

**Stadt Nürtingen
Stadtplanungs- und Umweltamt**

**Bebauungsplan
„Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker“
3. Änderung**

Planbereich 121.28

Begründung
vom 09.06.2020

Satzung

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen	3
I Verfahren	4
II Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	5
II.1. Anlass und Erforderlichkeit	5
II.2. Ziele und Zweck der Planung	5
III Beschreibung des Plangebietes	6
III.1. Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich	6
III.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	6
III.3. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	6
III.4. Erschließung	7
III.5. Planungsrechtlichen Ausgangssituation	7
III.5.1 Flächennutzungsplanung	7
III.5.2 Bebauungsplanung	8
IV Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	9
IV.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	9
IV.1.1 Erdbebenzone	9
IV.1.2 Wasserschutzgebiet	9
IV.2. Vorliegende Gutachten	10
IV.2.1 Baugrunduntersuchung	10
IV.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange - Schalltechnische Stellungnahme	10
IV.2.3 Artenschutz - artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung / Habitatpotentialanalyse	10
V Planinhalte	12
V.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	12
VI Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
VI.1. Art der baulichen Nutzung	13
VI.2. Maß der baulichen Nutzung	13
VI.3. Bauweise	13
VI.4. Überbaubare Grundstücksflächen	13
VI.5. Nebenanlagen	13
VI.6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte	14
VI.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
VI.8. Grünordnerische Festsetzungen	14
VI.9. Örtliche Bauvorschriften	15
VI.10. Städtebauliche Kenndaten	15
VI.10.1 Flächenbilanz	15
VII Auswirkungen des Bebauungsplans	16
VII.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	16
VII.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur	22
VII.2.1 Ver- und Entsorgung	22
VII.2.2 Erschließung	22
VIII Maßnahmen zur Verwirklichung	23
VIII.1. Kosten und Finanzierung	23
VIII.2. Bodenordnende Maßnahmen	23

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert
durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

I Verfahren

Der Bebauungsplan „Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker 3. Änderung“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs.1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie überbaubare Grundstücksflächen festsetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt sind. Zudem wird mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Durch das beschleunigte Verfahren

- kann die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 entfallen,
- wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und
- entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	28.01.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom	08.05.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Öffentlichen Auslegung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	14.07.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	27.07.2020
	bis	04.09.2020
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	vom

II Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

II.1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Ortsteil Reudern hat in den vergangenen Jahren eine starke Siedlungsentwicklung mit einhergehend hohem Flächenverbrauch erfahren. Zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten sind sowohl durch orts- und landschaftsgestalterische Gesichtspunkte als auch durch technische Voraussetzungen (z.B. Abwasserbeseitigung) enge Grenzen gezogen. Das Schließen von Baulücken und Verdichtung der vorhandenen Bebauung ist demzufolge wichtiger Bestandteil des Stadtteilentwicklungskonzeptes für Reudern.

Die 2. Änderung "Zittelmann-Fritze-Liebenäcker" von 1997 schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzungsbebauung der Flurstücke Nrn. 1514, 1515, 1516, 1519 und 1520 in Reudern. Eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit "in zweiter Reihe" wurde hier geschaffen.

In den Flurstücken Nr. 1517 und 1518 wurde jedoch 1997 keine Baumöglichkeit „in zweiter Reihe“ geschaffen, sondern eine private Grünfläche festgesetzt. Die Eigentümer der genannten zwei Flurstücknummern haben inzwischen den Bedarf nach erweitertem Baurecht „in zweiter Reihe“ angekündigt.

II.2. Ziele und Zweck der Planung

Die Grundstücke mit der Flurstück Nr. 1517 und 1518 besitzen die gleiche Länge der umliegenden Grundstücke, die inzwischen weitgehend auch in zweiter Reihe bebaut sind. Eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit "in zweiter Reihe" ist auch für die Flurstück Nr. 1517 und 1518 städtebaulich sinnvoll, weil die Grundstücke sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches befinden, eine ausreichende Größe besitzen und keine Erschließungsprobleme vorliegen. Auch aus ökologischen Gesichtspunkten ist die Ergänzungsbebauung wünschenswert, da jede Verdichtung einer unkontrollierten Ausweitung der Siedlungsflächen in freier Landschaft entgegensteht.

III Beschreibung des Plangebietes

III.1. Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich

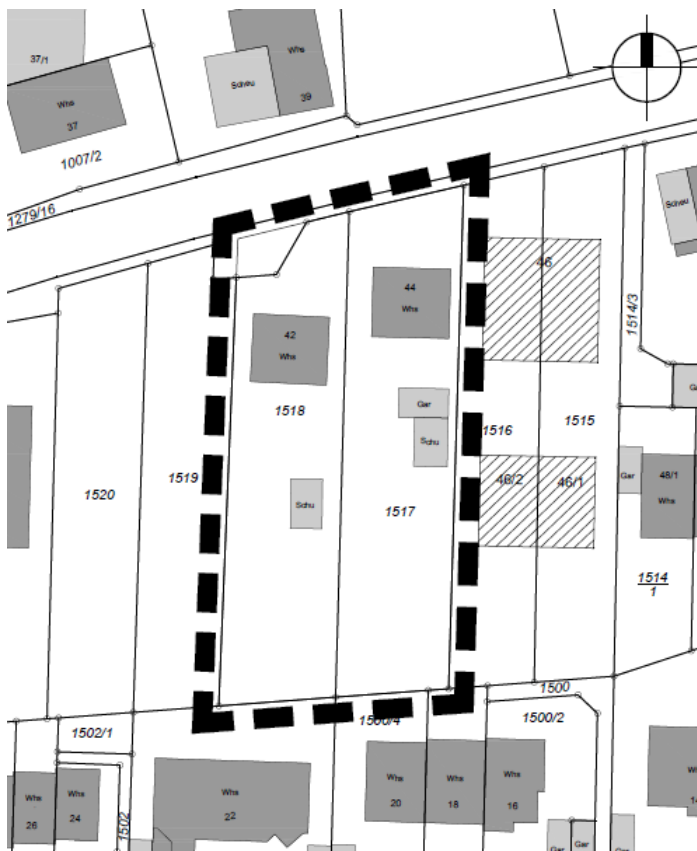
Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Stadtteil Reudern und umfasst eine Fläche von ca. 0,17 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Westen von den Flurstücken Nrn. 1519,

im Norden von dem Flurstück Nr. 1279/3 teilweise (Gehweg Reuderner Straße);

im Osten von dem Flurstück Nr. 1516;

im Süden von den Flurstücken Nrn. 1500/3, 1500/4, 1501.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

III.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet

Im Plangebiet bestehen gegenwärtig zwei Wohngebäude. Die restlichen Flächen sind innerörtliche Brachen bzw. werden als Gartenland genutzt.

III.3. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Im Norden, gegenüber der Reuderner Straße, liegen ein Gasthof sowie Wohn- und Geschäftsgebäude innerhalb eines durch den Bebauungsplan "Kreuzwiesen" ausgewiesenen besonderen Wohngebietes. Die baurechtlichen Festsetzungen ermöglichen dort zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer maximalen

Grundflächenzahl von 0,4, einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8 und einem 45-50° geneigten Satteldach.

Westlich, östlich und südlich wird das Plangebiet vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. und 2. Änderung "Zittelmann-Fritze-Liebenäcker" umfasst. Im Westen und Osten ist ein Mischgebiet festgesetzt, die vorhandene Bebauung besteht aus Wohn- und Geschäftsgebäuden. Im Süden liegt ein allgemeines Wohngebiet, das größtenteils bebaut ist.

Die westlich angrenzenden zwei Grundstücke sind noch nicht bebaut. Östlich werden aktuell die zwei Gebäude fertiggestellt und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan an der Reudener Straße mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Tiefgarage und dahinter mit einem eingeschossigen Doppelhaus bebaut.

III.4. Erschließung

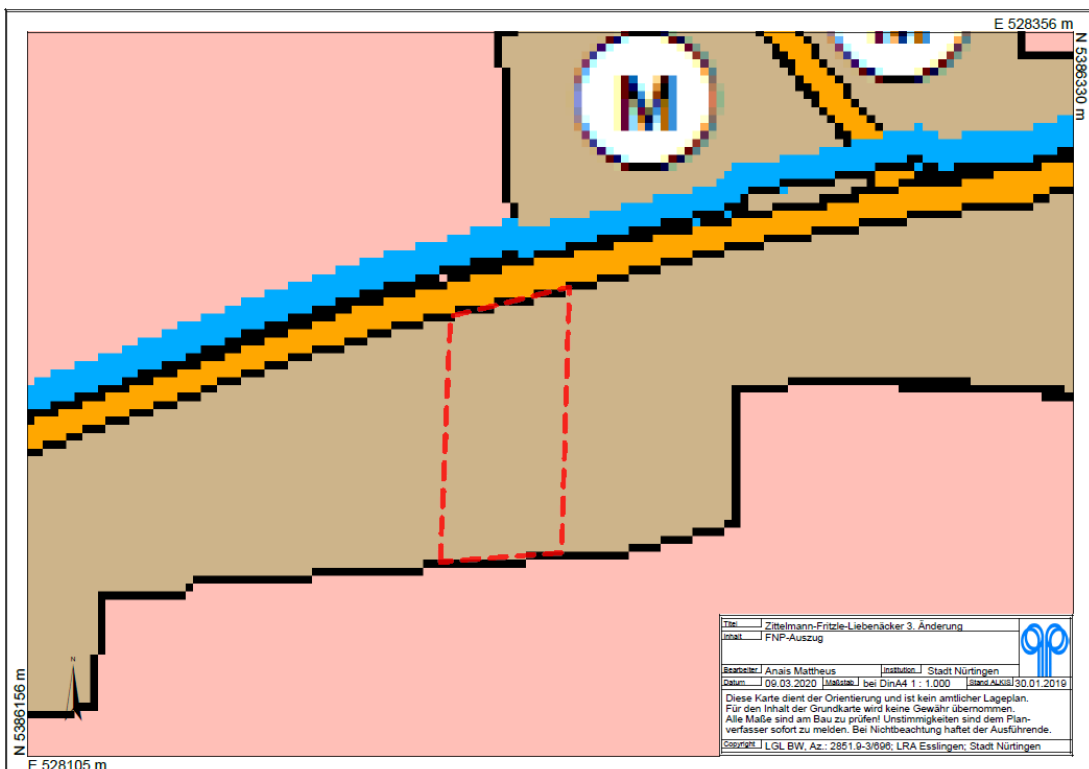
Die Zufahrt zu den geplanten Gebäuden in zweiter Reihe erfolgt von der Reudener Straße her, da eine Erschließung von Norden städtebaulich die beste Lösung ist.

Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinie 166 mit den Haltestellen Reudern West und Reudern Mitte gegeben.

III.5. Planungsrechtlichen Ausgangssituation

III.5.1 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2000 (unmaßstäblich)

III.5.2 Bebauungsplanung

Das Gebiet der Planänderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2. Änderung „Zittlmann-Fritze-Liebenäcker“, rechtskräftig seit 28.01.1997. Dieser Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich ein Mischgebiet mit zwei einzelnen Bauflächen in eine Breite von ca. 10,0 m und einer Tiefe von ca. 14,0 m leicht zurückgesetzt an der Reuderner Straße aus. Die baulichen Festsetzungen lassen zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,15, einer Geschoßflächenzahl von 0,3 und einem 30° geneigten Satteldach zu.



Ausschnitt Bebauungsplan 2. Änderung „Zittlmann-Fritze-Liebenäcker“ (unmaßstäblich)

IV Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

IV.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

Folgende Belange wurden mithilfe des GIS der Stadt Nürtingen in Bezug auf das Plangebiet überprüft (Stand 21.02.2020):

Belange	Betroffenheit	
	Ja	Nein
Kampfmittel		X
Denkmalschutz		X
Landschaftsschutzgebiet		X
FFH-Gebiet		X
Naturschutzgebiet		X
Naturdenkmal		X
Geschützte Biotope nach dem NatSchG		X
Magere Flachlandmähwiesen		X
Waldschutzgebiet		X
Altlasten gemäß Boden- und Altlastenkataster LRA Esslingen		X
Verdachtsflächen / Schädliche Bodenveränderungen		X
Bodenaufbringungsflächen		X
Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten		X
Als B-Fall eingestufte Flächen		X
Wasserschutzgebietszone		X
Wasserschutzgebiet		X
Überschwemmungsgebiete		X
Geotope		X
Erosionsgefährdung		X
Grundwasserneubildung (mm/a)	50-100 mm/a	

IV.1.1 Erdbebenzone

Gemäß DIN EN 1998-1 (Fassung 2011-01) liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Einem rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit sind als Untergrundklasse R und als Baugrundklasse C zugrunde zu legen. Die konstruktiven Vorgaben der Norm sind einzuhalten.

IV.1.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebieten. Nördlich der Reuderner Straße jedoch befindet sich ein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet Zone III/IIIA (Wasserschutzgebiet Oberboihingen, WSG-Nr. 116.041) [12].

IV.2. Vorliegende Gutachten

IV.2.1 Baugrunduntersuchung

Die Umgebung von Nürtingen liegt im Übergang vom Unteren zum Mittleren Jura.

Das Untersuchungsgebiet selbst ist geprägt von den Gesteinen des Mittleren Jura (früher: Dogger). Hauptsächlich handelt es sich im untersuchten Bereich um Ton- und Mergelsteine. Geringmächtige quartäre Lössle und Lösslehme bilden die Deckschicht des liegenden Mittleren Jura.

Bei den Geländearbeiten am 17.03.2020 wurde bis zur Endtiefe der Sondierungen bei rd. 6 m unter Gelände kein Grundwasser angetroffen. Im Sinne der DIN 18533-1 sind die im gesamten Baugebiet anstehenden Böden als wenig wasserdurchlässiger Baugrund ($k_f < 10^{-4}$ m/s) einzustufen.

Das Versickern von auf Dach- und Verkehrsflächen anfallendem Niederschlagswasser im Untergrund ist aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Tone nicht möglich.

Gründungsempfehlungen sind dem Geotechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungsbericht, MuP Umwelttechnik GmbH, Heidelberg vom 29.04.2020 zu entnehmen.

IV.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange - Schalltechnische Stellungnahme

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der nördlich verlaufenden B 297 beeinflusst. Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr übersteigen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts um bis zu 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Detaillierte Angaben sind der Schalltechnischen Stellungnahme von BS Ingenieure, Ludwigsburg, 08.06.2020 zu entnehmen.

IV.2.3 Artenschutz - artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung / Habitatpotentialanalyse

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist unabhängig von der Verfahrensart zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde 2020 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung / Habitatpotentialanalyse von der Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen durchgeführt. Die Begehung erfolgte am 26.03.2020.

Zu betrachten sind die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Die Ergebnisse der Erhebungen werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst wiedergegeben.

In einer Abschichtung anhand der Verbreitungsgebiete sowie typischen Habitatstrukturen wurden die zu betrachtenden Arten abgeschichtet. Das Vorkommen von Fledermausarten ist möglich. Bei der Begehung ergaben sich aber keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen, Zwischen- und Sommerquartiere sind potentiell möglich. Als vorkommende Vogelarten konnten im Plangebiet die Amsel und in der Umgebung der

Grünfink und die Rabenkrähe nachgewiesen werden. Es besteht eine potenzielle Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Durch die Umsetzung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen „Baustelleneinrichtung“ und „Bauzeitenbeschränkung“ kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß §44(1) BNatSchG nahezu ausgeschlossen werden. Das geplante Vorhaben ist somit mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar. Die Maßnahmen sind im Textteil unter den Hinweisen aufgeführt und sollten zur rechtlichen Sicherung als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

V Planinhalte

V.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Der historische Ortsteil Reudern zeichnet sich durch bäuerlich geprägte Kleinstrukturen aus. Auch innerhalb der jüngeren Siedlungsbereiche existieren noch größere, zusammenhängende Grünstrukturen, die den Gebäuden zuzuordnen sind.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" wurde entlang der Reudener Straße für einige Grundstücke eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen.

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet der 3. Änderung sind an der Reudener Straße nur eingeschossig und haben Bestandsschutz. Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" hat für die Bebauung an der Reudener Straße aber zukünftig zwei Geschosse und ein 30° geneigtes Satteldach festgesetzt.

In Anlehnung an die 2. Änderung "Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker" und die bestehende Bebauung wird die Festsetzung an der Reudener Straße beibehalten und die Planung für die südlich angrenzende Bebauung in zweiter Reihe eingeschossig mit einem 1,2 m hohen Kniestock und einem 40°-45° geneigten Satteldach festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen die Bebauung der Parzellen in ortstypischer, der umgebenden Bebauung angepassten Weise sicher.



Luftbild (unmaßstäblich)

VI Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

VI.1. Art der baulichen Nutzung

Die Gebietsart wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan 2. Änderung "Zittelmann-Fritze-Liebenäcker" beibehalten und als Mischgebiet festgesetzt. Um die dörfliche Siedlungsstruktur beizubehalten werden einige zulässige Nutzungen, wie z.B. Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen.

Die in der kleinteiliger innerörtlichen Siedlungsstruktur störenden Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

VI.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und zugehörige Gebäudehöhe als maximale Traufhöhe definiert.

Die Grundflächenzahl wird für die sensible Nachverdichtung der Grundstücke mit 0,3 festgesetzt. Da die Erschließung der Gebäude in der zweiten Reihe jedoch über Zuwegung über das Grundstück erfolgen muss, wird eine Überschreitung der GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,6 zugelassen. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege und Stellplätze minimiert.

Für die Gebäude an der Reudener Straße werden zwei Geschosse mit einer Dachneigung von 30° zugelassen. Für die Gebäude in der zweiten Reihe nur ein Geschoss mit einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m und einer Dachneigung von 40 – 45°. Damit wird eine sensible Nachverdichtung in den Gärten der bestehenden Grundstücke gewährleistet.

VI.3. Bauweise

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan wird eine offene Bauweise mit Grenzabständen und da die Grundstücke schmal sind, nur Einzelhäuser zugelassen.

VI.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen für die Bestandsgebäude an der Reudener Straße werden vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und haben geringere Grenzabstände als bauordnungsrechtlich vorgeschrieben. Die neuen Baugrenzen für die Gebäude in der zweiten Reihe werden mit den bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabständen festgelegt.

VI.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen unter Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl unbegrenzt zugelassen. Zusätzlich wird je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen noch

eine Nebenanlage als Gebäude mit insgesamt maximal 10,0 m² Grundfläche zugelassen. Hiermit wird die Möglichkeit für ein Gartenhaus, Geräteschuppen oder auch überdachte Abstellanlagen für Fahrräder oder Abfallbehälter im Gartenbereich zugelassen.

VI.6. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Für die Erschließung der Gebäude in der zweiten Reihe wird bei einer Grundstücksteilung ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger benötigt.

VI.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsräusche der nördlich verlaufenden B 197 beeinflusst. Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr übersteigen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts um bis zu 7 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Aus städtebaulichen Gründen und auf Grund der Erschließungssituation sind hier aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht umsetzbar.

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

VI.8. Grünordnerische Festsetzungen

Zur besseren Durchgrünung und Erhaltung der ökologischen Wertigkeit des Gebiets werden Pflanzbindungen für Bäume festgesetzt.

VI.9. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind, ergänzend zum Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften festgesetzt, diese sollen ein Mindestmaß an einheitlichem Erscheinungsbild des Planbereiches erreichen und das Einfügen in die bestehende Bebauung und die Umgebungsbebauung gewährleisten.

So werden Vorgaben zur Dachform getroffen, um eine Einfügung in das örtliche Siedlungs- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Das festgesetzte begrünte Flachdach für Garagen und Carports hat zudem positive ökologische Aspekte.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen getroffen. Zielsetzung dabei ist, eine unpassende Entwicklung für das Siedlungsbild zu vermeiden bzw. das Gebiet gestalterisch aufzuwerten.

Bei Einfriedungen mit Holzzäunen, Maschendraht- oder Knüpfgitterzäunen hat die Hinterpflanzung auf der Grundstücksinnenseite zu erfolgen.

VI.10. Städtebauliche Kenndaten

VI.10.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich = Nettobaufläche: ca. 1.764 m²

VII Auswirkungen des Bebauungsplans

VII.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die punktuelle Änderung des Bebauungsplans „Zittelmann-Fritze-Liebenäcker – 3. Änderung“ in Nürtingen, Teilort Reudern wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung des Plangebiets sowie der angrenzenden Nutzungen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden zusammengefasst dargestellt. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010). Zur Recherche wurden folgende Daten- und Kartendienste genutzt: Daten- und Kartendienst der LUBW (Abfrage am 12.03.2020 und am 20.04.2020), das Informationssystem des LGRBs (Abfrage am 20.04.2020).

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen erfolgte am 12.03.2020.

Da für den Geltungsbereich bereits Planungsrecht durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht, ist nicht der Status quo Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung, sondern das bestehende Baurecht. In die Abwägung ist daher nur einzustellen, was über das bereits vorhandene Baurecht bzw. die faktisch vorhandenen baulichen Anlagen hinausgeht.

Für den Geltungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan „Zittelmann-Fritze-Liebenäcker – 2. Änderung“ rechtskräftig seit 28.01.1997.

Dieser setzt für die beiden Flurstücke der 3. Änderung folgendes fest:

- MI Mischgebiet:
 - GRZ Grundfläche 0,15 mit Überschreitung bis 0,26 (GRZ II),
 - Geschossfläche 0,30,

Anteil MI beträgt ca. 1.021 m².

- Private Grünfläche:

Anteil private Grünfläche beträgt ca. 743 m²

- Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Gemarkung Reudern gehört zur Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ (10). Das Plangebiet liegt im Naturraum „Mittleres Albvorland“ (101).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Reudern an der Hauptdurchfahrtsstraße. Die beiden Flurstücke sind derzeit als Wohnbaugrundstücke mit rückwärtigem Gartenteil genutzt. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 359,60 m üNN im Norden an der Reudener Straße und steigt nach Süden auf bis zu ca. 363,00 m üNN an.

Beschreibung der Umweltbelange sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung

Schutzgut Boden

Geologischer Untergrund Übergang Unterer zum Mittleren Jura (Umgebung von Nürtin gen). Mittlerer Jura, Ton- und Mergelsteine, Deckschichten aus geringmächtigen quartären Lössen und Lösslehmen (Untersuchungsgebiet).

Boden/Bodennutzung Böden des Innenbereichs mit entsprechenden Vorbelastungen, Oberboden ca. 0,1 m dunkelbrauner, humoser, sandiger Schluff, darunter ca. 5m mächtige Tonlage.

Altlasten/Kampfmittel Keine Altlasten- oder Kampfmittelverdachtsflächen

Festsetzungen des Bebauungsplans: GRZ 0,15 mit Überschreitung bis 0,26; Geschossfläche 0,30 für MI, private Grünfläche

Auswirkungen der Planung:

- Entfall der privaten Grünfläche und damit Vergrößerung des MI
- Versiegelung von Flächen mit einer GRZ von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung der GRZ auf 0,6
- Erhöhung der tatsächlichen Versiegelung auf max. 1.055 m² (GRZ II) um 405 m² (62%) möglich
- vollständiger Verlust der Bodenfunktionen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Stellplätze

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Böden des Innenbereichs mit entsprechenden Vorbelastungen Tatsächliche Versiegelung: ca. 650 m ² (ca. 37% des Geltungsbereichs)	<input checked="" type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	rechtlich kein Ausgleich/Ersatz erforderlich. Bei einer Erhöhung des Versiegelungsgrades immer Verlust von Bodenfunktionen.

Schutzgut Fläche

Flächennutzung

Mischgebiet mit Wohnbebauung und rückwärtigem Gartenteil innerhalb des Siedlungskörpers

Auswirkungen der Planung:

- Umwandlung von privater Grünfläche in Siedlungsfläche (MI)
- Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche (Baulücke)
- Leitziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Nachverdichtung ohne zusätzlichen Erschließungsbedarf (Straßen o.ä.)
-

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- hohe Bebauungsdichte
- optimale Flächennutzung durch Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
hohe Standorteignung für bauliche Entwicklung im rückwärtigen Gartenbereich im Sinne der Nachverdichtung, wie bereits in angrenzenden Bereichen erfolgt.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Dem Leitziel wird entsprochen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Keine

Grundwasser

Hydrogeologischen Einheit „Mittel- und Unterjura“ (GWG) mit geringer Wertigkeit im Bereich der unversiegelten Fläche,
Grundwasserflurabstand > 6m.

Schutzgebiete

Lage außerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten. Nördlich der Reuderner Straße befindet sich das WAG

„Oberer Wasen“, Oberboihingen, Zone III und IIIA,
 Nr.116.041.

Hochwasser

Keine Hochwassergefährdung, Plangebiet außerhalb
 HQ10-100 sowie außerhalb HQextrem

Festsetzungen des Bebauungsplans: GRZ 0,15 mit Überschreitung bis 0,26; Ge-
 schossfläche 0,30 für MI, private Grünfläche

Auswirkungen der Planung:

- Versiegelung von Flächen und somit Verminderung der Grundwasserneubildung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Festsetzung einer GRZ und GRZ II
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Stellplätze

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Vorbelastung durch tatsächliche Versiegelung: ca. 650 m ² (ca. 37% des Geltungsbereichs), überwiegend unversiegelte Fläche im Bereich privater Grünfläche, Schutzgut von geringer Bedeutung Das Versickern von auf Dach- und Verkehrsflächen anfallendem Niederschlagswasser ist aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Tone nicht möglich.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	kein Ausgleichsbedarf, Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten

Schutzgut Klima und Luft

Klimabezirk „Oberes Neckarland“. Geprägt durch die Lage am Fuße der Schwäbischen Alb.

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 8-9 °C.

Durchschnittlicher Jahresniederschlag: rund 750-800 mm.

Rückwärtige Gartenbereiche mit Bäumen und Sträuchern dienen der Kalt- und Frischluftproduktion im Siedlungsbereich (kleinräumig)

Auswirkungen der Planung:

- Erhöhung des Versiegelungsgrads, kleinklimatische Veränderung, keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts bzw. der klimatischen Verhältnisse in der Umgebung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Pflanzgebot für Bäume

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Vorbelastung durch teilweise Bebauung, Schutzgut von geringer - mittlerer Bedeutung.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten. Auswirkung nur punktuell nicht großräumig.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgebiete Keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.

Typische Vorgartenbereiche zur Reuderner Straße mit Zuwegen, Rasenflächen und Ziersträuchern (z.T. starker Schnitt). Hinter den Gebäuden Terrassenbereiche mit Übergang zu Gartenhütten, Holzlagern. Im Bereich der privaten Grünfläche insbesondere auf Flurstück 1518 viele Schuppen, Holzlager etc. Gekappte Thuja-Hecke am westlichen Gebietsrand. Flurstück 1517 durch großen Kirschbaum und Thuja sowie weitere Baum- und Strauchpflanzungen geprägt.

Baumschutzsatzung Keine

Festsetzungen des Bebauungsplans: private Grünfläche, je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Auswirkungen der Planung:

- Keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen,
- Verlust der Bestandsbäume
- Künftig weniger Bäume als Pflanzgebot festgesetzt (insgesamt 4 Stück)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Pflanzgebot für Bäume
- Vorgaben zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44(1) BNatSchG
Pflanzgebot für Bäume

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Keine höherwertigen Biotoptypen, keine Schutzgebiete, Schutzgut von geringer, im rückwärtigen Bereich von mittlerer Bedeutung Zu den artenschutzrechtlichen Belangen siehe Kapitel V.2.3.	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	rechtlich kein Ausgleich/Ersatz erforderlich, Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Lage innerhalb des bebauten Siedlungskörpers, wenig Einblicke in das Plangebiet von der Hauptstraße und vom unbebauten angrenzenden Flurstück im Westen, allerdings weitestgehend durch die Hecke verdeckt.

Auswirkungen der Planung:

- Verlust von innerörtlichen Grünflächen
- Fortführung der angrenzenden Entwicklungen durch Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vgl. Flurstücke 1515 und 1516 im Osten

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen und einheitlichen Dachformen

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Schutzgut von geringer Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf, Erheblichkeitsschwelle wird nicht überschritten

Schutzgut Mensch

Innerörtliche Fläche, keine Bedeutung als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld, keine Wegeverbindung durch oder um die Fläche.

Schallgutachten wurde erstellt.

Auswirkungen der Planung:

- Schaffung von Wohnraum
- keine Beeinträchtigungen zu erwarten

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Einhaltung der Lärmpegelbereiche gemäß Festsetzungen (Passiver Lärmschutz)

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>		<u>Fazit</u>
Bedeutung lediglich als Wohnraum, Schutzgut von geringer Bedeutung	<input type="checkbox"/> erheblich	<input checked="" type="checkbox"/> unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sachgüter Wohngebäude und Schuppen

Kulturgüter keine vorhanden

Auswirkungen der Planung:

- Entfall von Schuppen u.ä.
- Neubau von Wohngebäuden

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine erforderlich

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Eingriffsbewertung</u>	<u>Fazit</u>
Keine Betroffenheit	Keine negativen Veränderungen	Keine negative Veränderung

Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung überwiegt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Diese Vorgehensweise entspricht dem Gedanken des Flächensparens. Ins Gewicht fällt trotzdem v.a. der Verlust von Boden durch Versiegelung was sich aber für die Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht gänzlich vermeiden lässt. Bei sämtlichen anderen Schutzgütern wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten und ist durch die Kleinstäumige Plangebiet in der Gesamtheit zu vernachlässigen.

VII.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

VII.2.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser sowie die Abwasserentsorgung sind gesichert.

VII.2.2 Erschließung

Die Zufahrt zu den geplanten Gebäuden in zweiter Reihe ist von der Reuderner Straße her vorgesehen, da eine Erschließung von Norden städtebaulich die beste Lösung ist.

VIII Maßnahmen zur Verwirklichung

VIII.1. Kosten und Finanzierung

Entfällt.

VIII.2. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt.

erstellt:

Stadtplanungs- und Umweltamt Nürtingen,
Nürtingen, den 09.06.2020