

Begründung

Bebauungsplan "Rübteile III" und

Örtliche Bauvorschriften "Rübteile III"

Gemeinde Zwiefalten, Gemarkung Gauingen, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Angrenzende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Biotopschutz
 - 7.4 Immissionsschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserver- und -entsorgung und Stromversorgung
 - 9.2 Müllentsorgung
 - 9.3 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 9.4 Bodenordnung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub
12. Flächenbilanz

Potenzialabschätzung Artenschutz vom Oktober 2017 (Anlage 1)

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Zwiefalten gehört zum Landkreis Reutlingen. Zur Gemeinde Zwiefalten gehören neben dem Hauptort Zwiefalten die Ortsteile Attenhöfen, Baach, Gauingen, Gossenzugen, Hochberg, Mörsingen, Sonderbuch und Upflamör. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 2.229 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4/2016).

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan "Rübteile III" dient der Arrondierung des bestehenden Wohngebietes zwischen der "Lindenstraße" und dem verlängerten "Alpenblick" in Gauingen. Insbesondere der starke, kurzfristige Einwohnerzuwachs in Zwiefalten erfordert die zeitnahe Ausweisung dieses Wohngebietes zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs. Die bestehende Siedlungsstruktur findet gegen Osten einen sinnvollen Abschluss.

3. **Verfahren**

Seit Mai 2017 besteht nach § 13 b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und Ausgleichskonzept, wenn deren zulässige Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und diese an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan „Rübteile III“ setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO von ca. 3.558 m² fest. Zudem befindet es sich im direkten Anschluss an die Ortslage von Gauingen und an das Wohngebiet „Rübteile“ an der Straße „Alpenblick“. Die noch freien Baugrundstücke entlang der Straße „Alpenblick“ befinden sich in Privatbesitz und für einzelne Baugrundstücke gibt es konkrete Bauvoranfragen.

Für diese Flächen gilt das Verfahren nach § 13 a BauGB. Somit sind formal keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind zu erbringen und im Schriftlichen Teil festgesetzt.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 21.02.2018 in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 09.03.2018 bis 09.04.2018.

Da der Entwurf des Bebauungsplans „Rübteile III“ aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in Teilbereichen wesentlich geändert wurde, wurde der Entwurf gemäß § 4a (3) BauGB erneut ausgelegt. Gemäß § 4a (3) S. 3 BauGB wurde die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe der Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt.

Folgende wesentliche Änderung gegenüber dem Entwurf vom 21.02.2018 wurde vorgenommen:

Geltungsbereich:

- Vergrößerung des Geltungsbereichs um ca. 400 m²
- Für das Ausgleichskonzept (Pflanzgebot 2 und Pflanzbindungen 1 und 2) wurden im Osten weitere Flächen in Anspruch genommen.

Öffentliche Grünflächen:

- Ergänzung der öffentlichen Grünflächen im Osten entlang des Feldweges (Flst. 897)

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

- Zum Schutz der gesamten Heckenstruktur entlang des Feldwegs wurde die Maßnahme 2 (Abgrenzung der privaten Grundstücke zur Landschaft) ergänzt.
- Ergänzung der Maßnahme 3, wonach Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen dürfen.

Pflanzgebote / Pflanzbindungen:

- In Ergänzung der Pflanzbindung 1 (PFB1: Erhalt des Biotops) sind durch das Pflanzgebot 2 (PFG 2: Wildgehölzhecke) und die Pflanzbindung 2 (PFB 2: Erhalt weiterer Heckenstrukturen) innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Feldwegs (Flst. 897) die vorhandenen Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten und weitere Heckenstrukturen mit heimischen Laubgehölzen anzulegen, entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abstand zur Baugrenze:

- Um baubedingte schädliche Einwirkungen auf das geschützte Biotop und die zu entwickelnden Heckenstrukturen zu vermeiden, wird der Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Grünfläche auf den Grundstücken Nr. 9 bis Nr. 13 auf 7,00 bzw. 8,00 m erhöht. Auf dem Grundstück Nr. 8 wird der Abstand auf 5,00 m bzw. 6,00 m erhöht, um hier eine angemessene Bebauung zu gewährleisten.

Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude:

- Um die Festsetzungen und Darstellung des Bebauungsplans dem Leitgedanken des § 1a (2) BauGB (mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden) anzupassen, wird die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gestrichen. Es sind nun auch mehr als zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Zwiefalten dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

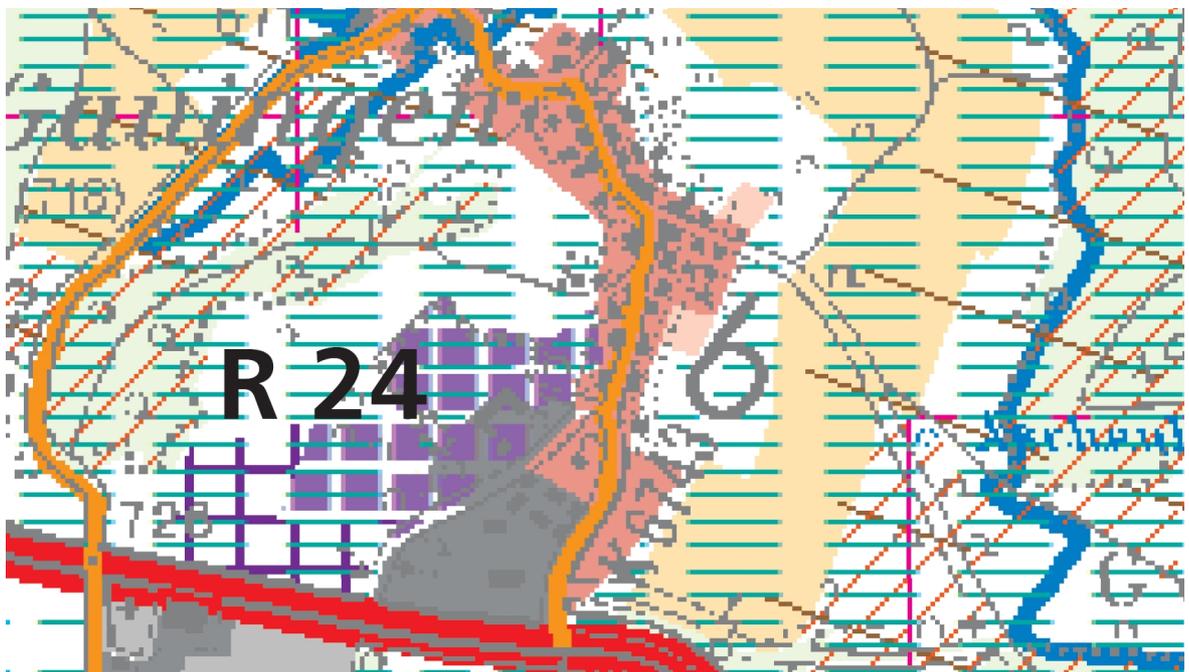
- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan „Neckar-Alb 2013“ ist seit dem 10.04.2015 verbindlich und weist Zwiefalten als Kleinzentrum aus (vgl. Plansatz 2.3.4 Z (2) Regionalplan). Überdies liegt Zwiefalten an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (- Riedlingen) (vgl. Plansatz 2.2.1 Z (2) Regionalplan).

Das Plangebiet grenzt an im Regionalplan dargestellten Siedlungsflächen an und liegt teilweise im Vorbehaltsgebiet für einen Regionalen Grünzug.

Die Fläche des Plangebiets „Rübteile III“ in Verlängerung der bestehenden Straße „Alpenblick“ bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung entsprechend den topografischen Gegebenheiten an. Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund des in der Gemeinde Zwiefalten bestehenden Siedlungsdrucks der Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohngebiet den Vorrang gegeben.



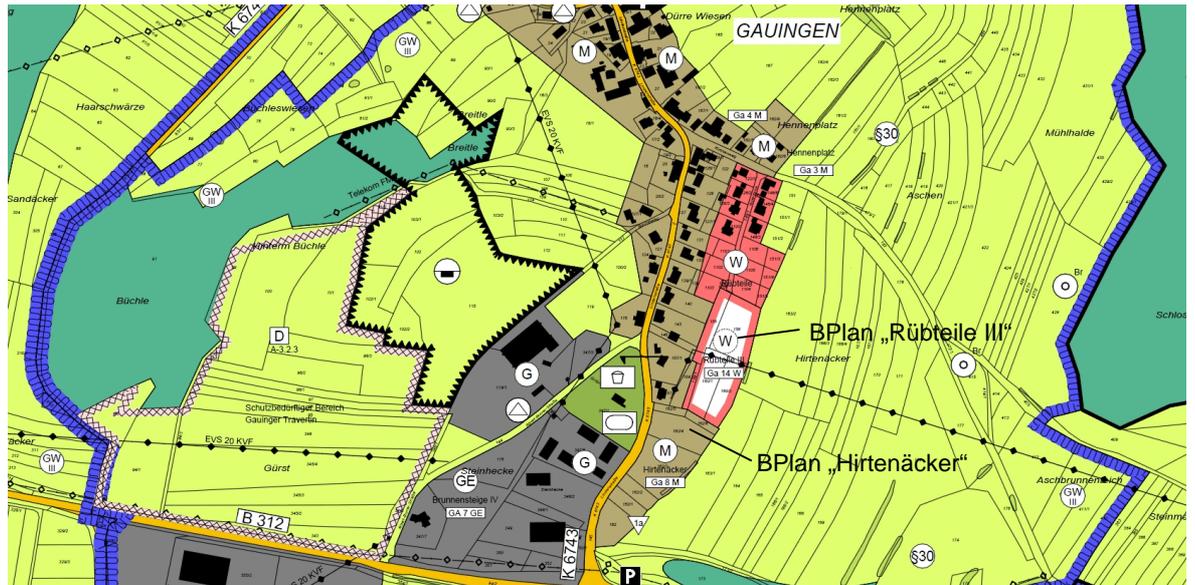
Regionalplan Necker-Alb 2013, Ortsteil Gauingen, verbindlich seit 10.04.2015

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten-Hayingen (rechtswirksam seit 26.06.1989 sowie 1. und 2. Fortschreibung rechtswirksam seit 12.04.2018) als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die das Plangebiet betreffende Fläche wurde im Zuge der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausgewiesen.

Somit ist der Bauungsplan „Rübteile III“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan GVV Zwiefalten-Hayingen, 2. Fortschreibung, Ortsteil Gauingen, rechtswirksam seit 18.12.2012

5.2 Angrenzende Bauungspläne

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bauungsplans „Rübteile II“ (rechtskräftig seit 25.09.2008) an. Er setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Die Gebäudelänge ist auf maximal 22,0 m beschränkt und es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Traufhöhe ist auf 4,70 m, die maximale Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bauungsplan „Hirtenäcker“ (rechtskräftig seit 17.04.1997) an. Für diesen Bereich setzt der Bauungsplan ein eingeschränktes Mischgebiet fest. Die Einschränkung besteht darin, dass der Störgrad der zulässigen Nutzungen auf den Störgrad eines Allgemeinen Wohngebiets beschränkt ist.

6. Angaben zum Plangebiet

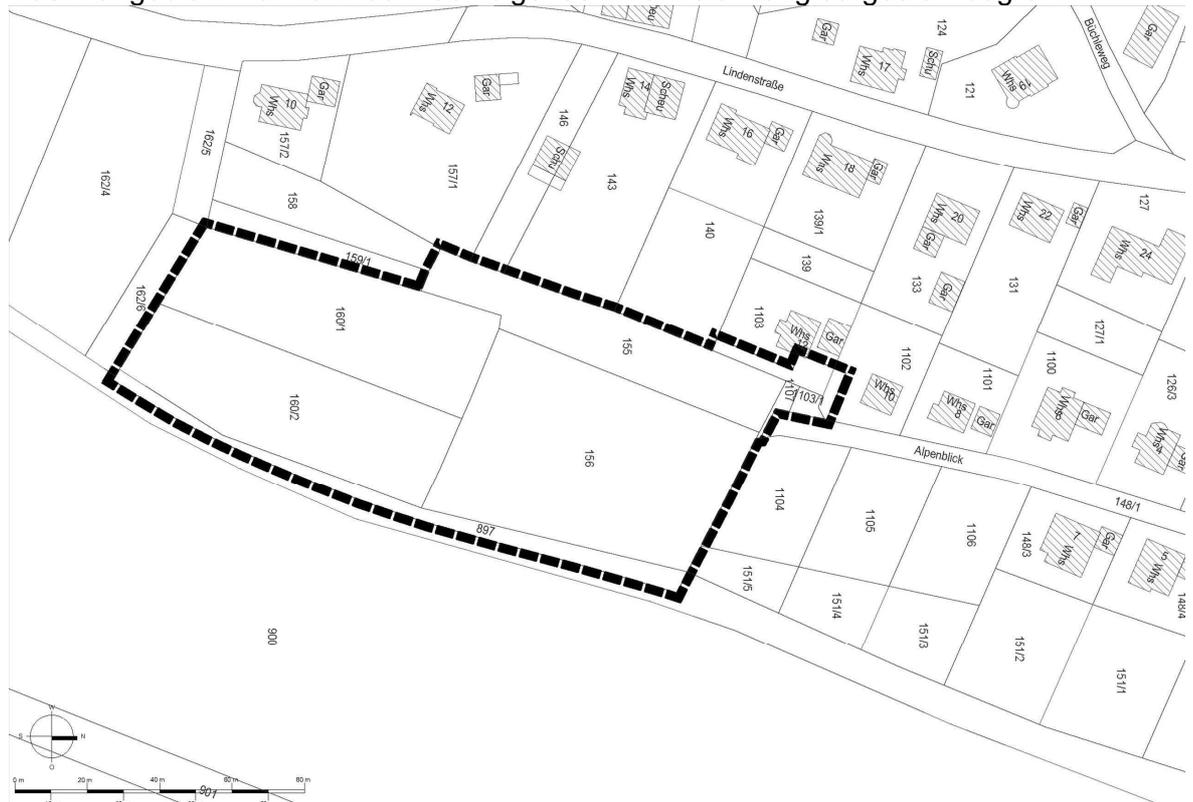
6.1 Geltungsbereich des Bauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Gauingen am südöstlichen Siedlungsrand, direkt im Anschluss an das Wohngebiet „Rübteile II“ und in Verlängerung der Straße „Alpenblick“. Es wird begrenzt im Norden und Westen durch die bestehende Bebauung und im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Östlich des Plangebiets verläuft ein Feldweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 155; 156; 160/1; 160/2; 1107; 1103/1; 1103 (teilweise); 1102 (teilweise) sowie 897 (teilweise).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 1,10 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bauungsplan „Rübteile III“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist frei von baulichen Anlagen. Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Randbereich befindet sich eine Feldgehölzhecke, die als Biotop nach § 32 BNatSchG geschützt ist. Westlich und Nördlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude. Das Gebiet wird über die Straße „Alpenblick“ erschlossen. Östlich, an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein befestigter Wirtschaftsweg und es grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gelände weist ein Gefälle von West nach Ost auf.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Rübteile III“ wird gemäß § 13 b BauGB nach dem Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz

Eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz wurde durchgeführt. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Durch die Planung sind vorwiegend keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Da die im Plangebiet vorhandene Feldhecke erhalten bleibt, können Beeinträchtigungen für Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

Für Offenlandvogelarten besteht eine Lebensraumeignung in der Umgebung des Plangebiets durch offenes Ackerland. Im Bereich des Plangebiets sind bereits Beeinträchtigungen durch den befestigten landwirtschaftlichen Weg, das Feldgehölz und die Freileitung vorhanden. Durch die Bebauung des Plangebiets werden daher keine weiteren Beeinträchtigungen erwartet, die zu Revierverlusten für Offenlandvogelarten führen können.

Das Plangebiet eignet sich für Fledermäuse als Nahrungsgebiet. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen werden jedoch ausgeschlossen, da insbesondere westlich des Plangebiets gute Nahrungsflächen für Fledermäuse vorhanden sind, die den Verlust der ökologischen Funktion im Plangebiet abfangen können.

Reptilienvorkommen im Plangebiet, insbesondere Vorkommen streng geschützter Arten werden als sehr unwahrscheinlich angesehen. Dennoch erfüllt die Feldhecke entlang der Ostseite des Plangebiets eine ökologische Funktion als Wanderungsstruktur. Da die Feldhecke erhalten bleibt, sind Beeinträchtigungen für Reptilien nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit von Amphibien und weiteren streng geschützten Arten ist nicht zu erwarten.

7.3 Biotopschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das geschützte Biotop Nr. 1-7722-415-6580 (Drei Schlehen-Feldhecken im Gewann Hirtenäcker). Ein Teil des Biotops (ca. 130 m²) befindet sich oberhalb der Böschungskante auf privaten Baugrundstücken. Dieser Teil wird durch die private Nutzung als Hausgarten Beeinträchtigungen erfahren, was gemäß § 30 (2) BNatSchG ein Verbotstatbestand darstellt.

Der größte Teil (ca. 155 m²) des geschützten Biotops befindet sich im Böschungsbereich entlang des Feldwegs Flst. 897, dieser ist mit einer Pflanzbindung (PFB 1) belegt und dauerhaft zu sichern.

Mit Schreiben vom 26.05.2018 wurde von der Unteren Naturschutzbehörde die Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 (2) BNatSchG) zugelassen.

Bei Einhaltung folgender Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Beeinträchtigungen für das geschützte Biotop auf Dauer ausgeglichen und eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 (3) BNatSchG zugelassen werden kann:

- Abgrenzung der privaten Grundstücke zur Landschaft:
Um die Einwirkungen auf das gesetzlich geschützte Biotop durch die private Nutzung als Hausgarten (individuelle Gartengestaltung, Rück- und Formschnitt, spielende Kinder, Haustiere usw.) zu vermeiden, ist zum Schutz der gesamten Heckenstrukturen entsprechend der Maßnahme 2 (M2: Abgrenzung der privaten Grundstücke) entlang des Feldwegs (Flst. 897) ein geschlossener Zaun ohne Durchlässe auf dem Grundstück der Gemeinde, hin zu den privaten Grundstücken, zu errichten.

- Rodungsarbeiten:
Entsprechend der Maßnahme 3 (M3: Rodungsarbeiten) haben Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen, um ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden.
- Erhalt und Entwicklung von Heckenstrukturen:
Durch das Pflanzgebot 2 (PFG 2: Wildgehölzhecke) und die Pflanzbindungen 1 und 2 (PFB1: Erhalt des Biotops, PFB 2: Erhalt weiterer Heckenstrukturen) sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Feldwegs (Flst. 897) die vorhandenen Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten und weitere Heckenstrukturen mit heimischen Laubgehölzen anzulegen, entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Abstand zur Baugrenze:
Um baubedingte schädliche Einwirkungen auf das geschützte Biotop und die zu entwickelnden Heckenstrukturen zu vermeiden, wird auf den Grundstücken Nr. 9 bis Nr. 13 mit der Baugrenze ein Abstand zur öffentlichen Grünfläche von 7,00 bis 8,00 m eingehalten. Auf dem Grundstück Nr. 8 beträgt die Entfernung 5,00 m bis 6,00m, um hier eine angemessene Bebauung zu gewährleisten.
Zudem sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. die Größe der Nebenanlagen ist auf maximal 20 m³ umbauten Raum und auf ein Geschoss beschränkt.

7.4 Immissionsschutz

7.4.1 Lärmintensive Betriebe und Nutzungen

Südwestlich des Plangebiets befinden sich in der weiteren Umgebung die Gebäude und die Betriebsgelände der ehemaligen Spedition Geiselhart sowie die der ehemaligen Straßenmeisterei, heute mit nicht störendem Kleingewerbe und Betriebsleiterwohnungen, sowie der Tennisplatz und der weiter entfernte Steinbruch Lauster.

Die Erschließung dieser Nutzungen erfolgt direkt über die Albrecht-Burrer-Straße bzw. Lindenstraße auf die Bundesstraße B 312. Der Verkehr tangiert den Ort und das geplante Wohngebiet nicht. Sämtliche Anlagen sind durch üppige Bepflanzungen abgeschirmt (Sichtschutz). Die Topografie steigt vom Plangebiet in Richtung Süd-Westen an, somit liegt das Plangebiet einige Meter tiefer als die im Süd-Westen bestehenden Nutzungen.

Steinbruch Lauster (Albert-Burrer-Straße 6)

Der Steinbruch liegt topografisch in einer Senke und ist vom Ortsteil Gauingen nicht einsehbar. Das Betriebsgelände liegt in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet „Rübteile III“. Die Abbaufäche befindet sich auf der zum Ortsteil abgewandten Seite hinter einem Wirtschafts- und Betriebsgebäude.

Die Arbeiten zum Abbau des Gauinger Travertin erfolgen, entsprechend der Nachfrage, vornehmlich im Zeitraum zwischen Februar/März und Dezember lediglich an wenigen Tagen im Jahr statt. Der Abbau erfolgt ausschließlich auf natürliche Art durch mechanische Abbaugeräte, es werden keine Sprengungen durchgeführt. Der Abtransport mit LKW wird über die Albert-Burrer- und Lindenstraße in Richtung Bundesstraße geleitet.

In den Sommermonaten finden Steinbildhauer- und Malkurse für Ruhe suchende Touristen auf dem Gelände des Steinbruchs statt.

Durch die topografisch niedriger liegende und nach Westen gerichtete Abbaufäche des Steinbruchs, die Verwendung mechanischer Abbaugeräte sowie den direkten Abtransport über die Albert-Burrer- und Lindenstraße in Richtung Bundesstraße sind keine schädlichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Tennisanlage (Albrecht-Burrer-Straße 3)

Die Tennisanlage Gauingen hat vier Sandplätze, die bei gutem Wetter von April bis Oktober und nur tagsüber, solange es hell ist, bespielt werden (Training und Rundenspiele). Flutlichtanlagen und Lautsprecher sind keine vorhanden. Auf den Spielfeldern befinden sich maximal 16 Spieler zum selben Zeitpunkt, die zusammen mit den insgesamt vier Bällen, die dann im Umlauf sind nur geringe Schallemissionen verursachen. Bei Rundenspielen oder Vereinsmeisterschaften befinden sich maximal 40 Zuschauer auf dem Platz. Auf dem Gelände befindet sich keine Gaststätte. Das Clubheim wird nicht bewirtschaftet, Getränkeausschank findet lediglich bei Rundenspielen oder am Wochenende statt. Das durch den Spielbetrieb verursachte Verkehrsaufkommen ist minimal, an Wochenenden nur steigt es nur geringfügig an. An Spieltagen verteilt sich der Publikumsverkehr über den Tag hinweg, je nach Spielbeginn. Die Anlage ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt und von einem Erdwall mit hohen Büschen und Bäumen umgeben.

Durch die geringe Nutzungsintensität und Ausstattung der Tennisplätze, den vorhandenen Erdwall und den Abstand zum Plangebiet von 75 m sind im Ergebnis keine schädlichen Lärmeinwirkungen auf das einige Meter tiefer liegende Plangebiet zu erwarten.

Ehem. Straßenmeisterei (Lindenstraße 9)

Auf dem Gelände der ehemaligen Straßenbaumeisterei befinden sich heute ein Berge- und Abschleppdienst mit Handel sowie ein Betrieb der Metalltechnik. Die Gebäude auf dem Gelände sind um einen Hof angeordnet, sodass die Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände und evtl. lärmintensive Arbeiten im Freien von den Gebäuden in Richtung Plangebiet abgeschirmt werden.

- Berge- und Abschleppdienst:
Bei dem Berge- und Abschleppdienst handelt es sich um einen Nebenerwerbsbetrieb ohne Werkstatt mit insgesamt fünf Teilzeitbeschäftigten. Die Betriebszeit des Abschleppdienstes beträgt 24 Stunden. Die abgeschleppten Fahrzeuge werden bei Bedarf im Innenhof des Geländes kurzzeitig abgestellt.
- Metalltechnik, Herstellung und Vertrieb:
Bei dem Betrieb zur Herstellung und Vertrieb von Metallwaren handelt es sich um einen Betrieb zum Nebenerwerb mit einem Beschäftigten. Die Betriebszeiten belaufen sich auf ca. 10 Stunden in der Woche, vornehmlich abends und am Wochenende.

Im Ergebnis lassen die an der Lindenstraße angesiedelten Betriebe aufgrund ihrer Betriebsart, Gebäudestellung und der topografisch tieferen Lage des Plangebiets keine schädlichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet erwarten.

Ehem. Spedition (Steinhecke 1)

Auf dem Gelände der ehemaligen Spedition ist heute das Büro der GVVW Geiselhardt Vermögensverwaltung GmbH sowie die Produktions- und Vertriebsstätte der Tress Lebensmittel GmbH & Co. KG untergebracht. Der Lebensmittelbetrieb produziert und vertreibt Bio-Lebensmittel im kleinen Umfang mit acht Angestellten. Die Betriebszeiten belaufen sich auf acht Stunden an Werktagen. Dementsprechend fallen Anlieferung und Verladevorgänge auf dem Gelände gering aus.

Im Ergebnis sind von dem Lebensmittelbetrieb auf dem Gelände der ehemaligen Spedition keine schädlichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

7.4.2 Geruchsintensive Nutzungen / Tierhaltungen

In mittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich ab 130 m Entfernung Tierhaltungen, landwirtschaftliche Betriebe und Althofstellen nordwestlich im Ortskern von Gauingen. Bei der in der Lindenstraße 35 (Flst. 16/1) befindlichen Hofstelle handelt es sich um einen Betrieb der Nebenerwerbslandwirtschaft ohne landwirtschaftliche Nutztierhaltung.

Auf dem Grundstück im Kirchenweg 3 (Flst. 958) wird Landwirtschaft als Nebenerwerb betrieben derzeit ohne landwirtschaftliche Nutztierhaltung. Auf diesem Grundstück ist ein Stall für die Haltung von zwei bis drei Pferden geplant und im Rahmen eines positiven Bauvorbescheids genehmigt.

Auf den benachbarten Grundstücken Lindenstraße 30 und 32 (Flst. 187/1 und 187/1) ist ebenfalls ein Pferdestall für zwei Tiere geplant.

Eine Hobbytierhaltung wird auf dem Grundstück Lindenstraße 23 (Flst. 20 und 20/2) betrieben.

Durch die geringe Intensität der vorhandenen bzw. geplanten Hobbytierhaltungen nordwestlich des Plangebiets, der großen Entfernung und die in diesem Bereich vorherrschenden Hauptwindrichtungen aus Nord-Osten und Süd-Westen (Quelle: Landesamt für Umwelt BW, 2017) wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Das Gebiet wird über eine beidseitige Stichstraße, die die Verlängerung der Straße „Alpenblick“ bildet und an der „Lindenstraße“ angebunden ist, erschlossen.

Am Ende der herzustellenden Straßenstrecke im Süden wird eine Wendemöglichkeit nach Maßgabe der Planzeichnung des Bebauungsplanes hergestellt.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Die Bau- und Nutzungsstruktur orientiert sich im Wesentlichen am Bestand. Es sind Einzelhäuser mit Sattel- und Pultdächern vorgesehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserver- und -entsorgung und Stromversorgung

Die Wasserver- und Entsorgung und Stromversorgung erfolgt über die Straße Alpenblick.

9.2 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

9.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

9.4 Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer privaten Erschließungsträgerschaft und durch gesetzliche Baulandumlegung.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um städtebauliche Spannungen zu minimieren und um das Wohnumfeld nicht zu beeinträchtigen werden die zulässigen, in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe. nicht zugelassen und die ausnahmsweise zulässigen in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. nicht zugelassen. Da es sich hier um die Erweiterung eines bestehenden Baugebietes handelt und keine neuen Anforderungen an die Planung gestellt werden, werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans weitestgehend übernommen und auf die heutigen Anforderungen ausgeweitet.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, sowie die Trauf- und Firsthöhe hinreichend bestimmt.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch den aktuellen hohen Individualitätsanspruch der Bauherren werden Regelungen zur Dachform und Dachneigung sehr offen gehalten. Um dennoch das Gebiet in die vorhandene Struktur zu integrieren und ein gemeinsames Erscheinungsbild innerhalb des gesamten Gebiets zu erreichen, werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Dachdeckung und zu Einfriedungen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfläche getroffen.

11.2 Gestaltung der Freiflächen / Erdaushub

Entsprechend dem Grundsatz möglichst die Flächenversiegelung gering zu halten, werden Regelungen für die Stellplatzherstellung und Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen. Entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der anfallende Erdaushub aus der Baugrube, soweit es das anstehende Gelände erlaubt, auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Zum Schutz des Mutterbodens darf dieser nicht überschüttet werden bzw. muss bei einem notwendig werdenden Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca.	1,10 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,89 ha	80,7 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,12 ha	10,9 %
Fußweg	ca.	< 0,01 ha	0,3 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,09 ha	8,2 %

Reutlingen, den

Zwiefalten, den

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Matthias Henne
Bürgermeister