

Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

S. Aisenbrey

F. Baur

E. Bermayer

S. Früh

N. Goerlich

R. Horn

B. Klebelsberg

F. Maier

F. Schneider

S. Seiffert

M. Wenderoth

Große Kreisstadt Ditzingen

Bebauungsplan „Panoramastraße“

Begründung

Stand: 21.06.2013

Übersicht:

- I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**
 - 1. Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand
 - 2. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.2 Erfordernis der Planung
 - 3. Inhalt der Planung**
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Bauweise
 - 3.5 Erschließung, Parkierung
 - 3.6 Ver- und Entsorgung
 - 3.6.1 Entwässerungskonzept
 - 3.7 Grünordnerische Belange
 - 3.8 Lärmeinwirkungen
 - 4. Örtliche Bauvorschriften**
 - 5. Umweltbelange**
 - 5.1 Eingriffsregelung
 - 5.2 Artenschutz
 - 5.3 Kompensation
 - 6. Planverwirklichung**
 - 7. Planungsdaten**

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Ditzingen in ca. 1,0 km Entfernung zur Stadtmitte Ditzingen und wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flst. 4430 (Panoramastraße), eine Linie, die das Flst.Nr. 4490 (Weg) durchschneidet, eine Linie, die das Flst.Nr. 4489 durchscheidet, eine Linie, die das Flst.Nr. 4484 (Weg) durchschneidet, die nördliche Grenze des Flst.Nr. 4482 und eine Linie, die das Flst.Nr. 4315 (Am Maurener Berg) durchschneidet,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flst.Nr. 4315 (Am Maurener Berg),
- im Süden durch die Linie, die das Flst.Nr. 4315 (Am Maurener Berg) durchschneidet, die südliche Grenze des Flst.Nr. 4430 (Panoramastraße), die östliche Grenze des Flst.Nr. 4526 (Schlehenweg), eine Linie, die das Flst.Nr. 4534 (Landhausweg) durchschneidet, die südliche Grenze des Flst.Nr. 4534 (Landhausweg) und eine Linie, die das Flst.Nr. 4526 (Schlehenweg) durchschneidet,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flst.Nr. 4526 (Schlehenweg) und eine Linie, die das Flst.Nr. 4430 (Panoramastraße) durchschneidet.

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20.07.2010 an der nordwestlichen Abgrenzung um ca. 3 m nach Norden erweitert (Teilfläche Flurstück Nr. 4489). Der Geltungsbereich umfasst nun eine Fläche von ca. 1,39 ha (früher: 1,33 ha).

1.2 Bestand

Das Plangebiet grenzt an den Nordrand des bebauten Wohngebiets „Maurener Berg“ in attraktiver Lage direkt am Übergang zur freien Landschaft und betrifft überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nicht überbaut sind.

Die Umgebung ist im Süden und Südosten von bestehenden Wohnnutzungen geprägt. Westlich des Plangebiets befindet sich in ca. 300 m Entfernung das Glemstal.

Das Plangebiet wird von landschaftlichen Nutzungen (östlich, westlich und nördlich) umgeben. In ca. 200 m Entfernung befinden sich nördlich zwei Aussiedlerhöfe sowie eine Gartenanlage.

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich entlang der Panoramastraße eine Wiese mit Obstbaumbestand.

Die Geländeneigungen von Nord nach Süd betragen im Plangebiet 7 % (westlicher Bereich) bis 11,5 % (östlicher Bereich) mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen; das angrenzende Wohngebiet als Siedlungsfläche Wohnen. Die Fläche liegt außerhalb des Regionalen Grünzugs.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Im Nordosten und Südwesten liegen zwei Gartenanlagen (Gartengelände). Der Bebauungsplan „Panoramastraße“ ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und daher im Bereich „Panoramastraße“ im Parallelverfahren zu ändern und an den Bebauungsplan anzupassen.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2015 wurde die mögliche Baufläche Maurener Berg II (an der Panoramastraße) geprüft, jedoch zur damaligen Zeit nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Als Kompensation der zusätzlichen Inanspruchnahme des Außenbereiches durch den Bebauungsplan „Panoramastraße“ mit ca. 1,4 ha wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung die geplante Wohnbaufläche Ditzingen-West II um 0,7 ha und die geplante Wohnbaufläche Ditzingen-Ost II um 0,8 ha aus der Darstellung herausgenommen. Damit ist die Reduzierung um 0,1 ha größer als die Neuinanspruchnahme. Die Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Ditzingen wird entsprechend angepasst.

Der Gemeinderat der Stadt Ditzingen hat in der Sitzung vom 20.07.2010 beschlossen die Änderung des Flächennutzungsplanes 2015 der Stadt Ditzingen im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Panoramastraße“) einzuleiten.

2.2 Erfordernis der Planung

Das Plangebiet (ehemals Baufläche „Maurener Berg II) wurde bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes 2015 als mögliche Entwicklungsfläche für Wohnen untersucht, jedoch zur damaligen Zeit nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes 2015, Seite 57 heißt es: *Exklusives Wohngebiet in Halbpanoramalage und mit Zugang zur*

Landschaft; geeignet für großzügigere Grundstückszuschnitte. Die Baufläche wird als reine Angebotsfläche zurückgestellt.

In kurzer Zeit hat sich eine starke Nachfrage nach Wohnraum in gut gelegener Lage, qualitätsvoller und kleinteiliger Wohnform entwickelt. Hierfür bietet sich die damals untersuchte und zurückgestellte Fläche an um die stark angewachsene Nachfrage an Wohnraum zu decken und zusätzliche Baumöglichkeiten in attraktiver Lage zu schaffen.

Gleichzeitig kann aufgrund der derzeit nur einseitigen Bebauung an der Panoramastraße, der Siedlungsbereich nördlich der Panoramastraße städtebaulich geschlossen werden.

Mit der Schließung des nördlichen Siedlungsbereiches kann außerdem eine Ortsrandgestaltung des künftigen Wohngebiets zur freien Landschaft definiert werden.

Für die Entwicklung des Plangebiets zum Wohngebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, den hierzu erforderlichen Aufstellungsbeschluss hat der Gemeinderat der Stadt Ditzingen am 20.07.2010 gefasst.

Im Zuge des Entwurfsverfahrens wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20.07.2010 an der nordwestlichen Abgrenzung um ca. 3 m nach Norden erweitert (Teilfläche Flurstück Nr. 4489), um großzügige Grundstückstiefen zu erreichen.

3. Inhalt der Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

Das südlich angrenzende Wohngebiet „Maurener Berg“ ist geprägt von Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstücksgrößen. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit flachen Dachneigungen (20°-22°).

Grundsätzliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes „Panoramastraße“ ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes und die Eingrünung bzw. Gestaltung des nördlichen Ortsrandes.

Das neue Wohngebiet fügt sich in die südlich bestehende Bebauungsstruktur nahtlos ein. Es besteht aus einer Bauzeile, die sich entlang der bestehenden Topographie nach Süden orientiert.

Die Gliederung des zukünftigen Wohngebiets erfolgt östlich und westlich des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs im zentralen Bereich (Grünstreifen mit heimischen Baumpflanzungen). Weitere Gliederungen sind durch Randeingrünungen im Westen (öffentliche Grünfläche), Osten (Verkehrsgrünflächen) sowie im Norden zur freien Landschaft vorgesehen.

Am höchsten Punkt des Plangebiets im westlichen Bereich entlang der Panoramastraße wird zukünftig eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen angelegt. Die Grünfläche schafft einen attraktiven Aufenthaltsbereich sowie einen Ausblick für die zukünftigen Bewohner im Plangebiet.

Vorgesehen ist eine kleinteilige Baustruktur aus Einzelhäusern. Die Bebauung ist eingeschossig mit Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen – eine Einliegerwohnung im Untergeschoss ist möglich.

Aufgrund der vorherrschenden Satteldachbebauung im Umfeld wird für das zukünftige Wohngebiet das Satteldach als Dachform gewählt. Damit fügt sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung ein.

Die zukünftige Bauzeile wird über die Panoramastraße von Süden erschlossen. Das Verkehrskonzept sieht als Hauptanschluss eine Gebietszufahrt im Osten von der Straße „Am Maurener Berg“ in die Panoramastraße vor. Die Panoramastraße soll im Zuge der Bebauung als Wohnstraße (mit getrennten Gehweg) ausgebaut werden. Der Schlehenweg im Westen soll als zweiter, jedoch untergeordneter, Verkehrsanschluss für das Plangebiet dienen.

Die privaten Parkierungen sind in Garagen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen mit der Möglichkeit zusätzlich offene Stellplätze vor den Garagen anzuordnen.

Im Plangebiet sind straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Panoramastraße überwiegend auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Die privaten Baugrundstücke sind zur Panoramastraße mit Heckenstrukturen bepflanzt. Dadurch entsteht eine klare Zonierung zwischen private und öffentliche Bereiche.

Nördlich der Bauzeile ist eine Ortseingrünung zur freien Landschaft vorgesehen. Einen in die Begrünung integrierten Erdwall (westlicher Bereich) und eine Kombination aus Erdwall und Mulden-Rigolen-Element (östlicher Bereich) dient zugleich als geordnete Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Hangwassers sowie des bereichsweise auftretenden Schichtenwassers im Untergrund. Die Entwässerung der privaten Baugrundstücke erfolgt über ein Mischsystem (siehe Entwässerungskonzept der ISW vom 13.09.2012/04.03.2013).

Die Dachflächen (Flachdach) der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen, die einen Beitrag zur Rückhaltung des Dachwassers ermöglicht und der optischen Einbindung dient.

Wichtig ist die landschaftsgerechte Einbindung der Neuplanung. Mit der Festsetzung von Pflanzgeboten wie z. B. Begrünung des Gebietsrandes im Norden, Baum- und Heckenpflanzung entlang der Panoramastraße, extensive Dachbegrünung der Garagendächer und der Festsetzung neuer Standorte für Einzelbäume wird diesem

Planungsziel Rechnung getragen.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Gebiets realisiert werden (Dachbegrünung, Pflanzvorschriften). Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll insbesondere der Bereitstellung von Wohnbauflächen dienen. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Für unzulässig erklärt werden die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr.1 und Nr.2 BauNVO (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke). Diese Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Nutzungsgefüge mit dem Schwerpunkt Wohnen und sie sind aus diesem Grund im Plangebiet nicht erwünscht.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Firsthöhe) geregelt. Die hier festgesetzten Maximalwerte berücksichtigen sowohl die Eingrünung der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld als auch die Ermöglichung einer angemessenen Ausnutzung der Baugrundstücke.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind Höhenbegrenzungen erforderlich, die der Umgebungsbebauung und der Topografie Rechnung tragen. Übermäßig hohen Gebäuden soll durch die Vorgabe einer „Hüllkontur“ entgegengewirkt werden. Dies erfolgt mittels Regelungen zur Höhenbeschränkung (siehe Text Ziff. 1.2.3) bezogen auf das vorhandene Gelände. Dabei werden Wandhöhen talseits (zur Panoramastraße) und bergseits (zur freien Landschaft) bestimmt. Zusätzlich wird die maximale Firsthöhe als Höchstmaß über der Mitte der angrenzenden Panoramastraße, gemessen in der Mitte des zukünftigen Gebäude, festgesetzt. Damit wird eine harmonische Einfügung der Bebauung in die Nachbarbebauung und in die Landschaft gewährleistet. Für Garagen sowie den Hauptgebäuden untergeordneten Vorbauten werden Höhenbeschränkungen von maximal 3,0 m über der Mitte der Panoramastraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Maximalhöhe kann von den Brüstungen der darauf liegenden Terrassen überschritten werden, wenn die Brüstungen mit transparenten Materialien (z.B. Glas) versehen werden. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Wandhöhen der Garagen zur Panoramastraße verträglich eingefügt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an Erschließung, Himmelsrichtung, Topografie und Nachbarbebauung. Die überbau-

bare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen („Baufenster“) definiert. Durch die Aufteilung in einzelne Baufenster ergibt sich eine kleingliedrige städtebauliche Struktur, die sich in die vorhandene südliche Wohnbebauung integriert und der bestehenden Situation bezüglich Ortsbild, Durchlüftung und Ortsrandbebauung gerecht wird. Die Größe des Baufensters entspricht nicht der später angestrebten Bebauung, sondern gibt den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit flexibel die Lage des zukünftigen Baukörpers zu wählen.

3.4 Bauweise

Aus städtebaulichen Gründen wird eine kleinteilige Bebauung angestrebt. Daher sind im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig, im Sinnen der offenen Bauweise.

3.5 Erschließung, Parkierung

Das Plangebiet wird für den Fahr- und Gehverkehr über die Gebietshauptzufahrt von der Straße „Am Maurener Berg“ im Osten aus erschlossen. Eine zweite Zufahrtmöglichkeit besteht von Westen über den Schlehenweg. Beide Zufahrten werden innerhalb des Plangebiets verbunden durch die Haupteerschließungsstraße Panoramastraße. Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün) wird als unverbindliche Darstellung im Bebauungsplan eingetragen, um hierdurch eine Flexibilität für die Ausbauplanung und bezüglich künftiger Umgestaltungsmaßnahmen zu sichern.

Zur Bewirtschaftung der nördlich gelegenen Ackerflächen wird der im zentralen Bereich des Plangebiets bestehende landwirtschaftliche Weg gesichert und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Parkierung für die Wohnbebauung ist auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Die Festsetzung für Garagen und Stellplätze sieht diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit AN gekennzeichneten Fläche. Der festgesetzte Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen, um einer dem Orts- und Straßenbild abträgliche Platzierung im straßennahen Bereich vorzubeugen und um ausreichenden Spielraum für ein Fahrzeug vor der Garage zur Verfügung zu stellen.

Für die öffentlichen Parkierungen sind an der Panoramastraße Besucherstellplätze möglich und können hier angeordnet werden.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet ist über das angrenzende bestehende Leitungsnetz gesichert. Für die Wasserversorgung aller

Grundstücke muss das Wasserversorgungsnetz ergänzt bzw. ausgebaut werden.

3.6.1 Entwässerungskonzept

Entsprechend der Vorgaben des Landeswassergesetzes und der Niederschlagswasserverordnung wurden die Möglichkeiten einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und Entwässerung des geplanten Baugebiets „Panoramastraße“ in Ditzingen geprüft.

Empfohlen wird die Speicherung und Nutzung des Regenwassers auf den Baugrundstücken über konventionelle Zisternen, ergänzt durch wasserdurchlässig befestigte Stellplätze, Hofflächen, Garagenzufahrten, Gartenwege und Terrassenflächen.

Der Abfluss aus den Zisternen muss ebenso wie der Oberflächenwasserzufluss zum Baugebiet von außerhalb und das Oberflächenwasser von der – mit geringerer Ausbaubreite bereits bestehenden – Panoramastraße aus dem Gebiet abgeleitet werden, weil die Möglichkeiten zur vollständigen örtlichen Versickerung nicht gegeben sind: Gegen die örtliche Versickerung sprechen die Untergrundverhältnisse gemäß vorliegendem Gutachten sowie die Topographie (Gefahr des Wasseraustritts bei Unterliegern).

Das geplante Baugebiet (als Modifiziertes Mischsystem) wie auch das verbleibende Außengebiet sind in der gültigen Kanalnetzbeurteilung berücksichtigt. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets kann in Abstimmung mit dem LRA Ludwigsburg eine Ableitung des anfallenden Mischwassers über die bestehende Kanalisation erfolgen.

Alternativ wurde die Möglichkeit zur getrennten Ableitung des nicht behandlungsbedürftigen Regenwassers (von den Privatgrundstücken und vom Außengebiet) für das Baugebiet Panoramastraße untersucht. Diese Lösung wäre wasserwirtschaftlich zu bevorzugen, verursacht aber geschätzte Mehrkosten von rd. 188.000,- € brutto zzgl. Ingenieurhonorar. Weiter werden die wasserwirtschaftlichen Vorteile durch den Verbrauch an Energie und Ressourcen für den Bau des zusätzlichen Regenwasserkanals relativiert. Es wird daher im vorliegenden Fall die Ableitung des gedrosselten Regenabflusses über den Mischwasserkanal, d.h. der Verzicht auf einen zusätzlichen Regenwasserkanal vorgeschlagen.

Für die geordnete Ableitung des „Hangwassers“ (Oberflächenwasser vom nördlichen Außengebiet) sowie des bereichsweise auftretenden Schichtenwassers im Untergrund wird die Errichtung eines Erdwalles (westlicher Bereich) bzw. einer Kombination aus Erdwall und Mulden-Rigolen-Element (östlicher Bereich) entlang der Nordgrenze des Baugebiets empfohlen. Der hierfür erforderliche Grünstreifen wurde in seinen Abmessungen bereits mit der Stadt Ditzingen und den beteiligten Planern abgestimmt.

Im Bebauungsplan (Lageplan vom 21.06.2013) sind hierfür die Flächen als Maßnahmenflächen (M1 und M2) festgesetzt.

Die erforderlichen Festsetzungen bzgl. Zisternen und Regenwasserbewirtschaftung sowie bzgl. Erdwall und Mulden-Rigolen-Element sind im Bebauungsplan aufgenommen. Diese und weitere Empfehlungen für den Bebauungsplan werden in der Entwässerungskonzeption aufgeführt (siehe Entwässerungskonzept Panoramastreße, ISW, 13.09.2012/ 04.03.2013).

3.7 Grünordnerische Belange

Durch das Vorhaben entstehen Versiegelungen und Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Die Obstbäume gehen verloren. Es wird ein externer Ausgleich erforderlich. Die Planung enthält daher umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, deren Festsetzung im Bebauungsplan als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen sind:

- Aus stadtgestalterischen Gründen sind entlang der Panoramastreße großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Je 250 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen in naturnaher Weise mit standortgerechten, heimischen Pflanzen z. B. Staudenpflanzungen etc. anzulegen und zu unterhalten.
- Die Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken.
- Bei der Pflanzung von Hecken oder Einzelgehölzen im Grundstück sollten heimische Gehölze verwendet werden.
- Das Gebiet soll entlang der nördlichen Gebietsgrenze mit gebietsheimischen Sträuchern eingegrünt werden.
- Vogelschlagsichere Ausführung von Glasflächen und großflächigen Fenstern. Hierzu sind diese Flächen für die Vögel von außen sichtbar zu machen. Dies kann z. B. durch Vorhänge, vorgesetzte Rankhilfen und Spaliere, ätzen oder bedrucken von Teilflächen des Glases (z. B. mit einer Linierung) etc. geschehen.
- Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.
- Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß (z.B. beim Anlegen der Baustelleneinrichtung, möglichst kurze Zufahrten).
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“.

- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin, etc. ist während der Bauphase sicherzustellen (Schutzgüter Boden und Wasser).
- Keine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen außerhalb des Plangebietes. Für die Erschließung der Baustelle sollen die bereits versiegelten Flächen verwendet werden.
- Der fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden / durchwurzelbare Unterboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung abzuschichten, getrennt voneinander zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen (DIN 18915).
- Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und ebenso auf eine optimale Bodenfeuchte zu achten.
- Parkplätze, Zufahrten und Zuwege innerhalb privater Flächen sind mit offenporigen Belägen zu gestalten, z. B. Schotterterrassen, Kiesbelag, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u. ä..
- Um den Bereich der Baumstandorte muss eine Fläche von mindestens 6 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein.
- Vermeidung von der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle (v. a. Dacheindeckung und Fassadenverkleidungen, aber auch Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Materialien, die Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen enthalten.
- Berücksichtigung der Kaltluftabflüsse bei der Bepflanzung von Gärten und bei der Eingrünung des Gebietes sowie bei der Planung der Baukörper.
- Entlang von Grundstücksgrenzen sind Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen oder als freiwachsende Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen durchzuführen.
- Zäune aus offenfugigen Holzlatten und Maschendraht sind zulässig und mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Mit den erwähnten grünordnerischen Maßnahmen wird dem Vermeidungs- und Minimierungsangebot Rechnung getragen.

3.8 Lärmeinwirkungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Panoramastraße“ wurden die Lärmimmissionen, welche in das Plangebiet einwirken, der folgenden umliegenden Emittenten beurteilt:

- Zwei Aussiedlerhöfe in ca. 200 m Entfernung nördlich des Plangebiets.
- Tennisanlage, Bolzwiese Glemsaue und Freizeitanlage Gröninger Straße in ca. 350 m Entfernung südlich des Plangebietes in Tallage.
- Gärtnerei „Beiermeister“ in ca. 350 m Entfernung südwestlich des Plangebietes in Tallage.
- Hundesportplatz in ca. 350 m Entfernung, westlich des geplanten Plangebietes in Tallage.
- Trachtenverein (Gaststätte und Biergarten) in ca. 150 m Entfernung, westlich des Plangebietes.
- Kläranlage ca. 400 m westlich des Plangebietes in Tallage.

Das Geräuschbild wird im Plangebiet hauptsächlich durch das ferne Verkehrsrauschen der Bundesautobahn (A 81) in ca. 1,5 km Entfernung bestimmt. Auf Grundlage der durchgeführten Begehung, den üblicherweise in solchen Anlagen auftretenden Geräuschemissionen und der großen Entfernungen ist nicht zu erwarten, dass durch die Emittenten schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden (siehe Lärmbeurteilung/ Ergänzung, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Stuttgart, 10.01.2011/ 07.11.2012).

4. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans werden Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften getroffen, insbesondere zur Durchführung baugestalterischer Absichten.

Die vorgesehene Dachform (Satteldach) orientiert sich am Bestand und eröffnet zusätzlichen Wohnraum in den Dachgeschossen. Die vorgesehenen Dachformen für Garagen ermöglichen die ökologisch sinnvolle extensive Dachbegrünung. Alternativ können die Dachflächen der Garagen als Terrassenflächen genutzt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte ermöglichen attraktive Wohngrundrisse. Diese werden zugelassen, jedoch in der Summe auf 1/3 der jeweiligen Dachflächen eingeschränkt.

Mit diesen Regelungen soll grundsätzlich einer Überfrachtung der Dachlandschaft entgegen gewirkt werden. Die Mindestabstände von 2,0 m der Aufbauten und Einschnitte zum Ortgang sind aus gestalterischen Gründen festgesetzt.

Sonnenkollektoren sind zulässig. Aus gestalterischen Gründen werden bezüglich ihrer Anordnung auf den Dachflächen Mindestabstände zum Ortgang, Traufe, First sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitten vorgeschrieben.

Die Höhe von Aufschüttungen gegenüber der Panoramastraße wird aus gestalterischen Gründen begrenzt, die vorhandene Topographie des Geländes soll erkennbar bleiben.

Für private PKW-Stellplätze wird eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser kann so versickern.

Unbebaute Flächen der privaten Baugrundstücke sind zu begrünen. Für Einfriedungen zulässig sind Zäune aus offenfugigen Holzlatten und Maschendraht jeweils geführt in Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen.

Für den Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken ist der Nachweis von Pkw-Stellplätzen gemäß § 37 LBO erhöht (1 bis 2 Pkw-Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße). Die Stadt Ditzingen verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, ein attraktives Wohngebiet in gut gelegener Lage mit hoher Wohnqualität zu entwickeln. Neben den hierfür geeigneten Wohnformen soll dieses Ziel auch durch hochwertige öffentliche Verkehrs- und Freiflächen erreicht werden. Im Planungsgebiet sind dies vor allem die öffentlichen Straßenräume die neben der Erschließungsfunktion für den Kfz- Verkehr auch Bewegungs- und Aufenthaltsort für die Bewohner sein sollen. Erfahrungen in bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen in Familienhaushalten die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. In der Folge erhöht sich der Parkdruck im öffentlichen Raum, was den o.g. Zielen widerspricht. Aus diesem Grunde ist die Festsetzung zur Erhöhung des Stellplatznachweises auf den privaten Baugrundstücken erforderlich.

5. Umweltbelange

Gemäß Baugesetzbuch wurde für das Plangebiet ein Umweltbericht und eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind Bestandteil der Abwägungsentscheidung des Gemeinderats.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden auch potenzielle Habitate artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erfasst.

Bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen kann zwar ein erheblicher Anteil von Maßnahmen innerhalb der Flächen des Plangebiets realisiert werden. Es werden jedoch zusätzlich auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die zusammenfassenden Ergebnisse sind in folgenden Ausführungen in den Kapiteln 5.1, 5.2 und 5.3 dargestellt.

5.1 Eingriffe

Die Bilanzierung der Allgemeinen Funktionen im Planungsgebiet ergibt ein Biotisches Defizit von 0,38 und ein Abiotisches Defizit von

0,49 Wertpunkten. Das ermittelte Gesamtdefizit von 0,87 ist eine Wertpunktezahl und gibt diejenige Fläche in ha an, die für den Ausgleich bei einer Wertsteigerung um nur 1 Stufe benötigt wird.

Eine Bilanzierung der Besonderen Funktionen im Plangebiet ergibt Eingriffsschwerpunkte beim Schutzgut Arten und Biotope durch die Bebauung offener Flächen und die Fällung möglicher Brut- und Nistbäume und beim Schutzgut Boden (Defizit von 0,89 ha/Stufe durch Versiegelung von ca. 2.500 m² Boden mit hoher Funktionserfüllung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit).

5.2 Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben kein erheblicher Eingriff entsteht, da die zukünftigen strukturreichen Gärten ebenfalls wieder Lebensraum für „Siedlungsbewohner“ bieten. Der so genannte time-lag, der zwischen dem Abholzen der Bestandsbäume und der Entwicklung der neu gepflanzten Bäume liegt, wird durch eine CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) ausgeglichen (siehe Kapitel 5.3 und Textteil Ziff. 1.10.3).

5.2 Kompensation

Der Ausgleichsbedarf der Allgemeinen Funktionen wird zu 25 % (0,22 Wertpunkte) durch temporäre Maßnahmen erbracht (gemäß Ditzinger Modell). Auf verschiedenen Flurstücken der Gemarkungen Hischlanden und Heimerdingen werden Grünlandstreifen angelegt. Die Vertragslaufzeit beträgt 5 Jahre.

Die verbleibenden 0,65 Wertpunkte werden durch dauerhafte Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen. Diese Maßnahmen sind bereits umgesetzt:

- Auf Flurstück 601 in Heimerdingen wurde ein Nadelgehölzforst in einen Wildobstbestand mit Hochstaudenflur umgewandelt.
- Auf dem Flurstück 381 in Heimerdingen wurden 15 Wildobstbäume am Waldrand gepflanzt.
- Auf den Flurstücken 3005, 3005/2, 3007 und 3009 in Ditzingen wurde der Gehölzsaum am Lachengraben verbreitert.
- Auf den Flurstücken 4614 und 4667 in Ditzingen wurden 7 Obstbäume auf einer Wiese gepflanzt.
- Auf dem Flurstück 2347_1 in Ditzingen wurde ein ehemaliger, verwilderter Kleingarten in eine extensiv genutzte Wiese unter Belassung standortgerechter Gehölze umgewandelt.

Der Ausgleichsbedarf der Besonderen Funktionen wird für das Schutzgut Arten und Biotope durch das Anbringen von Nistkästen (CEF-Maßnahme) als Ersatz für verlorene Brutplätze vor Rodung der Obstbäume sowie durch das Anlegen von 1.390 m² Buntbrache (Flst. 1174, Gemarkung Schöckingen), (10% des Vohabensraumes) für Offenlandarten ausgeglichen.

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird monetär ausgeglichen. 0,89 Wertpunkte entsprechen gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr einem Betrag von 3.708 Euro (monetärer Wert von einer haWE = 4.166 Euro).

Somit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

6. Planverwirklichung

Für die Realisierung der Planung erforderlich ist eine Bodenordnung. Die notwendige Umlegung wird in Regie der Stadt Ditzingen durchgeführt.

7. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet		ca. 13.871 m² = 100 %
davon	private Baugrundstücke	ca. 9.339 m ² = 67 %
davon	öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen	ca. 3.767 m ² = 28 %
davon	öffentliche Grünflächen	ca. 765 m ² = 5 %

Wohneinheiten

Häuser		12
in Einfamilienhäusern (Einzelhaus 1,5 WE inkl. 50 % Anteil Einliegerwohnung)		ca. 18 WE
<hr/>		
Gesamt		ca. 18 WE – ≙ ca. 45 Einwohner

Aufgestellt: Stuttgart, den 21.06.2013
ARP / Miracapillo

Anlagen:

1. Bebauungsplan Entwurf M 1:500 vom 21.06.2013
2. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Panoramastraße“, Planstatt Senner, Überlingen, 21.06.2013
3. Entwässerungskonzept Panoramastraße, ISW Ingenieurberatung für Siedlungswasserwirtschaft, Neustetten, 13.09.2012/ 04.03.2013
4. Lärmbeurteilung/ Ergänzung, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Stuttgart, 10.01.2011/ 07.11.2012
5. Beurteilung der Baugrundverhältnisse, Geotechnik Hundhausen, Ditzingen, 19.04.2011