

Stadt Munderkingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„FEILER II – 3. ERWEITERUNG“

Vorentwurf vom 27.06.2024

BEGRÜNDUNG



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

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.1	Landesentwicklungsplan 2002	4
2.2	Regionalplanung Donau-Iller	4
2.3	Hochwasserschutz / Starkregen	6
2.4	Flächennutzungsplan	6
2.5	Bebauungspläne	7
2.6	Geltungsbereich	8
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	9
3.1	Lagebedingungen	9
3.1.1	Lage im Siedlungsraum	9
3.2	Bestand / Nutzungen – innerhalb und außerhalb	10
3.2.1	Topographie	10
3.2.2	Schutzgebiete	11
3.2.3	Wasserschutzgebiet	13
4	Planungsprozess Gebiet Feiler II	13
4.1	Standortfindung und -entscheidung	13
4.2	Planungsprozess	13
5	Konzeption	14
5.1	Städtebaulicher Masterplan	14
5.1.1	Leitidee und Grundstruktur	14
5.1.2	Nutzungs- und Gestaltungskonzeption	15
5.1.3	Grünkonzept	16
6	Verkehr und Erschließung	16
6.1	Äußere Verkehrliche Erschließung / Anbindung	16
6.1.1	Innere Erschließung / Organisation des ruhenden Verkehrs	17
6.1.2	Fuß- und Radverkehr	17
6.1.3	ÖPNV	18
7	Technische Infrastruktur	18
7.1	Ver- und Entsorgung	18
7.2	Entwässerungskonzeption	18
8	Gutachten / Untersuchungen	18
8.1	Artenschutz	18
8.2	Geotechnisches Gutachten	19
8.3	Schalltechnische Untersuchung	19
9	Umweltbericht	19
10	Flächenbilanz	35
11	Bodenordnung / Folgeverfahren	35
12	Auswirkungen des Bebauungsplans	36
13	Anhang	37

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Zur Sicherung von Wohnraum, insbesondere für die eigene Bevölkerung, jedoch ebenso um eine zukunftsfähige Entwicklung des Stadtgebietes voranzutreiben, strebt die Stadt Munderkingen an, die bereits langfristig zur Aufsiedlung vorgesehenen Flächen, welche an die bebauten Bereiche anschließen, zu erschließen.

Das Gebiet „Feiler II“ am östlichen Rand des Stadtgebietes ist die letzte große Außenentwicklungsfläche, die der Stadt Munderkingen im Flächennutzungsplan noch zur Verfügung steht. Nachdem in den vergangenen Jahren zwischen 2008 und 2017 bereits kleinere Gebiete des Feiler II entwickelt wurden und vollständig aufgesiedelt sind, wurde eine verstärkte Nachfrage nach ca. 5 Jahren erneut deutlich.

Um sowohl vorhandene, als auch langfristig zu erwartende Bedarfe in den Bereichen Wohnen sowie sozialer und gesundheitlicher Nutzungen decken zu können, kommt einer zukunftsgerichteten und nachhaltigen Quartiersentwicklung des gesamten Gebietes eine große Bedeutung zu.

Dem Gemeinderat, der Stadtverwaltung und den begleitenden Planern war es daher wichtig, die Bevölkerung bei der Planung des neuen Bauabschnittes mitzunehmen und eine öffentliche Debatte anzustoßen. Dafür wurde die Durchführung einer Bürgerwerkstatt als Startschuss eines umfassenden Beteiligungsprozesses beschlossen. Diese Veranstaltung stand für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger offen und fand am 26.07.2022 in der Munderkinger Donauhalle statt. Viele der thematisierten Ideen und Ergebnisse flossen in die Erarbeitung des Städtebaulichen Konzepts mit ein.

Am 29.09.2022 wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung das städtebauliche Konzept mit den eingearbeiteten Ergebnissen der Bürgerwerkstatt vorgestellt und vom Gremium gebilligt. Artenschutzrechtliche Belange, die bereits im Vorfeld des jetzt anstehenden Bebauungsplanverfahrens akut wurden, sorgten daraufhin für Verzögerungen im zeitlichen Ablauf.

Am 09.11.2023 wurde dem Gemeinderat schließlich das leicht angepasste Konzept mit aktualisierter Abgrenzung vorgestellt, welches nun die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung neuer Wohnflächen sowie den damit einhergehenden und über das reine Wohnen hinausgehenden benötigten Nutzungen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Munderkingen hat das Ziel, das Gebiet Feiler II langfristig als lebendiges Wohnquartier zu entwickeln. Für eine flexible Anpassung an zukünftige Bedarfe wird eine Entwicklung in mehreren Bauabschnitten angestrebt. Das Plangebiet des nun vorliegenden Bauabschnitts im Süden umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 7,7 ha.

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zur Entwicklung des Plangebietes wurde am 20.12.2023 in öffentlicher Sitzung gefasst. Dieser wird unter dem

Titel „Feiler II – 3. Erweiterung“ geführt und knüpft damit an die angrenzenden bzw. benachbarten bereits bestehenden Gebiete mit ihren rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Feiler II“, „Feiler II – 1. Erweiterung“ und „Feiler II – 2. Erweiterung“ an.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen neben der Erschließung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine geordnete und zukunftsweisende Wohnbebauung des Areals zu realisieren, das Gebiet mit sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen versorgen zu können und Nahversorgungsangebote zu etablieren, die der Versorgung der neuen Anwohner sowie der nach benachbarten Bewohner dienen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) ist das rahmensetzende und Fachplanungen integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. Der LEP 2002 ist seit dem 21.08.2002 rechtsverbindlich.

Die Stadt Munderkingen ist gem. LEP 2002 dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet, gehört zum Mittelbereich Ehingen und liegt an der Landesentwicklungssachse Ulm (/Neu-Ulm) – Ehingen (Donau) – Riedlingen (-Herbertingen).

In der Begründung zum LEP 2002 wird folgendes aufgeführt:

*„Korrespondierend mit der vorausgegangenen Funktionsbeschreibung der Mittelzentren wird im Plansatz die besondere Bedeutung der zentralörtlichen Mittelbereiche herausgestrichen, die auf die günstige Kombination aus Erreichbarkeit und Leistungsfähigkeit zurückzuführen ist. Auf Grund intensiver sozio-ökonomischer Verflechtungen stellen die **Mittelbereiche** wichtige Bezugsräume der Bevölkerung dar, in denen sich **ein Großteil der überörtlichen Lebensbeziehungen in den Funktionsfeldern Versorgung, Arbeit und Bildung abspielt**. Damit verbindet sich für den Mittelbereich zugleich eine wichtige Rolle als Raumeinheit ausgeprägter Arbeits- und Pendlerbeziehungen sowie intensiver wirtschaftlicher und verkehrlicher Verflechtungen mit der Maßgabe der Abstimmung einer derartigen Funktionsvielfalt. Im Zug solcher Abstimmungsprozesse werden die Mittelbereiche als **prädestinierte Bezugsräume für die Siedlungsentwicklung bestätigt**.“*

2.2 Regionalplanung Donau-Iller

Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Stadt Munderkingen liegt im Bereich der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller, der mit Beschluss der Verwaltungsversammlung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossen wurde.

Die Raumstrukturkarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller stellt Munderkingen im Zusammenhang Zentraler Orte als Unterzentrum dar, innerhalb des Ländlichen Raumes (N) und liegt zwischen Ehingen (Donau) und Riedlingen entlang einer überregionalen Entwicklungssachse (N).

In der Begründung zur Regionalplanung wird als Aufgabe der Unterzentren folgenden aufgeführt:

„Die Unterzentren haben die Aufgabe, den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundversorgungsbedarf in ihren Verflechtungsbereichen zu decken. Hierzu stellen die Unterzentren die entsprechenden sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Versorgungseinrichtungen bereit.

Unterzentren müssen eine gewisse Vielfalt in der Ausstattung mit überörtlichen Einrichtungen und im Angebot von Dienstleistungen und Arbeitsplätzen aufweisen. Zur Ausstattung eines Unterzentrums gehören z. B. weiterführende allgemeinbildende Schulen (Realschulen, Gymnasien), Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbildung, mehrere praktische Ärzte sowie Fachärzte und Zahnärzte, Krankenhaus der Ergänzungs- und der Grundversorgung, Sportplatz mit Leichtathletikanlagen, Sport- und Festhalle, mehrere Kreditinstitute, Dienstleistungsbetriebe sowie Fachgeschäfte mit guter Auswahlmöglichkeit. Bei diesen Kriterien handelt es sich nicht um eine reine Aufnahme des Bestands. Im Sinne einer zukunftsgerichteten Raumstrukturplanung kann es im Einzelfall notwendig sein, auf die Ansiedlung fehlender zentralörtlicher Einrichtungen hinzuwirken.“

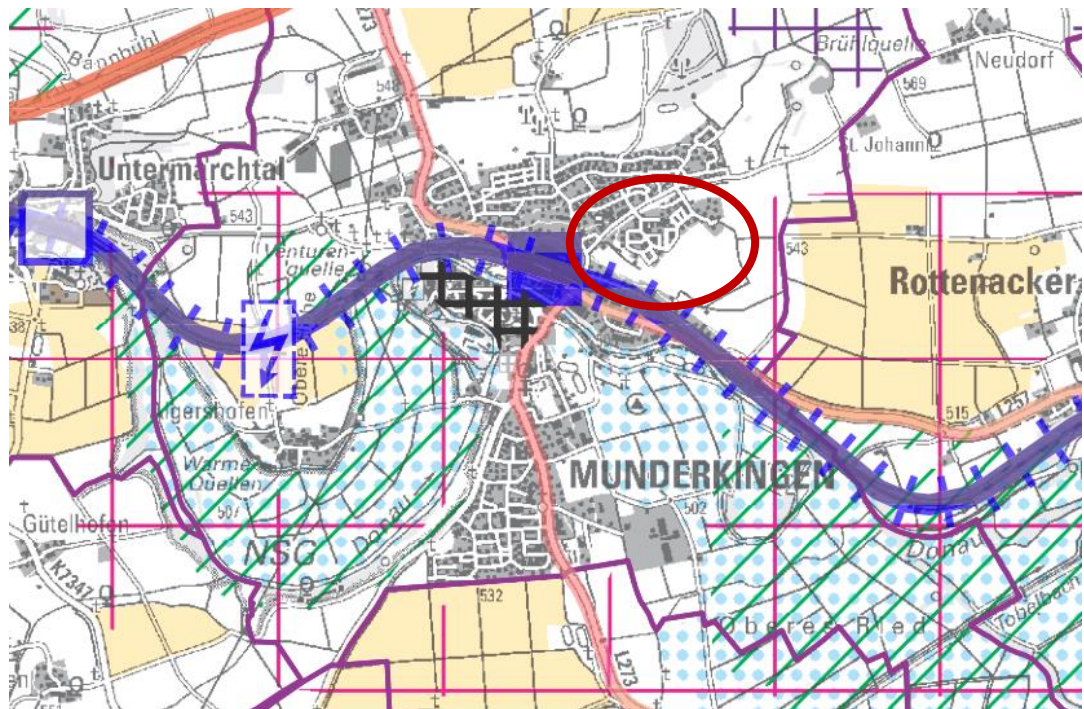


Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte, Region Donau-Iller, Lage Plangebiet in rot

Munderkingen wird zudem als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet) und als Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Rohstoffen (Kies) als Vorranggebiet eingeordnet.

Weitere regionalplanerische Vorgaben im Umfeld des Plangebiets sind gemäß der Raumnutzungskarte der Ausbau des Schienenverkehrs (VRG – PS BV 1.2.1 Z (6)) mit geplanter Elektrifizierung (VRG – PS BV 1.2.1 Z (7)) südlich, ein Gebiet für Erholung (VBG) westlich und ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG) südlich.

Der Raumnutzungskarte ableitend werden dem Plangebiet keine weitergehenden besonderen Funktionen zugeordnet.

2.3 Hochwasserschutz / Starkregen

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI) aus dem Jahre 2021 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erheben und in die Planung einzustellen.

Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) und dem Geotechnischen Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan befindet sich das Plangebiet außerhalb von möglichen Überflutungsflächen.

Eine Erhebung einer möglichen Gefährdung bei Starkregenereignissen liegt für das Plangebiet noch nicht vor.

2.4 Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen (Munderkingen Teil 2), rechtswirksam seit dem 08.05.2012 wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden werden einzelne Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, welche im Randbereich des Bebauungsplans zum Teil als Grünflächen festgesetzt oder zu Erschließungszwecken benötigt werden. Weitergehend werden im Süden zur Erschließung und Anbindung an die Ehinger Straße Gewerbliche Bauflächen tangiert sowie als Dauerkleingärten dargestellte öffentliche Grünflächen.

Da die Abweichungen in einem in einem geringfügigen Maß erfolgen und der Flächennutzungsplan als nicht parzellenscharf gilt, können die geplanten Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

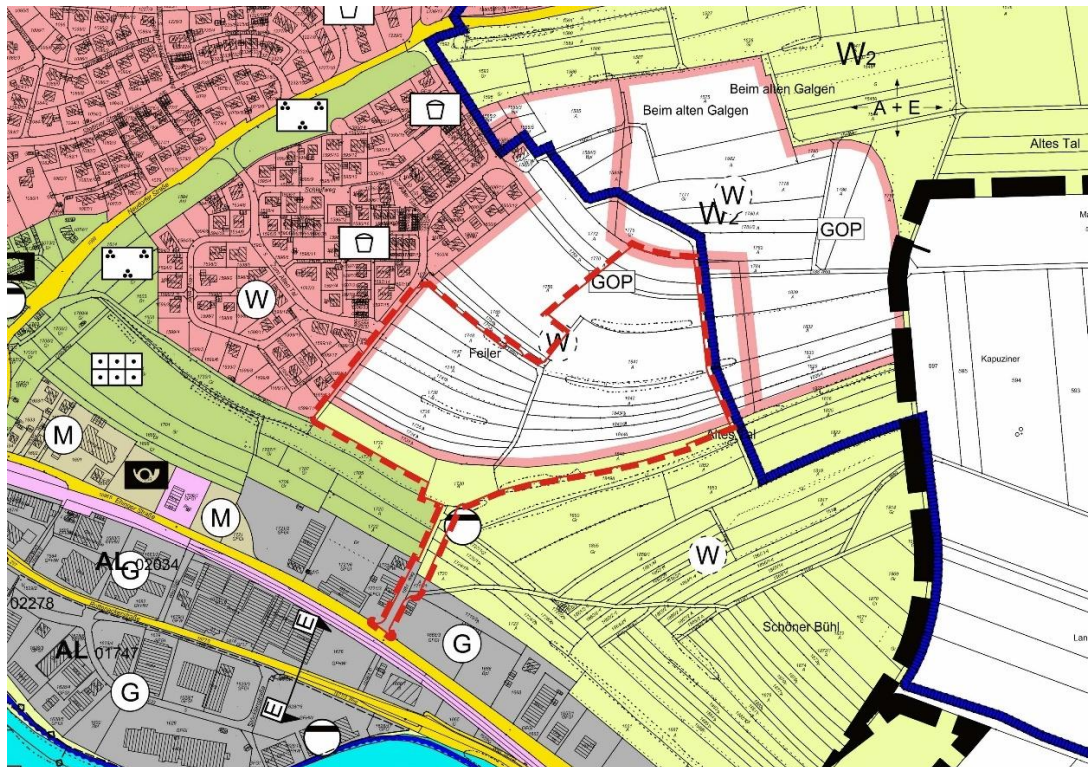


Abbildung 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan „Verwaltungsverband Munderkingen Flächennutzungsplan Fortschreibung Munderkingen (Teil 2)“ (rechtswirksam seit dem 08.05.2012), Plangebiet in rot

2.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet sowie die direkt angrenzenden Flächen im Süden und Osten/ Nordosten werden dem Außenbereich zugeordnet.

Im Umfeld des Plangebietes, insbesondere im Westen/ Nordwesten zum Plangebiet, bestehen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne, die dem Gebiet „Feiler“ zuzuordnen sind, überwiegend von Wohnnutzung geprägt sind und an diese der vorliegende Bebauungsplan anschließt.

Im Einzelnen bestehen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- BP „Feiler“, rechtsverbindlich seit 25.04.1979
- BP „Feiler – 6. Änderung“, rechtsverbindlich seit 28.07.2006,
- BP „Feiler II“, rechtsverbindlich seit 10.04.2008,
- BP „Feiler II – 1. Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 05.03.2015,
- BP „Feiler II – 2. Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 06.04.2017.

Der vorliegende Geltungsbereich „Feiler II – 3. Erweiterung“ überschneidet sich geringfügig mit dem der 2. Erweiterung im Bereich des Eichenwegs.

Weitergehend besteht südlich des Plangebietes der Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“, rechtswirksam seit 06.03.1979 mit Ergänzung zuletzt vom 18.12.2014. Dieser wird von der vorliegenden Planung im Rahmen der Hauptschließung und Anbindung des Gebietes an die Ehinger Straße tangiert. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“ ein Gewerbegebiet fest und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Feiler II – 3. Erweiterung“ entsprechend geändert.

Weitere Bebauungspläne sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

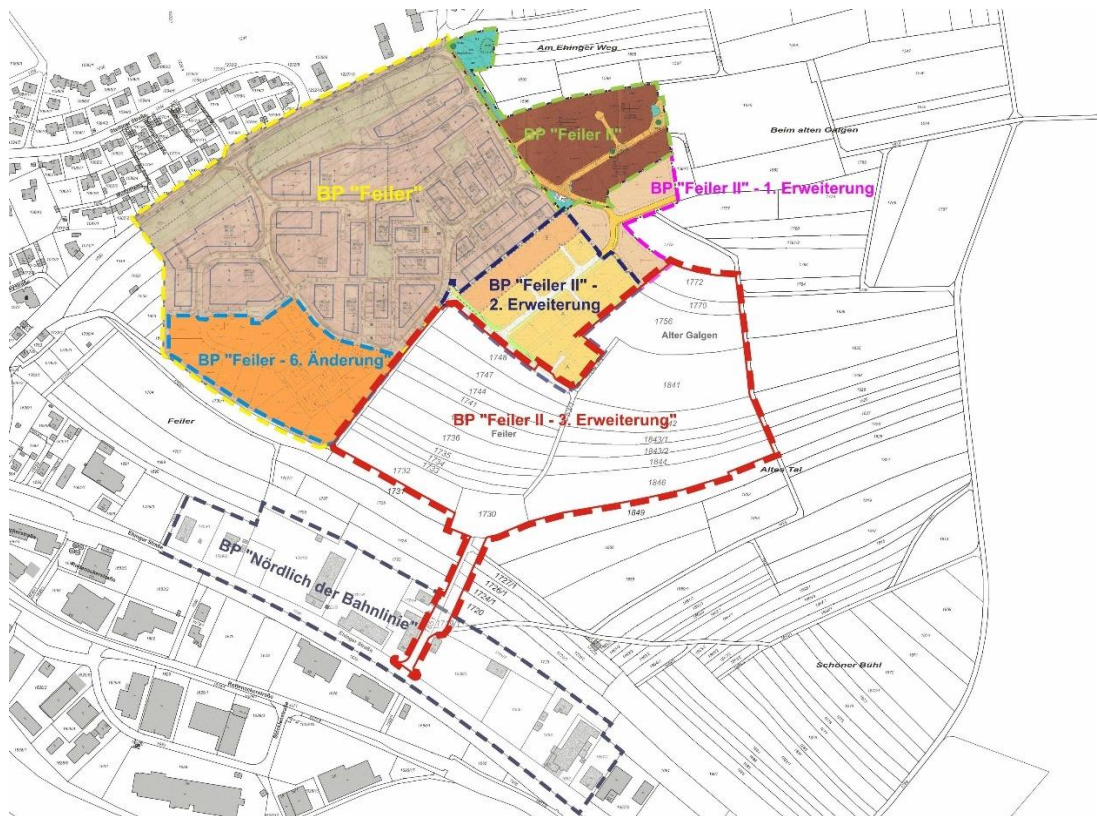


Abbildung 3: Übersicht bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes, Abgrenzung Plangebiet in rot

2.6 Geltungsbereich

Das Plangebiet des BP „Feiler II – 3. Erweiterung“ hat eine Größe von ca. 7,7 ha und wird begrenzt

- im Norden: vom Eichenweg, Wohnbaunutzung („Feiler II – 2. Erweiterung“) und landwirtschaftlichen Flächen,
 - im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen,
 - im Süden: von landwirtschaftlichen Flächen, zum Teil mit Offenlandbiotopen und Wiesen mit Baumbestand. Zu Erschließungszwecken umfasst der Geltungsbereich im Süden die notwendigen Flächen bis hin zur Ehinger Straße.
 - im Westen: vorwiegend von Wohnbaunutzung („Feiler“ & „Feiler – 6. Änderung“).
- Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

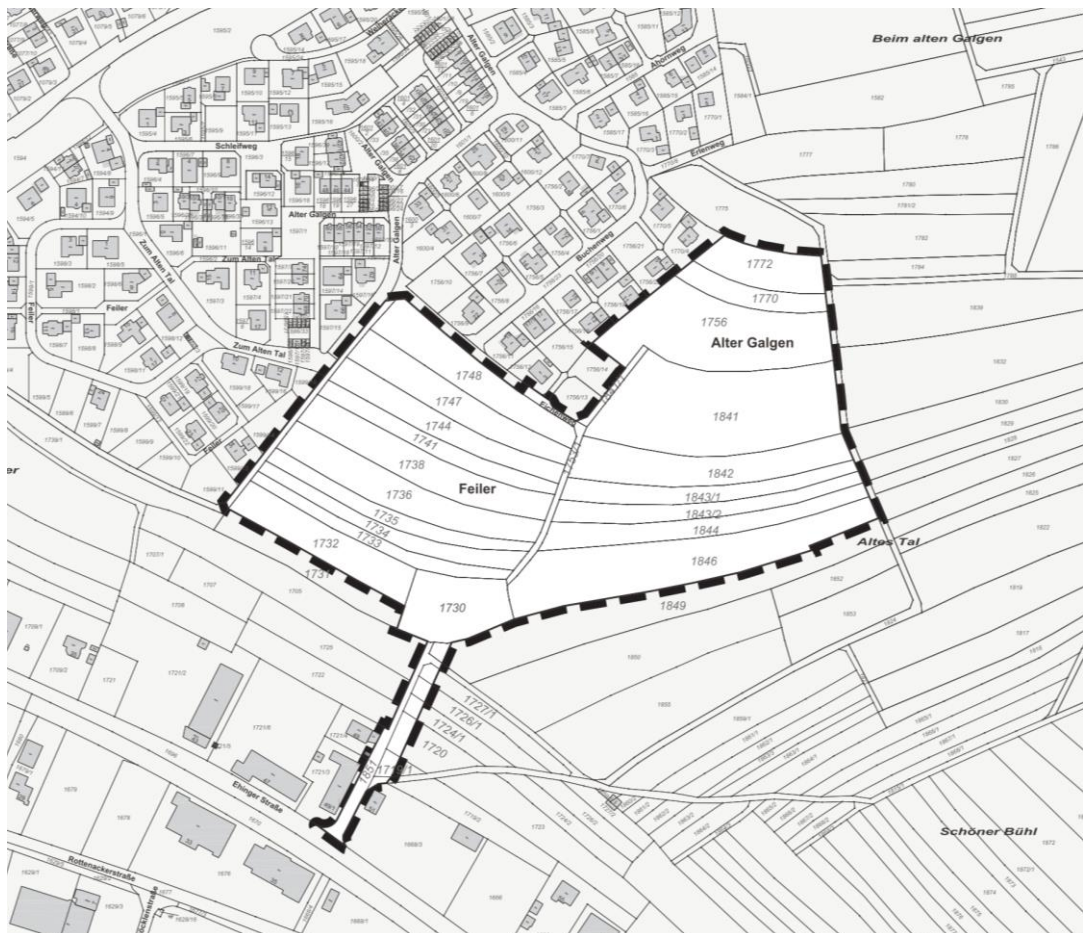


Abbildung 4: Abgrenzung Plangebiet in schwarz

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lagebedingungen

3.1.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Munderkingen liegt im Südwesten des Alb-Donau-Kreis. Neben der Kernstadt gehört der Ortsteil Algershofen zur Stadt Munderkingen. Historisch betrachtet geht die Stadtgeschichte auf das 9- Jahrhundert zurück. Mittlerweile zählt die Stadt im Gesamten eine Bevölkerungszahl von rund 5287 Einwohnern.

Als wichtigste überregionale Verkehrsachse ist Munderkingen über die B311 mit Ehingen (Donau) (ca. 10 km) als nächstgelegene große Kreisstadt verbunden, welche nordöstlich weiter nach Ulm (ca. 40 km) führt.

Die Stadt liegt zudem an der Nahverkehrsachse der Regionalbahn Alb-Bodensee, welche zwischen Riedlingen und Ulm weitgehend entlang der Donau verläuft und eine Verbindung der umliegenden kleineren Ortschaften mit den Städten herstellt.

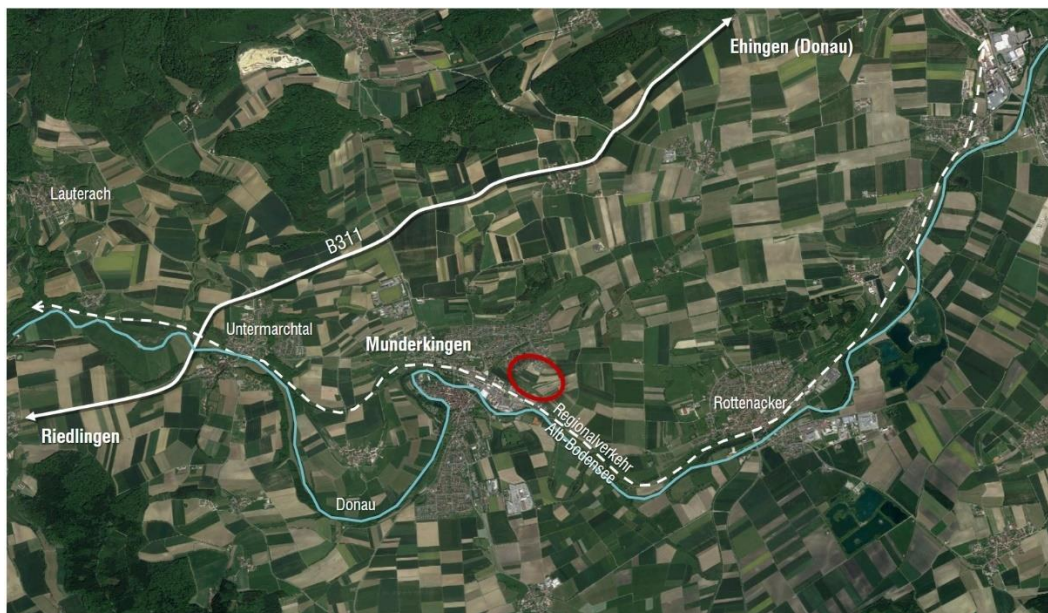


Abbildung 5: Lage im räumlichen Zusammenhang, Plangebiet in **rot**

3.2 Bestand / Nutzungen – innerhalb und außerhalb



Abbildung 6: Lage im städtischen Zusammenhang, Plangebiet in rot

Das Plangebiet wird fast vollständig als Ackerland genutzt. Vereinzelt sind Bereiche mit Gehölzen bestockt, eine Streuobstwiese besteht im zentralen Bereich des Plangebietes, welche in die Konzeption miteingebunden und weitgehend erhalten werden soll. Innerhalb und in den Randbereichen befinden sich ausgewiesene gesetzlich geschützte Biotop (überwiegend Feldgehölze, siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Darüber hinaus gleicht der Bestand bzw. die Nutzung als Ackerland im östlichen und südlichen Umfeld dem Plangebiet. Das Areal im Süden benachbart entlang der Regionalbahnstrecke sowie der Ehinger Straße wird von Gewerbenutzung geprägt. Im westlichen Umfeld grenzt das Plangebiet an die bestehenden Wohnbauflächen der bereits entwickelten und aufgesiedelten Bereiche des Feiler & Feiler II.

3.2.1 Topographie

Das Areal liegt an einer steilen Hanglage. Der höchste Punkt liegt mit ca. 549 m ü. NN im Nordosten des Plangebiets. Das Gelände fällt von dort über ca. 500 Metern auf eine Höhe von ca. 506 m ü. NN. zur Donau hin steil ab. Insbesondere im südlichen Erschließungsbereich fällt das Gelände auf einer Länge von ca. 150 Metern um etwa 20 Meter auf das Niveau der Ehinger Straße hin ab.



Abbildung 7: Plangebiet „Feiler II – 3. Erweiterung mit Höhenlinien

3.2.2 Schutzgebiete

Im Planbereich befinden sich mehrere kartierte Offenlandbiotop, welche durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich ihre Schutzwürdigkeit verlieren. Trotz der in einigem Abstand zueinander liegenden Offenlandbiotopen werden diese zusammengehörig unter der Biotop-Nr. 177234257443 und der Bezeichnung „Hecken im Gewinn Alter Galgen O Munderkingen“ gelistet. Das städtebauliche Konzept sieht vor, einige der vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten und in die Planung zu integrieren, dennoch müssen Biotop, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, vollumfänglich ausgeglichen werden.

Darüber hinaus liegt eine etwa 0,4 ha große Streuobstwiese im westlichen Teil des Areals, diese wird durch den Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gesichert und voraussichtlich nur durch die neue Haupterschließung geringfügig tangiert.

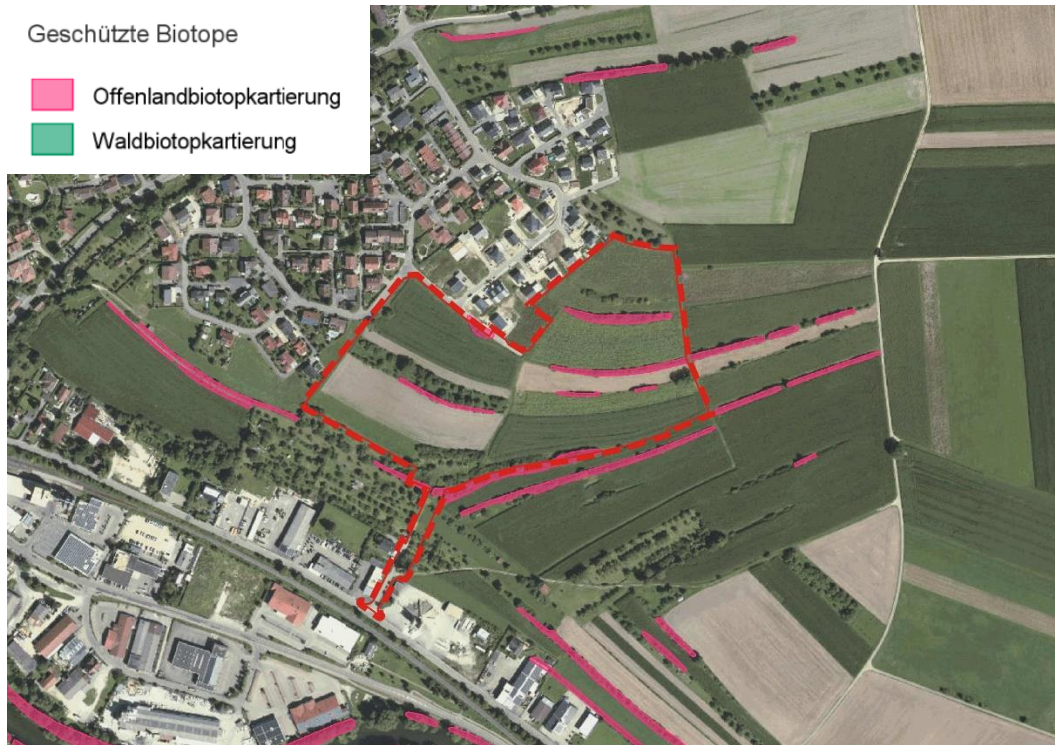


Abbildung 8: Offenlandbiotope im Plangebiet, Geltungsbereich in **rot**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Insbesondere liegen Kernflächen und Kernräume im südlichen Bereich des Plangebietes und Suchräume der Klassen 500 m und 1000 m werden im Osten des Plangebietes tangiert.



Abbildung 9: Biotopverbundflächen im Plangebiet, Geltungsbereich in **rot**

Weitere Schutzgebiete (Natur) sind nicht betroffen und auch im Umfeld des Plangebietes sind keine weiteren Schutzgebiete (Natur) ausgewiesen.

3.2.3 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von Wasserschutzgebieten, grenzt jedoch im Osten direkt an die Zone III bzw. IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG 112 Rottenacker“ an.

4 **Planungsprozess Gebiet Feiler II**

4.1 **Standortfindung und -entscheidung**

Die Entwicklung der Fläche „Feiler II – 3. Erweiterung“ ergibt sich durch die vergangenen Entwicklungen und Planungen, deren Grundstein bereits mit der Planung des Wohngebietes „Feiler“ und im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, der Flächennutzungsplanung, gelegt wurden. Die Entscheidung zum Standort des Feiler II geht daher bereits auf einen längeren Planungsprozess zurück.

Die Altstadt Munderkingens liegt auf der südlichen Seite der Donau. Die Siedlungsentwicklung fand in der Vergangenheit insbesondere nach Süden, östlich entlang der Donau statt sowie gegenüber der Altstadt, nördlich der Donau. Hierbei entwickelten sich die Siedlungsfläche immer mehr nach Nordosten wodurch aus städtebaulicher Sicht eine größer werdende Lücke entstand, zwischen den Neuaufsiedlungen in Form von Wohnbebauung und den zentralen Bereichen rund um die Altstadt und die Donau.

Hinsichtlich einer kompakten Siedlungsentwicklung sowie aus infrastrukturellen Aspekten wurde in den vergangenen Jahren mit der Fläche des „Feiler“ sowie den ersten Entwicklungen des Gebietes „Feiler II“ eine bauliche Verbindung geschaffen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2012 setzte mit der Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend an die Gebiete bestehende Bebauung im Westen („Feiler“ & „Feiler II“) an dieses Ziel an.

Die vorliegende Planung resultiert daher aus den Zielen und Planungen, welche bereits 2012 im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die Entwicklung des Stadtgebietes von Munderkingen vorgegeben und beschlossen wurden. Zudem handelt es sich um die letzten Entwicklungsflächen, welche der Stadt für die kommenden Jahre zur Verfügung stehen.

4.2 **Planungsprozess**

Als Startschuss eines umfassenden Beteiligungsprozesses, wurde am 30.06.2022 in öffentlicher Sitzung die Durchführung einer ersten Bürgerwerkstatt beschlossen.

Die erste Bürgerwerkstatt Quartiersentwicklung „Feiler II“ stand für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger offen und fand am 26.07.2022 in der Donauhalle statt. Die Veranstaltung bot ihnen die Möglichkeit,

- sich über die bisher angestellten planerischen Überlegungen zu informieren. Diese waren bereits in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 30.06.2022 vorgestellt worden.

- eigene Ideen und Wünsche, aber auch Anregungen und Sorgen zur Quartiersentwicklung „Feiler II“ darzulegen. Dazu wurden an Diskussionstischen zu den Handlungsfeldern Wohnen, Nutzungen, Freiräume, Nachhaltigkeit, Mobilität und Demografie Anregungen und Ziele formuliert.
- eigene planerische Überlegungen anzustellen. Dazu wurden direkt auf den Plänen geeignete Baustrukturen für das Baugebiet „Feiler II“ entwickelt.

Die Bürgerwerkstatt fand in Form von Arbeitsgruppen statt, welche sich jeweils mit verschiedenen Themenbereichen beschäftigten und als Ergebnis die diskutierten Ziele und Ideen festhielten. Diese Ergebnisse flossen in die Erarbeitung des Städtebaulichen Konzepts durch die Stadt Munderkingen und das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner mit ein.

5 Konzeption

5.1 Städtebaulicher Masterplan

5.1.1 Leitidee und Grundstruktur



Abbildung 10: Flächenlayout „Feiler II“ mit allen Bauabschnitten“, Stand 09.11.2023

Das gesamte Gebiet des „Feiler“, welches konzeptionell betrachtet wurde, umfasst inklusive der Zufahrten eine Fläche von über 17 ha. Das städtebauliche Konzept wurde daher von Anfang an mit dem Ziel einer abschnittswisen Realisierung angelegt und stellt somit für die Stadt Munderkingen einen Paradigmenwechsel

dar: Im Sinne einer flexiblen Anpassung an zukünftige Bedarfe und Herausforderungen kann das Areal entwickelt werden.

Dazu gehört beispielsweise das effiziente Erschließungssystem über alle Bauabschnitte hinweg, welches Betroffenheiten für die Bestandsquartiere minimieren soll und der fußläufigen Durchwegung durch das Quartier einen hohen Stellenwert bemisst.

Das Areal soll südwestlich beginnend mit einer Zufahrt von der Ehinger Straße entwickelt werden. Durch diese zentrale Erschließungsachse als neue Verbindung zwischen Berg- und Tallagen, sollen die bestehenden Siedlungsbereiche vom zusätzlichen Verkehrsaufkommen entlasten werden und langfristig bis zur Neudorfer Str. reichen. Engmaschige Fuß- und Radwegverbindungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sind ebenfalls Bestandteil des Konzeptes.



Abbildung 11: Städtebauliches Konzept Bauabschnitt Süd, Grundlage für Bebauungsplan „Feiler II. 3. Erweiterung“, Stand 09.11.2023

5.1.2 Nutzungs- und Gestaltungskonzeption

Weitere Elemente, die dem gesamten Stadtteil dienen werden, sind die neue Kita, ein mögliches Pflegeheim inkl. pflegenahen Wohnungen, ein Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität und der Möglichkeit einen Nahversorger zu etablieren sowie großzügige Grünflächen, welche Verbindungen zwischen bestehenden Biotopstrukturen und Streuobstwiesen schaffen.

Neben dem Bauplatzangebot für Familien mit Kindern möchte die Stadt Munderkingen zunehmend ihren Fokus auf die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum einerseits, attraktiven Wohnangeboten für Junge Erwachsene, Singles &

Paare andererseits richten. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung der kurzen Wege und dem sparsamen Umgang mit Grund & Boden beträgt die Einwohnerdichte etwa 80 Einwohner pro Hektar. Dies resultiert aus einem diversifizierten Gebäudemix mit Individuellen Wohnformen (Einfamilien- Doppel- Reihen- und Kettenhäuser), aber auch einem großen Anteil an in Wohnhöfen angeordnetem Geschosswohnen.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, den Geschosswohnungsbau mit maximal drei Vollgeschossen in den zentralen Bereichen an der Haupteinschließung und am Quartiersplatz zu konzentrieren. Die Randbereiche werden demnach von einer kleinteiligeren Bebauung bestimmt, mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und einer vorwiegenden Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen.

5.1.3 Grünkonzept

Im städtebaulichen Konzept wird der Durchgrünung sowohl in den privaten, als auch in den öffentlichen Bereichen ein hoher Stellenwert zugeteilt.

Auf den privaten Grundstücken wird durch Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere der Mindestvorgabe zur Eingrünung unbebauter Grundstücksflächen, Pflanzverpflichtungen in den Randbereichen im Übergang zur freien Landschaft bzw. als Puffer gegenüber dem Bestand sowie verpflichtende Dachbegrünung auf allen Flachdächern, ein möglichst geringer Versiegelungsgrad und angestrebt sowie die Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Die Herstellung von Tiefgaragen in den zentralen Bereichen soll dafür sorgen, dass oberirdische Flächen vorwiegend als grüne Freiflächen anstelle von Parkflächen genutzt werden können.

Neben den privaten Räumen, sollen vor allem die öffentlichen Freiräume für Naherholung im Gebiet sorgen. Die bestehende Streuobstwiese im Westen des Plangebietes soll erhalten werden, an welche öffentliche Grünflächen in der Funktion von Biotopverbundflächen nach Süden anschließen. Diese werden kombiniert mit Spielplatzfläche und stehen den Bewohnern als grüne Oase zur Verfügung. Für eine weitere Spielplatzfläche werden am östlichen Randbereich des Plangebietes Flächen bereitgehalten.

Über Fuß- und Radwege werden die öffentlichen Freiräume miteinander verbunden, sodass insbesondere für Fußgänger eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier entsteht. Im Bereich der südlichen Haupteinschließung soll anknüpfend an bestehende Wege ein barrierefreier Verbindungsweg ins Quartier führen. Die bestehenden Grünstrukturen sollen dabei möglichst erhalten bleiben oder werden an derer Stelle ausgeglichen.

6 Verkehr und Erschließung

6.1 Äußere Verkehrliche Erschließung / Anbindung

Das Plangebiet schließt im Westen und Norden unmittelbar an bebaute Bereiche und deren Straßen- und Wegeführungen an. Das Konzept zur Erschließung basiert jedoch darauf, die bestehenden Wohnquartiere mit möglichst wenig zusätzlichem Verkehr zu belasten. Die Anbindung im Süden an die Ehinger Straße fungiert daher als Haupteinschließung. Über die Ehinger Straße nach Westen sind die

zentralen Gebiete Munderkingens zu erreichen. Insbesondere die der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsangebote südlich der Bahntrasse sowie die Altstadt Munderkingens, deren Erreichbarkeit durch die Überbrückung der Donau an zwei Stellen ermöglicht wird.

Die Ehinger Straße geht nördlich der Bahntrasse in Richtung Osten in die Rottenackerstraße (L257) über und führt dort nach Rottenacker. Nach Westen geht sie in die Brunnenbergstraße (L273) über und schließt dort, mit Anbindung an die B311, an die überörtliche Infrastruktur an.

6.1.1 Innere Erschließung / Organisation des ruhenden Verkehrs

Das Rückgrat der inneren Erschließung bildet die zentral geführte Haupterschließungsstraße, welche zunächst von Süden, ausgehend der Ehinger Straße zum Quartiersplatz führt. Im Weiteren führt diese bogenförmig nach Osten durch das Gebiet und bildet dort eine temporäre Wendemöglichkeit bzw. zukünftig den Anschluss für potentielle Erweiterungsflächen.

Des Weiteren ist die Erschließung über Wohnstraßen vorgesehen, die zum Teil als Ringerschließung an der Haupterschließungsstraße angeordnet sind oder von dieser ausgehend als Stichstraße mit Wendemöglichkeit der Erschließung dienen. Im Bereich der Wohnstraße A bindet die Erschließung als Ringerschließung an das bestehende Verkehrsnetz an.

Um eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu generieren werden in allen Bereichen der Mehrfamilienhäuser sowie den für Pflegeeinrichtungen und Einzelhandels-Nahversorgung vorgesehenen Bereichen, Tiefgaragen vorgesehen. Mit diesen soll der vorwiegende Anteil an Parkmöglichkeiten abgedeckt werden. Oberirdische Parkflächen und Parkplätze für Besucher sowie Sharing-Angebote werden an geeigneten Stellen entlang der Haupterschließung und am Quartiersplatz zur Verfügung stehen sowie auf den privaten Flächen, insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser.

Ebenso auf privater Fläche werden die erforderlichen Stellplätze im Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser herzustellen sein.

6.1.2 Fuß- und Radverkehr

Im Rahmen der Neuauf siedlung sollen nicht nur die neuen Bewohner, sondern auch die bereits aufgesiedelten Wohngebiete von neuen qualitativen Wegeverbindungen profitieren können. Es werden daher, anknüpfend an die bestehenden Verkehrsflächen, für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Verbindungen geschaffen. Hierdurch entstehen zum Teil verkürzte Wegeverbindungen beispielsweise in Richtung des südlich benachbarten Gewerbe- und Einzelhandelsareals, in die freien Landschaftsräume im Osten oder zu den entstehenden Angeboten des neuen Quartiers.

Um das Verkehrsaufkommen möglichst auf die Erschließung der neuen Wohnquartiere zu beschränken und Durchgangsverkehre zu vermeiden, werden die Wohnstraßen innerhalb des neuen Quartiers, in Bereichen, in welchen keine direkte Zufahrt zu den Grundstücken benötigt wird, lediglich durch Fuß- und Radwege miteinander verbunden.

Ebenso werden die öffentlichen Grünräume im Gebiet sowie die Randbereiche des Plangebietes, welche an bestehende Grünstrukturen angrenzen, mit Fuß- und Radverbindungen kombiniert, um die naturräumlichen Gegebenheiten zur Naherholung nutzen zu können.

Im öffentlichen Raum werden Fahrradstellplätze im Bereich der Kita, des Quartierszentrums sowie des Einzelhandelsangebotes zur Verfügung stehen.

Ein Radweg als direkte Verbindung zwischen der Ehinger Straße und dem zentralen Quartiersplatz soll parallel zur Haupteinschließung geführt werden. Da hierbei eine relative starke Steigung zu überwinden sein wird, ist ein zusätzlicher mäandrierender Weg östlicher der Haupteinschließung geplant, welcher als alternative und barrierefreie Route ins Quartier führt.

6.1.3 ÖPNV

Im Bereich des Gebietes Feiler stehen den Bewohnern bislang keine Busverbindungen zur Verfügung. Das ÖPNV-Angebot beschränkt sich auf die Regionalbahnverbindung über Rottenacker nach Ehingen (Donau) sowie über die westlich und südwestlich benachbarten Ortschaften Richtung Riedlingen.

Vom Plangebiet ist der Munderkinger Bahnhof ca. 1 km entfernt und fußläufig in etwa 15 min zu erreichen sowie mit dem Fahrrad in etwa 5 min.

Das ÖPNV-Angebot soll zukünftig gestärkt werden. Hierfür soll eine Buslinie etabliert werden, die in erster Linie auch als Schulbusangebot zur Verfügung stehen soll.

7 Technische Infrastruktur

7.1 Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation / Breitbandversorgung und Nahwärme ist im Plangebiet herzustellen. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz bestehen nach Westen anknüpfend an die bereits aufgesiedelten Bereiche des Gebiets „Feiler“ sowie nach Süden mit Anschluss an die Ehinger Straße.

Standorte für Trafostationen wurden zum Stand des Vorentwurfs nicht festgesetzt, eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Fuß- und Radwege dienen gleichzeitig der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen.

7.2 Entwässerungskonzeption

Wird parallel erstellt und folgt im weiteren Verfahren

8 Gutachten / Untersuchungen

8.1 Artenschutz

Das Plangebiet wurde artenschutzrechtlich erkundet und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Tiergruppen der Avifauna (Vögel), der Herpetofauna (Amphibien und Reptilien), der Fledermäuse sowie sonstiger potentiell betroffener Verantwortungsarten im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1-3 in Zusammenhang mit Abs. 5 untersucht und beurteilt sowie ein Maßnahmenkonzept entwickelt.

Die Ergebnisse sind dem „*Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Vorentwurf frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren Feiler II - 3. Erweiterung, Zeeb & Partner, Ulm, 27.06.2024*“ zu entnehmen, der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Eine Fortschreibung und ggf. Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren. Das vollständige artenschutzrechtliche Gutachten wird dem Bebauungsplan zum Stand des Entwurfs beiliegen.

8.2 Geotechnisches Gutachten

Das Plangebiet wurde hinsichtlich der geotechnischen Bedingungen, der für den Baugrund relevanten Rahmenbedingungen sowie u.a. der Hydrologie erkundet und es fanden entsprechende Bodenuntersuchungen statt. Die Ergebnisse sind dem „*Geotechnisches Gutachten Erschließungsgebiet Feiler II, 3. Erweiterung Bauabschnitt Süd, RBS wave, Ettlingen, 12.06.2024*“ zu entnehmen, der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

8.3 Schalltechnische Untersuchung

Eine Schallschutz Untersuchung wird erstellt und dem Bebauungsplan zum Stand des Entwurfs beigelegt.

9 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Aufgrund der geplanten zulässigen Grundfläche von über 20.000 m², jedoch unter 100.000 m² müsste nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP gemacht werden. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung gilt jedoch als Trägerverfahren, die somit alle sonstigen Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP, Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-RL, etc.) abdeckt. Dies findet sich unter anderen in § 17 UVP wieder. Eine zusätzliche Prüfung nach UVP ist demnach nicht erforderlich.

Der „*Umweltbericht Vorentwurf frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren Feiler II - 3. Erweiterung, Zeeb & Partner, Ulm, 27.06.2024*“ wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Maßnahmen und Ausführungen zur Minderung des Eingriffs wurden in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Eine weitere Ausarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren und liegt dem Bebauungsplan vollständig zum Stand des Entwurfs bei.

BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung leiten sich aus dem städtebaulichen Ziel ab, überwiegend Wohnraum zu schaffen und in angemessenem Umfang eine Nutzungsmischung zu realisieren.

A1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA1 und WA2

Wie bereits einleitend erwähnt, soll durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Voraussetzungen geschaffen werden, Wohnbauflächen zu realisieren. Die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen orientiert sich am Bestand der angrenzenden Bebauung und entspricht dem aktuellen Bedarf sowie dem gewünschten Charakter für das entstehende Gebiet. Die Gliederung des allgemeinen Wohngebietes in WA1 und WA 2 nach § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt, da aufgrund der Größe des Gebietes die Bereiche entlang der HAUPTerschließungsstraße (WA2) belebter und vielseitig nutzbar sein sollen und andere rückwärtige, zum Teil zum Bestand ausgerichtete Bereiche (WA1) eher dem Wohnen vorgehalten werden sollen.

Ausgeschlossen werden daher im WA 1 **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen**. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke werden im WA 1 nur ausnahmsweise zulässig, um im Einzelfall über die Ansiedlung zu entscheiden.

Zur Belebung der Bereiche entlang der HAUPTerschließungsstraße und des Quartiersplatzes wird im WA 2 eine maximal mögliche Nutzungsmischung eines Wohngebietes zugelassen. Gerade die **der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerksbetriebe** sollen im Bereich der HAUPTerschließungsachse und um den Quartiersplatz angeordnet werden. Auch die **sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe** und die **Anlagen für Verwaltungen** sind in diesen verkehrstechnisch besser erschlossenen Bereichen geeigneter platziert und fügen sich hier in die Gebietscharakteristik ein. Als Ausgleich zum Ausschluss im WA 1 werden die genannten Nutzungen nicht als Ausnahmen (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO) begründet und daher für allgemein zulässig erklärt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, welche gem. § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gelten, sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs im **WA1** nicht erwünscht, s.o. Zudem können diese Nutzungen auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO angesiedelt werden, hierfür bieten sich insbesondere gewerblich geprägte Stadtgebiete sowie die Innenstadt Munderkingens an. Von einem pauschalen Ausschluss wird in den zentraleren **WA2-Gebieten**, im Bereich der HAUPTerschließungsachse, abgesehen und die Nutzung als ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO belassen, sodass im konkreten Bedarfsfall hinsichtlich der Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen entschieden werden kann.

Die weiteren Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Form von Tankstellen und Gartenbaubetrieben sind in beiden Gebietsteilen nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes

und haben einen großen Flächenbedarf. Sie sind an dieser Stelle auch bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert und an geeigneteren Standorten im Stadtgebiet zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird durch eine zweigeschossige Bebauung in den Randbereichen besonderen Wert gelegt. Durch die Festlegung einer zwingenden Geschossigkeit bzw. einer Mindestanzahl an Vollgeschossen werden die Bereiche entlang der Haupteerschließungsstraße verdichtet und somit der regionalplanerischen Vorgabe der Bruttowohndichte Rechnung getragen. Die städtebaulich gewünschte Durchmischung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern/Kettenhäusern bzw. einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie die geplanten Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen im Bereich der Quartiersmitte werden durch die differenzierten Festsetzungen berücksichtigt.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten maximalen **Grundflächenzahlen** orientieren sich an den Obergrenzen der Orientierungswerte gem. BauNVO, sie dienen dazu die gewünschte räumliche und städtebauliche Struktur realisieren zu können und gleichzeitig so wenig Fläche, wie möglich zu versiegeln. Dadurch können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und ausreichend Freibereiche sowie ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft bzw. gegenüber der bestehenden Bebauung geschaffen werden.

Die Grundflächenzahl der Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht es die für entsprechende Einrichtungen erforderlichen Flächenbedarfe unterzubringen.

Die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes in den Bereichen mit den Nutzungsschablonen **G, H und J** leitet sich von deren Lage entlang der Haupteerschließungsachse und im Bereich des Quartiersplatzes ab. Das Konzept sieht hier eine Verdichtung gegenüber den Randbereichen vor.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) richtet sich nach den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 wird das Ziel unterstützt, in den Bereichen entlang der Haupteerschließungsstraße möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Bereiche mit den Nutzungsschablonen **A, B und D** mit geplanter Einfamilien-, Doppel- und Reihenhauserstruktur in denen die Herstellung von Tiefgaragen nicht geplant sind.

In Bereichen, welche für die Realisierung von Mehrfamilienhäuser in Form von Geschosswohnungsbauten vorgesehen werden, gilt eine verpflichtende Herstellung von Tiefgaragen. Aufgrund der topographischen Bedingungen können die geplanten Tiefgaragen teilweise nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche

verwirklicht werden, sondern werden teilweise als Garagengeschosse ausgebildet. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl, zur Herstellung der benötigten Parkflächen, wird daher ermöglicht, um auf den Geländeverlauf reagieren zu können.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Zusammenhang mit der Höhe der baulichen Anlagen, der Dachform und der Bauweise entsprechend den Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und der gewünschten Mischung der Gebäudetypologien festgelegt.

Für die Bereiche mit den Nutzungsschablonen **E, F, H und I**, die dem Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäusern vorbehalten sind, wird eine zwingende Zahl von drei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss festgelegt, welche die gewünschte städtebauliche Dichte sicherstellen soll.

Für die Bereiche mit der Nutzungsschablone **G** wird mit dem festgesetzten Mindestmaß von drei Vollgeschossen und gleichzeitig dem Höchstmaß von vier Vollgeschossen eine Gebäudekubatur sichergestellt, die der Auftaktfunktion für das Plangebiet Rechnung trägt. Gleichzeitig soll aufgrund des stark bewegten Geländes der nötige Spielraum geschaffen werden.

Für die Bereiche mit der Nutzungsschablone **A, B, C und D** (vorwiegend individueller Wohnungsbau) wird die Zahl der Vollgeschosse als maximale Anzahl festgesetzt, da hier die Gebäudetypologien Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus/Kettenhaus geplant sind. Für diese Bereiche wird die Erforderlichkeit eines Mindestmaßes nicht gesehen, zudem soll zur freien Landschaft hin nach Süden und Osten sowie zur Bestandsbebauung im Norden/ Nordwesten ein qualitätsvoller Übergang geschaffen werden, um damit auch die nachbarschaftlichen Belange zu berücksichtigen. Angepasst an die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung werden hier zwei Vollgeschosse festgelegt. Durch die Gebäudehöhen wird ein zusätzliches Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls für den Bereich mit der Nutzungsschablone **J** als maximale Anzahl festgesetzt. Trotz der gewünschten zu erreichenden Dichte wird in diesem Bereich, aufgrund des stark bewegten Geländes, auf ein zwingendes Maß verzichtet, um den nötigen Spielraum zu ermöglichen.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im Bereich der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung mit der Nutzungsschablone **K** wurde bedarfsgerecht getroffen.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der unterschiedlichen im Plangebiet vorgesehenen Gebäudetypologien. Je nach Dachform erfolgt zudem eine differenzierte Festsetzung (Satteldach: First- und Traufhöhe, Flachdach: Gebäudehöhe)

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, in Verbindung mit der Zahl 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, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße einfügen.

Insgesamt wird darauf geachtet, dass die Höhenfestsetzungen der verschiedenen Typologien miteinander, gegenüber den benachbarten Gebieten sowie dem Landschaftsbild verträglich sind. Die zulässigen Gebäudehöhen sind auf das geplante Konzept, mit der Idee der Durchmischung und Gruppierung verschiedener Typologien abgestimmt. Darüber hinaus bildet die Hanglage mit teils stark und teils weniger stark bewegtem Gelände einen weiteren wichtigen Gesichtspunkt der differenzierten Höhenfestsetzungen innerhalb des Plangebiets.

Die Höhenentwicklung reduziert sich zu den Rändern des Plangebiets, insbesondere gegenüber der Bestandsbebauung. Die Gebäudehöhen ermöglichen Staffelgeschosse zur Akzentuierung und Gliederung im gesamten Gebiet bei Gebäuden mit Flachdächern.

Durch die Festsetzung, dass bei einer Überschreitung der maximalen Wandhöhe talseits ein Gebäuderücksprung zu realisieren ist, soll sichergestellt werden, dass die talseits, also weitgehend die nach Süden ausgerichtete und sichtbare Gebäudehöhe, begrenzt bleibt.

Um zu vermeiden, dass die zulässige Anzahl an Vollgeschossen überschritten wird und ein weiteres Vollgeschoss entsteht, müssen möglicherweise an mehreren Seiten Rücksprünge realisiert werden (Staffelgeschoss). Dies ist durch die getroffenen Festsetzungen möglich.

Bezugshöhe

Als Bezugshöhe wird für die Gebäude die zukünftige Straßenhöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die Regelungen für technische Aufbauten wurden festgesetzt, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Überschreitungsmöglichkeit für Brüstungen, Absturzsicherungen und Umwehungen ermöglichen die Errichtung von Dachterrassen.

Die mögliche Nutzung der Dachflächen für solare Strahlungsenergie ist aus gestalterischen und ökologischen Gründen sinnvoll und soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet soll eine Durchmischung von Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, auch als Kettenhäuser und einem Großteil von Mehrfamilienhäuser in offener Bebauung entstehen. Planungsrechtlich kann in Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen unterschieden werden. Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser fallen unter die Bauweise des Einzelhauses. Die städtebaulich gewünschten Gebäude-typologien werden in diesem Fall in Zusammenhang mit der Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten und der Festsetzung von Höchst- und Mindestmaßen hinsichtlich der Kubatur baulicher Anlagen sichergestellt.

Ein Regelungsbedarf ergibt sich für Hausgruppen, deren Anreihung in Hinblick auf die benachbarten Einfamilien- und Doppelhäuser auf eine angemessene Wandlänge beschränkt wird. Hierfür wird eine abweichende Bauweise (a1) mit einer Längenbeschränkung auf 42 Meter festgesetzt.

Im Bereich mit der Nutzungsschablone D stellt eine starke Hangneigung besondere Ansprüche an die Bebauung. Das städtebauliche Konzept zieht als mögliche Varianten im Umgang mit der starken Hanglage beispielsweise Einzelhäuser als Terrassenhäuser aber auch gestaffelte Reihenhäuser in Erwägung. Zur entsprechenden Umsetzung wird hierzu eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt, welche beide Varianten ermöglicht.

Das Gebiet mit der Nutzungsschablone H wird von einer Längenbeschränkung ausgenommen (a3), um bei Ansiedlung der geplanten sozialen Einrichtung, beispielsweise einer Pflegeeinrichtung, die notwendige flexible und bedarfsgerechte Ausnutzung des Baufeldes zu ermöglichen.

A4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung, einem harmonischen Straßenraum und der Ausbildung von Quartiersrändern, auch hinsichtlich dem Erscheinungsbild gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist.

Je nach Orientierung und Erschließung darauf geachtet, dass ausreichend große Grünzonen entstehen, welche als private Garten- und Grünbereiche genutzt werden können. Ebenso wurden städtebaulich gewünschte Öffnungen der baulichen Struktur von der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend ausgespart.

A5.1 Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis 1,50 m ist in der städtebaulichen Konzeption begründet. Eine Überschreitung ist zur Errichtung einer Terrasse oder das Herausragen eines Balkons vorstellbar, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Ähnliches gilt für Gebiete, in denen die Realisierung von Hausgruppen vorgesehen ist. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A5.2 Tiefgaragen

Ein planerisches Ziel ist, einen Großteil der privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Daher sind diese im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche mit den Nutzungsschablonen A, B und D, in denen aufgrund der vorgesehenen Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen keine Tiefgaragen notwendig werden. Durch einen von den Tiefgaragen einzuhaltenen Mindestabstand von 2,5 m, entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, wird ausreichend Abstand zum Straßenbaukörper / für den Unterbau der Straßen, ein-

geräumt. Dies gilt auch für den einzuhaltenden Abstand von 2 m zu den öffentlichen Grünflächen. Hier sollen die zukünftige Pflege und der Unterhalt der Grünflächen nicht durch den Bau der Tiefgaragen bzw. durch die Tiefgaragen selbst beeinträchtigt / erschwert werden. (Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, ebenfalls unterstützt.)

A5.3 Offene Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung für Stellplätze und Garagen wird differenziert für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau getroffen. Damit soll den mit den Bautypologien einhergehenden unterschiedlichen Ansprüchen und damit verbundenen städtebaulichen Prägung Rechnung getragen werden. Prinzipiell gilt, dass die Stellplatzversorgung überwiegend auf den privaten Flächen erfolgen soll.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports in den Bereichen A, B, D und K

In den Bereichen, die mit der Nutzungsschablone A, B und D gekennzeichnet sind (individueller Wohnungsbau) werden Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen, Carports räumlich festgelegt. Da vermieden werden soll, dass an städtebaulich markanten Lagen, wie beispielsweise in Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen und an Endpunkten von Straßenachsen der Freiraum durch Garagen bzw. Carports dominiert wird, werden die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die für Garagen, Carports genutzt werden können, festgelegt.

Im Bereich mit der Nutzungsschablone K wird eine Kinderbetreuungseinrichtung verortet. Nutzungsbedingt sollen die hierfür benötigten Stellplätze als offene Stellplätze oberirdisch hergestellt werden.

Da offene Stellplätze den Straßenraum weniger beeinträchtigen sind diese in den Bereichen A, B und D innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports in den Bereichen C, E, F, G, H, I und J

In den Bereichen, die mit der Nutzungsschablone C, D, E, F, G, H, I und J gekennzeichnet sind (Geschosswohnungsbau), ist aufgrund der geplanten Mehrfamilienhausbebauung mit einem erhöhten Stellplatzbedarf zu rechnen. Wie bereits erwähnt, soll aufgrund eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden und aus gestalterischen Gründen ein Großteil der Stellplätze im Bereich des Geschosswohnungsbaus in Tiefgaragen untergebracht werden. Daher sind offene Stellplätze nur in begrenztem Umfang zulässig.

Um bei der späteren Grundstücksgestaltung etwas Spielraum einzuräumen und den verkehrlichen Anforderungen einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern Rechnung zu tragen, dürfen oberirdische Stellplätze in begrenztem Umfang erstellt werden. Ausnahmsweise dürfen 15 % der baurechtlich notwendigen Stellplätze oberirdisch hergestellt werden. Ergibt sich bei der Ermittlung des prozentualen Anteils keine ganze Zahl, darf auf die nächste ganze Zahl aufgerundet werden. Den Bauherren soll hierdurch auch ermöglicht werden, für z.B. Behinderte, Handwerker, Lieferdienste, Hausmeisterdienste und Besucher zusätzliche oberirdische Stellplätze anzubieten. Dadurch soll ein Zuparken des öffentlichen Straßenraums vermieden werden. Auf eine Festlegung des Bereichs im zeichnerischen Teil wird verzichtet, da die Anordnung der Stellplätze ausreichend flexibel sein soll.

Da vermieden werden soll, dass oberirdische Vollgeschosse für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt werden, wird die Festsetzung getroffen, dass Garagenschosse vollständig unterhalb (Tiefgarage) oder zu weiten Teilen unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht werden müssen.

A5.4 Flächen für Nebenanlagen

Um die Versiegelung auch durch Nebenanlagen nicht übermäßig zu erhöhen, wurde die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Dies hat aber nicht nur ökologische Gründe, auch gestalterisch soll ein Übermaß an Bebauung auf dem Grundstück verhindert werden, um räumliche Enge auf den eher kleinen Grundstücken zu vermeiden. Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es zudem wünschenswert, dass die privaten Grünzonen zur Straße hin nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden.

Da die überbaubare Grundstücksfläche in den Gebieten A, B, und D hinsichtlich eines hohen Begrünungsgrades enger gefasst wurde, werden Gebäude als Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, die Beschränkung zur Anzahl und umbautem Raum bleibt davon unberührt.

Ausgenommen werden Müllstandorte und Fahrradabstellplätze, um deren Herstellung und Nutzung zu unterstützen und zu vereinfachen.

Die festgesetzten pz-Flächen sollen ihrer Zweckbestimmung zur Begrünung der Grundstücke dienen und sind daher von jeglicher Bebauung freizuhalten.

A5.5 Stützmauern und Böschungen

Aufgrund der Topographie sind notwendige Stützmauern und Böschungen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A6 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Stadt Munderkingen zur Unterbringung der benötigten Kinderbetreuungseinrichtung, insbesondere zur Bedarfsabdeckung des Gebiets Feiler II. Die Stadt Munderkingen kann auf der Fläche weitere Nutzungen (z.B. sozialen oder kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen) unterbringen, sofern diese mit der eigentlichen Zweckbestimmung vereinbar sind.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Bereichen mit der Nutzungsschablone A und B soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, auch in Form von Kettenhäusern entstehen. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gebiets wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise auch die gestalterische Qualität des Gebiets gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, insbesondere in diesen Randbereichen des Gebiets, sind nur begrenzt verfügbar, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. Für die Bereiche, in denen eine Mehrfamilienhausbebauung / Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, wird bewusst auf diese Regelung (Begrenzung der Wohneinheiten) verzichtet, um der gewünschten Dichte nicht entgegen zu stehen.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird keine Trennung in Straßenverkehr und Fußgängerverkehr getroffen. Diese Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A8.2 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Platzflächen“ (Quartiersplatz / Verkehrsreduzierter Bereich)

Die Fläche soll als verkehrsreduzierter Bereich dem Gebiet als Quartiersplatz dienen. Der Platz soll als belebter Treff- und Mittelpunkt gestaltet werden. Der Zulässigkeitskatalog soll den hierfür notwendigen Spielraum sicherstellen. Die konkrete Gestaltung, auch abhängig vom späteren Angebot der sich dort ansiedelnden Nutzungen, obliegt der späteren Ausführungsplanung.

A8.3 Fuß- und Radweg / Revisionsweg

Durch Wege, die lediglich Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung stehen, sollen im Plangebiet qualitative Wegeverbindungen geschaffen werden. Entsprechende Verbindungen dem Fuß- und Radverkehr vorzubehalten wurde zudem festgesetzt, um Durchgangsverkehre möglichst zu vermeiden und das Verkehrsaufkommen auf die Haupteerschließungsachse zu konzentrieren.

Die Wege werden jedoch so ausgestaltet, dass ein Befahren durch Rettungsfahrzeuge und für Revisionszwecke möglich ist.

A8.4 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit, der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen. Im Bereich der Haupteerschließungsachse werden zum Schutz des Fahrradstreifens Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt, die Zu- und Abfahrt der Tiefgaragen ist hier über kurze Stichstraßen vorgesehen. Ebenso soll der Quartiersplatz durch Zu- und Abfahrtsverbote möglichst frei von Rückstau, Gefahrenzonen oder erhöhtem Verkehrsaufkommen gehalten werden.

A9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

A9.1 Regenrückhaltebecken RRB

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für die notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers / Niederschlagswassers vorgesehen zur Sicherung der Entwässerung des Bebauungsplangebietes.

Durch die Retention wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

A10 Öffentliche Grünflächen

Diese Festsetzung dient zum einen der Sicherung bestehender Grünstrukturen, und zum anderen der Naherholung im Gebiet.

Die im Plangebiet großflächig festgesetzten öffentlichen Grünflächen nehmen eine wichtige Bedeutung im Konzept ein, da mit den Grünflächen und deren Bewuchs ökologische Funktionen wie die Unterstützung des Mikroklimas, dem Erhalt der Artenvielfalt, der Filterung und Speicherung von Wasser, etc unterstützt werden. Darüber hinaus sollen gleichzeitig unterschiedliche Nutzungen ermöglicht werden. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ steht die Sicherung der Bepflanzung im Vordergrund und ist durch die Festsetzung entsprechend gesichert. Neben den genannten ökologischen Funktionen stehen hierbei planinterne Maßnahmen zum Artenschutz sowie Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner im Vordergrund, wobei alle Altersgruppen berücksichtigt werden sollen u. a. in Form von Spielanlagen oder Bänken.

Die Grünflächen mit teilweise integrierten Fußwegen dienen zudem der Vernetzung mit den bestehenden Fuß- und Radwegen als Anbindung an umliegende Gebiete sowie in den landschaftlichen Freiraum.

Versorgungseinrichtungen, Maßnahmen zur Regenrückhaltung u. ä. stehen den Zweckbestimmungen öffentlicher Grünflächen nicht entgegen, aufgrund deren möglicher Integration in die Grünstrukturen und zum Zwecke der Entwässerung sind hierfür dienliche Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig und bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung, insbesondere in durch „Retention“ gekennzeichnete Bereiche, vorgesehen.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 FNL 1 (Mi 1): Pflege und Erhalt der nach § 33 NatSchG geschützten Streuobstwiese

Durch die Festsetzung wird eine innerhalb des Plangebiets befindliche Wiese mit Streuobstbestand gesichert und in das Konzept integriert. Innerhalb der FNL 1-Fläche steht die Sicherung der vorhandenen Gehölze und deren Weiterentwicklung im Vordergrund. Hierdurch kann ein notwendiger Ausgleich intern, also innerhalb des Plangebietes, durch entsprechende Maßnahmen erfolgen.

Auf den Umweltbericht (*folgt*) mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird verwiesen.

A11.2 FNL 2 (Mi 2): Flächen für den Biotopverbund

Die Festsetzung wurde getroffen, um den Austausch der Arten zwischen Streuobstwiese und dem Offenland gemäß des landesweiten Biotopverbundes zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung wird einerseits der Schutz vorhandener schützenswerte Grünland- und Gehölzstrukturen sowie die Pflege und Weiterentwicklung dieser gewährleistet. Darüber hinaus wird die Herstellung weiterer Sonderstrukturen, die den Artenschutz fördern, innerhalb der Flächen ermöglicht. Hierdurch kann ein notwendiger Ausgleich intern, also innerhalb des Plangebietes, durch entsprechende Maßnahmen erfolgen.

A11.3 FNL 3 (Mi 3): Sicherung, Erhalt und Erweiterung des nach § 30 BNatSchG geschützten Heckenzugs

Die Festsetzung dient dem Schutz und Erhalt der Gehölz- und Pflanzstrukturen kartierter Biotope, welche innerhalb des Plangebietes liegen. Zwar verlieren diese ihren Schutzstatus durch Einbezug in das Plangebiet und müssen vollständig ausgeglichen werden. Der erforderliche Ausgleich kann jedoch durch die getroffene Festsetzung minimiert und durch entsprechende Maßnahmen teilweise innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Auf den Umweltbericht (*folgt*) mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird verwiesen.

A11.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

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. Da eine Versickerung im vorliegenden Fall aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich ist, wird um der gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das Niederschlagswasser der privaten Hof- und Dachflächen in den Regenwasserkanal sowie Entwässerungsgräben abzuleiten ist. Eine Drosselung geschieht zum einen durch die Dachbegrünung bei Flach- und Satteldächern und zum anderen in Sammelregnrückhaltebecken im öffentlichen Grünraum. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

A11.5 Dachdeckungen

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen. Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

A11.6 Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Des Weiteren dienen die Festsetzungen einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild.

A11.7 Begrünung der Dächer von Hauptgebäude und Garagen

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.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung

der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

Stand heutiger Kenntnis wird davon ausgegangen, dass ca. 5.800 m² an zu begrünender Dachflächen entstehen. Hiervon werden 80 % begrünt. Dies entspricht einer Fläche von 4.640 m². Diese Fläche kann aufgrund der mittleren Substratstärke und der extensiven, dauerhaften Begrünung mit dem Faktor 1,3 angerechnet werden und hat damit eine ökologische Wertigkeit von **6.032 m²**.

Grundfläche A m² x ca. 45 % (GFZ) x 40% Gebäude (5.800 m²) x 80 % Begrünungsrate = 4.640 m² x 1,3 ökologische Wertigkeit = 6.032 m² anrechenbarer Ausgleich.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die tatsächliche Bebauung mit Gebäuden und der daraus resultierende Flächenanteil der Dachbegrünung nicht verbindlich nachgewiesen werden kann, ist die Nachführung der tatsächlich entstehenden begrünter Dachflächen durch die Stadt Munderkingen im Zuge der fortschreitenden Bebauung zu gewährleisten. Werden weniger zu begründende Gebäude hergestellt als angenommen, so ist das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit an anderer Stelle zu ersetzen. In diesem Fall wird die Ökokontomaßnahme (*in Bearbeitung*) entsprechend belastet. Dies ist der Unteren Natur-schutzbehörde aktenkundig anzuzeigen.

A11.8 Tiefgaragenüberdeckung

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung (60 cm) von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen, um die Begrünung im Quartier zu entwickeln und nachhaltig zu gestalten.

A12 Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das eingetragene Gehrecht sichert die Erschließung von Reihenhäusern sowie die gewünschte Durchlässigkeit der Quartiere.

Das ebenso eingetragene Leitungsrecht dient der Sicherung und Zugänglichkeit neu zu verlegender Leitungen auf privater Fläche in Verbindung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen.

A13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

A13.1 Aktiver Lärmschutz

Folgt ggf. im weiteren Verfahren

A14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A14.1 Pflanzverpflichtung

Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und dem Erscheinungsbild des Gebietes.

Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) – Pflanzung einer artenreichen, einreihigen Hecke & Pflanzverpflichtung 2 (pz 2) – Pflanzung einer artenreichen, ein- bis zweireihigen Hecke mit Überhältern

Die Hecken dienen als Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel sowie als Leitlinie für Fledermäuse und als Rückzugsraum für Kleintiere. Die Pflanzverpflichtung ist zudem eine konfliktvermeidende Maßnahme für den Artenschutz.

Pflanzverpflichtung 3 (pz 3) - Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die Festsetzung bzgl. der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche dient, neben der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen, der Reduzierung der Bodenversiegelung. Gleichzeitig wird auch in vorliegendem Fall das Wohnklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Pflanzverpflichtung 4 (pz 4) – Einzelbäume (öffentlich)

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform /-neigung

Die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung berücksichtigen die Lage des geplanten Wohngebietes am Ortsrand sowie angrenzend an bereits bebaute Bereiche. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und die visuelle Fernwirkung sollen durch die Festsetzung von Flachdächern in Kombination mit einer Dachbegrünung reduziert werden. Durch eine Satteldachgestaltung in den Randbereichen des Plangebietes erfolgt eine gestalterische Anpassung an die Bestandsbebauung.

Dachdeckung

Die Begrünung ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Die Festsetzung berücksichtigt die Ortsrandlage und die nachbarschaftlichen Belange.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Polargebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Quergiebel/-haus

Die Zielsetzung ist eine qualitätsvolle Nutzung und gute Erschließung der Dachräume zu ermöglichen. Die Reglementierung der Gebäudelänge soll die Erhöhung der Wandansicht, die durch ein Quergiebel / Querhaus erreicht wird, beschränken.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Auch die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass nur Materialien festgesetzt werden, die für die Region typisch sind.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Die Regelung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese

Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

Durch den Mindestabstand zum Boden soll die Durchgängigkeit des Wohngebiets für Kleintiere erhalten werden.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

B2.2 Stützmauern

Durch topographische Gegebenheiten können Stützmauern zur Stabilisierung der Geländeoberfläche erforderlich werden. Dennoch sollen sie sich gestalterisch hinsichtlich ihrer Farbgebung und der verwendeten Materialien in den Charakter des Gebietes einfügen.

Diese Festsetzung wurde aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange getroffen.

B3 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung erhöht. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes möglichst vermieden.

B4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dezentral auf den Grundstücken versickert.

Der Rückhalt von Regenwasser auf den Privatgrundstücken ist erforderlich. Dabei wird durch Zwischenspeicherung eine Verzögerung und durch Regenwassernutzung z. B. für die Gartenbewirtschaftung eine Verringerung des Regenwasserabflusses erreicht.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 7,72 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowohngebietsfläche	ca. 50.446 qm
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 48.086 qm
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 2.360 qm
Verkehrsfläche	ca. 17.034 qm
davon	
Verkehrsflächen	ca. 12.684 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Quartiersplatz)	ca. 2086 qm
Fuß- und Radwege	ca. 2.264 qm
Grünfläche:	ca. 9.790 qm
Flächen mit Pflanzverpflichtung:	ca. 2040 qm

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich zum Teil im Privatbesitz und zum Teil im Eigentum der Stadt. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung neu zu ordnen.

Die Baulandumlegung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt. Da das Plangebiet „Feiler II“ eine siedlungsgeographisch besonders sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit für Wohnbauflächen als Erweiterung des Stadtgebietes darstellt, erscheint die Realisierung des Gebiets einen notwendigen Schritt in der Entwicklung der Gemeinde darzustellen.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann die Umsetzung / Realisierung des Wohngebiets „Feiler II – 3. Erweiterung“ folgen und damit die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen befriedigt werden. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die unterschiedlichen Bedarfsgruppen zu Gute kommen.

.....

Thomas Schelkle

Bürgermeister

13 Anhang

Umweltbericht Vorentwurf frühzeitige Beteiligung

Umweltbericht Vorentwurf frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren
Feiler II - 3. Erweiterung, Zeeb & Partner, Ulm, 27.06.2024