



Bebauungsplan „Stiegeläcker“ in Pflaumloch

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
2.	Bestehende Rechtsverhältnisse / Raumordnung / Bisherige Planung	3
3.	Erfordernis der Planaufstellung	4
4.	Durchführung des Bebauungsplanverfahrens	7
5.	Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets	8
6.	Planinhalte	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Städtebauliches Konzept	13
6.3	Flächenbilanz	13
6.4	Maß der baulichen Nutzung	14
6.5	Bauweise	14
6.6	Dachformen und -gestaltung	14
6.7	Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	15
6.8	Einwohnerdichte	15
6.9	Höhe der baulichen Anlagen	16
7.	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	16
7.1	Verkehrerschließung	16
7.2	Abwasserbeseitigung	17
7.3	Wasser-, Breitband- und Stromversorgung	17
8.	Umweltbericht - Grünordnung - Artenschutz - Bodenschutz	18
9.	Denkmalpflege	20
10.	Lärmimmissionen	20
11.	Landwirtschaft	21
12.	Abwägung	21
13.	Angaben zur Planverwirklichung	22
13.1	Bodenordnung	22
13.2	Zeitliche Umsetzung	22
13.3	Erschließungskosten	22

Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, PlanWerkStadt, Stand 26.07.2022

Aufgestellt:
Eilwangen, den 08.11.2021 / 29.09.2022 /
28.11.2022

GRIMM ■ INGENIEURE
Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Anerkannt:
Riesbürg, 08.11.2021

GEMEINDE RIESBÜRG
WILLIBALD FREIHART
Bürgermeister

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Stiegeläcker“ befindet sich im Nordwesten von Pflaumloch, einem Teilort der Gemeinde Riesbürg im Osten des Ostalbkreises. Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Gebiete und grenzt an allen Himmelsrichtungen an bestehende Gebäude bzw. den örtlichen Friedhof an (siehe auch Auszug aus dem Flächennutzungsplan auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise innerhalb des Geltungsbereiches: Flst.Nr. 292 (Beim Friedhof), 293, 300 (Weg) und 287 (Heerstraße).

Das Plangebiet wird begrenzt:

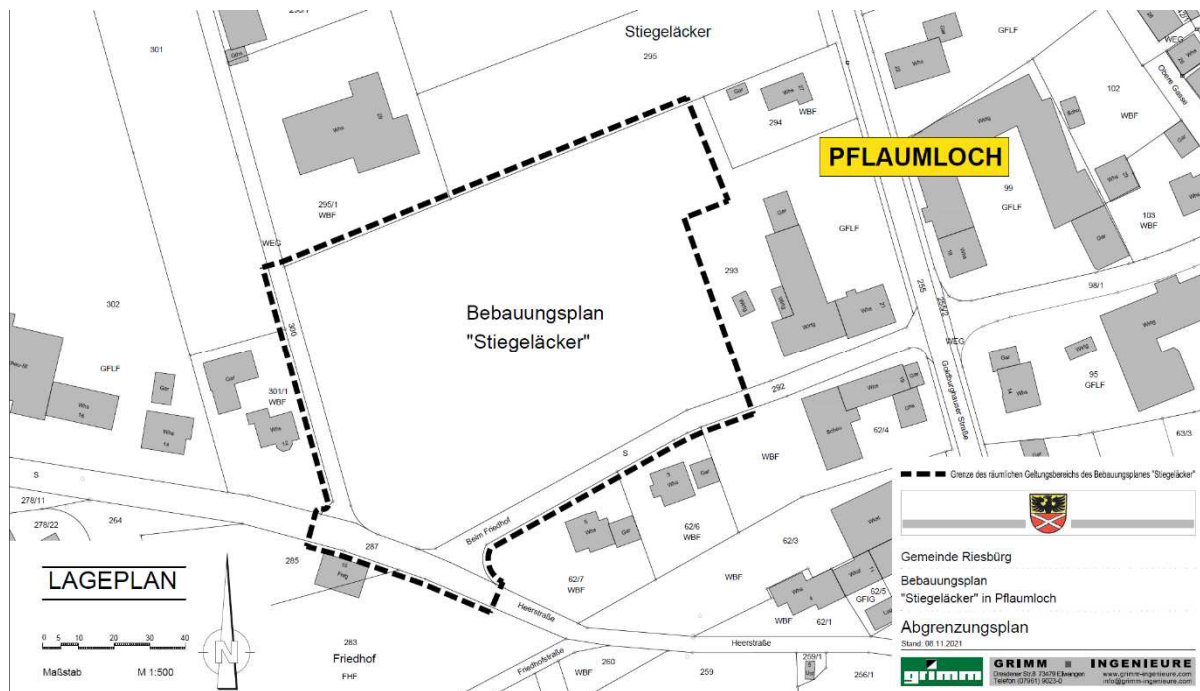
im Norden durch die nördliche Grenze des Flst.Nr. 293,

im Osten durch eine geplante Grenze auf Flst.Nr. 293,

im Süden durch die südlichen Grenzen der Flst.Nr. 287 und 292,

im Westen durch die westliche Grenze des Flst.Nr. 300.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,1 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in nachfolgendem Abgrenzungsplan sowie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

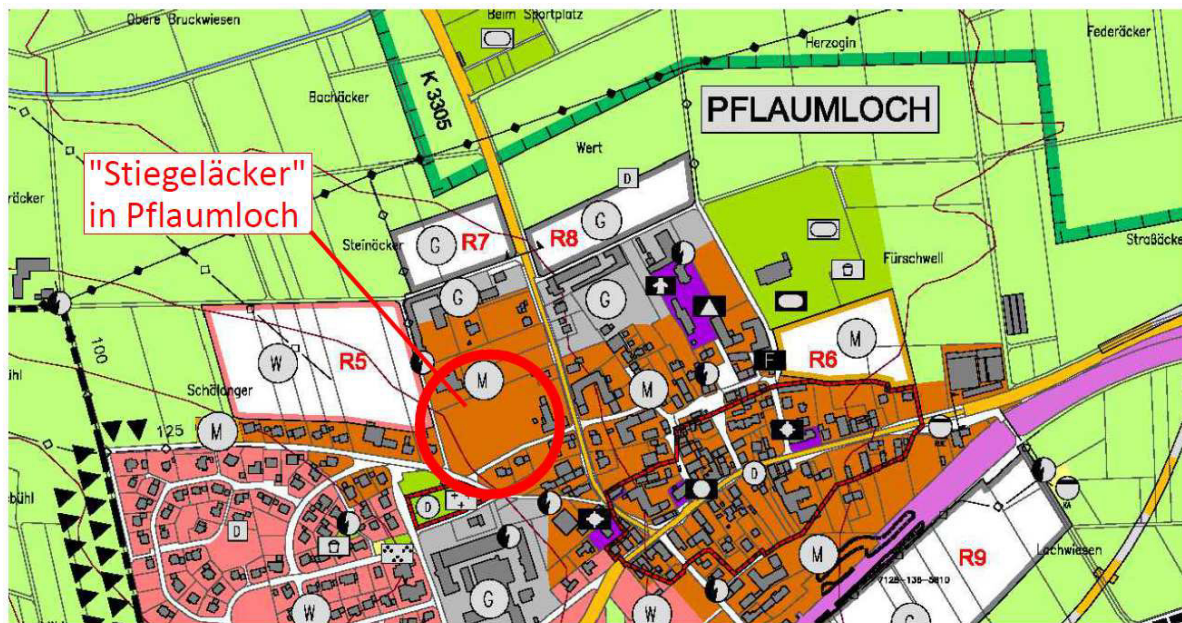


2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Raumordnung / Bisherige Planung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist das hier gegenständliche Plangebiet als geplanter Siedlungsbereich enthalten.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende, mischgenutzte Fläche berücksichtigt (siehe auch Auszug aus dem Flächennutzungsplan auf dem zeichnerischen Teil des Bauabw. Planes).

Der Bauabw. Plan wird somit vom Grundsatz her aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, wenngleich im Flächennutzungsplan das Plangebiet als mischgenutzte Fläche berücksichtigt ist. Die Gemeinde Riesbürg wird die Änderung des Flächennutzungsplanes (wohn- statt mischgenutzte Fläche) im Parallelverfahren durchführen bzw. veranlassen.



Auszug aus derzeit rechtskräftigem Flächennutzungsplan o.M.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das übergeordnete Ziel und der Zweck des Bebauungsplanes ist eine geordnete, städtebauliche Entwicklung einer innerörtlichen, derzeit nicht bebauten Grünfläche in Pflaumloch.

Die Gemeindeverwaltung Riesbürg hat zuletzt im Jahr 2020 im Plangebiet „Oberes Reis“ 13 Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser erschlossen. Diese Bauplätze sind aufgrund der großen Nachfrage allesamt verkauft und werden derzeit sukzessive von den privaten Bauherren bebaut.

Aktuell liegen der Gemeindeverwaltung Riesbürg zahlreiche (derzeit ca. 12) weitere konkrete Anfragen von privaten Interessenten vor, die in Pflaumloch ein Wohnhaus errichten möchten. Die telefonisch, schriftlich oder persönlich vorgetragenen Anfragen werden bei der Gemeindeverwaltung gelistet, können aus datenschutzrechtlichen Gründen jedoch nicht hier aufgeführt werden. Um den aktuell bereits feststellbaren Bedarf an Wohnbauflächen in Pflaumloch abzudecken, hat die Gemeinde Riesbürg deshalb beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan „Stiegeläcker“ aufzustellen.

Die Gemeinde Riesbürg hat sich im Vorfeld der Planaufstellung intensiv mit verschiedenen, zur wohnbaulichen Nutzung geeigneten Flächen innerhalb der Gesamtgemeinde beschäftigt

und eine umfassende Standortsuche betrieben. Vorrangig sollten dabei innerörtliche Brachflächen (z.B. ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen) „reaktiviert“ und einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. So wurden intensive Verhandlungen mit den Eigentümerinnen der nördlich des Plangebietes „Stiegeläcker“ gelegenen Flurstücke Nr. 295 und 296 geführt. Beide Flurstücke sind bereits erschlossen und stellen derzeit die Zufahrt zum villenartigen Anwesen auf Flurstück Nr. 295/1 dar. Trotz jahrlanger Bemühungen und weitgehenden Zugeständnissen seitens der Gemeinde konnte kein Einvernehmen hinsichtlich des Erwerbs oder einer baulichen Entwicklung der Flächen erreicht werden.

Beim plangegenständliche Baugebiet „Stiegeläcker“ waren die Verhandlungen mit dem Eigentümer erfolgreicher. Der Eigentümer war zum Verkauf des Grundstückes bereit. Das Grundstück eignet sich bestens für eine wohnbauliche Nutzung, da

- es sich um eine ehemalige, landwirtschaftliche Hofstelle in Innerortslage handelt;
- es an vier Seiten an die bestehende Ortslage von Pflaumloch angrenzt;
- keine geschützten Biotope oder andere umwelt- und artenschutzrechtlichen Strukturen innerhalb der Fläche liegen;
- sich keine landwirtschaftlichen und/oder gewerbliche Betriebe in relevanter Nähe befinden, die durch das Wohnbaugebiet beeinträchtigt werden könnten (bzw. umgekehrt);
- es mit ca. 1,1 ha angemessen groß ist, um eine wirtschaftliche Erschließung durchzuführen;
- es sehr eben ist und deshalb relativ „einfach“ und kostengünstig zu bebauen und erschließen ist;
- der verkehrliche Anschluss an das örtliche Straßennetz direkt gegeben ist;
- die Ver- und Entsorgungsleitungen in unmittelbarer Nähe verlaufen;
- der Siedlungskörper als solche bei Planrealisierung nahezu unverändert bleibt und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- die vorbereitende Bauleitplanung das Plangebiet bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet „Stiegeläcker“ ist aus o.g. Gründen zur Bebauung, zur innerörtlichen Abrundung und zur

Nachverdichtung der Siedlungsstruktur bestens geeignet. Mit der Bebauung des Plangebietes wird auch der sich wandelnden dörflichen Struktur, weg von einer überwiegend kleinräumigen, landwirtschaftlichen Nutzung, hin zu einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung, Rechnung getragen.

Die Gemeinde Riesbürg hat sich deshalb unter Ausübung ihrer Planungshoheit entschlossen, den kurz- bis mittelfristigen Wohnflächenbedarf in Pflaumloch abzudecken und den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die Nachfrage von bauwilligen Bürgern, insbesondere auch der jüngeren Generation, nachgekommen werden, so dass durch attraktives Bauland vor allem junge Bevölkerungsschichten der Gemeinde gehalten bzw. zusätzlich gewonnen werden können. Für das Gemeinwohl und die gesunde Eigenentwicklung einer ländlich strukturierten Gemeinde ist es im Hinblick auf die gesellschaftlich-sozialen Strukturen zwingend erforderlich, jungen Familien mit Kindern am Ort eine Zukunft bieten zu können. Die Ausweisung von insgesamt ca. 12 zusätzlichen Bauflächen wird in angemessener Weise dazu beitragen, die ungebrochen große Nachfrage an Wohnbauland in Pflaumloch kurzfristig zu befriedigen.

Neben Einzel- und Doppelhäusern wird auch ein Baufeld für ein Mehrfamilienhaus ausgewiesen. Die Gemeinde Riesbürg beabsichtigt damit zum einen, günstiges Wohneigentum erwerben bzw. Wohnungen mieten zu können und zum anderen die Siedlungsdichte im Plangebiet zu erhöhen. Im Ergebnis wird dadurch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs von Grund und Boden Rechnung getragen und ein sozialverträgliches Gesamtwohnumfeld geschaffen.

Folgende Zielsetzungen und Kriterien wurden bei der Planung insbesondere beachtet:

- Die geplante Bebauung soll sich in ihrer Struktur, Qualität und Baumasse der umgebenden Siedlungsstruktur anpassen und sich harmonisch in das Ortsbild von Pflaumloch einfügen.
- Eine angemessene, zielführende Durchgrünung des Plangebietes soll die landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in seine ländliche Umgebung bewirken. Gleichzeitig soll dabei der zwangsläufig verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soweit als möglich kompensiert werden.

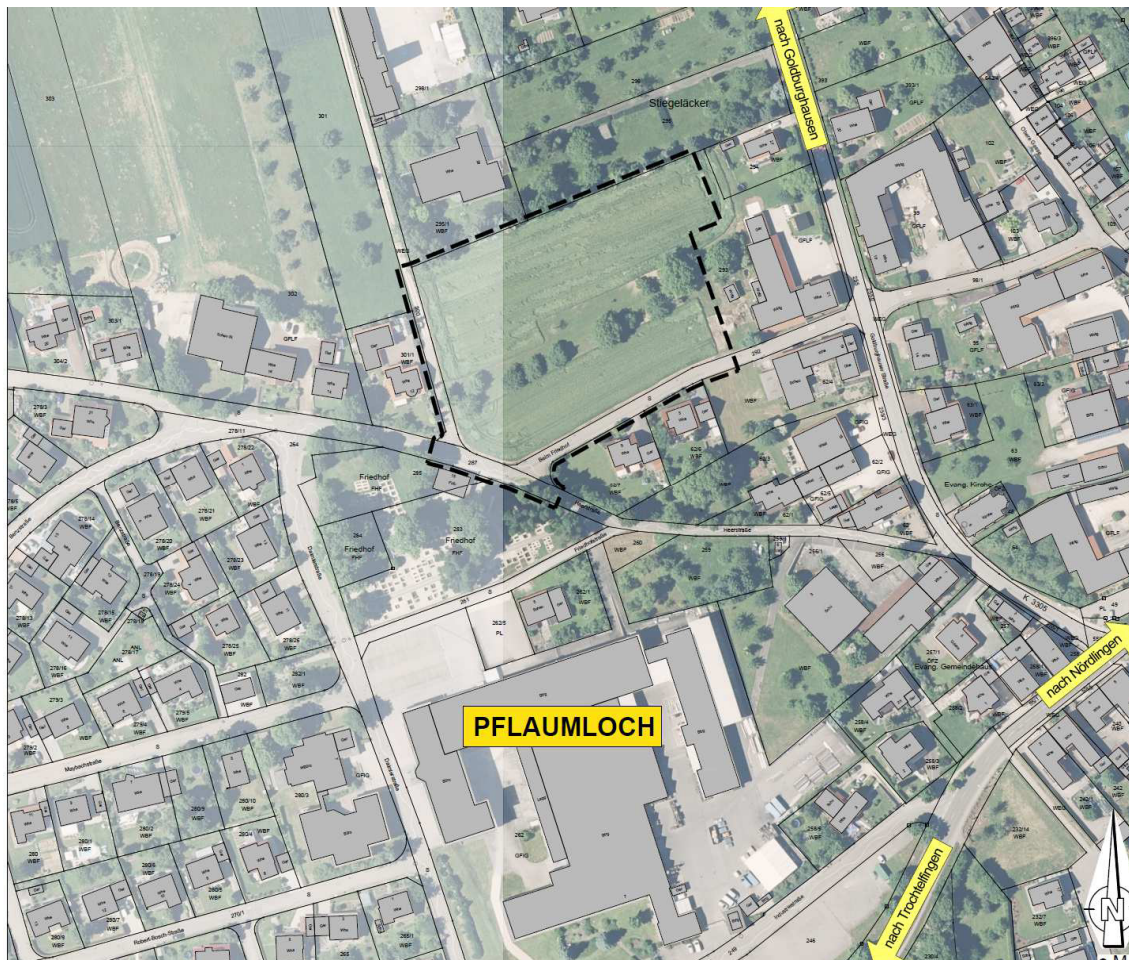
- Die geplante Erschließungsstraße soll unter Berücksichtigung des Bestands und des Eingriffs in Natur und Boden maßvoll und funktionsgerecht ausgeführt werden. Aufwendige Verkehrs- und Wendeflächen sollen vermieden werden.
- Die Wohngebäude sollen beidseitig der geplanten Erschließungsstraße angeordnet werden, so dass eine möglichst wirtschaftliche und bodensparsame Bebauung ermöglicht wird.
- Durch hochstämmige, standorttypische Laubbäume soll ein ansprechendes Wohnumfeld erzeugt werden.
- Die geplante Bebauung verursacht durch Versiegelung zwangsläufig einen verstärkten Regenwasserabfluss, der sich ggf. nachteilig auf Fließgewässer und die Grundwasserneubildung auswirken kann. Im Bebauungsplan sollen/müssen daher Maßnahmen festgesetzt werden, die eine Versiegelung der Flächen minimieren sowie eine Regenwasserrückhaltung vorsehen.
- Der Bebauungsplan soll eine möglichst optimale zeitgemäße und architektonische Gestaltung der Wohngebäude erlauben. Darüber hinaus sollen die Ansprüche und die Anforderungen an eine energiesparende Bauweise z.B. durch die Ausrichtung der Gebäude, der Dachform und die Stellung der baulichen Anlagen ermöglicht werden.

4. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan „Stiegeläcker“ wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Durch die Größe (überbaubare Grundfläche < 10.000 m²), die Lage (unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung) und die vorgesehene Nutzung (allgemeines Wohngebiet), werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b Satz 1 erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 wird auf eine Umweltprüfung verzichtet und von einem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten und umweltbezogene Informationen verfügbar sind einschl. der zusammenfassenden Erklärung, abgesehen.

5. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als landwirtschaftliche Acker- und Wiesenfläche genutzt. Ca. in Planmitte befinden sich einige Laub- bzw. Obstbäume (siehe Luftbild), die mittlerweile entfernt wurden.



Luftbild des Planungsraumes – Istzustand 2018, o.M.

Das Plangebiet fällt mit relativ stetigem Gefälle von ca. 2 % bis 4 % von West in Richtung Osten und eignet sich bestens für eine energieoptimierte Wohnbebauung.



Blick in Richtung Westen entlang der Straße „Beim Friedhof“ – das Plangebiet befindet sich rechts



Blick in Richtung Norden auf den Einmündungsbereich Heerstraße – Beim Friedhof



Blick in Richtung Norden entlang des Wirtschaftsweges – das Plangebiet befindet sich rechts



Blick in Richtung Osten auf das Plangebiet



Blick in Richtung Norden entlang des Wirtschaftsweges – das Plangebiet befindet sich rechts



Blick in Richtung Süden entlang des Wirtschaftsweges - das Plangebiet befindet sich links (Maisfeld)



Blick in Richtung Süden entlang des Wirtschaftsweges - das Plangebiet befindet sich links (abgeerntetes Maisfeld)



Blick in Richtung Osten auf das Plangebiet

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der benachbarten Bebauung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen u.dgl.) sollen im Baugebiet nicht zugelassen werden, da dem Ziel und Zweck des Planvorhabens entsprechend ausschließlich der Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden soll. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen insgesamt ca. 12 Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

6.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebaulichen Planungen sehen eine kleingliedrige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhausgebäuden sowie einem Mehrfamiliengebäude vor. Die Gebäude reihen sich der geplanten Erschließungsstraße an, ohne dabei jedoch eine stringente Linie oder Flucht zu bilden. Das Mehrfamiliengebäude wird im Osten, im Bereich der ehemaligen Hofstelle, vorgesehen. Damit wird die Beschattung der übrigen Gebäude minimiert und der Höhe der neuen Baukörper an den Bestand angepasst. Die Grundstücksgrößen entsprechen der tatsächlichen Nachfrage. Sie sind für die beabsichtigte Wohnnutzung angemessen groß und doch klein genug, um eine verhältnismäßig hohe Siedlungsdichte zu erreichen. Durch (private) Grünflächen und Gärten entsteht ein durchgrüntes Wohnklima mit Freiräumen auf den Privatgrundstücken. Der öffentliche Raum soll bewusst seine verkehrliche (Erschließungs-)Funktion reduzieren, so dass die versiegelte Fläche minimiert werden kann. Auf öffentliche Stellplätze, platzartige Aufweitungen oder dergleichen wird deshalb verzichtet.

6.3 Flächenbilanz

Die Art der Nutzung, die Abgrenzung und die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes orientieren sich an der umgebenden Bebauung sowie an den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Riesbürg. Außerdem fließen in die städtebaulichen Grundsätze die Erfahrungen mit den verschiedenen Bauanträgen in jüngster Vergangenheit innerhalb des Gemeindegebietes ein, was im Wesentlichen an den geplanten Grundstücksgrößen sowie an den enthaltenen

Freiräumen für die Gestaltung der Wohnbauegebäude (insbesondere der Dachformen) erkennbar ist.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche	0,875 ha	80 %
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	0,225 ha	20 %
Gesamtfläche	1,100 ha	100 %

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen sowie unter Berücksichtigung der Belange des Städtebaues und der tatsächlichen Baukultur in einer ländlich geprägten Gemeinde, erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 bei einer geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung und auf 0,6 beim Mehrfamiliengebäude. Die Geschossflächenzahl wird bei Einzel- und Doppelhäusern auf 0,6 und beim mehrgeschossigen Wohngebäude auf 1,2 begrenzt, bei einer maximal 2-geschossigen bzw. 3-geschossigen (beim Mehrfamilienhaus) Bauweise.

6.5 Bauweise

Gemäß der Nachfrage und der ortstypischen Siedlungsstruktur sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise sowie Mehrfamiliengebäude zulässig. Das Mehrfamiliengebäude befindet sich im Osten auf der „gegenüberliegenden Straßenseite“, um einen maximalen Abstand von der übrigen Wohnbebauung zu erreichen. Auf die Ausweisung von Bauplätzen mit Reihenhausbebauung wurde verzichtet, da eine Nachfrage hierfür sich nicht abzeichnet.

6.6 Dachformen und -gestaltung

Die Erfahrungen aus anderen vergleichbaren Plangebieten in jüngster Vergangenheit in der Gemeinde Riesbürg haben gezeigt, dass von den privaten Bauherren sehr unterschiedliche Dachformen nachgefragt werden. Um den individuellen Ansprüchen an Architektur und Gestaltung gerecht zu werden, wird seitens der Gemeindeverwaltung und des Gemeinderates den Wünschen der jeweiligen Bauherren eine höhere Priorität

zugewiesen als der uniformen Baustruktur mit einheitlichen Dachflächen und -gestaltungen. Es werden demnach die verschiedensten Dachformen wie z.B. Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach und Flachdach zugelassen, um den heterogenen Ansprüchen und Vorstellungen der Bauherren gerecht zu werden. Aus architektonischen Gründen wird beim Mehrfamiliengebäude ein Zeltdach nicht zugelassen.

6.7 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der variablen Dachformen, ist die Gebäudeausrichtung im Plangebiet nicht definiert. Den privaten Bauherren wird dadurch eine möglichst individuelle Stellung und Ausrichtung der Gebäude ermöglicht.

Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 6 m (an der östlichen, kurzen Stichstraße stirnseitig mindestens 5 m) zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, damit ausreichend Stellplätze von den Bauherren auf den Privatgrundstücken geschaffen werden.

6.8 Einwohnerdichte

Gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg besitzt Riesbürg Stand 2018 insgesamt 2.314 Einwohner. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für nicht-zentrale Orte im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 40 Einwohnern je ha vor. Die Gemeinde Riesbürg strebt an, diese Bruttoeinwohnerdichte zu erreichen und kann bei der Realisierung des hier vorliegenden Plangebietes diesem Ziel in Gänze gerecht werden.

Das Statistische Landesamt geht von 1,2 Wohneinheiten pro Baugrundstück und einer Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit (WE) aus:

11 Bauplätze x 1,2 WE = 13,2 WE zusätzlich ein
Mehrfamiliengebäude mit 8 WE ergibt in der Summe ca. 21 WE.

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen je WE ergeben sich (2,2 P/WE x 21 WE =) 46 Personen innerhalb des Plangebietes. Die Siedlungsdichte lässt sich dann wie folgt errechnen: 46

Personen / 1,1 ha = ca. 42 Einwohner/ha. Dies entspricht den Vorgaben des Regionalverbandes für den ländlichen Raum.

6.9 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als relatives Maß bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenplanung der Verkehrsanlagen errechnet und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die relativen Höhen sind in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform und der zulässigen Geschossigkeit festgesetzt. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass für jeden Bauherren die maximale Höhe des jeweiligen Nachbargebäudes von Beginn an erkennbar und berechenbar wird.

7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Neubau einer 5,5 m breiten mischgenutzten Erschließungsstraße („Shared Space“), die ringförmig durch das Plangebiet verläuft. Die geplante Straße schließt im Osten des Plangebietes an die Straße „Beim Friedhof“ an. Sie führt vom Anschlusspunkt in Richtung Norden, bevor sie dann nach ca. 50 m mit kleinem Radius nach Westen abschwengt. Dort trifft sie auf den bestehenden Erschließungs-/Wirtschaftsweg, der im Zuge der Erschließung auf ebenfalls 5,5 m Breite ausgebaut wird. Gemeinsam mit den bestehenden, im Süden verlaufenden „Heerstraße“ und der Straße „Beim Friedhof“, entsteht somit eine durchgängige Ringschließung, so dass aufwändige Wendeanlagen o. dgl. nicht erforderlich werden.

Aus Gründen der Flächenversiegelung, der Kosten und aufgrund der relativ großen Baugrundstücke wird auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen verzichtet. Ebenso soll kein separater Gehweg realisiert werden. Die Größe des Plangebietes, die Art der Bebauung, die geringere Flächenversiegelung, die Kosten und der ausschließliche Ziel-/Quellverkehr (kein Durchgangsverkehr), sprechen nach Auffassung der Gemeinde für eine gemeinsame Verkehrsfläche, die von allen Verkehrsteilnehmenden gleichrangig genutzt werden kann.

Im Bereich der Einmündungen sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Garagenausfahrten o.ä. entstehen. Diese Bereiche werden im Planteil deshalb mit Ein-/Ausfahrverboten belegt. Zudem sind im Planteil die Sichtfelder (im Bereich der Einmündungen) eingetragen, die von jeglicher sichteinschränkenden Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten sind.

Der nach Norden führende landwirtschaftliche Weg wird untergeordnet an die geplante Erschließungsstraße angebunden. Damit ergeben sich für die im Nordwesten des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen keine Nachteile hinsichtlich der Erreichbarkeit.

7.2 Abwasserbeseitigung

Entsprechend der umgebenden Bebauung und dem vorhandenen Kanal im Planungsraum ist vorgesehen, das Plangebiet im reinen Mischsystem zu entwässern. Ein Regenwasserkanal oder ein geeigneter Vorfluter ist in relativer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden, so dass eine separate Sammlung und Ableitung des Dachflächenwassers nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand realisierbar wäre.

Zur Regenwasserrückhaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass jeder Bauherr eine private Zisterne mit $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche freien Retentionsraum herstellen und unterhalten muss. Die maximale Drosselöffnung der Retentionszisterne darf max. $0,15 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche betragen.

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens werden die Anlagen zur Entwässerung gemeinsam mit den weiteren Erschließungsanlagen ingenieurtechnisch dimensioniert und dargestellt, sowie mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Erforderlichenfalls wird die Gemeinde Riesbürg das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde zum Bauvorhaben herstellen.

7.3 Wasser-, Breitband- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die umgebende Bebauung grundsätzlich gewährleistet.

Sofern zusätzliche Anlagen für die Stromversorgung, z.B. Trafostation o.ä. erforderlich werden, wird dies vor Erschließung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abgestimmt. Gleichzeitig wird im Zuge der Erschließung die passive Infrastruktur für die Breitband-Versorgung des Plangebietes neu aufgebaut.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser in ausreichender Menge, Druck und Qualität ist grundsätzlich gewährleistet. Das bestehende Wasserversorgungsnetz wird durch neue Leitungen in den geplanten öffentlichen Straßen und Wegen erweitert und langfristig als Ringversorgung realisiert werden.

8. Umweltbericht - Grünordnung - Bodenschutz - Artenschutz

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird unter Bezug auf das gewählte Bauabw. Planverfahren nach § 13b BauGB verzichtet.

Das Plangebiet wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist (mittlerweile) frei von Baum- oder Strauchbewuchs. Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete sind im Plangebiet und relevanter Entfernung nicht vorhanden. Der Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Mensch und Kultur, Wasser und Landschaftsbild ist damit als sehr gering zu bewerten. Die Querschnittsbreiten der Verkehrswege werden auf ein funktional vertretbares Mindestmaß begrenzt und so der Versiegelungsgrad minimiert. Dennoch werden bei Planrealisierung zwangsläufig Flächen versiegelt werden und damit die Schutzgüter Boden und Grundwasser negativ beeinträchtigt werden. Dem gegenüber werden folgende positive Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sein: Durch die festgesetzte Neupflanzung von mindestens einem großkronigen, einheimischen Laubbaum je 400 m² Baugrundstück und durch die Anlage von privaten Hausgärten, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass für die nicht überbauten Flächen eine ökologische Aufwertung der vorhandenen Situation entstehen wird. Im Ergebnis werden durch das Planvorhaben ca. 25 Laubbäume gepflanzt werden. Zudem wird festgesetzt, dass alle Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind, so dass eine Minimierung der Versiegelung und eine möglichst geringe Einschränkung der Grundwasserneubildung erreicht werden. Durch den Entfall der

landwirtschaftlichen Intensivnutzung werden zukünftig keine Düngemittel oder Pestizide in den Boden bzw. ins Grundwasser eingetragen.

Das Schutzgut Boden wird durch das Planvorhaben insbesondere infolge der Versiegelung nachhaltig beeinträchtigt und der Landwirtschaft Ackerflächen entzogen werden. Auf die Inanspruchnahme von planexternen Flächen zur ökologischen Kompensation wird jedoch verzichtet, so dass der Landwirtschaft über das Plangebiet hinaus keine weiteren Flächen entzogen werden. Dem Vorhabensträger ist die negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und der Landwirtschaft bewusst. In der Abwägung wird jedoch der Bedarf an Wohnbauflächen gegenüber den Belangen des Bodenschutzes bzw. der Landwirtschaft als höherrangig eingestuft.

Bei qualitativer Gesamt-Betrachtung wird von der Gemeinde Riesbürg aus den v.g. Gründen gesehen, dass durch die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein natur- und bodenschutzfachlicher Ausgleich erzielt wird.

Herr Landschaftsarchitekt Walter hat mit Datum vom 26.07.2022 eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Plangebiet im Auftrag der Gemeinde Riesbürg erstellt, die der Begründung vollumfänglich beiliegt. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§44 BNatSchG) wurde dabei für das plangegegenständliche Vorhaben geprüft, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und europäischer Vogelarten erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) und ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko der zu schützenden Arten signifikant erhöht bzw. ob das Tötungsverbot bei Planrealisierung missachtet würde.

Vom Fachgutachter wurden zahlreiche Begehungen und Kartierungen zu unterschiedlichen Tageszeiten durchgeführt. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet besitzt eine eher geringe artenschutzrechtliche Relevanz. Bei den Begehungen konnten nur typische Arten der Kulturlandschafts- und Siedlungsrandbereiche festgestellt werden.

Auf der Fläche des geplanten Bauvorhabens konnten keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten festgestellt werden. Die Fläche wird als Nahrungshabitat genutzt. Als Ersatz für den Verlust der in Plangebiet vorkommenden Baumhöhlen sollen insgesamt fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten und drei Fledermauskästen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets aufgehängt werden.

Eine Verschlechterung der im Untersuchungsraum vorkommenden Populationen ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. ...Durch die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung werden zusätzliche Strukturen für die vorkommenden Allerweltsarten geschaffen.

Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.“ (Quelle: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, PlanWerkStadt, Andreas Walter, 26.07.2022).

Wie vom Gutachter angeregt, wird die Gemeinde Riesbürg vor Beginn der Erschließungsarbeiten in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten und drei Fledermauskästen aufhängen. Art, Standort und Ausrichtung werden mit dem Gutachter vorab abgestimmt und gemeinsam festgelegt werden.

9. Denkmalpflege

Bodenkundliche Verdachtsmomente oder dergleichen sind innerhalb oder im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht gegeben.

10. Lärmimmissionen

Im Süden und im Norden des Plangebietes befinden sich in relativer Entfernung bestehende Gewerbebetriebe. Insoweit ist grundsätzlich mit Immissionen durch Gewerbelärm zu rechnen. Die Entfernung der geplanten Gebäude zu den potenziellen Schallquellen und die zwischen Schallquellen und Plangebiet liegenden Gebäuden und Bäume, wirken reduzierend auf die Lärmimmissionen. In den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Baugebieten sind bereits seit vielen Jahren Wohngebäude in ähnlichem Abstand bzw. Lage zu den Gewerbebetrieben vorhanden. Beeinträchtigungen, Beschwerden oder ähnliches sind in den vergangenen Jahren nicht aufgetreten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass

die zulässigen Immissionsgrenzwerte weder bei Tag noch in der Nacht überschritten werden. Nach qualitativer Abschätzung wird deshalb auf die Erstellung eines Lärmgutachtens o.ä. verzichtet.

11. Landwirtschaft

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit zum ganz überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei Planrealisierung gehen ca. 0,8 ha gut geeignete Ackerflächen für die landwirtschaftliche Nutzung auf absehbare Zeit verloren. Die Flächen sind jedoch sehr kleinparzellig und durch die umgebende Bebauung nur eingeschränkt andienbar. Eine wirtschaftliche Bearbeitung dieser Flächen ist bei Berücksichtigung eines modernen Maschineneinsatzes und der Einschränkungen hinsichtlich Größe und Umgebungsbebauung nicht mehr möglich. Durch den Verlust an Ackerflächen ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Bei Bedarf wird die Gemeinde Riesbürg den betroffenen Pächter der Flächen bei der Suche nach geeigneten Ersatzflächen unterstützen.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet, so dass unzulässige Beeinträchtigungen des Plangebietes infolge Emissionen (z.B. infolge Geruch) nicht gegeben sind.

Planexterne, ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden bei Planrealisierung nicht notwendig, so dass der Landwirtschaft keine weiteren Nutzflächen entzogen werden.

12. Abwägung

Es hat eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden aus Sicht der Gemeinde Riesbürg angemessen geprüft und abgewogen:

- Erfordernis für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Pflaumloch;
- Belange des Landverbrauchs;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Bodenschutzes;

- Belange des Artenschutzes;
- Belange der Landwirtschaft;
- Belange der Zersiedelung und des Städtebaus;
- private Interessen.

13. Angaben zur Planverwirklichung

13.1 Bodenordnung

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes werden von der Gemeinde Riesbürg im freien Grundstücksgeschäft erworben. Bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 bis 49 BauGB o.ä. sind nicht erforderlich.

13.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2022 abzuschließen. Die Erschließung soll in einem Zuge nach Möglichkeit noch im Jahr 2023 beginnen, so dass mit einer Aufsiedlung der privaten Gebäude ab Ende 2023 bzw. Beginn 2024 gerechnet werden kann. Aufgrund der Nachfrage an Bauplätzen und des relativ geringen Erschließungsumfangs ist eine abschnittsweise Erschließung nicht sinnvoll und deshalb auch nicht vorgesehen.

13.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden im Zuge der ingenieurmäßigen Erschließungsplanungen für die Verkehrsanlagen, die Entwässerung, die Wasserversorgung und die Breitbandversorgung rechtzeitig vor Durchführung der eigentlichen Erschließungsarbeiten ermittelt werden.