweltbelange zu sehen.

Die Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit sichern ein Mindestmaß an natürlichem Wasserkreislauf und können eingriffsmindernd für den Bodeneingriff gewertet werden.

Freiflächen sind zur Minderung weiterer Versiegelung und als Lebensraum für

Kleinstlebewesen als Grünflächen auszubilden. Insbesondere unbepflanzte Steingärten, die lediglich aus Schotterflächen bestehen, sollen damit vermieden werden.

Die Festsetzung zur Beleuchtung dient als Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Tieren wie Fledermäuse und Insekten.

Die festgesetzte Maßnahme gegen Vogelschlag und zu Kleintierfallen dient dem Schutz von Tieren.

#### 2.1.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten sichern die Durchgrünung der künftigen Bauflächen und die Begrünung im Übergang zum Außenbereich.

Die Festsetzungen zur Grünordnung können als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung herangezogen werden.

#### 2.1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Schnaiter Straße. Der nördlich angrenzende Feldweg ist nicht ausgebaut und dient nicht zur Erschließung. Zur Klarstellung wird ein entsprechender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### 2.2 **Örtliche Bauvorschriften**

#### 2.2.1 Gestaltungsvorschriften

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Aus diesem Grund werden auch Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen und pulsierender Beleuchtung ausgeschlossen. Durch die Festsetzung zur Fassadengestaltung soll ein Mindestmaß an einheitlicher, ortstypischer Gebäudegestaltung erreicht werden.

#### 2.2.2 Dachgestaltung

Entsprechend der typischen Dachlandschaft in der Umgebung des Planbereiches und damit zum bestmöglichen gestalterischen Einfügen werden Satteldachgebäude vorgesehen. Das für die Satteldächer gewohnte, typische Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung von Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen als Dacheindeckung erreicht werden.

Soweit eine Garage oder ein Carport nicht gestalterisch in das Dach des Hauptgebäudes integriert wird, sind diese zur Unterstreichung der untergeordneten Bedeutung mit flachen oder flach geneigten Dächern zulässig, die aus ökologischen Gründen jedoch zu begrünen sind.

Thermische Sonnenkollektoren und Fotovoltaik Elemente sind als in das Dach integrierte Anlagen oder auch in Form von reinen Energiedächern denkbar. Sofern sie auf das Satteldach aufgesetzt werden, ist aus gestalterischen Gründen eine Anpassung an die Dachneigung erforderlich. Ein Aufständern ist maximal entsprechend der notwendigen Konstruktionshöhe möglich.

Durch die Zulassung von sonstigen Dachaufbauten (Gauben) bei Satteldächern soll bewusst Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht werden. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkung sollen bezwecken, dass das Hauptdach noch als solches in

Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten gestalterisch dominiert wird. Dadurch wird ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung erreicht. Die Abstandsfestsetzungen und Längenbeschränkungen gelten aber nicht für thermische Sonnenkollektoren und Fotovoltaikmodule. Insbesondere im Hinblick auf die Regelungen zur Solarpflicht des Klimaschutzgesetz BW sollen keine einschränkenden Festsetzungen getroffen werden.

#### 2.2.3 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen:

Durch die Abstandsfestsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein ausreichendes Lichtraumprofil angestrebt. Die Abstandsregelung ist auch zum südlich angrenzenden Feldweg zu beachten.

#### 2.2.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Pufferung von Regenwasser vor Einleitung in den Mischwasserkanal werden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Dies können Retentionszisternen oder offene Rückhaltegräben sein. Die Rückhaltemaßnahme dient der Entlastung der Mischwasserkanalisation im Regenfall. Zur ordnungsgemäßen Funktion der Anlage ist ein gedrosselter Zwangsablauf des Retentionsvolumens erforderlich. Die Rückhalteanlagen können neben dem Retentionsvolumen auch noch ein Brauchwasservolumen zur Verwendung des Regenwassers zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung im Gebäude enthalten.

### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### 3.1 **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Schnaiter Straße. Diese dient bereits der Erschließung der benachbarten Wohnbebauung und ist im Bereich des Plangebietes mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,0m und parallelem Gehweg ausgebaut. Sie ist damit für die Befahrung mit den wesentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen wie Müllfahrzeuge oder Feuerwehrfahrzeuge geeignet.

#### 3.2 **Ver- und Entsorgung**

Anfallendes Schmutzwasser der Bebauung kann über den bestehenden Mischwasserkanal in der Schnaiter Straße abgeleitet werden. Ein Regenwasserkanal oder eine Vorflut im Sinne eines Gewässers ist nicht vorhanden. Daher ist anfallendes Regenwasser im Planbereich über den Mischwasserkanal abzuleiten. Vor Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in einer entsprechenden Rückhalteanlage vorgesehen.

Aufgrund der in Aichelberg erfahrungsgemäß anstehenden Bodenschichten ist davon auszugehen, dass eine gezielte Versickerung von Regenwasser nicht möglich ist.

Der Anschluss weiterer Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über bestehende Leitungen in der Schnaiter Straße.

#### 3.3 **Erdmassenausgleich**

Das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz besagt, dass bei der Ausweisung von Baugebieten durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus, ein Erdmassenausgleich

anzustreben ist und die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwendet werden sollen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Neubebauung eines Grundstücks, das bereits an einer vollständig ausgebauten Straße liegt. Das Niveau der Erschließungsstraße ist bereits vorgegeben. Mit Orientierung der Bezugshöhe für das künftige Gebäude und damit genähert der EFH an der Erschließungsstraße wird eine bestmögliche Einpassung an das Erschließungselement erreicht. Aufgrund der Hanglage ist bei einer Unterkellerung ein freigestelltes Untergeschoss zu erwarten. Anfallende Aushubmassen sollten soweit möglich für Geländeanpassungen aufgrund der Hanglage verwendet werden.

### **3.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr**

Die Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Wasserleitungen in der Schnaiter Straße hergestellt werden.

Die Zufahrt zum Planbereich für Feuerwehrfahrzeuge zum Vorhabengrundstück ist über die Schnaiter Straße gewährleistet. Flächen, Zugänge und eventuell notwendige Zufahrten für die Feuerwehr auf das Baugrundstück sind im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

### **3.5 Müllabfuhr**

Die Zufahrt zum Planbereich für Müllfahrzeuge ist über die Schnaiter Straße gewährleistet. Flächen für die Bereitstellung von Müllbehältern am Abfuhrtag sind auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Festlegung dieser Flächen ist Gegenstand der Objektplanung.

## **C Umweltbelange**

### **1. Umweltbericht**

Für den Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung erfolgt anhand eines Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Umweltbericht der Planungsgruppe Ökologie und Information wird im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Maßnahmen innerhalb des Planbereiches werden soweit rechtlich möglich im Bebauungsplan im weiteren Verfahren ergänzt.

### **2. Artenschutz**

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durch die Planungsgruppe Ökologie und Information durchgeführt.

Eine Zwischenstand der faunistischen Untersuchungen vom 21.11.2022 ist Anlage dieser Begründung. Betroffen sind die Tierarten Vögel, Fledermäuse, Zaneidechse, totholzbewohnende Käfer.

Die noch zu erstellende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Notwendigen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Maßnahmen innerhalb des Planbereiches werden soweit rechtlich möglich im Bebauungsplan im weiteren Verfahren ergänzt.

## **D Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **1. Kostentragung**

Für die Gemeinde entstehen Kosten für die Bauleitplanung inkl. erforderlicher Fachplanungen und Gutachten. Zur Regelung der Kostentragung wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist keine förmliches Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## **E Anlagen**

Anlage 1: Umweltbericht von Planungsgruppe Ökologie und Information,  
*wird im weiteren Verfahren ergänzt*

Anlage 2: Zwischenstand der faunistischen Untersuchungen von Planungsgruppe Ökologie und Information vom 21.11.2022

Anlage 3: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung von Planungsgruppe Ökologie und Information,  
*wird im weiteren Verfahren ergänzt*