

S. Aisenbrey

F. Baur

E. Bermayer

S. Früh

N. Goerlich

R. Horn

B. Klebelsberg

F. Maier

F. Schneider

S. Seiffert

M. Wenderoth

## **Große Kreisstadt Ditzingen**

### **Bebauungsplan „Ob dem Korntaler Weg“**

### **Begründung zum Städtebaulichen Konzept**

Stand: 01. August 2012

## **Übersicht:**

### **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage im Raum, Größe
  - 1.2 Bestand
2. Ziele und Zwecke der Planung
  - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
  - 2.2 Grund für die Planaufstellung
3. Planinhalt
  - 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.4 Bauweise
  - 3.5 Erschließung, Parkierung
  - 3.6 Ver- und Entsorgung
  - 3.7 Entwässerungskonzept Regenwasser
  - 3.8 Grünordnerische Belange
  - 3.9 Lärmeinwirkungen
  - 3.10 Geruchsimmissionen
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Umweltbelange
  - 5.1 Eingriffsregelung
  - 5.2 Artenschutz
  - 5.3 Lokalklimatische und lufthygienische Belange
6. Baugrundverhältnisse
7. Planverwirklichung
8. Planungsdaten

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1. Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Ditzingen und wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 3601 und den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 3548 sowie seiner Verlängerung bis zum Flurstück Nr. 3534,

im Osten durch landwirtschaftliche genutzte Flurstücke,

im Süden durch die Korntaler Straße und den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 3451 sowie die nördliche Bestandsbebauung entlang der Lessingstraße.

im Westen durch die Münchinger Straße und die Knielstraße

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,60 ha.

### **1.2 Bestand**

Das Plangebiet grenzt an den nordöstlichen Abschnitt des bebauten Siedlungsgebiets von Ditzingen Ost. Das Gebiet wird überwiegend landwirtschaftlich bzw. zum Teil durch Kleingärten genutzt, die Flächen sind nicht überbaut.

Die Umgebung ist im Westen und Süden geprägt von bestehenden Wohnnutzungen.

Die östliche und nördliche Nachbarschaft des Plangebiets besteht aus landwirtschaftlichen Nutzungen. In ca. 500 – 800 m Entfernung in östlicher Richtung befindet sich die Trasse der Bundesautobahn A 81 Stuttgart-Heilbronn. Die Münchinger Straße K 1705 im Nordwesten ist in die Fläche des Plangebiets einbezogen.

Im Gebiet des Bebauungsplans existiert kein nennenswerter Baumbestand – mit Ausnahme einiger Baumgruppen im Süden und Norden des Plangebiets.

Der Höhenunterschied von Nord nach Süd beträgt im Plangebiet ca. 10 m (ca. 3%).

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Geltendes Recht und andere Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet geplante Wohnbaufläche dar. Somit ist der hier aufzustellende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III A – andere Planungen mit direktem Einfluss auf das Plangebiet liegen nicht vor.

### **2.2 Grund für Planaufstellung**

Das gesamte Plangebiet soll für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Hierfür liegt heute in der Stadt Ditzingen erheblicher Bedarf vor. Diese Nachfrage nach Wohnraum wird sich in den nächsten Jahren – bedingt durch die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen und dem damit verbundenen Zuzug von Arbeitskräften mit ihren Familien – weiter verstärken. Die Entwicklung der Wohnbaufläche " Ob dem Korntaler Weg " ist als zwingender Grund des Allgemeinwohls gemäß § 45 BNatSchG in der Behandlung der Belange des Artenschutzes einzustellen.

Für die Entwicklung des Plangebiets zum Wohnort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, den hierzu erforderlichen Aufstellungsbeschluss hat der Gemeinderat der Stadt Ditzingen am 05.10.2010 gefasst. Nach Durchführung eines städtebaulichen Gutachtens mit 3 alternativen Entwurfsansätzen in den Jahren 2010 und 2011, stellt das vorliegende städtebauliche Konzept die weiter ausgearbeiteten städtebaulichen Zielvorstellungen als Vorstufe zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) dar.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das neue Wohngebiet fügt sich in die gegebene Struktur der Bebauung Ditzingen Ost nahtlos ein. Es besteht aus überschaubaren Nachbarschaften, die sich zu Quartieren zusammenfügen, die ihrerseits durch Grünräume unterschiedlicher Ausbildung gegliedert sind.

Bestimmendes Gebietsselement ist ein die zukünftigen Quartiere gliedernder, von Nord nach Süd ausgerichteter „Grüner Keil“, der im Norden den Kontakt zur Landschaft knüpft, in dem allerlei Freizeitaktivitäten der Bewohner stattfinden sollen und an dessen Endpunkten die Standorte der Kindergärten (bestehender Kindergarten im Süden, geplanter Kindergarten im Norden) angeordnet sind. Dieser für die Öffentlichkeit intensiv nutzbare Grünzug wird in Ost-

West-Richtung ergänzt durch einen weiteren Grünzug, sodass im Gesamten ein das Wohngebiet gliederndes „Grünes Kreuz“ entsteht.

Die Grünräume bilden zusammen mit dem Verkehrsstraßennetz ein kleinteiliges orthogonales Raster, in welches sich die Bebauung in überwiegender Südorientierung einfügt. Die gewählte Baustruktur ist kleinteilig, sie verwendet unterschiedlichste Haustypen und gewährleistet variable Grundstücksbildungen. Die Bebauung ist 2 bis 3-geschossig vorgesehen – sie beinhaltet sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser (Einzel-, Doppelhäuser, Ketten- und Reihenhäuser). Mit Hilfe dieser differenzierten und variablen Gebäudetypologie können die verschiedensten Wünsche der zukünftigen Bewohner berücksichtigt werden.

Das Verkehrskonzept sieht als Hauptanschluss für den Fahrverkehr eine Gebietszufahrt von der Münchinger Straße aus vor. Innerhalb des Gebiets verästelt sich das Verkehrsnetz in ein verkehrsberuhigtes Schleifen- und Stichstraßensystem.

Von der Korntaler Straße aus wird ein zweiter – aber untergeordneter – Verkehrsanschluss vorgesehen.

Das interne Fußgänger- und Radwegenetz ermöglicht vielfältige Verbindungen sowohl zu den Nachbarschaften als auch in die freie Landschaft. Die Durchfahrt des Stadtbusses durch das Plangebiet ist vorgesehen.

Im Gebiet geplant ist ein durchgängiges Entwässerungsnetz zur Ableitung des Regenwassers. Über dieses Entwässerungsnetz wird das Wasser zu Retentionsflächen bzw. Rückhalteflächen geleitet, die Bestandteil der Grünräume sind.

Die Bebauung mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach wird ausgestattet mit einer extensiven Dachbegrünung, die eine Rückhaltung des Dachwassers ermöglicht. Nach Norden und Osten ist zum offenen Landschaftsraum eine Randeingrünung mit Bäumen und frei wachsenden Hecken vorgesehen.

Wichtiger Bestandteil des Plankonzepts sind grünordnerische Belange. Mit der Festsetzung von Pflanzgeboten wie z. B. zur Begrünung der Gebietsränder im Norden und Osten, der extensiven Begrünung der Dachflächen und der Berücksichtigung des zu erhaltenden charakteristischen Baumbestands und der Festsetzung neuer Standorte für Einzelbäume wird diesem Planungsziel Rechnung getragen.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Gebiets realisiert werden (Retentionsflächen, Dachbegrünung, Pflanzvorschriften). Notwendig werdende weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind noch festzulegen.

Für eine zentrale Energieversorgung des Gebiets sind am nördli-

chen Rand des Plangebiets Flächen vorgehalten, auf denen entsprechende Versorgungsanlagen untergebracht werden können (Blockheizkraftwerk, Speicheranlage etc.). Genaue Festlegungen zur Energieversorgung werden im Rahmen eines Energiekonzeptes zeitnah getroffen.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

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

Für unzulässig erklärt werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Diese Nutzungen passen nicht in das angestrebte Nutzungsgefüge mit dem Schwerpunkt Wohnen, sie sind aus diesem Grund im Plangebiet nicht erwünscht.

Desweiteren im Plangebiet vorgesehen ist eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kinderhauses. Hiermit kann dem Bedarf von Kinderbetreuungsplätzen für die Wohnnutzung Rechnung getragen werden.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen (HB) geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt maximal GRZ 0,4 bzw. GFZ 1,2, in weiten Teilen des Gebiets liegt die GRZ bei 0,35 und die GFZ bei 0,7 / 0,8.

Die städtebaulich wünschenswerte Einbindung der Bebauung in den Stadtbereich wird durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Bebauung (HB) erreicht, mit der auch ihre verträgliche Einfügung in die topographischen Gegebenheiten des Plangebiets und des Umfeldes sichergestellt wird.

Die Überbaubarkeit der Baugrundstücke wird über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.

#### **3.4.1 Bauweise**

Durch die offene Bauweise werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer Bebauung mit seitlichen Grenzabständen geschaffen. Dies ermöglicht die Errichtung von Neubauten im für die Wohnnutzung erforderlichen Rahmen. Für einzelne Bauquartiere wird eine Bebauung in einseitiger Grenzbebauung in Form einer besonderen Bauweise vorgeschrieben.

### **3.5 Erschließung, Parkierung**

Das Plangebiet wird für den Fahrverkehr über die Gebietshauptzufahrt von der Münchinger Straße K 1704 aus erschlossen. Eine zweite Zufahrtmöglichkeit besteht von Süden über die Korntaler Straße. Beide Zufahrten werden innerhalb des Plangebiets verbunden durch die Haupterschließungsstraße, von der aus sich das Erschließungssystem in einem verkehrsberuhigten Schleifen- und Stichstraßensystem verästelt.

Dieses Wegenetz wird ergänzt durch ein internes Fuß- und Radwegenetz innerhalb der Grünzüge. Hierdurch werden vielfältige Verbindungen sowohl zum nachbarschaftlichen Bestand als auch in die freie Landschaft ermöglicht. An der Münchinger Straße wird die bereits vorhandene Fußgänger – Querung durch eine weitere Querungshilfe am Nordrand des Plangebiets ergänzt.

Für das Gebiet geplant ist die Durchfahrt des Stadtbusses mit Haltepunkt beim Standort des geplanten Kinderhauses. Zusätzlich vorgesehen wird eine beidseitige Haltestelle für die Buslinie Ditzingen, Münchingen, Möglingen, Ludwigsburg an der Münchinger Straße. An der stadteinwärts liegenden Haltestelle soll zusätzlich die Stadtinformation ihren Standort finden.

Die Parkierung für die Wohnbebauung ist auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen, für Mehrfamilienhäuser ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen. Die öffentlichen Besucherstellplätze sind überwiegend an der Haupterschließung sowie zusätzlich punktuell im untergeordneten Erschließungsnetz angeordnet.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist über das angrenzende bestehende Leitungsnetz gesichert. Die Anfahrbarkeit des Plangebietes für die Müllabfuhr ist gegeben.

Derzeit für das Plangebiet erarbeitet wird ein Energiekonzept. Seine konzeptionelle Entwicklung liegt in den Händen der Stadtwerke Ditzingen.

Wünschenswert für das Plangebiet ist eine zentrale Energieversorgung. Innerhalb des Gebiets sind im städtebaulichen Konzept Flächen für ein Blockheizkraftwerk (Kinderhaus-Grundstück) sowie eine Wärmespeicheranlage (Hügel im Grünzug) und eine Fläche für eine Trafoanlage inklusive Schaltanlage für die Straßenbeleuchtung enthalten.

### **3.7 Entwässerungskonzept Regenwasser**

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet enthält die folgenden Einzelmaßnahmen:

- Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in der Haupteinleitungsstraße durch einen Regenwasserkanal, der in der Straße verlegt wird und im Süden des Baugebietes in die vorgesehene Retentionsfläche bzw. das Regenrückhaltebecken mündet.
- Die Ableitung des Regenwassers von den Wohnwegen und von den Dächern erfolgt, soweit von der Topografie her möglich, über Entwässerungsmulden entlang der Grünzüge und der öffentlichen Grünflächen.
- Soweit diese Einleitung in die Entwässerungsmulden nicht möglich ist, werden in die Wohnwege Regenwasserkanäle eingelegt, die an den Regenwasserkanal in der Haupteinleitungsstraße angeschlossen werden.
- Die Regenrückhaltung und Zwischenspeicherung findet zunächst in der vorgesehenen Retentionsfläche im Süden des Baugebietes statt. Diese Retentionsfläche wird als Regenrückhaltebecken dimensioniert.
- Von diesem Regenrückhaltebecken wird die Drosselwassermenge bzw. die bei Starkregen überlaufende Wassermenge Richtung Südosten zum geplanten Anglerteich im Bereich der Geländemulde am Lärmschutzwall an der A 81 geleitet. Der Anglerteich wird als Hochwasserrückhaltebecken für Starkregenereignisse geplant und ausgebaut. Von diesem Teich findet ein gedrosselter Ablauf über die geplanten Entwässerungseinrichtungen entlang der A 81 auf die Ostseite der A 81 und von dort zum Lachengraben statt.

Auf das Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Ob dem Korntaler Weg“ in Ditzingen der CDM Smith, Crailsheim, vom 20. Juni 2012, wird verwiesen.

### **3.8 Grünordnerische Belange**

Die Planung enthält umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, deren Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen ist:

- Herstellung von zusammenhängenden durchgrünten Flächen im Zuge der geplanten Grünzüge,
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume und Pflanzbindungen für bestehende Einzelbäume,
- Festsetzung von Pflanzgeboten von frei wachsenden bzw. geschnittenen Hecken,
- Festsetzung zur Grüngestaltung der unbebauten Grundstücksflächen einschließlich Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise,

- Festsetzung von Verkehrsgrünflächen mit Pflanzgeboten.

Diese Vorschriften tragen zur notwendigen Durchgrünung im Plangebiet bei. Die extensive Dachbegrünung fördert im positiven Sinn das Stadtklima, das anfallende Dachwasser wird zurückgehalten.

Durch die innerhalb der Pflanzverpflichtungen anzupflanzenden Bäume, Hecken und Sträucher sowie durch die Begrünung unbebauter und nicht zur Erschließung genutzter Flächen auf den privaten Baugrundstücken werden Vegetationsstrukturen geschaffen, die eine klimaaktive Wirkung besitzen, als Biotope fungieren und das Wohnumfeld positiv gestalten können. Somit tragen sie zur Kompensation von negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Neubebauung bei.

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

### **3.9 Lärmeinwirkungen**

Das Plangebiet ist im Osten durch die Bundesautobahn A81 und im Westen durch die Münchinger Straße (K1704) Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt.

Zur Abschirmung der Lärmeinwirkungen der Münchinger Straße sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalls kombiniert mit einer aufgesetzten Wand (Gesamthöhe 3,0 m) am östlichen Rand der Straße vor, so dass ein aktiver Schutz der unmittelbar anschließenden Bebauung und Freiflächen erreicht werden kann.

Zur Abschirmung der Lärmeinwirkungen der in 500 – 800 m ostwärts zum Plangebiet gelegenen Autobahn werden für die Bebauung im gesamten Plangebiet passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Auf die Lärmuntersuchungen des TÜV Süd Industrie Service GmbH, Filderstadt, vom Februar 2012 und die zusammenfassende Beurteilung vom 16. Mai 2012 wird verwiesen.

### **3.10 Geruchsmissionen**

In ca. 75 – 100 m Entfernung in nördlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich der Standort zweier landwirtschaftlicher Betriebe, welche jedoch derzeit nicht mehr aktiv bewirtschaftet werden. Mögliche Auswirkungen einer landwirtschaftlichen Nutzung auf die Wohnnutzung wurden durch den TÜV Süd Industrie Service GmbH, Filderstadt, gutachterlich untersucht. Die Immissionswerte für Wohngebiete werden eingehalten, damit können erhebliche Geruchsbelästigungen im Bereich des Plangebiets ausgeschlossen werden. Auf die Geruchsmissionsprognose des TÜV Süd Industrie Service GmbH, Filderstadt, vom 16. Mai 2012 wird verwiesen.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

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

Die vorgesehenen Dachformen Flachdach bzw. schwach geneigte Pultdächer eröffnen für die Wohnnutzung optimale Grundrissgestaltungen in den obersten Geschossen und ermöglichen die ökologisch sinnvolle extensive Dachbegrünung.

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

Unbebaute Flächen der privaten Baugrundstücke sind zu begrünen. Für Einfriedungen zulässig sind Zäune in Draht, jeweils geführt in Hecken in heimischen Arten. Für den Stellplatznachweis auf den privaten Baugrundstücken ist der Nachweis von 2 PKW-Stellplätzen für Einfamilienhäuser und größere Wohnungen erforderlich.

#### **5. Umweltbelange**

Gemäß Baugesetzbuch sind für das Plangebiet ein Umweltbericht und eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden Bestandteil der Abwägungsentscheidung des Gemeinderats.

Bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass zwar ein erheblicher Anteil von Maßnahmen innerhalb der Flächen des Plangebiets realisiert werden können, dass aber zusätzlich auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden.

Sowohl die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung als auch der Umweltbericht werden zu einem späteren Zeitpunkt parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs aufgestellt.

Die folgenden Ausführungen in den Kapiteln 5.1 und 5.2 geben einen Überblick über den gegenwärtigen Stand der Behandlung der Umweltbelange im Planungsprozess.

##### **5.1 Eingriffsregelung**

Die Erschließung des Baugebiets „Ob dem Korntaler Weg“ hat einen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge.

Diese Eingriffe sind auszugleichen (Vermeidungs- und Minimierungsgebot, Ausgleichs- und Ersatzpflicht). Grundsätzlich ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz von einem Gebot zum vollständigen Ausgleich von Eingriffen auszugehen.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

Bei Eingriffen auf Grund eines Bauleitplanes ist die Ermittlung und Bewertung aller Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sowie die Formulierung landschaftsplanerischer Ziele erforderlich.

Nach BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Dies bedeutet, dass die naturschutzrechtlichen Belange der Abwägung unterliegen. Die Bestandsaufnahme und Bewertung des Eingriffs bilden hierfür die fachliche Grundlage.

Die planerische Eingriffsregelung wurde durch die Einfügung des § 1a in das BauGB integriert und fortentwickelt.

Dabei liegt der Schwerpunkt bei Eingriffen in der Vermeidung und Verminderung vor dem Ausgleich und Ersatz. Die Abfolge ist bereits im Bundesnaturschutzgesetz vorgegeben und genauso im BauGB verankert.

Die Eingriffsregelung wird ausdrücklich der Abwägungsentscheidung unterstellt.

Im Rahmen der Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommen für das Plangebiet die folgenden Maßnahmen in Betracht:

- Vermeidungsmaßnahmen,
- Minimierungsmaßnahmen,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Für das Plangebiet wird in einem ersten Planungsschritt die Bestandsituation erfasst und bewertet. Die Erfassung des zu erwartenden Eingriffs erfolgt für alle Bestandteile des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion. Die qualitative Bewertung erfolgt in drei Stufen nach unten stehender Tabelle. Auf dieser Grundlage wird entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot geprüft, inwieweit die beabsichtigten Eingriffe in Natur und Landschaft tatsächlich erforderlich sind, bzw. wie die daraus resultierenden Beeinträchtigungen vermieden werden können.

In einem weiteren Schritt wird untersucht, mit welchen Maßnahmen eine Minimierung bzw. eine Kompensation der Eingriffsfolgen erreicht werden kann.

<b>Eingriffsintensität</b>	<b>Auswirkungen auf den Naturhaushalt</b>
gering	geringe Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die Funktionen bleiben im Wesentlichen erhalten.
mittel	starke Beeinträchtigung des Naturhaushalts, die Funktionen können nur noch eingeschränkt erfüllt werden.
hoch	erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts, die Funktionen können nicht mehr erfüllt werden.

Zusätzlich zur qualitativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird parallel eine quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt. Dieses rein quantitative Bewertungsmodell basiert auf der Bewertung der Biotopstrukturen im Bestand sowie im Planungsfall bei Realisierung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Weiterhin dient es der Einschätzung des Flächenbedarfs für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.

Die Eingriffs- und Ausgleichsargumentation soll in den Abwägungsprozess der Stadt über Art und Umfang von Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren Festsetzung im Bebauungsplan einfließen.

Für das Plangebiet ist allgemein festzustellen, dass das Plangebiet weder von einem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet oder Naturdenkmal berührt ist. Allerdings ist für das Plangebiet eine Betroffenheit von europaweit geschützten Arten zu erwarten (vgl. Kapitel 5.2).

## **5.2 Artenschutz**

Für das Plangebiet ist derzeit eine artenschutzfachliche Beurteilung durch die Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, in Bearbeitung. Die ersten Ergebnisse einer Beurteilung durch die Arbeitsgruppe liegen vor, aus dem Untersuchungsbericht vom Februar 2012 wird zitiert:

„ Bis dato können hohe Konflikte des Bebauungsplans mit artenschutzrechtlichen Belangen nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere gefährdete bzw. stark gefährdete europäische Vogelarten mit nach derzeitigem Stand potenziellen Brutvorkommen im Gebiet. Daher werden ergänzende Untersuchungen als erforderlich erachtet und empfohlen (s. weiter unten).

Gleichwohl ist ein gewisser Maßnahmenbedarf bereits jetzt absehbar, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu umgehen oder im Rahmen einer ggf. zu erteilenden Ausnahme abzuarbeiten, soweit eine solche erforderlich werden sollte und dafür auch

die anderweitigen Voraussetzungen vorliegen (zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, fehlende Alternativen). Insbesondere werden funktionserhaltende Maßnahmen nicht vermeidbare Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten betreffen (s. o.). Darüber hinaus sind vom geplanten Bauvorhaben möglicherweise auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten häufiger Fledermausarten, der Zauneidechse und des Großen Feuerfalters betroffen, die ggf. durch entsprechende Maßnahmen funktional kompensiert werden müssten.

Um Art und Umfang erforderlicher Maßnahmen sowie ggf. die Notwendigkeit zur Beantragung und Begründung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme zu ermitteln, sind u. E. im vorliegenden Fall ergänzende Erhebungen zu geschützten Arten notwendig. Hierzu wird das folgende Untersuchungsprogramm vorgeschlagen:

**Fledermäuse:** Kontrolle potentieller Gebäudequartiere im Gartenhäuschen und der Feldscheune mittels Gebäudebegehung und Ausflugskontrolle (insgesamt 2 Termine).

**Vögel:** 5 Begehungen zwischen Anfang März und Anfang Juni zur Ermittlung des Artenspektrums und des Status bzw. der Quantität rückläufiger und ggf. gefährdeter Arten (inkl. Umfeld bzgl. Feldlerche), davon eine Begehung in der Abenddämmerung zur gezielten Rebhuhnkontrolle.

**Zauneidechse:** 2 Begehungen (1 x April, 1 x Ende August/Anfang September) zur Prüfung und der Abgrenzung von (potenziellen) Lebensstätten.

**Großer Feuerfalter:** 2 Begehungen (1 x Ende Mai bis Mitte Juni, 1 x Ende Juli bis Mitte August) zur Prüfung und Abgrenzung von (potenziellen) Lebensstätten.“

Die erwähnten Untersuchungen wurden durchgeführt bzw. werden Mitte/Ende August 2012 komplettiert.

Für die im Plangebiet vorgefundenen Brutreviere der Feldlerche (2 Reviere) und der Schafstelze (1 Revier) müssen planextern Ersatzquartiere auf geeigneten weiträumig geöffneten Ackerflächen angeboten werden – vgl. Nachricht der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung vom 02. Juli 2012.

### 5.3 Lokalklimatische und lufthygienische Belange

Die vom TÜV Süd Industrie Service GmbH durchgeführten Untersuchungen ergeben keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinflussung der lokalklimatischen Verhältnisse durch die geplante Nutzung und Bebauung im Plangebiet. Bereits in der derzeitigen Ist-Situation haben die Kaltluftströmungen im Bereich des Plangebietes einen sehr geringen Effekt und Einfluss auf den südlich angrenzenden Siedlungsbereich von Ditzingen.

Die Kaltluftflüsse weisen nur sehr geringe Fließgeschwindigkeiten auf, sie fließen größtenteils östlich des Siedlungsbereiches von Ditzingen in Richtung der Bundesautobahn A81. Somit ist deren Relevanz für die Wohnbereiche von Ditzingen von untergeordneter Bedeutung. Zudem kann aufgrund der geringen Geschwindigkeiten auch nur von einer geringen potentiellen Eindringtiefe der Kaltluftmassen in den Wohnbereich von Ditzingen ausgegangen werden.

Ebenso wurden die lufthygienische Situation und die Verkehrsimmissionen sowie deren Beitrag zur Immission im Planbereich durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH untersucht. Hierbei festgestellt wurden im westlichen Bereich des Plangebiets höhere Zusatzbelastungen aufgrund des stärkeren Einflusses der Münchinger Straße. Der Einfluss der A81 in diesem westlichen Bereich des Plangebietes kann, insbesondere nach Verwirklichung der Bebauung als nicht relevant angesehen werden. Im östlichen Bereich sind sowohl die Einflüsse der Münchinger Straße wie auch die der A81 als sehr gering einzustufen. Es ergibt sich im Rahmen einer stark konservativen Abschätzung eine maximale Zusatzbelastung von ca.  $2,5 \text{ g/m}^3 \text{ NO}_2$  und  $0,3 \text{ g/m}^3 \text{ PM-10}$  im Plangebiet. Die Größenordnung der Zusatzbelastung ist für straßennahe Wohngebiete nicht als auffällig zu bewerten.

Auch die Immissionsverhältnisse im Plangebiet wurden bewertet und festgestellt, dass unter Berücksichtigung der standortspezifischen Emissionssituation, der Immissionssituation in vergleichbaren Städten und Gemeinden sowie den Strömungs- und Durchlüftungsverhältnissen am Standort Ditzingen keine Anhaltspunkte festzustellen sind, die auf eine Überschreitung der Immissionswerte der 39. BImSchV hindeuten. Eine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation im bestehenden Siedlungsbereich von Ditzingen im Zuge der Realisierung der Bebauung ist nicht zu erwarten.

Abschließend formuliert die TÜV Süd Service GmbH den folgenden Planungshinweis für die Realisierung des Neubaugebietes:

- Aufgrund der relativ hohen Inversionshäufigkeit im Plangebiet und der damit einhergehenden stabilen Schichtungsverhältnisse wird ergänzend empfohlen, die Zulassung von Haushaltsheizungen mit Feststoffen (insbesondere Scheitholz) im Hinblick auf potentielle Nachbarschaftskonflikte und Geruchsbeschwerden vertieft zu überprüfen, da die in der 1. BImDSchV „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen“ festgeschriebenen Anforderungen an die Ableitbedingungen nicht in allen Fällen ausreichend sind, um die freie Abströmung der Abgase zu gewährleisten.

Auf die Bewertung der lokalklimatischen Auswirkungen und der lufthygienischen Verhältnisse durch die TÜV Süd Service GmbH vom 09. Juli 2012 wird verwiesen.

## **6. Baugrundverhältnisse**

Für das Plangebiet wurde eine Bodenerkundung mit 16 Rammkernsondierungen und 4 Kernbohrungen durchgeführt.

Unter überwiegend gering mächtigen quartären Deckschichten wurden zu bindigen Böden verwitterte Ablagerungen des Gipskeupers und des unteren Keupers sowie Festgesteine des unteren Keupers angetroffen.

Grundwasser wurde am Übergang Gipskeuper / unterer Keuper angetroffen. Auch innerhalb der Gipskeuperablagerungen können grundwasserführende Schichten örtlich vorkommen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann dezentral als Flächen- oder Muldenversickerung oder zentral über ein Versickerungsbecken erfolgen. Der Baugrund wird für eine Versickerung langfristig als nicht geeignet bewertet. Bei Starkniederschlägen ist davon auszugehen, dass es zu temporärem Wasseraufstau kommt.

Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens wurden nicht festgestellt. Für die einzelnen Bauvorhaben kann es notwendig werden, projektbezogene Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Auf den Bericht zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse der Geotechnik Hundhausen vom 29.03.2012 wird verwiesen.

## **7. Planverwirklichung**

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

Für die Baugebietsentwicklung empfiehlt die Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei der E.W.B., Stuttgart, vom 03. Juli 2012 die Erschließung des Gebiets auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags nach §§ 11 und 124 BauGB zu realisieren, wobei im Sinne eines Sonderfalls die Knielstraße separat betrachtet werden sollte, weil sich dort mehrere sogenannte Fremdanliegergrundstücke befinden.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten wird für Mitte 2013 angestrebt.

## 8. Planungsdaten

**Gesamtfläche Plangebiet** ca. **8,60 ha**

davon öffentliche Verkehrsflächen  
und Verkehrsgrünflächen ca. 1,40 ha

davon öffentliche Grünflächen ca. 0,99 ha

davon private Baugrundstücksflächen ca. 5,48 ha

davon Gemeinbedarfsflächen ca. 0,20 ha

Hinweis: Innerhalb des Plangebiets befinden sich Verkehrsbe-  
standsflächen in einem Umfang von ca. 0,53 ha. Die neu erschlos-  
sene Bruttofläche des Plangebiets beinhaltet demzufolge ca. 8,07  
ha.

### Wohneinheiten

in Einfamilienhäusern ca. 146 WE  
(Einzel-, Doppelhaus 1,5 WE / Reihen-, Kettenhaus 1,0 WE)  
in Mehrfamilienhäusern ca. 154 WE

Gesamt ca. 300 WE

ca. 650 - 700 Einwohner / 76 - 80 Einwohner pro ha.

Aufgestellt: Stuttgart, den 01. August 2012  
ARP / Baur