**Stadt Herrenberg**

**Bebauungsplan**
**und Örtliche Bauvorschriften**

# „WESTLICH HASLACHER WEG“

## PLANBEREICH 33.02

**Entwurf vom 29.04.2024**
Stand 29.04.2024

**Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB und Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 215a BauGB**

# BEGRÜNDUNG

**Inhaltsverzeichnis**

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Konzeption
6 Ver- und Entsorgung
7 Gutachten / Untersuchungen
8 Umweltbeitrag
9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
11 Flächenbilanz
12 Bodenordnung / Folgeverfahren / Städtebaulicher Vertrag
13 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Herrenberg möchte die Stadt neue Wohnbauflächen auch in ihren Stadtteilen entwickeln.

Im Stadtteil Kuppingen der Stadt Herrenberg besteht die Möglichkeit Wohnraum zu schaffen. Die Fläche bietet sich aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende Wohnbebauung an und befindet sich in Ortsrandlage.

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem ehemaligen Grundstück einer Gärtnerei. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude, der südliche Bereich wird derzeit als Garten-/Wiesenfläche genutzt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, neben der Schaffung von neuem und qualitativ hochwertigem Wohnraum, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung, eine naturverträgliche Entwicklung unter Wahrung der nachbarschaftlichen Belange zu erreichen. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die weiteren Festsetzungen, u.a. zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am benachbarten bebauten Ortsteil.

Um die Planung umzusetzen und die Ziele der Planung zu erreichen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche im Außenbereich handelt, soll hier die gesetzliche Möglichkeit des §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) angewendet werden. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in das Verfahren integriert, da hier bereits ein bebauter Bereich vorliegt.

Die städtebauliche Ausrichtung wird dem Ortschaftsrat Kuppingen und Gemeinderat Herrenberg in Form verschiedener Varianten im Folgeverfahren vorgestellt.

Der Gemeinderat der Stadt Herrenberg hat am 20.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich Haslacher Weg“ zusammen mit Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,26 ha und beinhaltet die Flurstücke Nrn. 2933 und 3654/5.

# 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Haslacher Weg“ erfolgt für den nördlichen bebauten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und für den südlichen unbebauten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (kombiniertes Verfahren) i.V. m. § 215 a BauGB (ergänzendes Verfahren zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren nach§ 13b BauGB).

Zur Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB u. § 13b BauGB) sowie zur Anwendung des ergänzenden Verfahrens (§ 215a BauGB) bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden.

## 2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB

### 2.1.1 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB

1. Voraussetzung

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB einbezogen werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² beträgt. (Ein Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen besteht nicht.)

Der vorliegende Bebauungsplan „Westlich Haslacher Weg“ umfasst ein Plangebiet von ca. 2.555 m² (wovon zudem mindestens 1.040 m² dem Innenbereich zuzuordnen sind). Die überbaubare Grundstücksfläche liegt, da diese wesentlich kleiner ist als die Fläche des Plangebietes, damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13b BauGB kann angewandt werden.

2. Voraussetzung

Das Verfahren muss gem. § 13b BauGB der Schaffung von Wohnraum dienen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Plangebiet soll Wohnraum geschaffen werden. Im Norden und im Osten schließt das Gebiet an den Siedlungsbereich von Kuppingen/Innenbereich an.

Damit ist diese Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB gegeben.

3. Voraussetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nur bis zum 31. Dezember 2022 eingeleitet werden. Da der Aufstellungsbeschluss am 20.12.2022 gefasst wurde, ist diese Voraussetzung gegeben.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB muss bis 31.12.2024 gefasst werden. Diese Zeitvorgabe wird voraussichtlich eingehalten.

4. Voraussetzung

Gemäß § 215a BauGB können begonnene §13b Verfahren beendet (§ 215a Abs. 1 BauGB) oder abgeschlossene Verfahren geheilt (§ 215a Abs. 2 BauGB) werden. Die Gemeinde muss dabei gemäß § 215a Abs. 3 BauGB zur Einschätzung gelangen „[…], dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. […]“. Der Aufwand soll möglichst gering gehalten und Rechtssicherheit zügig erreicht werden (siehe hierzu Begr. in Drucksache Dt. Bundestag 20/9344).

Um zu einer Einschätzung hinsichtlich der Umweltauswirkungen zu gelangen, erfolgte die Prüfung im vorliegenden Fall im Rahmen der Erarbeitung eines separaten Umweltbeitrages (siehe Anlage „Bebauungsplan „Westlich Haslacher Weg“ in Herrenberg-Kuppingen - Umweltbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange - HPC AG, Rottenburg, 12.03.2024“). Dieser kommt zu dem Ergebnis: *„Bei der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Westlich Haslacher Weg „voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären (Zitat: § 215 BauGB). Das Bebauungsplanverfahren kann somit in verkürzter Form nach § 215a BauGB beendet werden.“*

Die Voraussetzungen für die Weiterführung des Verfahrens nach § 13b BauGB in Verbindung des § 215a BauGB sind gegeben. Ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz (E/A-Bilanz) muss nicht erstellt werden.

### 2.1.2 Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB, unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13a BauGB

Laut § 13b BauGB *„(…) gilt § 13a entsprechend (…)“* unter der Voraussetzung der vorangegangenen Punkte. Für § 13a BauGB gelten ebenfalls bestimmte Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Diese sind nachfolgend dargelegt:

1. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

*„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“*

Weder nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG noch nach Landesrecht ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung erforderlich.

2. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes (BNatSchG)) bestehen oder das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.

➔ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

### 2.1.3 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann abgesehen werden von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im „Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg mit den Gemeinden Deckenpfronn Herrenberg Nufringen“ ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und Gartenbaubetrieb ausgewiesen. Da ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden soll, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich (vgl. auch Kapitel 2.1.1). Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (auf den Umweltbeitrag „Bebauungsplan „Westlich Haslacher Weg“ in Herrenberg-Kuppingen, - Umweltbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange -, Projekt- Nr. 2304586, HPC AG, Rottenburg a. N., 12.03.2024“, Anlage zum Bebauungsplan, wird verwiesen).

# 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

## 3.1 Regionalplan

In der Strukturkarte des Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (rechtsverbindlich seit dem 12.11.2010) wird Herrenberg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt, und liegt in der Entwicklungsachse Stuttgart – Herrenberg – Nagold.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans (rechtsverbindlich seit dem 19.8.2016) stellt den Stadtteil Kuppingen hauptsächlich als Siedlungsfläche Wohnen und

Mischgebiet dar, im Nord-Osten findet sich Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.

Das Plangebiet im Süd-Westen Kuppingens wird zum Großteil als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Regionalplanerische Vorgaben stehen der geplanten Entwicklung als Wohnbaufläche somit nicht entgegen.

**Abbildung 1:** Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart –Raumnutzungskarte, rechtsverbindlich seit 12.11.2010, Plangebiet in Rot

## 3.2 Flächennutzungsplan

Im „Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg mit den Gemeinden Deckenpfronn Herrenberg Nufringen“ rechtswirksam seit dem 18.11.1994, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und Gartenbaubetrieb ausgewiesen.

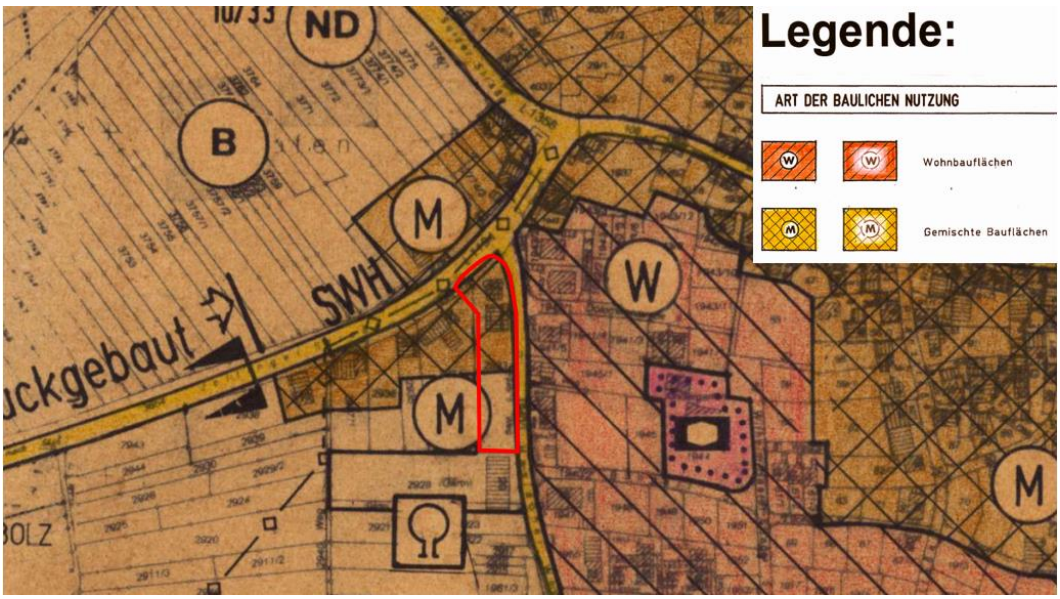


**Abbildung 2:** Auszug Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg mit den Gemeinden Deckenpfronn Herrenberg Nufringen“, Plangebiet in Rot

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird schon deshalb nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet relativ klein ist und z.T. bereits bebaut ist / war.

### 3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

Nord-Östlich liegt der Bebauungsplan „Bongert“, rechtsverbindlich seit dem 11.1.1971, der Reine Wohngebiete (WR) mit einem Voll- plus Dachgeschoss festsetzt. Süd-Östlich setzt der geänderte Bebauungsplan „Bongert-Wittumgarten“, i.K.g. am 18.01.1989 Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem Vollgeschoss fest.

# 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Lage im Siedlungsraum

Die große Kreisstadt Herrenberg befindet sich im Landkreis Böblingens in der Region Stuttgart. Mit den Gemeinden Deckenpfronn und Nufringen besteht eine „Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft“. Kuppingen ist einer von 8 Stadtteilen (inkl. Kernstadt) und liegt im Nord-Westen der Stadt.

### 4.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Kuppingen. In Kuppingen befinden sich eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten. Zudem gibt es im Osten einen Discounter sowie eine Drogerie. Der Stadtteil ist an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Das Zentrum von Kuppingen mit dem Bezirksamt Kuppingens befindet sich in ca. 400 Meter Entfernung zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem ehemaligen Grundstück einer Gärtnerei. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude, der südliche Bereich wird derzeit als Garten-/Wiesenfläche genutzt. Das Wohngebäude wird zugunsten einer Mehrfamilienhausbebauung abgebrochen.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Jettinger Straße, im Osten durch den Haslacher Weg mit anschließender Wohnbebauung. Eine KiTa befindet sich in direkter Nachbarschaft (ca. 100 m). Südlich schließt eine Wiese an. Im Westen befinden sich Wohngebäude und private Gartenbereiche.

Im Gebiet befinden sich weder Gebiete mit naturschutzrechtlichen Belangen noch Überflutungsflächen bei Hochwasser.

Die benachbarte Wohnbebauung bleibt erhalten und ist nicht Teil des Verfahrens.

**Abbildung 3:** Plangebiet in Rot, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

### 4.2.1 Topographie

Das Gelände liegt weitgehend eben auf einer mittleren Höhe von ca. 522 m ü. NHN. Östlich des Plangebiets, zur angrenzenden Straße (Haslacher Weg) ist eine Geländestufe ausgebildet. Die Geländestufe wird in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt und kann zukünftig zur Erschließung einer Tiefgarage genutzt werden. Zur Jettinger Straße, Richtung Norden, fällt das Gelände leicht ab.

**Abbildung 4:** Abgrenzung des Geltungsbereiches in schwarz, Kataster Stand Nov. 2022, mit Höhenlinien

### 4.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

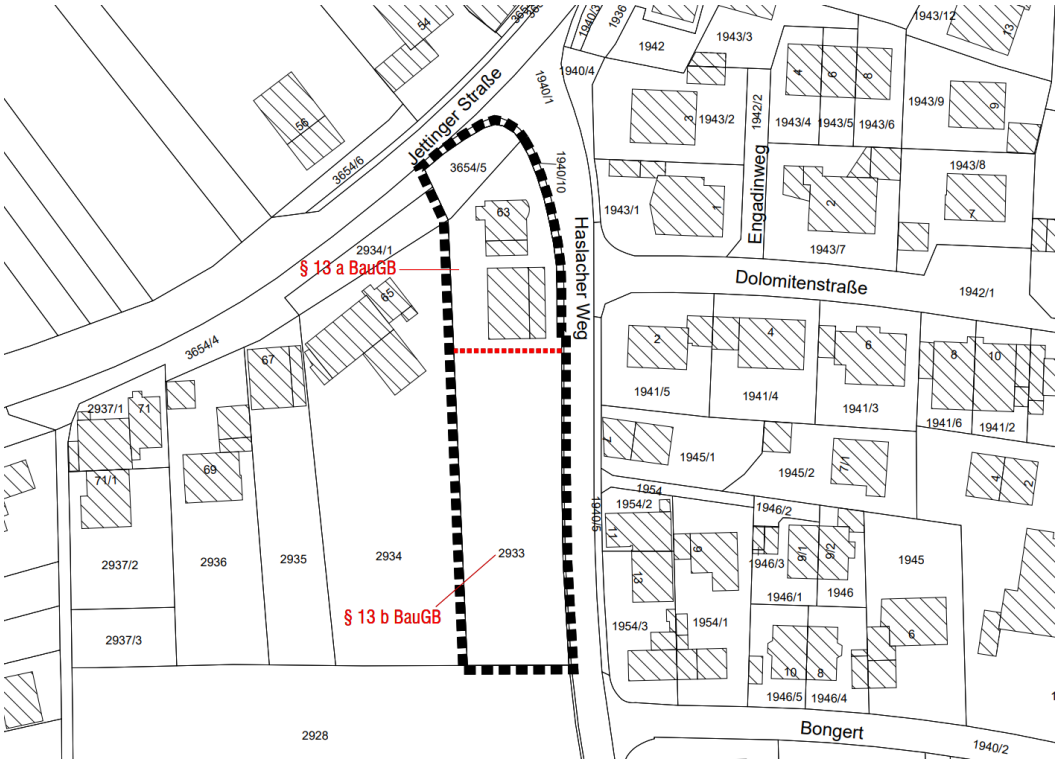


**Abbildung 5:** Abgrenzung des Geltungsbereiches in schwarz, Fläche ca. 0,26 ha mit Zuordnung § 13a BauGB und § 13b BauGB-Bereich

# 5 Konzeption

Wie bereits eingangs erwähnt, besteht im Stadtteil Kuppingen die Möglichkeit Wohnraum kurzfristig zu schaffen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen reduziert werden. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die vor allem jungen Familien, die sich in Kuppingen ansiedeln oder sich aber innerhalb der Stadt umorientieren wollen, zu Gute kommen. Die Fläche bietet sich aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende Wohnbebauung an. Die Fläche soll möglichst effektiv für Wohnnutzung genutzt werden.

Durch die Lage des Plangebietes mit innerörtlichem Anschluss sowie attraktivem Übergangsbereich zur freien Landschaft, ist in der Konzeption zum einen die nachbarschaftliche Bestandsbebauung zu berücksichtigen und zum anderen die landschaftliche Einbindung zu beachten.

Im Westen befinden sich am Ortsausgang einige Häuser mit großen Gärten. Im Süden erstrecken sich Landwirtschaftsflächen. Nach Südwesten schließt sich die freie Landschaft an. Östlich des Plangebiets, zur angrenzenden Straße (Haslacher Weg) ist eine Geländestufe ausgebildet, anschließen ist eine Wohnbebauung mit unterschiedlicher Körnung und Kubatur vorzufinden.

Für die Bebauung werden Mehrfamilienhäuser mit II bzw. III Vollgeschossen, in Abhängigkeit von der Dachform (Flachdach, Satteldach) durch den Bebauungsplan ermöglicht.

Satteldach III (Dachgauben) Ansicht von Jttinger Straße Richtung Süden

Satteldach III (Dachgauben) Ansich vom Haslacher Weg Richtung Norden

**Abbildung 6:** Konzept mit Satteldach, Baldauf Architekten, Stand 09.05.2023

Flachdach II + Staffelgeschoss Ansicht von Jettinger Straße Richtung Süden

Flachdach II + Staffelgeschoss Ansicht von Jettinger Straße Richtung Norden

**Abbildung 7:** Konzept mit Flachdach, Baldauf Architekten, Stand 09.05.2023

Eine Bebauung mit Gebäuden mit Satteldach fügt sich in den dörflichen Maßstab von Kuppingen ein und greift die angrenzende bauliche Struktur auf. Eine mögliche Bebauung mit Gebäuden mit Flachdach, begrünt, ist als Solitär zu betrachten, berücksichtigt jedoch mit dem begrünten Dach klimatologische Aspekte, so dass beide Varianten aufgegriffen und durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Wünschenswert ist eine Bebauung aus einer Hand, so dass die zukünftigen Gebäude hinsichtlich Gestaltung, Dachform und Außenbereich aufeinander abgestimmt sind.

Bei Gebäuden mit Flachdach kann entsprechend der Festsetzungen ein Staffelgeschoss, als Nichtvollgeschoss entstehen. Damit die Gebäudeansicht hin zur bestehenden Bebauung, nicht zu stark in Erscheinung tritt, ist an der Ostfassade zum Haslacher Weg ein Rücksprung des Staffelgeschosses um mindestens 1,0 m vorzusehen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First- und max. Traufhöhe, max. Gebäudehöhe und auch Wandhöhe, um zu große Wandansichten zum Haslacher Weg zu vermeiden, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich und großzügigen Dachgauben entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen und dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügen.

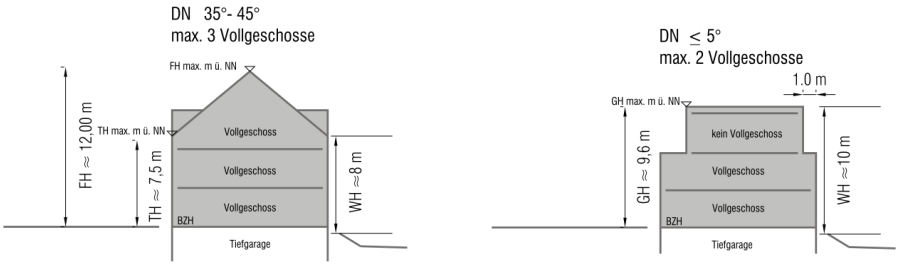


**Abbildung 8:** Schematische Darstellung Hüllkurven Gebäude mit Satteldach / Flachdach

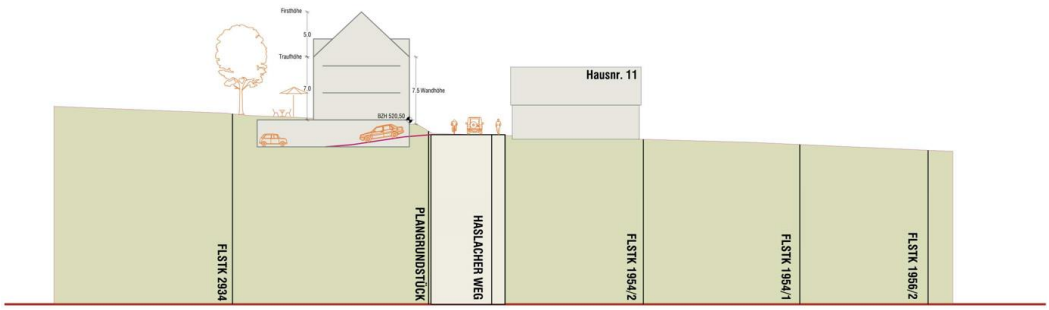


**Abbildung 9:** Schema-Schnitte / Hüllkurven Gebäude mit Satteldach gemäß Nutzungsschablone

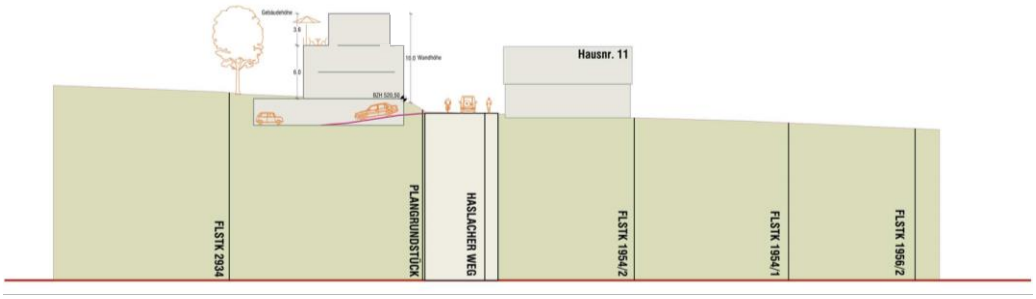


**Abbildung 10:** Schema-Schnitte / Hüllkurven Gebäude mit Flachdach gemäß Nutzungsschablone

Der Haslacher Weg bietet sich zur Erschließung des Plangebietes an. Dabei kann die Geländestufe zum Haslacher Weg zur Errichtung einer Tiefgarage genutzt werden. Ziel ist es daher die für die Mehrfamilienhäuser notwendigen Stellplätze größtenteils in einem Garagengeschoss, in der Tiefgarage unterzubringen.

Eine Weiterführung des Gehwegs entlang des Haslacher Wegs wird zugunsten der Sicherheit der zukünftigen Bewohnerschaft im Plangebiet vorgesehen. Der fußläufige Zugang zu den Gebäuden sollte trotz Geländesprung barrierefrei erfolgen. Die Errichtung z.B. einer Rampe wäre denkbar. (Auf die Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen „Kapitel 9“ wird verwiesen.)

# 6 Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Straßen / Wege befindet sich eine Vielzahl von Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger, so dass Anschlussmöglichkeiten für das Plangebiet mit unterschiedlichsten Medien gegeben sind und die öffentliche Versorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Im Plangebiet wird für die Entwässerung ein Trennsystem vorgesehen. In den angrenzenden Seitenstraßen liegt generell ein Mischwassersystem vor. Ein Trennsystem mit separatem Regenwasserkanal besteht nicht. Daher handelt es sich um „modifiziertes Trennsystem“. Das Ortskanalnetz ist Bestand und in der hydraulischen Aufnahmekapazität begrenzt. Daher besteht die Notwendigkeit, im Zuge der detaillierten Entwässerungsplanung die resultierenden Abflussmengen des Plangebietes zu ermitteln, um ggf. notendige Drosselwerte für die Einleitung bzw. Retentionsvolumen auf den Grundstücken zu berechnen und umzusetzen. Hierbei sind die Vorgaben der Stadt Herrenberg zu berücksichtigen.

Die Sammlung von Niederschlagswasser in einer bewirtschafteten Zisterne zur gleichzeitigen Nutzung für die Gartenbewässerung wird empfohlen.

# 7 Gutachten / Untersuchungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Konzeption wurden Fachgutachter beauftragt um die fachlichen Aspekte Artenschutz und Geruch zu prüfen. Auf die ausführlichen Gutachten und Untersuchungen, die als Anlagen dem Bebauungsplan beigefügt sind, wird verwiesen. Nachfolgend folgt daher lediglich eine kurze Erläuterung zu der jeweiligen Untersuchung.

*(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)*

## 7.1 Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Kuppingen. Nördlich, westlich und südlich des Bebauungsplangebietes befinden sich in mind. ca. 340 m Entfernung landwirtschaftliche Betriebe, von denen Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken können.

Westlich und nördlich schließen bereits bestehende Wohnnutzungen an das Plangebiet an, die näher an den westlich und nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben liegen als das Plangebiet.

Im Rahmen der vorliegenden fachgutachtlichen Stellungnahme (Stadt Herrenberg „Westlich Haslacher Weg“, Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen, Dr. Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 16. Februar 2023) ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die geplante Wohnbebauung im Plangebiet „Westlich Haslacher Weg“ die nahe gelegenen Tierhaltungsbetriebe stärker einschränkt als dies durch die bereits bestehende Umgebungsbebauung ohnehin der Fall ist.

Als Ergebnis ist festzuhalten (S. 15):

*„Daher schränkt die geplante Wohnbebauung im Plangebiet „Westlich Haslacher Weg“ die umliegenden Tierhaltungsbetriebe sowie die südlich gelegene Brennerei nicht stärker ein, als dies durch die bereits bestehende Umgebungsbebauung ohnehin der Fall ist.“*

Des Weiteren ist festzustellen (S. 8), dass „*der Zwischenwert von < 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 Anhang 7 TA Luft für die Wohnbebauung (im Pangebiet) im Übergang zum Außenbereich nicht überschritten werden.“*

*[Stadt Herrenberg „Westlich Haslacher Weg“, Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen, Dr. Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 16. Februar 2023].*

Eine Betroffenheit des Plangebietes ist damit nicht gegeben. Vorkehrungen bzw. Festsetzungen im Plangebiet sind damit nicht notwendig.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

Mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung soll im Vorfeld abgeschätzt werden, für welche Arten der generell zu berücksichtigenden Artengruppen eine Betroffenheit durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Grundlage bildet eine Begehung des Vorhabengebiets und seines Umfelds (= Untersuchungsgebiet) und eine Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in dem Fachbeitrag „Bebauungsplan „Westlich Haslacher Weg“ in Herrenberg-Kuppingen, -Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung -, Projekt- Nr. 222534, HPC AG, Rottenburg a. N., 03.04.2023“, dargestellt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden (S. 18):

[…]

*„Die geplante Grundstücksnutzung der Vorhabenfläche umfasst die Entwicklung neuer Wohnbebauung. Hierfür wird i. W. eine ehemalige Gärtnereifläche, die derzeit als Wirtschaftswiese genutzt wird, in Anspruch genommen. Für die geplante Bebauung muss zudem das Einfamilienhaus und die Nebengebäude abgerissen und einzelne Bäume und ggf. Sträucher gerodet werden. Diese Strukturen bieten Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermausarten sowie für entsprechend geschützte Vogelarten.*

*Das von der Planung betroffene Haus sowie die Nebengebäude bieten grundsätzlich Quartierpotenzial für Fledermäuse und Vögel. So können Fledermäuse hier während des Sommers kurzzeitig ein Tagesversteck finden. Vögeln können diese Lebensraumelemente dauerhaft als Fortpflanzungs- und temporär als Ruhestätte dienen, wobei grundsätzliche eine Bruteignung für gebäude- und zweigbrütende*

*Vogelarten besteht. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung fanden sich keine Spuren eines länger andauernden Fledermausbesatzes. Nester oder Nestreste von Vögeln wurden nicht gesichtet.*

*Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG lässt sich dadurch vermeiden, dass die Baufeldbereinigung (Abriss-, Fäll- und Rodungsarbeiten) zwischen November und Februar durchgeführt werden. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeiten der anzunehmenden Vogelarten.*

*Unabhängig von einer artenschutzrechtlichen Erfordernis wurde mit dem Grundstücksbesitzer die Möglichkeit besprochen, vorsorglich vor Beginn der kommenden Brutzeit künstliche Nisthilfen anzubringen.*

*Über die genannten hinaus sind keine relevanten Habitatstrukturen vorhanden, es gibt keine belastbaren Hinweise auf weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artengruppen oder Arten.*

*Grundsätzlich gültige Hinweise für Bebauungsplan und Bauvorhaben*

*Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort sowie die lokale Fledermauspopulation grundsätzlich zu unterstützen, sollten bei der Neugestaltung der verbleibenden Freiflächen einheimische Laubbäume und Sträucher mit entsprechendem Nutzungspotenzial verwendet werden. Zudem nutzen viele Vogelarten sowie auch Fledermausarten künstliche Unterschlüpfe und Nisthilfen. Über die empfohlene Nisthilfe hinaus, können weitere Ruhe- und Nistmöglichkeiten angebracht bzw. bei Neubauten direkt in die Gebäudefassade integriert werden (s. Kap. 6.2).*

*Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.*

*In Anlehnung an § 21 (1) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.“*

[Westlich Haslacher Weg“ in Herrenberg-Kuppingen, -Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung -, Projekt- Nr. 222534, HPC AG, Rottenburg a. N., 03.04.2023]

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit einem Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht zu rechnen ist, weitere Untersuchungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind nicht erforderlich.

Die in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aufgeführten Empfehlungen werden im Bebauungsplan, soweit rechtlich möglich, berücksichtigt. Der Empfehlung, unabhängig von einem artenschutzrechtlichen Erfordernis, vorsorglich vor Beginn der kommenden Brutzeit künstliche Nisthilfen außerhalb des Plangebietes anzubringen, wurde gefolgt und bereits umgesetzt.

# 8 Umweltbeitrag

Wie Eingangs (siehe Kapitel 2) erläutert können §13b Verfahren gemäß § 215a BauGB beendet werden, wenn die Gemeinde zur Einschätzung gelangt, „dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.“ Um zu dieser Einschätzung zu gelangen, wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet. Die Würdigung der verschiedenen Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Umweltbeitrages. Die Ergebnisse sind im Umweltbeitrag „Bebauungsplan „Westlich Haslacher Weg“ in Herrenberg-Kuppingen, - Umweltbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange -, Projekt- Nr. 2304586, HPC AG, Rottenburg a. N., 12.03.2024“, dargestellt, auf diesen wird verwiesen (Anlage zum Bebauungsplan): Als Ergebnis kann festgehalten werden (S. 5):

*[…] „Bei der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Westlich Haslacher Weg „voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären (Zitat: § 215 BauGB). Das Bebauungsplanverfahren kann somit in verkürzter Form nach § 215a BauGB beendet werden.“*

[Bebauungsplan „Westlich Haslacher Weg“ in Herrenberg-Kuppingen, - Umweltbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange -. Projekt- Nr. 2304586, HPC AG, Rottenburg a. N., 12.03.2024]

Somit bedarf es bei einem Verfahren nach § 13b BauGB und § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2).

Die im Umweltbeitrag aufgeführten Empfehlungen bzw. grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

# 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Wie bereits einleitend erwähnt, soll durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Voraussetzungen geschaffen werden Wohnbauflächen zu realisieren, um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den geplanten Nutzungen sowie der umgebenden Bestandsbebauung.

Damit dennoch eine gewisse Nutzungsmischung, die mit dem Gebiet verträglich ist und zum Ziel und Zweck der Planung beiträgt, ermöglicht wird, sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Anlagen sind zulässig, da diese üblicherweise wohngebietsverträglich und häufig auch innerhalb eines Wohngebäudes integrierbar sind.

Um vorbeugend Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden und den Vorrang der Wohnnutzung zu sichern, werden die der **Versorgung des Gebietes dienen-**

**den Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe** nicht zugelassen. Des Weiteren werden hiermit die Vorgaben des § 13b BauGB eingehalten sowie dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München, Urteil vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382 gefolgt.

Ausgenommen von der allgemeinen Zulässigkeit wurden zudem die Anlagen für sportliche Zwecke, da diese Nutzungen zu Einschränkungen des beabsichtigten Gebietscharakters führen würden und an anderer Stelle des Ortsgebietes bzw. der Kernstadt besser unterzubringen sind. Zudem ist der mit diesen Anlagen einhergehende Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die notwendigen Stellplätze im Plangebiet unverträglich bzw. nicht realisierbar.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden aus den folgenden Gründen ausgeschlossen:

**Betriebe des Beherbergungsgewerbes**: Das Ziel ist es dauerhaften Wohnraum zu schaffen. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechend dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen.

**Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe:** Diese Anlagen werden ausgeschlossen, um die Flächen dem dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten und Konflikte verkehrstechnischer Art zu vermeiden.

**Anlagen für Verwaltungen**: Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da diese im Ortskern bzw. der Kernstadt besser angesiedelt sind.

**Gartenbaubetriebe** haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen Wohnbebauung. Derartige Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

**Tankstellen** verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Umfelds und der freien Landschaft befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

Bei den insgesamt als unzulässig festgesetzten Nutzungen ist auch die geringe Größe des Plangebietes zu beachten. Auf der Fläche von 0,26 ha soll eine Wohnbebauung realisiert werden. Die als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen sind an anderer Stelle und in anderen Baugebieten gem. BauNVO zulässig.

# A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Ebenfalls berücksichtigt wurde die topographische Lage (siehe auch Kapitel 4 „Städtebauliches Konzept“).

## A2.1 Grundflächenzahl

Bei der Grundflächenzahl werden die Orientierungswerte gemäß der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der WA-Nutzung darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 (WA) überschritten werden.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 soll die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen unterstützt und hierfür ausreichend Spielraum geschaffen werden.

## A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei bzw. drei Vollgeschossen. Dies entspricht dem Maß der Bebauung, an den das Plangebiet anschließt sowie der gewünschten Gebäude Typologie unter Berücksichtigung der angrenzenden freien Landschaft. Durch die getroffene Festsetzung bezüglich der Zahl der Vollgeschossen (III) i.V.m. der festgesetzten First- und Traufhöhe (FH max., TH max.) kann bei einem Gebäude mit einem Satteldach, unter Berücksichtigung von Dachgauben, im Dachgeschoss ein drittes Vollgeschoss realisiert werden. Bei einem Gebäude mit Flachdach kann durch die getroffene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II) in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) ein Staffelgeschoss entstehen, jedoch nicht als Vollgeschoss realisiert werden. (Auf die Schemaschnitte wird verwiesen.) Damit wird gewährleitet, dass ein Rücksprung im obersten Geschoss gegeben ist, welcher dazu führt, dass die Wandansicht nicht zu stark in Erscheinung tritt. Der Rücksprung kann, in Abhängigkeit von der Architektur bzw. dem Hochbauentwurf, allseitig erfolgen, an der Ostfassade muss dieser jedoch mindestens 1,0 m betragen.

## A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Siehe Begründung zu A2.2.

### A2.3.1 Maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen (FH max., TH max. und GH max.) u. maximal Wandhöhe (WH max.)

(Auf die Schemaschnitte wird verwiesen.)

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und sind je nach Dachform (Satteldach: First- und Traufhöhen; Flachdach: Gebäudehöhe) differenziert festgesetzt. Insgesamt wird darauf geachtet, dass die Höhenfestsetzungen der verschiedenen Typologien mit der Nachbarschaft verträglich sind.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und Neigungsbereich und der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße in das Orts- u. Landschaftsbild einfügt, jedoch auch die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.

Die Festsetzung der max. Wandhöhe Ost soll sicherstellen, dass der bestehende Höhensprung im Gelände zur Straße „Haslacher Weg“ nicht dahingehend ausgenutzt wird, dass eine zusätzliche Wandansicht von bis zu 2 m auf einer gesamten

Gebäudelänge errichtet wird, sondern das Gelände zumindest in Teilen wiederhergestellt wird. Im Bereich der Tiefgaragenzu-/-abfahrten und ggfs. auch im Bereich des Hauszugangs ist ein Abweichen von der festgesetzten max. Wandhöhe gegeben.

### A2.3.2 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhen über NN dienen als Bezug für die Bemessung der Gebäudehöhen und orientieren sich an den bestehenden Geländehöhen und berücksichtigen die vorhandene topographische Situation

### A2.3.3 Höhe Aufbauten

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

## A3 Bauweise

Wie bereits erläutert, sollen im gesamten Plangebiet 3 Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die abweichende Bauweise wurde daher so gewählt, dass die Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Jedoch soll durch die Längenbeschränkung sichergestellt werden, dass keine überdimensionierten Gebäude entstehen. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Länge der offenen Bauweise von 50 m wurde jedoch reduziert, um der dörflichen Maßstäblichkeit gerecht zu werden.

Mehrfamilienhäuser wie Einfamilienhäuser fallen unter die Bauweise des Einzelhauses, daher wurde die Festsetzung getroffen, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Unter ungegliederten Einzelhäusern ist zu verstehen, dass die Einzelhäuser nicht aus mehreren selbständigen (Teil-) Gebäuden bestehen dürfen. (Hintergrund dieser Festsetzung ist eine höchstrichterliche Rechtsprechung. So gilt beispielweise eine Hausgruppe auf einem einheitlichen, nicht realgeteilten Grundstück als Einzelhaus im Sinne der Bauweise).

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die bandartige Festsetzung ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung ihres Grundstückes gegeben ist. Insbesondere da die im Bebauungsplan dargestellten Grundstückgrenzen noch variabel sind und sich im Weiteren noch ändern können, ist die Ausweisung von „Einzelbaufenstern“ nicht zweckmäßig. Der nicht überbaubare Teil des Grundstücks liegt im westlichen Teil.

### A4.1 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten. Darüber hinaus beeinträchtigen Stellplätze die

Gestalt des Straßenraums im Vergleich zu oberirdischen Garagen weniger stark und sollen daher flexibel angeordnet werden können.

Aufgrund des Anspruchs einen möglichst großen Teil der Fläche des Grundstücks zu begrünen, sowie aus gestalterischen und verkehrlichen Aspekten, sind Garagen nur mit entsprechendem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Durch die Festsetzung soll geregelt werden, dass vor der Garageneinfahrt genügend Platz für einen Stellplatz vorhanden ist (5,50 m).

Städtebauliches Ziel ist es bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) einen Großteil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Daher wurde die Festsetzung getroffen, dass Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Möglichkeit, Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichten zu können, soll das planerische Ziel unterstützen, die Stellplatzversorgung in einer Tiefgarage vorzusehen.

### A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche oder die Vorzonen im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

## A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

### A5.1 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Festsetzung dient der Sicherheit. Aufgrund der Sichtverhältnisse und der örtlichen Gegebenheiten (Querungshilfe) wäre eine Ein- u. Ausfahrt an dieser Stelle verkehrstechnisch schwierig und würde den Verkehrsfluss sowie die Fußgänger behindern.

## A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### A6.1 Modifiziertes Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Maßnahme werden des Weiteren auch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Dadurch werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden. Außerhalb des Plangebietes ist nur eine Mischwasserkanal vorhanden, so dass sich um ein modifiziertes Trennsystem handelt.

## A6.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/ Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Erschließungswege dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Festsetzung das Regenwasser hier direkt zu versickern kann zur Grundwasserneubildung beigetragen werden.

## A6.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

## A6.4 Überdeckung u. Tiefgaragenbegrünung

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen und das Gebiet grünplanerisch gestaltet. Eine Mindestüberdeckung von 60 cm ermöglicht auch ein Anpflanzen von Sträuchern.

## A6.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzungen basieren auf der Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC, Rottenburg, 03.04.2023, die Anlage zum Bebauungsplan ist.

### A6.5.1 Baufeldfreimachung / zeitliche Beschränkung

Die Festsetzung dient dem Schutz der Brutvögel sowie der Fledermäuse. Abbruch- und Fällarbeiten dürfen demnach nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit getätigt werden.

Mit dieser Festsetzung wird dem Zugriffsverbot einer Tötung oder Verletzung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Fledermäuse, Vögel) BNatSchG begegnet.

### A6.5.2 Anbringung von Nisthilfen

Die Festsetzung dient dem Schutz der Brutvögel sowie der Fledermäuse.

### A6.5.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche (weiße) Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in

der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

#### A6.5.4 Schutz gegen Vogelschlag

Die Festsetzung dient dem Schutz der Vögel.

# A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## A7.1 Pflanzbindung / Pflanzverpflichtung

Die Pflanzbindung / Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und den ökologischen Belangen. Sie tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### A7.1.1 Pflanzbindung 1 / Pflanzverpflichtung 1 (pfb 1 / pz 1): Gehölzbestand mit Bäumen

Gehölze erfüllen wichtige Funktionen als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Weiterhin dienen sie der Gliederung und Gestaltung des Ortsbilds. Neu gepflanzte Bäume benötigen mehrere Jahre, bis sich eine Krone entwickelt, die diese Funktionen erfüllt. Daher sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu schützen.

#### A7.1.2 Pflanzbindung 2 (pfb 2): Erhalt Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Einzelbaum soll zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund seiner hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist dieser Baum durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### A7.1.3 Pflanzverpflichtung 2 (pz 2): Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein und tragen zur Eingrünung des Ortsrandes bei. Darüber hinaus dienen die Bäume als Ersatz für den entfallenden Bestandsbaum an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Dieser kann voraussichtlich aufgrund des Abstandes zum geplanten Gebäudes nicht erhalten werden.

#### A7.1.4 Pflanzverpflichtung 3 (pz 3): Baumpflanzungen pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Siehe Begründung zu Ziff. A7.1.1, A7.1.2. u. A7.1.3.

#### A7.1.5 Pflanzverpflichtung 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

(nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung der Begrünung der privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Die Beschränkung von Schotter- und Steingärten im Plangebiet soll zur Vermeidung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas beitragen.

## A8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

# 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Dachgestaltung

#### B1.1.1 Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehre Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung soll eine harmonische Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden.

#### B1.1.2 Dachdeckung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität, ökologische Aspekte sowie die nachbarlichen Belange.

Die Farbgebung für die Dachdeckung für geneigte Dachflächen orientiert sich am Bestand der angrenzenden Wohngebiete und an der charakteristischen Farbgebung.

Die Begrünung der Flachdächer ($\leq$ 5°) ist aus ökologischen, entwässerungstechnischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

#### B1.1.3 Dachaufbauten

Die Regelungen zu den Dachaufbauten sollen zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die mögliche Ausnutzung des Dachgeschosses, die Außenwirkung

des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. (Hinweis: Der Abstand der Dachgauben von der unteren waagrechten Kante des Daches ist projektiert auf das Dach zu messen.)

#### B1.1.4 Dacheinschnitte

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild (siehe auch Begründung zu B1.1.3).

#### B1.1.5 Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Zielsetzung ist, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen. Eine weitere Zielsetzung ist, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

### B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

### B1.3 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

## B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig den Gewerbetreibenden im Plangebiet diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden, ebenso wie Nachbarschaft schützende Belange.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmen werden dadurch vermieden.

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### B3.1 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

## B4 Stellplatzverpflichtung (Fahrrad-Stellplätze)

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass im Plangebiet eine ausreichende Anzahl an Fahrrad-Stellplätzen, in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten, hergestellt werden. Geeignete Fahrrad-Stellplätze erhöhen die Attraktivität für die Nutzung des Fahrrades.
Hinweis: Für die Größe der Stellplätze für Sonderfahrräder sollte ein Platzbedarf von 1,20 m x 3,00 m, rechtwinkelig zur Wand eingeplant werden.

# 11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca.0,26 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA): | ca. | 2.484 qm |
| davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4) ca. 994 qm | | |
| öffentliche Verkehrsfläche: | ca. | 71 qm |

# 12 Bodenordnung / Folgeverfahren / Städtebaulicher Vertrag

Für das Plangebiet kann die Erschließung über den Haslacher Weg erfolgen.

Für den weiter zu führenden Gehweg werden ca. 71 qm privater Grundstücksfläche in Anspruch genommen. (Hierfür wird von dem Baugrundstück ein Streifen von ca. 1,00 m Breite in Anspruch genommen, ein 0,50 m breiter Streifen befindet sich bereits im Eigentum der Stadt. Der Gehweg kann somit in der bestehenden Breite von 1,50 m bis zum Ende des Geltungsbereichs fortgeführt werden.)

Beide zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Eines amtlichen Umlegungsverfahrens bedarf es nicht.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann, bedarf es auch hier keines weiteren Verfahrens.

Vor Satzungsbeschluss ist mit den Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Neuordnung, Erschließung, Nutzung und Bebauung des Areals abzuschließen. Aufgenommen werden sollen folgende Verpflichtungen für die Grundstückseigentümer:

1. Herstellung der Fortsetzung des Gehwegs am westlichen Straßenrand des Haslacher Wegs auf der Höhe des Plangebietes

   Aktuell besteht ein Gehweg am westlichen Rand der Straße „Haslacher Weg“ auf ca. 1/3 der Länge des vorgesehenen Vorhabengrundstücks. Im südlichen Bereich besteht kein Gehweg.Mit dem Bebauungsplan „Westlich Haslacher Weg“ soll Planungsrecht für eine Bebauung mit max. 3 Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass unter den zukünftigen Bewohner*innen auch Kinder sowie mobilitätseingeschränkte Personen sein

werden, die den Gehweg als Schutzraum und Abgrenzung zur Straße benötigen. Bei Umsetzung der Bebauung soll der Gehweg bis zum südlichen Abschluss des Vorhabengrundstücks verlängert werden. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, den Gehweg auf eigene Kosten nach städtischen Standards zu planen und in Abstimmung mit der Stadt umzusetzen. Nach Herstellung und Abnahme wird der Gehweg unentgeltlich in das Eigentum übertragen.

2. Herstellung von 10 % der Wohneinheiten als sozial geförderten Wohnraum mit einer Bindungsfrist von mind. 20 Jahren

   Zu Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum verpflichten sich die Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt, 10 % der Wohneinheiten im geplanten Wohnquartier als sozial geförderten Wohnraum gemäß dem Landeswohnraumförderergesetz zu errichten. Die entsprechenden Wohnungen unterliegen für die Dauer von mind. 20 Jahren nach Bezugsfertigstellung der Bindung zugunsten von wohnberechtigten Haushalten.
   Grundlage für die Verpflichtung zur Herstellung von sozial geförderten Wohnraum ist die vom Gemeinderat der Stadt Herrenberg am 26.04.2022 beschlossene Fortschreibung der Grundstücks- und Wohnungsbaupolitischen Strategie (GruWopS 2022). In der Grundstücks- und Wohnungsbaupolitischen Strategie wurde der Bedarf an zusätzlichem Wohnraumbedarf ermittelt inkl. der Segmente geförderter und bezahlbarer Wohnraum.

3. Herstellung von 10 % der Wohneinheiten als bezahlbaren Mietwohnraum

   Zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum in Herrenberg verpflichten sich die Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt, 10 % der Wohneinheiten im geplanten Wohnquartier als bezahlbaren Mietwohnraum zu errichten. Die entsprechenden Mietwohnungen unterliegen für die Dauer von mind. 20 Jahren nach Bezugsfertigstellung der Bindung zugunsten von berechtigten Haushalten.
   Grundlage für die Verpflichtung zur Herstellung von sozial geförderten Wohnraum ist die vom Gemeinderat der Stadt Herrenberg am 26.04.2022 beschlossene Fortschreibung der Grundstücks- und Wohnungsbaupolitischen Strategie (GruWopS 2022). In der Grundstücks- und Wohnungsbaupolitischen Strategie wurde der Bedarf an zusätzlichem Wohnraumbedarf ermittelt inkl. der Segmente geförderter und bezahlbarer Wohnraum.

4. Übernahme der Kosten für den Anschluss an das städtische Kanalnetz

   Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, Bei Umsetzung der Bebauung das Vorhabengrundstück nach den Standards der Stadt an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen und hierfür die Kosten zu übernehmen (siehe geltende Abwassersatzung der Stadt Herrenberg).

5. Übernahme der Anliegerbeiträge

   Bezüglich den entsprechend der Abwassersatzung und der Wasserversorgungssatzung der Stadt Herrenberg entstehenden Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträgen verpflichten sich die Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt zur Ablösung der auf das Ablösegrundstück entfallenden Beiträge. Maßgeblich für die Ermittlung der Beitragshöhe sind die Abwasser- und Wasserversorgungssatzung der Stadt Herrenberg.

6. Verpflichtung, das Grundstück innerhalb von acht Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu bebauen (Bauverpflichtung)

   Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, das Vorhabengrundstück innerhalb einer Frist von acht Jahren - gerechnet ab der Rechtskraft des Bebauungsplans - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Mit dem Bau von Garagen oder Nebengebäuden allein wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt. Ziel der Bauverpflichtung ist es, sicherzustellen, dass die Ziele der Bauleitplanung innerhalb einer angemessenen Frist umgesetzt werden und der benötigte Wohnraum geschaffen wird.

7. Übernahme von Infrastrukturfolgekosten für den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen

   Die geplante Wohnbebauung macht die Anpassung von Infrastruktureinrichtungen außerhalb des Vertragsgebietes zu Gunsten der Daseinsvorsorge der Bewohner notwendig. Insbesondere entsteht ein Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, die Infrastrukturfolgekosten für den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu übernehmen.
   Auf Basis des Bauantrags wird berechnet, welcher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen durch das Vorhaben ausgelöst wird. Grundlagen für die Berechnung ist die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten, die durchschnittliche Belegungsdichte, der Anteil der relevanten Altersgruppen sowie der Ziel-Versorgungsquote in Kuppingen. Grundlage für die Berechnung der Infrastrukturfolgekosten sind die Investitionskosten je Kinderbetreuungsplatz als durchschnittliche Herstellungskosten für Kindertagesstätten in Herrenberg.

8. Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans im Zuge der Bauantragsstellung

   Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Freiflächengestaltung inkl. der vorhandenen Vegetation und der Neupflanzungen dargestellt werden. Darzustellen sind auch ggf. vorgesehene Retentionsflächen, Sickermulden Ableitungsmulden und -gräben und weitere Anlagen (wie z.B. Zisternen) für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser.

# 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden im Ortsteil Kuppingen neue Entwicklungsflächen für Wohnraum geschaffen. Dies wirkt sich positiv auf die Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Herrenberg aus. Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Entwicklung geordnet verläuft.

Herrenberg, den

……

Susanne Schreiber
Baubürgermeisterin