

Landkreis Esslingen
Gemeinde Aichwald
Gemarkung Aichschieß, (Flur 1, Krummhardt)

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Lindenstraße – 2.Änderung“ ENTWURF

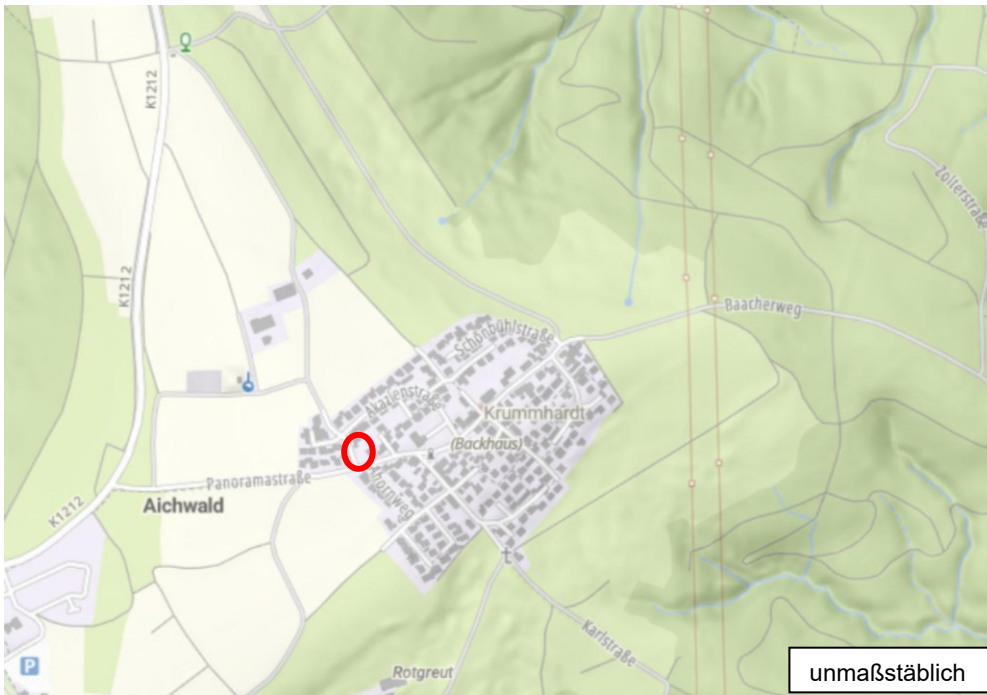


Abbildung 1: Übersichtsplan, Quelle: Geoportal BW

gefertigt:

Nürtingen, 07.04.2025

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

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 §13a	3
5.	Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse	4
5.1	Planungsvorgaben	4
5.2	Regionalplan	5
5.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
5.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
5.5	Hochwassergefährdung	6
B	Planinhalt	7
1.	Plankonzept	7
2.	Begründung der Festsetzungen	8
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.2	Örtliche Bauvorschriften	9
3.	Umweltbelange	10
3.1	Betrachtung der Naturschutzgüter	10
3.2	Artenschutz	12
4.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
4.1	Verkehrerschließung	13
4.2	ÖPNV-Anbindung	13
4.3	Ver- und Entsorgung	13
4.4	Erdmassenausgleich	14
4.5	Flächen für die Feuerwehr	14
4.6	Müllabfuhr	14
C	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
1.	Kostentragung	14
2.	Bodenordnende Maßnahmen	14

Anlage:

- Habitatpotentialanalyse vom 02.04.2025, Planungsgruppe Ökologie und Information

A Planungsgegenstand

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Flurstück Nr. 883 in Aichwald-Krummhardt wird bislang als Grünfläche und teilweise mit öffentlichen Stellplätzen genutzt. In der Vergangenheit wurde ein Teil der Fläche auch als Stellplatz für Altglas- und Altkleidercontainer genutzt. Im Sinne der Innenentwicklung soll die betreffende Fläche nun bebaut werden.

Der Forderung nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit dem Vorrang der Innenentwicklung und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch die vorliegende Planung nachgekommen, da brachliegende und untergenutzte Flächen aktiviert werden und die Planung im Innenbereich liegt.

Mit dem für das Grundstück derzeit geltenden Bebauungsplan „Lindenstraße – 1. Änderung“ ist das Vorhaben in der vorliegenden Form jedoch nicht umsetzbar, da auf dem Grundstück bislang keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen sind. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die städtebaulich geordnete Wohnbebauung zur weiteren Wohnraumschaffung im Innenbereich. Die geplante Bebauung soll sich städtebaulich und ortsgestalterisch in die bestehende Bebauung nördlich der Lindenstraße einfügen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der nordwestlichen Ortslage von Krummhardt auf einer bislang unbebauten Fläche und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das bebaute Grundstück Turmstraße 4, Flst. Nr. 881/1,
- im Osten durch die bebauten Grundstücke Turmstraße 4, Flst. Nr. 881/1 und Lindenstraße 5, Flurstück Nr. 882,
- im Süden durch die Panoramastraße und Lindenstraße,
- im Westen durch die Turmstraße.

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 0,05 ha.

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a

Durch den Bebauungsplan wird im Sinne der Innenentwicklung eine bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Der Vorrang der Innenentwicklung nach §1 Abs.5 BauGB und §1a Abs.2 BauGB ist damit eingehalten.

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten im Wesentlichen folgende Rahmenbedingungen:

- Die zulässige Grundfläche muss weniger als 20.000m² betragen:
Der Planbereich umfasst eine Fläche von lediglich ca. 500m². Daher ist diese Voraussetzung eingehalten.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung muss ausgeschlossen sein:
Bei innerörtlichen Wohnprojekten in der geplanten Größe besteht keine UVP-Pflicht.
- Betroffenheit des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten:
Aufgrund der innerörtlichen Lage des Planbereiches grenzen keine Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiet oder FFH-Gebiet) an. Daher bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten.
- Keine Auswirkungen durch schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:
Auswirkungen durch schwere Unfälle sind nicht zu befürchten, da keine Störfallbetriebe im Umfeld des Planbereiches bekannt sind.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor. 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 Planungsvorgaben

Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) sind durch die Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines vollständig bebauten Bereiches nicht betroffen.

Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch die Planung Rechnung getragen.

§1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, der im vorliegenden Fall durch die Planung im Bestand eingehalten wird.

Bei Neubebauung ist nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplanes eine angemessene Wohndichte festzulegen. Der Regionalplan gibt entsprechende Werte für neue Wohnsiedlungen vor. Im Vorliegenden Fall handelt es sich um die Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung. Gegenstand der Planung ist nicht die Überplanung der gesamten Wohnsiedlung. Eine weitergehende Untersuchung der Wohndichte erfolgt daher nicht. Die Planung trägt aber zur Nachverdichtung und einer höheren Wohndichte bei.

5.2 Regionalplan

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

Der Regionalplan enthält keine Festlegungen, die einer Nachverdichtung des Grundstücks grundsätzlich widersprechenden. Die Planung berücksichtigt insbesondere den Vorrang der Innenentwicklung.



Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan

5.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aichwald als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Umsetzung der geplanten Wohnbebauung ist das Entwicklungsgebot eingehalten.

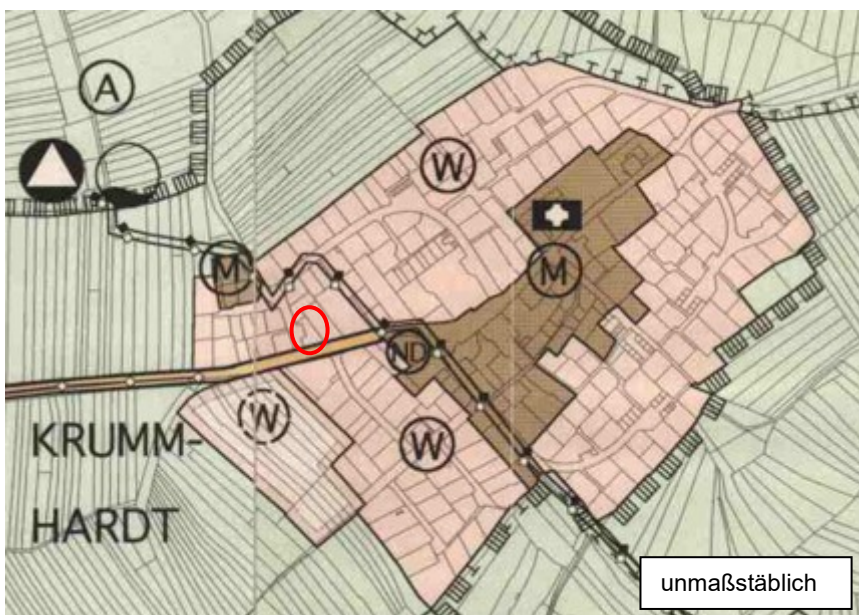


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenstraße – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 11.03.1976.

Die Festsetzungen im vorliegenden Planbereich werden aus Gründen der Rechtsklarheit zwar neu getroffen. Für ein bestmögliches städtebauliches Einfügen orientieren sie sich jedoch weitgehend an denen des bisherigen Bebauungsplanes.

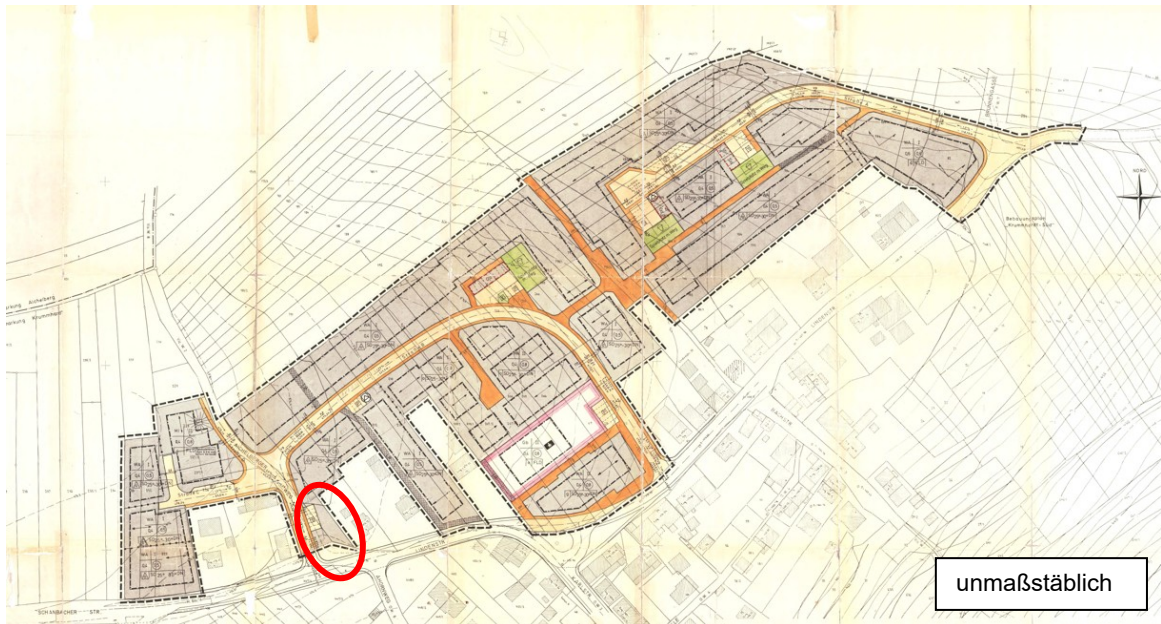


Abbildung 4: Bebauungsplan „Lindenstraße – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 11.03.1976

5.5 Hochwassergefährdung

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

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

Erkenntnisse über eine Überflutungsgefährdung durch Oberflächenwasser im Starkregenfall liegen nicht vor. Generell sollte auf baulichen Eigenschutz z.B. durch die Höhenlage des Gebäudes, durch Aufkantungungen sowie Geländemodellierung zur Minderung der Überflutungsgefahr durch abfließendes Oberflächenwasser geachtet werden.

B Planinhalt

1. Plankonzept

Auf der bislang unbebauten Fläche soll eine Bebauung ermöglicht werden, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Insofern ist konzeptionell ein freistehendes Einzelhaus als Satteldachgebäude vorgesehen. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung wird von einer eingeschossigen Bebauung mit der Möglichkeit der Wohnnutzung im Dachgeschoss ausgegangen.

Aufgrund des nach Norden hin schmal zulaufenden Grundstückszuschnitts sind zunächst zwei Gebäudeausrichtungen entsprechend der nachfolgenden Konzeptskizze der Gemeinde Aichwald denkbar. Zur bestmöglichen Anpassung an die Bebauungsstruktur insbesondere östlich und nördlich des Grundstücks wird eine Gebäudeausrichtung parallel zur östlichen Grundstücksgrenze und abgerückt von der Panoramastraße entsprechend dem rot eingetragenen Gebäudegrundriss bevorzugt. Die Parkierung kann in einer Garage im nördlichen Teil des Grundstücks erfolgen.



Abbildung 5: Konzeptskizze für die geplante Bebauung, Gemeinde Aichwald

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbebauung und zur bestmöglichen Einpassung in die Wohnbebauung in der Umgebung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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.

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 für Satteldachgebäude ermöglichen eine eingeschossige Bebauung. Die Traufe mit 4,4m ermöglicht einen Kniestock für eine bessere Nutzung des Dachgeschosses. Die Firsthöhe mit 9,0 m kann bei einem ca. 9m breiten Gebäude und einer Dachneigung von 45° ausgenutzt werden. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Bestandsgebäuden der Umgebung.

Die festgesetzte Bezugshöhe ermöglicht eine EFH, die sich an der Höhenlage der direkt angrenzenden Gebäude orientiert. Es kann eine Bebauung entstehen, deren EFH im Mittel ca. 0,5m über dem bestehenden Gelände liegt.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung wird eine neue überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mittels eines neuen Baufenster auf bislang nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bebauung mit einem freistehenden Gebäude wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise unterstrichen.

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen und der mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zum Schutz der Freibereiche vor weiterer Überbauung ausgeschlossen. Eine Parkierung außerhalb der Baugrenze wird durch Offene Stellplätze ermöglicht. Es wird aber darauf hingewiesen, dass hierzu eine Ermessensentscheidung der Unteren Baurechtsbehörde erforderlich ist.

2.1.4 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.

Mit einer Dachbegrünung für Garagen und überdachte Stellplätze wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Arten und Biotope minimiert.

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient als Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Tieren wie Fledermäuse und Insekten und entspricht der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Habitatpotenzialanalyse.

Die festgesetzte Maßnahme gegen Vogelschlag und zu Kleintierfallen dient dem Schutz von Tieren und wird auch aufgrund der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Habitatpotenzialanalyse festgesetzt.

2.1.5 Grünordnung

Die artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse empfiehlt einen weitgehenden Erhalt der bestehenden Gehölze im Planbereich. Vorhanden sind eine Hainbuchenhecke und zwei Bäume.

Ein Baum besteht zentral auf dem Grundstück und kann bei Umsetzung des Bebauungskonzeptes nicht erhalten werden. Der Baum im südwestlichen Bereich des Grundstücks, ein Ahorn, wird im Einmündungsbereich der Turmstraße in die Panoramastraße auch aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll betrachtet und wird durch eine Pflanzbindung gesichert.

Die Hainbuchenhecke, die als Schnithecke ausgebildet ist, ragt in weiten Teilen in das Grundstück hinein und wird daher planungsrechtlich nicht zum Erhalt vorgesehen.

Das Pflanzgebot für Bäume sichert bei größerer Bebauung die Pflanzung eines weiteren Baumes neben dem zu erhaltenden Baum und ermöglicht einen Ausgleich für entfallende Bepflanzung.

2.2 **Örtliche Bauvorschriften**

Grellfarbene und reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Blendwirkung ausgeschlossen. Gemäß §74 Abs.1 Satz 2 LBO gelten diese Beschränkungen jedoch nicht für Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie).

Als typische Dachform der Umgebungsbebauung wird das Satteldach mit ortstypischer Ziegeleindeckung zugelassen. Damit wird für ein einzelnes neues Gebäude ein bestmögliches gestalterisches Einfügen in den Bestand erreicht. Die Dachneigung mit 35-45° ermöglicht eine gute Nutzung des Dachgeschosses. Die Dachneigung mit bis zu 45° orientiert sich an den etwas steileren Dächern in der Panorama- und Lindenstraße.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten ermöglichen eine bessere Nutzung des Dachgeschosses bei Satteldachgebäuden. Durch begrenzende Maße wird jedoch erreicht, dass das Dach als solches ausreichend in Erscheinung tritt und nicht durch Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zu stark dominiert wird. Aus gestalterisch wird trotz der Begrenzung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite eine Überdachung eines Dacheinschnittes für unproblematisch erachtet.

Die Festsetzungen orientieren sich an anderen Bebauungsplänen der Gemeinde. Es wird

darauf hingewiesen, dass die maßlichen Begrenzungen für Dachaufbauten nicht für Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) gelten.

3. Umweltbelange

3.1 Betrachtung der Naturschutzgüter

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach §13a BauGB. Im Verfahren nach §13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB und einem Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen. Dennoch werden im Folgenden die Belange der verschiedenen Naturschutzgüter betrachtet.

Im westlichen Bereich des Grundstücks besteht ein mit Knochensteinen gepflasterter öffentlicher Parkplatz mit 4-5 Stellplätzen. Ein weiterer mit Knochensteinen belegter Platz diente in der Vergangenheit als Abstellplatz für Altglas- und Altkleidercontainer. Der restliche Planbereich wird bislang als Grünfläche genutzt. Innerhalb dieser Grünfläche verlaufen quer über das Grundstück ein Mischwasserkanal und eine Wasserleitung, die aber beide mittlerweile stillgelegt und in die Turmstraße verlegt wurden. Insofern ist von einer sehr weitgehenden baulichen Vorbelastung des Grundstücks auszugehen.



Abbildung 6: Bestandsdarstellung des Geltungsbereiches mit Orthophoto,

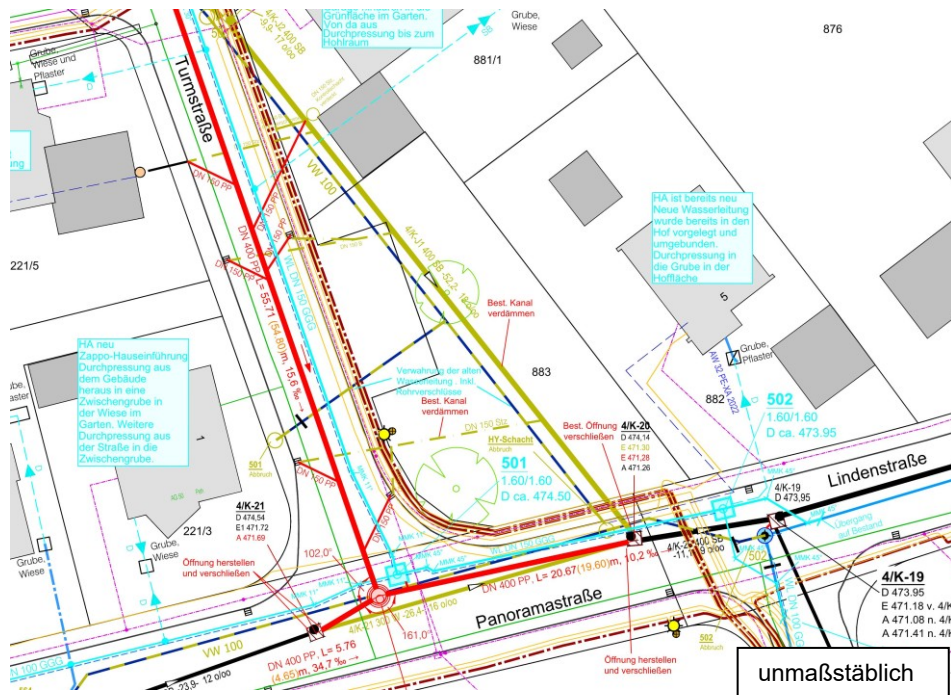


Abbildung 7: Auszug aus dem Ausführungsplan „Auswechslung Wasserleitung und Kanal“ vom 24.04.2024, Bolz+Palmer Ingenieure

Durch die Planung ist mit folgenden Auswirkungen durch die Planung bezogen auf die einzelnen naturschutzfachlichen Schutzgüter zu rechnen:

Schutzgut	Auswirkung
Boden	Die Bebauung führt zu einer weitergehenden Versiegelung und Verlusten von Bodenfunktionen. Dem gegenüber steht die bauliche Vorbelastung durch befestigte Flächen, einen Kanal und eine Wasserleitung. Erhebliche Mehrbelastungen werden daher nicht angenommen.
Pflanzen	Die Bebauung führt zu einem teilweisen Entfall bestehender Bepflanzung, die jedoch nicht als besonders hochwertig betrachtet wird. Betroffen sind eine artenarme Grünfläche (siehe HPA), eine Hainbuchenhecke und ein Baum. Ein weiterer Baum soll erhalten werden.
Grundwasser	Die Grundwasserverhältnisse sind im Detail nicht bekannt. Aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung sind jedoch keine Grundwasserverhältnisse zu erwarten, die einer Bebauung widersprechen.
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen, der Planbereich liegt im vollständig bebauten Bereich.
Erholung	Es handelt sich zwar um eine öffentliche Grünfläche. Diese hatte jedoch eine nur geringe Bedeutung für die öffentliche Erholung, da sie nicht zum Aufenthalt angelegt war.
Klima/ Luft	Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage im bebauten Bereich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Tiere/Artenschutz	siehe Habitatpotentialanalyse
Schutzgebiete	Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
Fläche	Durch die Nutzung von Innenbereichsflächen durch Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Außenflächen vermieden werden.
Kultur- und Sachgüter	-

Der Bebauungsplan sieht verschiedene Festsetzungen vor, die als Minimierungsmaßnahmen für die oben beschriebenen Eingriffe in den Naturhaushalt betrachtet werden können:

Maßnahme	Schutzgut
Festsetzung zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksflächen	Boden, Grundwasser
Anlegung unbebauter und unbefestigter Grundstücksflächen als Grünflächen	Boden, Pflanzen, Tiere/Artenschutz, Kleinklima
Dachbegrünung für Garagen und Carports	Boden, Pflanzen, Kleinklima
Maßnahmen zur Außenbeleuchtung	Tiere/Artenschutz
Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen	Tiere/Artenschutz
Pflanzgebot für Bäume	Pflanzen, Tiere/Artenschutz, Kleinklima
Pflanzbindung für einen Baum	Pflanzen, Tiere/Artenschutz, Kleinklima
Hinweis auf gebietsheimische Bepflanzung und Verwendung von Insektengehölzen	Pflanzen, Tiere/Artenschutz
Hinweis auf Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen und Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten	Tiere/Artenschutz
Hinweis auf Baustelleneinrichtung	Boden

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

Der Haupteingriff entsteht durch die zusätzliche Versiegelung von Boden. Die Planung folgt aber dem Grundsatz Innenentwicklung von Außenentwicklung. Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches und verschiedener Minimierungsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Naturschutzgüter zu rechnen.

3.2 Artenschutz

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde die Planungsgruppe Ökologie und Information mit einer artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beauftragt. Der Bericht zur Habitatpotentialanalyse vom 02.04.2025 kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse für den Bebauungsplan „Lindenstraße – 2. Änderung“ in Aichwald-Krummhardt, wurden im Planbereich die vorhandenen Lebensraumstrukturen untersucht sowie die Betroffenheit der relevanten Arten und deren Lebensräume dargestellt. Gleichzeitig wurden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewertet und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert.

Das geplante Bauvorhaben ist bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen und werden wie beschrieben im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Vermeidungsmaßnahme V 1 – Baustelleneinrichtung: Begrenzung von Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen auf ein möglichst kleines Areal.
→ Umsetzung durch Hinweis im Bebauungsplan
- Vermeidungsmaßnahme V 2 - Erhalt von Gehölzen zur Förderung von Zweigbrütern
→ Umsetzung durch Pflanzbindung und Pflanzgebot, soweit städtebaulich sinnvoll.
- Vermeidungsmaßnahme V 3 - Bauzeitenbeschränkung für Vögel der Gilde Zweig- und Freibrüter:

- Umsetzung durch Hinweis auf ohnehin geltende gesetzliche Regelung zu Gehölz-
rodungen
- Vermeidungsmaßnahme V 4 - Vogelschlag-Risiko vermindern:
→ Festsetzung im Bebauungsplan und Hinweis auf weitere Fachschriften
- Vermeidungsmaßnahme V 5 - Störungen durch Licht vermeiden:
→ Festsetzung im Bebauungsplan

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Panoramastraße, Lindenstraße und Turmstraße. Diese dienen bereits der Erschließung der bestehenden Bebauung und sind vollständig ausgebaut. Sie sind für die Befahrung mit den wesentlichen Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen wie Müllfahrzeuge oder Feuerwehrfahrzeuge geeignet.

Durch die Planung entfallen 4-5 öffentliche Stellplätze. Die umgebenden Straßen weisen allesamt großzügige Querschnitte, meist mit begleitenden Gehwegen auf. Auf den Fahrbahnen bestehen vielfältige Möglichkeiten zur Parkierung im Straßenraum. Insofern werden durch den Entfall der Stellplätze keine unzumutbaren weiteren Belastungen in angrenzenden Straßen erwartet.

4.2 ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle in der Krummhardter Ortsmitte im Kreuzungsbereich der Lindenstraße und Karlstraße. Die Entfernung zum Planbereich beträgt ca. 130m.

4.3 Ver- und Entsorgung

Nach §55 Wasserhaushaltsgesetz soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder über eine Kanalisation ohne Verschmutzung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Abschließende Kenntnisse über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im vorliegenden Bereich liegen nicht vor. Erfahrungsgemäß lassen die in Aichwald anstehenden Böden jedoch eine gezielte Versickerung nicht zu. Eine getrennte Ableitung des Regenwassers vom Schmutzwasser scheidet aus, da im direkten Anschluss an den Planbereich kein Regenwasserkanal verlegt und keine Vorflut im Sinne eines Gewässers vorhanden ist.

Es wird daher, wie bei der Umgebungsbebauung, von einer gemischten Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ausgegangen. Damit kann die ordnungsgemäße Entwässerung des Planbereiches erfolgen. Der nächstliegende Mischwasserkanal verläuft in der Turmstraße. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung wie z.B. Retentionszisternen können den Regenwasserabfluss im Regenfall drosseln und die Mischkanalisation entlasten. Durch zusätzliches Volumen einer Retentionszisterne kann das Regenwasser z.B. im Garten genutzt werden.

Der Anschluss weiterer Versorgungsleitungen wie Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über bestehende Leitungen in den angrenzenden Straßen.

Die Löschwasserversorgung kann über die bestehende Wasserleitung hergestellt werden. Hydranten befinden sich in der Turmstraße, der Panoramastraße und in der Lindenstraße im direkten Anschluss an das Plangrundstück.

4.4 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.

Die Straßen im Umfeld des Plangrundstücks sind vorhanden. Das geplante Gebäude soll sich in der Höhenlage an der Bestandsbebauung orientieren. Es wird eine Bezugshöhe vorgesehen, die im Mittel ca. 0,5m über dem Gelände liegt. Eine weitergehende höhere Festsetzung ist nicht vorgesehen, da sonst die städtebauliche Einpassung nicht mehr gewährleistet wäre.

Anfallende Aushubmassen sollten soweit möglich für Geländeanpassungen auf dem Grundstück verwendet werden.

4.5 Flächen für die Feuerwehr

Die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zum Planbereich ist über die Panoramastraße, Lindenstraße und Turmstraße gewährleistet.

Notwendige Zugänge, Zufahrten oder Flächen für die Feuerwehr und die fachgesetzlichen Anforderungen an diese Flächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

4.6 Müllabfuhr

Die Zufahrt zum Planbereich für Müllfahrzeuge ist über die Panoramastraße, Lindenstraße und Turmstraße gewährleistet. Flächen für Müllbehälter zur Abholung am Abfuhrtag sind auf dem Baugrundstück vorzusehen.

C Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kostentragung

Für die Gemeinde entstehen Kosten für die Bauleitplanung inkl. erforderlicher Fachplanungen und Gutachten.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist kein förmliches Bodenordnungsverfahren erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die bislang bestehenden Stellplätze Teil des Flurstücks der Turmstraße sind. Zur Zuordnung dieser Flächen zum Baugrundstück sollte eine Flurstücksteilung durchgeführt werden.