

PLANBEREICH NR. 94.08

**Gemeinde Notzingen
Landkreis Esslingen**

**Bebauungsplan "Hofäcker IV" und
örtliche Bauvorschriften**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: 03.07.2020**

Geoteck GmbH
Erschließungsträger
Projektsteuerung

Carl-Zeiss-Str. 31
73230 Kirchheim u. T.
info@geoteck.de

Gemeinde Notzingen, Landkreis Esslingen

Bebauungsplan "Hofäcker IV" und örtliche Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

1. Beschreibung des Plangebiets.....	3
2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung	7
3. Erschließung und Entwässerung	8
4. Grünordnung und Freiräume.....	10
5. Bebauung.....	10
6. Auswirkungen der Planung	11
7. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung und zum Ausgleich, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	11
8. Artenschutz	11
9. Bodenordnung und Kosten	12
10. Flächenaufstellung.....	12
11. Anlagen.....	13

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Beschreibung des Plangebiets

Der Bebauungsplan wird nach § 10 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Sein Zweck ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet.

1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das geplante Baugebiet "Hofäcker IV" liegt am nordöstlichen Ortsrand von Notzingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die südlichen Grenzen des Flurstücke 2217 und 2255,

im Osten durch die bebauten Grundstücke entlang der westlichen Fasanenwegs,

im Süden durch die bebauten Grundstücke entlang des nördlichen Hofackerwegs sowie durch den Hofackerweg selbst im westlichen Abschnitt und

im Westen durch östliche Grenze der Wegparzelle 1862 auf eine Länge von ca. 47m sowie des Flurstücks 1864 bis zum nördlichen Flurstück Nr. 1807. Der Geltungsbereich verläuft nach Norden bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 1870 und von hier etwa auf halber Länge der anschließenden Flurstücke.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Notzingen sind Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

1768/2, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1806/1, 1806/2, 1807/1, 1810, 1811, 1863 (teilweise), 1864 (teilweise), 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870/1, 1871, 1872, 1873/1, 1874/1, 1875/1, 1876/1, 2216 (teilweise), 2218/1, 2257, 2259, 2490/1, 2490/2, 2523, 2534, 2534/1.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,84 ha.



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionalplan Region Stuttgart 2009

Der Regionalplan weist die Gemeinde Notzingen aufgrund ihrer Lage außerhalb einer Entwicklungsachse, der gegebenen naturräumlichen und landschaftlichen Situation, des fehlenden schienengebundenen Personennahverkehrs und des zusammenhängenden Landschaftsbereichs als Gemeinde mit Eigenentwicklung aus.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck (5. Änderung) ist seit dem 12.09.2008 rechtsgültig. In diesem ist am nordwestlichen Rand des Siedlungskörpers Notzingen eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Nachdem die verfügbaren Wohnbauplätze in Notzingen weitgehend ausgeschöpft sind, hat der Gemeinderat beschlossen, dieses Gebiet einem Bebauungsplanverfahren zuzuführen.

Der Bebauungsplan "Hofäcker IV" setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und gilt damit als aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Naturraum, Geologie und Baugrund

Naturraum

Die Gemeinde Notzingen befindet sich im Naturraum „mittleres Albvorland“. Dieses erstreckt sich vom Hohenzollern bis zum Hohenstaufen und wird im Norden durch die Talzüge von Neckar und Fils sowie im Süden von der Alb begrenzt. Sie ist unmittelbar nördlicher Nachbar der Stadt Kirchheim unter Teck an der östlichen Peripherie des Landkreises Esslingen.

Die aufgewölbte Notzinger Platte, bestehend aus Unterjura, geht in die nördlich im Gemeindegebiet liegende aus Löß bestehende Schlierbacher Platte über.

Als prägendes Merkmal der Kulturlandschaft sind die großen zusammenhängenden Streuobstbestände um die Siedlungen und in den Hügelbereichen zu nennen.

Das Plangebiet ist von Norden (338 m üNN) nach Süden (316 m üNN) geneigt. Südlich des Geltungsbereichs fließt der Bodenbach von West nach Ost.

Geologie

Geologisch befindet sich das Planungsgebiet an einer Nahtstelle zwischen dem Mittleren und Unteren Jura. Fossilienfunde in diesem Gebiet sind eher unwahrscheinlich, können aber nicht völlig ausgeschlossen werden (vgl. Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzzierung, Anlage 3).

Der nördliche Teil des Gebiets besteht aus einer Amaltheenton-Formation, welches aus Tonstein und im oberen Abschnitt aus hell- bis mittelgrauen Kalk- und Kalkmergelstein besteht. Teilweise können diese Lagen fossilreich sein.

Im südlichen Teil des Gebiets ist eine Numismalmergel-Formation vorherrschend, bestehend aus hell- bis mittelgrauem Kalk- und Kalkmergelstein sowie mittel- bis dunkelgrauen Tonmergellagen.

Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Hofäcker IV“ durch das Büro Henke und Partner GmbH erstellt (Anlage 5). Anhand der Aufschlüsse stellt sich die geologische Situation im Plangebiet wie folgt dar:

Die obersten 0,5 m sind im unteren Bereich des Hanges mit bindigem Material aufgefüllt. Die Auffüllung besteht aus einem tonigen, schwach kiesigen Schluff, der mit kleinen Ziegelstücken durchsetzt ist. In den restlichen Bohrungen hangaufwärts wurde über die obersten 0,1 m – 0,3 m ein schluffiger, toniger, schwach kiesiger Oberboden angetroffen. Die Fläche des Plangebiets ist teilweise landwirtschaftlich genutzt und teilweise von Feldwegen durchzogen. Daher ist davon auszugehen, dass über das gesamte Erschließungsgebiet die obersten Dezimeter heterogen sind.

Unter der Auffüllung bzw. dem Oberboden schließt ein Hanglehm an. Dieser wurde lediglich an der Untersuchungsstelle 1 (unterster Hangbereich, s. Gutachten Anlage 5) nicht angetroffen und ist in diesem Bereich bereits abgetragen und voraussichtlich durch Auffüllung ersetzt. Der Hanglehm reicht bis in max. 1,8 m unter Geländeoberkante (GOK, BS 5). Es handelt sich bei dem bindigen Material um einen schwach kiesigen, schluffigen Ton. Der Hanglehm ist meist homogen, selten humos, er wurde im Gelände überwiegend mit einer steif bis halbfesten Konsistenz angesprochen. In dem Rammsondierprofil DPH 2 lagen die Schlagzahlen N10,H überwiegend bei 2 und 3 Schlägen und bestätigen im Wesentlichen die Feldansprache. Zwischen 0,7 m und 0,9 m unter GOK wurden nur Schlagzahlen N10,H = 1 festgestellt, was im Allgemeinen einer weichen Konsistenz zuzuordnen wäre. Die Farbe variiert zwischen braun bis ockerfarben.

Die angetroffenen Schichten sind stark witterungsempfindlich. Bei ungünstiger Witterung und ungeschütztem Erdplanum oder bei unsachgemäßer Zwischenlagerung können erfahrungsgemäß in den lehmigen bis schiefrigen Böden rasch durch Frost, Niederschläge oder hoher mechanischer Beanspruchung durch Baustellenverkehr deutliche Verschlechterungen der bodenmechanischen Eigenschaften eintreten.

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus den Bohrungen, werden im Gutachten Hinweise und geotechnische Empfehlungen zur Erschließung und geplanten Bebauung gegeben.

1.4 Klima

Das Plangebiet weist hinsichtlich der Entstehung und insbesondere des Abflusses der Kaltluft in Richtung Bodenbach eine gewisse Bedeutung auf. Mit der aktuellen Nutzung des Plangebiets ist diese klimatische Funktion uneingeschränkt erfüllt.

1.5 Landschaftsbild

Neben der Qualität des umgebenden Landschaftsraums für Spaziergänge mit Aussichtserlebnis ist insbesondere der großräumige Blick vom Gegenhang des Bodenbachs relevant. Die Planung für den Geltungsbereich sollte darauf abzielen, den Siedlungskörper der Gemeinde Notzingen klar und abschließend zu definieren.

1.6 Realnutzung im Gebiet und unmittelbar angrenzend

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet "Sonnenweg- Fasänenweg-Hofackerweg" an.

Das Gelände fällt mit Neigungen von bis zu 10 Prozent von Nord nach Süd in Richtung Bodenbach.

Es ist im Wesentlichen extensiv landwirtschaftlich genutzt und mit zwei Entwässerungsgräben durchzogen, die sporadisch Wasser führen. Stellenweise treten über kurze Abschnitte Quellhorizonte aus, die im Nahbereich zu dauerfeuchten Stellen mit typischem Binsenbewuchs führen. Überwiegend besteht die Nutzung aus Dauergrünland (Fettwiese, teilweise Fettwiesenbrache), Streuobst, einem kleineren Acker, Ziergärten und Gebüsch.

2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde für die Gemeinde Notzingen eine erforderliche Wohnbaufläche entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben ermittelt und im Flächennutzungsplan dargestellt. Gleichwohl ist der landesweite Bedarf an Wohnraum auch in der Gemeinde Notzingen vorhanden. Viele Bürger fragen im Zuge der Wohnungsknappheit nach verfügbaren Bauplätzen. Durch die Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche wird die Gemeinde Notzingen diesen Bedarf an Wohnbauland in guter Qualität befriedigen. Entsprechend dem regional- und landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurde ein Baulückenkataster erstellt. Ein aktueller Bedarf an Wohnbauland lässt sich jedoch nur mit einer zeitlichen Perspektive der Nutzung dieser Baulücken befriedigen. Daher wurde mittels einer Eigentümerbefragung die zeitliche Verfügbarkeit dieser Baulücken abgefragt, mit dem Ergebnis, dass keine Grundstücke in einem aktuellen Zeitfenster zur Verfügung stehen. Somit ist wie schon im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Kirchheim unter Teck dargestellt, das Baugebiet Hofäcker IV zur Bedarfsdeckung vorgesehen. Das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Dichtevorgaben erreicht

Laut Vorgabe der Regionalplanung ist eine Dichte von 55 Einwohnern je Hektar bei 2,15 Einwohnern je Wohneinheit zu erreichen.

Folgende Ziele sind Grundlage der Planung für das Allgemeine Wohngebiet: ortstypisch, sozial, umweltverträglich, praktikabel und wirtschaftlich.

Die exponierte Lage auf der nördlichen Hangflanke des Bodenbachtals erfordert eine sensible Einfügung in die Topografie mit dem Ziel, den Siedlungskörper zu einer städtebaulichen Einheit werden zu lassen und abzuschließen.

Ortstypisch bedeutet weiterhin, die städtebauliche Körnung und die vorhandenen Bebauungsmaßstäbe aufzunehmen und im Neubaugebiet zu beantworten. Die heutigen Grundstückspreise und die gesetzliche Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird gleichwohl zu einer Dichte führen, die bisher im östlichen Nachbargebiet nicht ganz erreicht ist. Also ist vor allem Wert zu legen auf eine klare Formulierung der Straßenräume und der Gebäudeausrichtungen, so dass die städtebauliche Grundstruktur für die dichtere Bebauung und die individuelle Vielfalt einzelner Bauherrenwünsche eine robuste Grundlage darstellen.

Sozial soll die Planung insofern sein, als einerseits den üblichen Wünschen der Bauwilligen soweit vertretbar nachgekommen wird, insbesondere aber die demographische Entwicklung Berücksichtigung findet. Besonderes Augenmerk ist nicht nur auf die Älteren zu richten, sondern insbesondere auch auf junge Familien und Kinder. Südlich des Finkenwegs sind Mehrfamilienhäuser geplant, um eine gewisse typologische Durchmischung des Wohnangebots zu erhalten.

Umweltverträglich soll die Planung sein unter Berücksichtigung des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, aber auch hinsichtlich Vermeidung bzw. Reduzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Ziele beziehen sich nicht nur auf die Schutzgüter Flora, Fauna oder Biotopverbund, sondern insbesondere auch auf die Bedürfnisse des Menschen.

Die Planung ist dann praktikabel, wenn Lage und Grundstück sowie dessen Bebaubarkeit soweit wie möglich und so eng als nötig formuliert sind. Jedem Bauwilligen soll klar sein, dass er sich in einen gemeinsamen Rahmen einfügen hat, gleichzeitig sollen aber individuelle Vorstellungen ihre Spielräume finden. Alle Planungen und Maßnahmen zum Thema Bebauung und insbesondere Erschließung und vorrangig auf Funktionalität auszulegen.

Letztendlich ist der Plan dann wirtschaftlich, wenn alle oben genannten Ziele möglichst konsequent umgesetzt werden.

3. Erschließung und Entwässerung

Haupterschließungselement ist eine neue Schleife, die zusammen mit dem verlängerten Sonnenweg und dem Finkenweg das nördliche Baugebiet durchfährt. Nach Süden zweigt von dieser Schleife eine Verbindung zum Hofackerweg ab. Mit der Anbindung des Gebiets an drei Punkten des vorhandenen Straßennetzes wird die verkehrliche Belastung der Nachbargebiete gering gehalten.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die bestehende Bushaltestelle „Hochdorfer Straße“ an die Buslinie 144 (Kirchheim über Notzingen, Hochdorf, Reichenbach nach Plochingen). Aufgrund der Entfernung dieser Haltestelle zum Plangebiet, soll eine neue Haltestelle im Einmündungsbereich des Sonnenwegs an die Hochdorfer Straße entstehen, die von der Linie 144 mitbedient werden kann.

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an die vorhandene Leitung im Sonnenweg und an der Ecke Hofackerweg / Fasanenweg erfolgen. Damit ist die Versorgung des Gebiets von zwei Seiten über das gut vernetzte, vorhandene Wassernetz sichergestellt. Die zusätzliche Entnahme ist im Verhältnis zum Gesamtnetz geringfügig. Probleme in der Versorgung des umgebenden Gebiets sind nicht bekannt. Wesentliche Auswirkungen auf das vorhandene Netz sind durch das Neubaugebiet nicht zu erwarten.

Ob die Druckverhältnisse für die Anforderungen bei Löschwasserentnahme ausreichen, soll durch Messungen geprüft werden.

3.2 Entwässerungskonzept

3.2.1 Gesamtentwässerungskonzept: Trennsystem

Auch wenn Notzingen – wie viele andere Gemeinden - bisher fast ausschließlich im Mischsystem entwässert, ist nach den derzeitigen Rahmenbedingungen (Europäische Wasserrahmenrichtlinie, deutsches Wasserhaushaltsgesetz, Wassergesetz von Baden-Württemberg u.a.) eine Ableitung von kaum verschmutztem Regenwasser über die Mischkanalisation nicht zulässig.

3.2.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet soll über Schmutzwasserkanäle abgeleitet werden, die an den vorhandenen Mischwasserkanal im Hofackerweg angeschlossen werden. Da die Schmutzwassermenge im Vergleich zum Regen- oder Mischwasserabfluss geringfügig ist, sind deswegen unterhalb des Anschlusses keine Maßnahmen erforderlich.

3.2.3 Regenwasser

Folgende Festsetzungen dienen der Vermeidung von Regenwasserabfluss:

- Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind extensiv zu begrünen.
- Die Befestigung der privaten Stellplatzflächen, Zufahrten und Stauräume vor Garagen und Carports ist nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. offenporige Pflaster- und Plattenbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, etc.) zulässig.

Die Baugrunderkundung ergab bereichsweise oberflächennahe Durchlässigkeitswerte, bei denen die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich möglich wäre. Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken würden – ohne Böschungsflächen - demnach ca. 11 bis 15% der Bauplatzfläche beanspruchen. Statt planmäßiger Versickerung mit rechnerischem Nachweis ist hier die getrennte Ableitung von Regenwasser

vorgesehen. Gründe dafür sind, dass planmäßige Versickerungsanlagen tiefer einbinden, bei genauerer Erkundung und längerfristig im Verwitterungslehm ungünstigere Werte zu erwarten sind, dass Verdichtung bei der Herstellung von Versickerungsanlagen beim anstehenden klüftigen Grund wahrscheinlich ist und weil Schicht- und Sickerwasser für Versickerungsanlagen und Unterlieger im Hang problematisch sind.

Versickerung und Verdunstung erfolgt dennoch: Zur Ableitung von Außengebietswasser sind im und am Westrand des Baugebiets Mulden und Gräben geplant, in die Regenwasser möglichst oberflächlich eingeleitet werden soll.

Das bei Starkregen auch von Straßenflächen abfließende Regenwasser wird über Mulden, Gräben und Regenwasserkanäle einem offenen Regenrückhaltebecken am unteren Rand des Baugebiets zugeführt und von dort gedrosselt über den Regenwasserkanal im Falkenweg zum Bodenbach abgeleitet.

3.2.4 Außengebietswasser

Oberhalb (nördlich) des Plangebiets befindet sich ein größeres, zum Plangebiet geneigtes Außengebiet. Bei extremen Regenereignissen kann es zu Oberflächenabfluss aus diesem Gebiet kommen. Auf von der Gemeinde erworbenen Grundstücken außerhalb des Baugebiets wird daher entsprechend einer gesonderten Planung im Norden ein Wall angeordnet, an dem entlang das Außengebietswasser zum Tiefpunkt geleitet wird. Von dort wird der Außengebietswasserabfluss über Kanäle zum Graben durch das Baugebiet geleitet. Dieser Graben folgt dem Verlauf des derzeit vorhandenen Grabensystems zur Ableitung von Oberflächenwasser.

Zusammen mit dem Regenwasser aus dem Baugebiet wird dieses Außengebietswasser dem Regenrückhaltebecken unterhalb des Baugebiets zu und von dort gedrosselt zum Bodenbach abgeleitet.

4. Grünordnung und Freiräume

Das heute unbebaute Gebiet ist als Kaltluftentstehungs- bzw. Abflussgebiet anzusehen, wobei aufgrund der Neigungen im nördlich angrenzenden Landschaftsbereich mit verhältnismäßig höheren Fließgeschwindigkeiten zu rechnen ist.

Die von Norden kommende Kaltluft wird durch die offene Bauweise des Gebiets absichern, ohne zu stauen oder düsenartig zu beschleunigen.

Im Querungsbereich des vorhandenen Grabens mit dem verlängerten Finkenweg wird als großzügige Uferbegleitung ein nord-süd-geführter "Grünkeil" eingefügt, der nicht nur zur Absicherung des Ökosystems Graben dient, sondern auch zur Gliederung des Gesamtgebiets beiträgt. Der "Grünkeil" ist auch das städtebauliche Motiv zur Verschwenkung des westlichen Teilgebiets, die den Gliederungseffekt unterstützt. Der zentrale von Bebauung freigehaltene Grünzug dient der ökologischen Leistungsfähigkeit und der Oberflächenentwässerung.

Zentral zur freien Landschaft im Westen und verbunden mit dem "Grünkeil" orientiert sich ein kleinerer Quartiersplatz mit Kinderspielbereich.

Die Festsetzung zur Ausbildung von Einfriedungen dient der Vereinheitlichung des Gesamtbildes und der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten. Das Gebiet soll sich nicht "einschanzen", sondern transparent wirken.

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt (s. Anlage 1). In Kenntnis der Planungsabsichten sind Maßnahmen der Grünordnung abgeleitet, die, soweit geeignet, in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden.

5. Bebauung

Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), wie es auch im östliche und südliche angrenzenden Gebiet gegeben ist. Das Wohnen störende Verhältnisse sind damit ausgeschlossen. Der Ausschluss der Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unterstützt dieses Ziel. Südlich des Finkenwegs ist eine gewisse Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt. Damit soll das typologische Angebot erweitert und die geforderte Dichte erreicht werden.

Im Großen und Ganzen besteht das Gebiet aus Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Während die Mehrfamilienhäuser am Finkenweg zentral liegend und räumlich wirksam 3-geschossig sind, soll die übrige Bebauung im Wesentlichen 2-geschossig sein und geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) aufweisen.

Die maximale Gebäudehöhe ist so gewählt, dass sie sich maßstäblich in die vorhandene Nachbarbebauung einfügt. Die Höhenentwicklung der Gebäude sieht zunächst eine Erhöhung der Gebäude im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung vor und ein Abflachen zum neuen Ortsrand hin. Diese Dynamik ist einerseits dem Landschaftsbild „Ortsrand“ mit Übergang zur freien Landschaft wie aber auch der Erreichung der Dichtevorgaben durch den Regionalplan geschuldet. Da es sich bei den Festsetzungen jedoch um Höchstmaße handelt, ist eine maximale Ausnutzung der Gebäudehöhe nicht zwingend und es kann durchaus niedriger gebaut werden. Im Rahmen von Zuteilungsgesprächen wurde daher im Einzelfall bereits die maximale Höhenfestsetzung angepasst.

Alle Häuser sind südorientiert, um eine möglichst günstige Energiebilanz zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit bestimmter Haustypen ist aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet und verfolgt das Ziel der Nachfrage gerecht zu werden, städtebaulich ausgewogene Räume zu entwickeln bzw. das Verkehrsaufkommen in die Gebietstiefe hinein zu verringern.

Die Beschränkungen hinsichtlich der Dachformen, -aufbauten und -farben zielen auf ein einheitliches, ruhiges Gesamtbild des Gebiets ab (Fernwirkung).

Auf den Grundstücken ist darauf geachtet worden, dass je Wohneinheit in der Regel 2 Stellplätze möglich sind. Eine Belastung der bestehenden Straßen bzw. der angrenzenden Nachbarbebauung durch Parkierungsdruck soll damit ausgeschlossen werden. Unabhängig davon ist das Parken auf der Straße außerhalb von privaten Ein- und Ausfahrtbereichen ebenfalls möglich.

6. Auswirkungen der Planung

Neben den mit den Zielen und Zwecken der Planung bereits geschilderten Auswirkungen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplan-Entwurf wird ein Grünordnungsplan im Sinne des Naturschutzgesetzes erstellt (s. Anlage 1). Darüber hinaus wird auch ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB erstellt (s. Anlage 4).

7. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung und zum Ausgleich, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Gemäß §1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder, falls nicht vermeidbar, zu minimieren. Die Eingriffe sind im Geltungsbereich oder außerhalb auszugleichen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 3).

8. Artenschutz

Im Vorfeld zum Bebauungsplans wurde zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets bzw. des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) von der Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen erstellt (s. Anlage 2).

Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die Planung Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten ausgelöst

werden können. Um die Erfüllung von diesen Verbotstatbeständen zu vermeiden sind artenschutzrechtliche "Ausgleichsmaßnahmen" zu ergreifen. Die Einzelmaßnahmen sind in der "Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (s. Anlage 2) dargestellt.

Aufbauend auf den Ausführungen der SaP wurden die Maßnahmen zwischenzeitlich konkretisiert und räumlich verortet (s. Anlage 2).

Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nördlich des Plangebiets auf Flächen der Gemeinde Notzingen).

9. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind weitestgehend Privateigentum. Zur Realisierung der Planung beabsichtigt die Gemeinde die Durchführung einer Baulandumlegung.

Die entstehenden Erschließungskosten werden auf die neuen Baugrundstücke umgelegt. Die Kosten der festgesetzten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden auf die neuen Baugrundstücke anteilig umgelegt.

10. Flächenaufstellung

<u>Fläche</u>	<u>in m²</u>	<u>in %</u>
Allgemeines Wohngebiet	19.797	70 %
Verkehrsflächen	4.312	15 %
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>4.330</u>	<u>15 %</u>
Summe	28.439	100%

11. Anlagen (Bestandteile der Begründung)

Anlage 1

Grünordnungsplan, schreiberplan GbR, Stuttgart, Stand:10.10.2017/ 03.07.2020

Anlage 2

Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Stand: 15.11.2017

Anlage 3

Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Hofäcker IV“ in Notzingen, StadtLandFluss, Prof. Dr. C. Küpfer, Nürtingen, Stand: 10.10.2017

Anlage 4

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hofäcker IV“, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Stand: 27.04.2018

Anlage 5

Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zur Erschließung des Baugebietes „Hofäcker IV“ in 73274 Notzingen, HENKE UND PARTNER GMBH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Stuttgart, Stand: 01.07.2015

Anlage 6

Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), Geplantes Wohngebiet Hofäcker IV, Kurzfassung zu Vermeidungs- und CEL-Maßnahmen sowie Umsiedlung der Zauneidechse, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Stand: 27.04.2018

Anlage 7

Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Hofäcker IV“ in Notzingen – Kurzfassung, StadtLandFLuss, Prof. Dr. C. Küpfer, Nürtingen, Stand: 10.10.2017

Aufgestellt: Geoteck Ingenieure
10. Oktober 2017/03.07.2020


Haumacher
Bürgermeister

28. Juli 2020