



Gemeinde Jettingen

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
mit integriertem Grünordnungsplan
„Amsel“**

BEGRÜNDUNG

Stand 23.10.2018

Stand Satzungsbeschluss



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

1 Planungsanlass und Ziel der Bebauungsplanung, Verfahrenswahl

Das Gebiet "Amsel" im Ortsteil Oberjettingen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes "Oberes Gäu" als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und soll entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 24.09.2013 in den nächsten Jahren abschnittsweise entwickelt werden, um neben der weiterlaufenden städtebaulichen Innenentwicklung auch ein Neubaugebiet in Oberjettingen zur Deckung des stetigen Bedarfs an Bauplätzen anbieten zu können.

Die Gemeinde Jettingen ist im Regionalplan Stuttgart in Plansatz 2.4.2. als Gemeinde mit Eigenentwicklung dargestellt.

Im Hinblick auf die Erforderlichkeit eines weitergehenden Wohnbauflächenangebotes im Sinne einer Entwicklung im Außenbereich sind aus Sicht der Gemeinde Jettingen vier Komponenten zu berücksichtigen:

- eine grundsätzliche Prognose für die weitere Bevölkerungsentwicklung und ein daraus resultierender Bedarf entsprechend des Vergleichs der Prognose mit der realen Bevölkerungsentwicklung
- die Entwicklung der Belegungsdichte und der daraus resultierende Bedarf sowie der Vergleich haushaltsgründender Bevölkerungsteile mit haushaltsfreisetzenden Bevölkerungsteilen und ein hieraus abzuleitender Bedarf
- die vollzogene Nutzung von mobilisierbaren Baulandreserven im Innenbereich
- und der grundsätzlich vorhandene kommunale und regionale Wohnraumbedarf

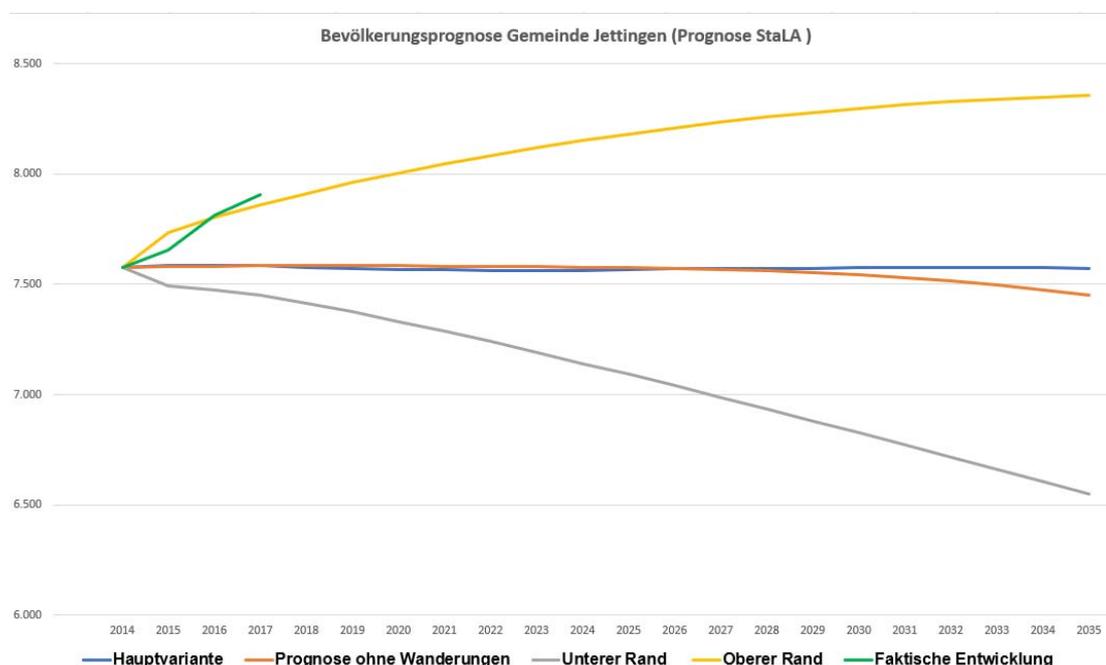
Im Hinblick auf die Prognose für die weitergehende Bevölkerungsentwicklung gibt das statistische Landesamt über seine Bevölkerungsprognose 2035 (Ausgangsjahr 2014) einen Rahmen der Betrachtung: Die Prognosen beruhen dabei für die zukünftige Einwohnerentwicklung grundsätzlich auf zwei Faktoren: Zum einen auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die sich aus der Anzahl der Geburten und Sterbefälle ergibt und die als relativ sicher betrachtet werden kann bzw. zwischen den verschiedenen Prognose-Varianten kaum variiert, da sich ihre Determinanten erfahrungsgemäß langfristig als relativ stabil erweisen. Zum anderen auf Wanderungsbewegungen, die eine weitaus unsicherere Prognosekomponente darstellen, da sie aufgrund welt- und bundespolitischer oder auch sozioökonomischer Einflüsse relativ stark schwanken können und bei Gemeinden mit Eigenentwicklung zunächst nicht in Ansatz gebracht werden dürfen.

Betrachtet man die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose ohne Wanderungen, so zeigt sich, dass für die Gemeinde Jettingen ein Rückgang der Bevölkerungsentwicklung von 7.575 EW (2014) auf 7.451 EW (2035) prognostiziert wird. Für das Jahr 2016 wird in dieser Prognose ein Zielwert von 7.582 EW prognostiziert. Die reale Bevölkerungsentwicklung wiederum zeigt, dass sich die reale Einwohnerentwicklung faktisch bislang als deutlich positiver darstellt als in der Prognose ohne Wanderungen angenommen. So lag die letzte amtlich verfügbare Bevölkerungszahl (Basis StaLa) für die Gemeinde Jettingen bereits bei 7.782 EW (3. Quartal 2016) und damit 200 EW über dem Wert der Prognose ohne Wanderungen, was die Prognose schon im Grundsatz in Frage stellt.

Über die Hauptvariante hinausgehend liegt von Seiten des Statistischen Landesamtes zudem ein Prognosekorridor vor, in welchem sich insbesondere differenzierte Annahmen in den Gesamtwanderungsgewinnen auf Landesebene und Regionsebene niederschlagen (Unterer Rand als niedrigster, oberer Rand als höchster Prognoseansatz). Die Zielzahl schwankt hier für die Gemeinde Jettingen deutlich zwischen 6.549 EW und 8.359 EW im Zieljahr und zeigt abermals nachdrücklich die derzeitigen Prognoseunsicherheiten auf.

Betrachtet man den realen Verlauf der Bevölkerungsentwicklung auch im Vergleich zu den prognostischen Entwicklungskorridoren, so liegt dieser mit 7.907 EW (3. Quartal 2017) mittlerweile sogar über Prognosewert des Oberen Rands des Entwicklungskorridors von 7.861 EW für das Jahr 2017.

Abb.: Prognosemodelle für die Gemeinde Jettingen im Vergleich zur realen Bevölkerungsentwicklung (grüner Linienverlauf)



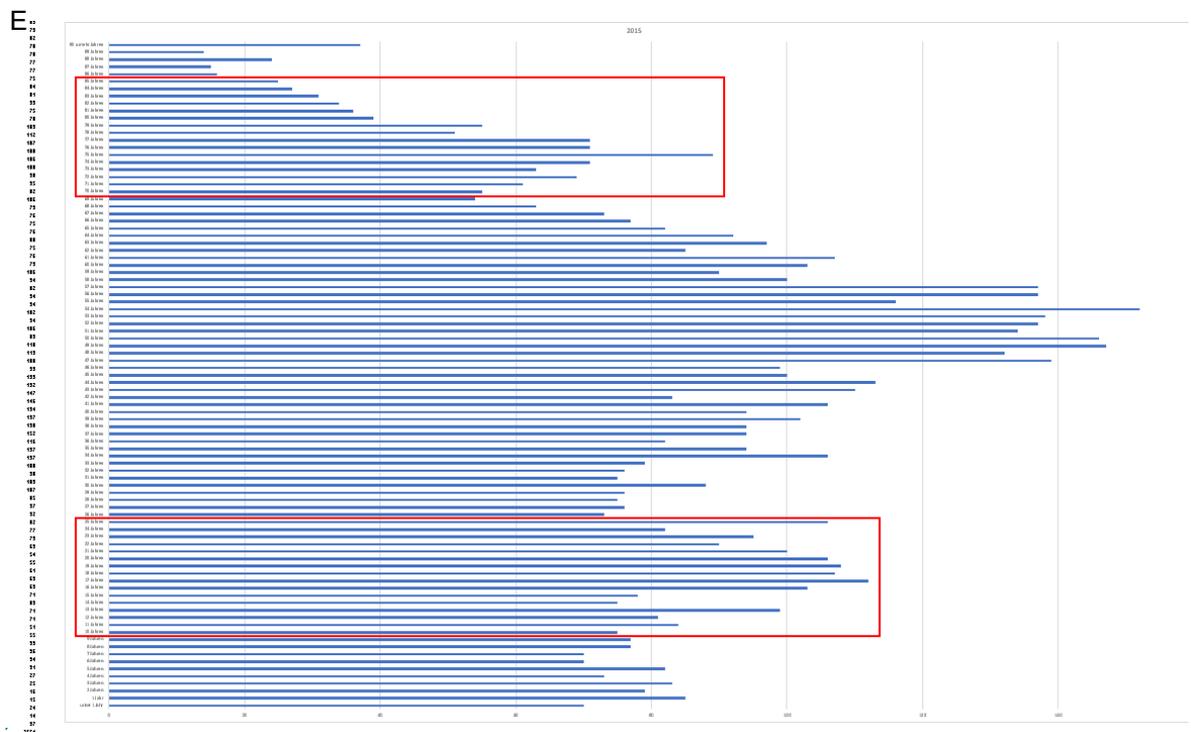
Blickt man zudem auf die Entwicklung der Belegungsdichte, so wird deutlich, dass sich die Belegungsdichte in den letzten Jahrzehnten deutlich reduziert hat, was statistisch weniger dem Effekt aus einem zunehmenden „Luxus“ von mehr Wohnraum / Person darstellt, sondern schlicht dem höheren Anteil an älterer, allein in einer Wohneinheit lebender Bevölkerungsteile geschuldet ist. So sank die Belegungsdichte in der Gemeinde Jettingen von 2005 bis 2016 von 2,57 EW/WE auf 2,44 EW/WE und das Durchschnittsalter hat sich seit dem Jahr 2000 bis 2016 von 36,4 Jahren auf 41,8 Jahre mit einer in der Folge entsprechend größerer Singularisierung älterer Bevölkerungsteile erhöht.

Berücksichtigt man, dass in der Prognose des statistischen Landesamtes der Altenquotient (Anteil der > 65 Jährigen an Gesamtbevölkerung zwischen 20 und 65 Jahre) in Jettingen von 27,8% (Prognose 2015) auf 55,9% (Prognose 2035) ansteigen wird und ebenso der Anteil der 60 bis 85 Jährigen an der Gesamtbevölkerung von 21,7 % (Prognose 2015) auf 32,3% (Prognose 2035) steigen wird, so wird klar, dass sich die Singularisierung noch weiter erhöhen wird. Dies wird zu einem weiteren Sinken der Belegungsdichte beitragen, aus der sich weitere Bedarfe zur Deckung des Wohnbedarfs für die Gesamtbevölkerung abbilden werden.

Damit entstehen sowohl aus der faktischen Bevölkerungsentwicklung wie auch dem Bestand heraus aus dem Sinken der Belegungsdichte Bedarfe nach weiterem Wohnraum auch im Sinne der Eigenentwicklung.

Vergleich von Bevölkerungskohorten: Ein weiteres Indiz für einen Bedarf aus der Eigenentwicklung heraus bildet der Vergleich der Quantität der 10-25-Jährigen, welche in den nächsten Jahren haushaltsgründend sein werden, zu der Quantität der 70-85 Jährigen ab, welche in den nächsten Jahren Wohneinheiten freisetzen werden: Hier liegt die Quantität der 10-25 Jährigen in der Gemeinde Jettingen Ende 2015 bei 1.501 Personen im Alter von 10-25 Jahren gegenüber 848 Personen im Alter von 70-85 Jahren. Dies zeigt deutlich einen Überhang der haushaltsgründenden Bevölkerungsanteile, welche im Zuge der Eigenentwicklung mit Wohnraum versorgt werden müssten, sofern mit dem Fokus auf eine Eigenentwicklung keinerlei Wanderungen unterstellt werden.

Abb.: Alterspyramide der Gemeinde Jettingen 31.12.2015: Darstellung der Quantität der 10-25 Jährigen (roter Kasten unten) und der 70-85 Jährigen (roter Kasten oben)



Im Sinne des §1(5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In diesem Rahmen hat die Gemeinde Jettingen in den letzten Jahren stark den Fokus auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen gelegt und hierbei auch nachweisbare Erfolge erzielt. So wurden zwischen 2011 und 23.11.2017 insgesamt 182 Wohneinheiten im Sinne der Innenentwicklung generiert, was jedoch zu einer deutlichen Verknappung von bestehenden Innenentwicklungspotenzialen geführt hat.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen dezidierten Überblick auf die erfolgten Aktivierungen von Innenentwicklungspotenzialen.

2011 (15 neue WE)

- Schwarzwaldstr. 6 in Oberjettingen (1 WE)
- Neuffenstr. 26 in Oberjettingen (1 WE)
- Etwiesenstr. 5/1 in Unterjettingen (1 WE)
- Höflestr. 7+7/1 in Unterjettingen (2 WE)
- Lange Str. 19+19/1+19/2 in Unterjettingen (3 WE)
- Mörikestr. 26 in Unterjettingen (1 WE)
- Brühlstr. In Oberjettingen (1 WE)
- In der Breite in Unterjettingen (1 WE)
- Achalmstraße in Oberjettingen (1 WE)
- Schillerstr. 10 in Oberjettingen durch Umbau eine zus. WE geschaffen (1 WE)
- Reussensteinweg in Unterjettingen (1 WE)
- Friedrichstraße in Unterjettingen (1 WE)

2012 (10 neue WE)

- Bussardstr. in Unterjettingen (1 WE)
- Heuberggring 64 in Unterjettingen (1 WE)
- Kastanienstr. In Oberjettingen (1 WE)
- Hofäckerstr. In Unterjettingen (1 WE)
- Alemannenweg in Oberjettingen (1 WE)
- Bongartstr. in Unterjettingen (1 WE)
- In der Breite in Unterjettingen (1 WE)
- Bongartstr. in Unterjettingen (2 WE)
- Achalmstr. in Oberjettingen (1 WE)

2013 (29 neue WE)

- Friedrichstr. 15 in Unterjettingen durch Grundstücksteilung (1 WE)
- Rötestraße in Oberjettingen (1 WE)
- Hintere Leintelstr. in Oberjettingen (1 WE)
- Schmiedegasse in Unterjettingen (1WE)
- Herrenberger Str. in Oberjettingen (6 WE)
- Mötzing Str. 16 in Unterjettingen (1WE)
- Wildberger Str. in Oberjettingen (2 WE)
- Lettenstraße in Oberjettingen (1 WE)
- Neuffenstraße in Oberjettingen (1WE)
- Hauptstr. in Unterjettingen (10 WE)
- Brechgasse in Unterjettingen (1WE)
- Blumenstr. In Unterjettingen (1 WE)
- Keltenweg in Oberjettingen (1 WE)
- Leintelstr. 36 in Oberjettingen (1 WE)

2014 (26 neue WE)

- Bussardstraße Unterjettingen (1 WE)
- Baumgartenstraße Unterjettingen (2 WE)
- Hölderlinstr. (1 WE)
- Etwiesenstr. 3 (1 WE)
- Emminger Str. (1 WE)
- Lettenstraße Oberjettingen (1 WE)
- Leintelstraße Oberjettingen (1 WE)
- Wielandstr. 7 in Unterjettingen durch Umbau eines bestehenden Wohnhauses und zusätzliche Wohnung (1 WE)
- Hölderlinstraße durch Grundstücksteilung (1 WE)
- Zollernweg 1 (6 WE)
- Roßbergstr. 7 (2 WE)
- Etwiesenstr. (2 WE)
- Amselstraße durch Grundstücksteilung (2 WE)
- Ruhensteinweg in Oberjettingen durch kleine innerörtliche Umlegung (4 WE)

2015 (45 neue WE)

- Schulstraße Unterjettingen (2 WE)
- Lange Str. 8 Unterjettingen durch Grundstücksteilung (2 WE)
- Talstr. 6 Unterjettingen (1 zus. WE)
- Umbau eines bestehenden Wohnhauses und zusätzliche Wohnung
- Wittumstraße durch Grundstücksteilung (Gemeindegrundstücke) (2 WE)
- Emminger Str. durch Grundstücksteilung (1 WE)
- Schlossstr. 6 Sindlingen durch Umbau eines ehemaligen landw. genutzten Gebäudes und Anbau (1 WE)
- Oberjettinger Str. Unterjettingen durch private Umlegung mit Abbruch altes Gebäude (7 WE)
- Bongartstr. Unterjettingen durch private Umlegung (3 WE)
- Hauptstr. Ecke Schulstraße durch gemeindliche Umlegung von Brachflächen im Ortskern Unterjettingen (10 WE)
- 1 MFH mit 6 WE
- 4 EFH-Plätze
- Höflestr. 9 Unterjettingen (1 WE)
- Schulstr. 11/1 Unterjettingen (2 WE)
- Nagolder Str. Oberjettingen durch private Umlegung und Erschließung (1 WE)
- Lange Str. 8 Unterjettingen (2 WE)
- Bussardstr. 14 Unterjettingen (1 WE)
- Mörikestr./Herdweg (2 WE)
- Bärengasse 2 Nutzungsänderung ehemalige Volksbank in 3 seniorengerechte Wohnungen (Sanierungsgebiet Oberjettingen) (3 WE)
- Eichenwiesenstr. durch Grundstücksteilung (2 WE)
- Öschelbronner Str. 6 Unterjettingen durch Abbruch altes EFH und Neubebauung (Sanierungsgebiet Unterjettingen) (2 WE)

2016: (31 neue WE)

- Blumenstraße durch private Umlegung (5 WE)
- Emminger Str. 5/1 durch Grundstücksteilung (2 WE)
- Kohlplatte 34 Unterjettingen durch Umbau Scheune in Wohnraum (Sanierungsgebiet Unterjettingen) (1 neue WE)
- Etwiesenstr. 14 Unterjettingen (3 WE)
- Abbruch alter Gewerbebetrieb und private Umlegung mit 3 EFH-Plätzen
- Heubergring 22, Unterjettingen (1 WE)
- Tannenstr. 8, Oberjettingen (1WE)
- Bussardstraße, Unterjettingen (1WE)
- Heubergring 19 und 21, Unterjettingen (2 WE)
- Lange Straße, Unterjettingen (1WE)
- Kohlplatte 19, Unterjettingen, Abbruch unbewohntes Wohnhaus und Scheune und Bau Einfamilienhaus (1WE)
- Herrenberger Str. 26, Oberjettingen, MFH (7 WE)
- Sindlinger Str. 33, Oberjettingen, Zweifamilienhaus (2WE)
- Hauptstraße 25, Unterjettingen (1 WE)

2017: (26 neue WE bis 23.11.2017)

- Kohlplatte 28, Unterjettingen, Abbruch eines unbewohnten Wohnhauses mit Scheune und Bau eines MFH (3 WE)
- Leintelstr. 33, Oberjettingen (1 WE)
- Tannenstraße, Oberjettingen (1 WE)
- Neuffenstraße, Oberjettingen (1 WE)
- Ipfweg, Oberjettingen (1 WE)
- Hauptstraße 4, Unterjettingen, Abbruch einer Scheune und Neubau eines Zweifamilienhauses (2 WE)
- Nagolder Straße, Oberjettingen, Reihenhausbebauung (3 WE)
- In der Breite, Unterjettingen (1 WE)
- Ruhesteinweg, Oberjettingen (1 WE)
- Asternweg, Oberjettingen, private Grundstücksumlegung und Neubau eines Doppelhauses und eines Reihenhauses mit 3 WE (5 WE)
- In der Breite 56, Unterjettingen, Ausbau Dachgeschoss zu einer zusätzlichen WE (1 WE)
- Heubergring 62, Unterjettingen (1 WE)
- Urdorfstr. 9, Oberjettingen (2 WE)

In der Gemeinde Jettingen wurden in den zurückliegenden 15 Jahren die Baugebiete "Röte mit Altenwohnanlage" (1998), "Langer Zaun" (2004/2005) und "Hittelbrunn" (2012/2013), alle auf Gemarkung Unterjettingen, erschlossen. Im Ortsteil Oberjettingen wurden lediglich die kleineren Gebiete "Östlich Zellers Garten" (2001) als Abrundung und Arrondierung des bestehenden Baugebiets "Zellers Garten" sowie im Zuge von Innenentwicklungen die Sanierungsumlegungen "Leintel Oberjettingen (2008) und "Ruhesteinweg" (2013) erschlossen. Die jüngst erschlossenen Baugebiete sind durchgängig in Aufsiedlung.

Hinzu kam im Jahr 2015 als weiterer Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung eine Neufassung der Dachgaubensatzung mit dem Ziel der Ermöglichung von Dachausbauten auch in alten Bebauungsplänen in einem städtebaulich angemessenen Maß. Des Weiteren führt die Gemeinde Jettingen in den Ortsteilen Unter- und Oberjettingen Sanierungsverfahren (Sanierungsgebiet „Ortsdurchfahrt Oberjettingen“ und Sanierungsgebiet „Kohlplatte/Öschelbronner Straße“ in Unterjettingen, jeweils laufende Verfahren) durch, welche neben der Modernisierung der Bestandssubstanz auch die Aktivierung weiterer Innenentwicklungspotenziale im Fokus haben.

In der Summe stand und steht damit in der städtebaulichen Fortentwicklung innerhalb der Gemeinde Jettingen die Förderung der baulichen Innenentwicklung im Fokus, die jedoch aufgrund der weiterhin schwierigen Mobilisierung privater Baugrundstücke im Innenbereich nicht ausreichen, den Wohnbedarf zu befriedigen

Schließlich ist festzustellen, dass auch aus dem grundsätzlichen in der Region Stuttgart vorhandenen Wohnraumbedarf kommunale Bedarfe abzuleiten sind. So ist in den letzten Jahren ein anhaltend steigender Bedarf nach Wohnraum in der gesamten Region Stuttgart bei gleichzeitig nicht ausreichender Bereitstellung von Wohnraum zu beobachten, welche im regionalen Wohnungsmarkt zu einer massiven Verknappung des Wohnraumangebotes und auch in der Gemeinde Jettingen zu einer signifikanten Steigerung der marktüblichen Immobilienpreise geführt haben. Die Gründe liegen hierbei in der weiterhin hohen wirtschaftlichen Attraktivität der Region Stuttgart als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandorte, der fehlenden ausreichenden Wohnraumbereitstellung insbesondere in der Kernzone der Region Stuttgart, in weiterhin zum Tragen kommenden demografischen Veränderungsprozessen (vgl. oben beschriebene Singularisierung älterer Bevölkerungsgruppen) und auch in Sondereffekten wie der Flüchtlingsproblematik und der Probleme in der Anschlussunterbringung begründet.

Die Verknappung des Wohnraumangebotes in der Region führt in der Folge dabei auch zu Bedarfen aus der Eigenentwicklung heraus, da junge haushaltsgründende Familien aus der Gemeinde Jettingen in der Kernzone der Region keine für eine Haushalts- und Eigentumsbildung adäquaten Baulandangebote vorfinden und sich hierüber eine Haushaltsgründung auch in Jettingen als Option darstellt.

In der Summe hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass aufgrund des äußerst dynamischen Wohnungsmarkts und der anhaltenden Marktnachfrage die Deckung des Bedarfs nicht ausschließlich in der baulichen Innenentwicklung zu befriedigen ist und aktivierbare Reserven bei einer gleichzeitig ansteigenden Wohnraumnachfrage nicht zur Verfügung stehen. So verfügt die Gemeinde Jettingen trotz vorhandener Bauplatzinteressenten (insgesamt 62 Bauplatzanfragen, davon mindestens 15 verifizierte Bauplatzanfragen aus der Gemeinde Jettingen) momentan über keine veräußerbaren Grundstücke.

Das Gebiet "Amsel" mit einer Gesamtfläche von knapp 6 ha stellt nach dem FNP eine der letzten größeren Entwicklungsoptionen für Jettingen dar. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen dem Bedarf angemessenen 1. Bauabschnitt mit insgesamt 47 Gebäudeeinheiten in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern (mit kalkulatorisch 64 WE) soll neben einer nachhaltigen, gemeindlichen Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, auch der Nachfrage nach verfügbaren und bezahlbaren Bauflächen für überwiegend junge Familien Rechnung getragen werden. Geschaffene Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen, Schulen und Kindergärten sollen erhalten bleiben und deren Auslastung nachhaltig gewährleistet sein.

Im Hinblick auf die Bedarfslage ist damit eine Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben: Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans bildet die Tatsache, dass aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Gemeinde Jettingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht (mehr) mobilisierbar sind. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert in der Folge aus der kommunalen Zielsetzung, ein für die Gemeindeentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial vorzuhalten.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich demnach aus der Zielsetzung der Schaffung von planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Wohnbaulandangebotes in der Gemeinde Jettingen.

Verfahrenswahl:

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage im Außenbereich als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Begleitend zum Bebauungsplan erfolgt eine Umweltprüfung. Die Bauleitplanung wird entsprechend der Überleitungsvorschrift nach §245c (1) BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, da eine förmliche Einleitung des Verfahrens vor dem 13.05.2017 stattfand und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde (Schreiben an die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange vom 27.04.2016 mit Fristsetzung bis 01.06.2016).

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt in Ortsteil Oberjettingen und erstreckt sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzte Freiflächen südlich der Schillerstraße, welche heute die südlich der Nagolder Straße liegenden Siedlungsflächen begrenzt.

Der Plangeltungsbereich stellt den ersten Bauabschnitt einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung südlich der Schillerstraße dar und beinhaltet folgende Flurstücke auf Gemarkung Oberjettingen:

- 1696, 1697, 1698, 1699, 1700/1, 1700/2, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1706/1, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1713, 1750, 1752/1, 1752/2, 1829, 1828, 1818, 1819 (aufgeführte Flurstücke komplett in Plangebietsabgrenzung enthalten)
- 1645, 1690, 1712, 1714, 1721, 1759, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1846 (aufgeführte Flurstücke zu Teilen in Plangebietsabgrenzung enthalten)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,39 ha.

Abb.: Lage des Plangebietes in Oberjettingen

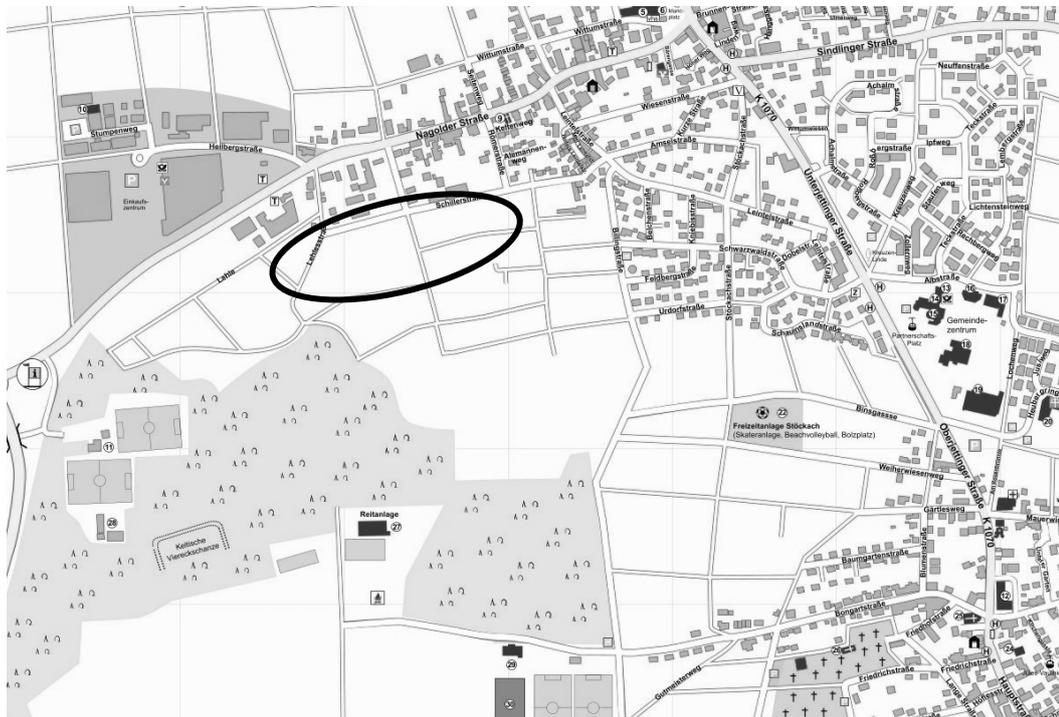
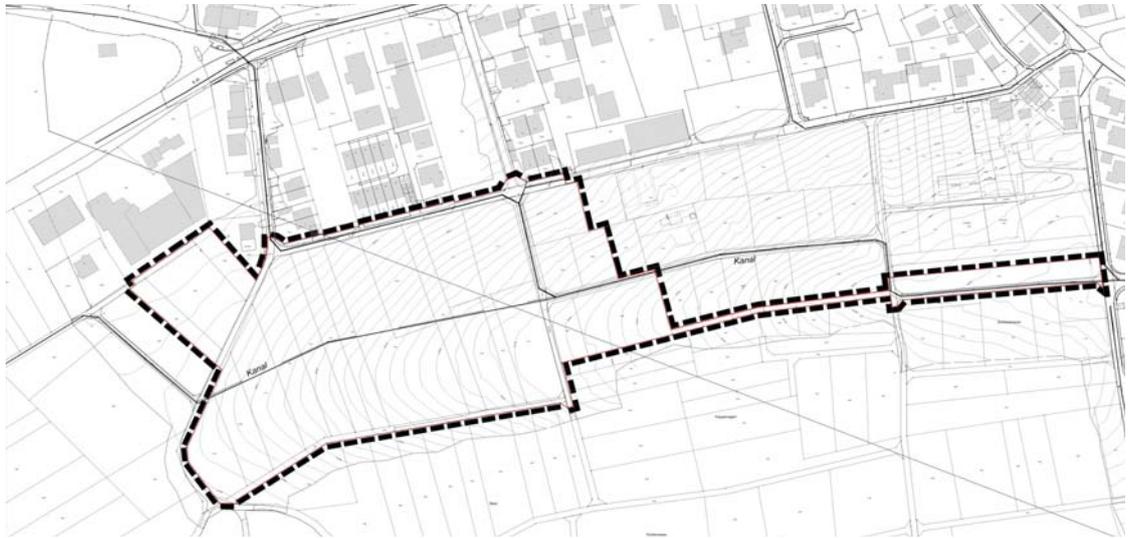


Abb.: Abgrenzung des Plangebietes



3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

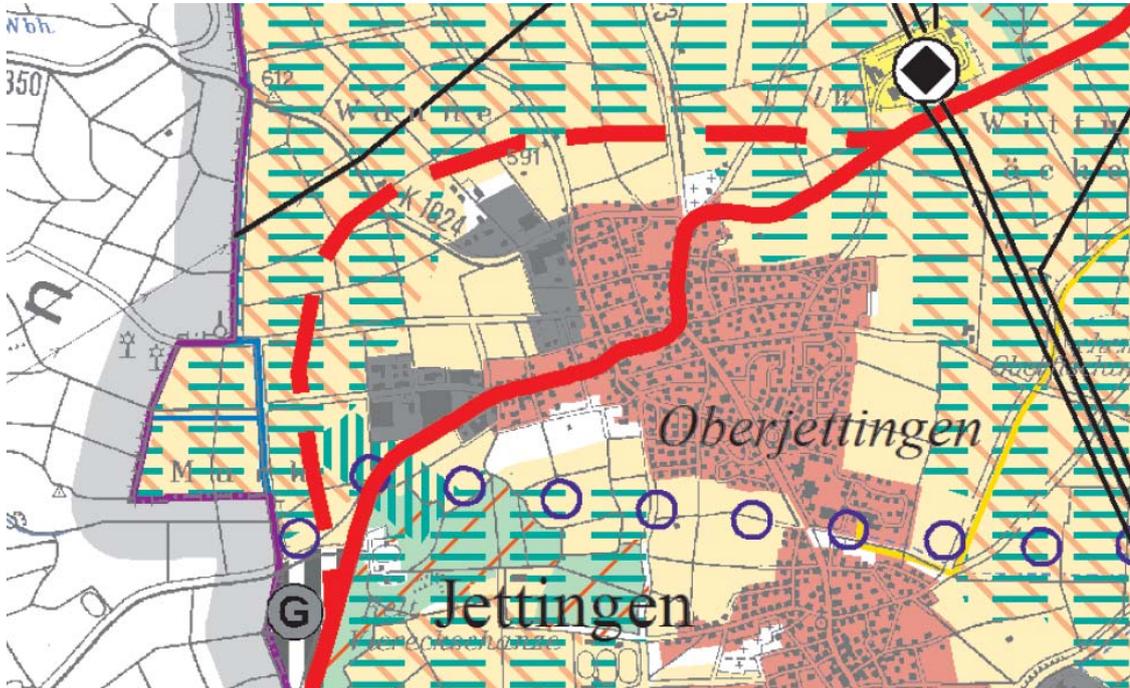
Regionalplan Stuttgart

Die Gemeinde Jettingen ist entsprechend des am 19.10.2010 durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigten Regionalplans Stuttgart der Randzone des Verdichtungsraums zugehörig. Jettingen liegt zwar auf der Entwicklungsachse Herrenberg-Nagold, ist nach Plansatz 2.4.2 des Regionalplans Stuttgart jedoch beschränkt auf die Eigenentwicklung. In der Raumnutzungskarte berücksichtigt der Regionalplan Stuttgart die im Flächennutzungsplan befindliche geplante Wohnbaufläche und weist in der Raumnutzungskarte innerhalb des Plangebiets keine regionalplanerischen Zielsetzungen aus, die der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes entgegenstehen.

Südlich des Plangeltungsbereichs liegt deutlich abgesetzt ein regionaler Grünzug, westlich deutlich abgesetzt eine regionale Grünzäsur. Ebenfalls südlich des Plangeltungsbereichs liegt eine Darstellung einer zu sichernden Trasse für den Neubau einer Bahnverbindung zwischen Herrenberg und Nagold.

Der städtebauliche Orientierungswert für neu zu erschließende Wohnsiedlungen liegt gemäß Plansatz 2.4.0.8 für die Gemeinde Jettingen als Gemeinde beschränkt auf die Eigenentwicklung in der Randzone des Verdichtungsraums bei 55 EW/ha als Bruttowohndichte.

Abb.: Auszug aus Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle Verband Region Stuttgart)



Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Oberes Gäu

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Gäu“ weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche aus, der Westteil wird als bestehende Mischbaufläche dargestellt, verfügt jedoch bislang noch nicht über Planungsrecht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Abb.: Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Oberes Gäu



Städtebauliche und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Die städtebauliche und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation wird vorrangig durch die Bestandsbebauung nördlich der Schillerstraße geprägt, die entlang der Nagolder Straße durch einen historischen Bestand, zum Siedlungsrand an der Schillerstraße eher durch jüngere Gebietsentwicklungen charakterisiert ist. Hier existiert in der Summe eine relativ heterogene Siedlungsstruktur bestehend aus verdichteten Reihenhausstrukturen, Doppel- und Einzelhäusern, entlang der Nagolder Straße, eingelagerten gewerblichen und landwirtschaftlichen sowie dem Gärtnereistandort mit den zur Schillerstraße orientierten Gewächshäusern und dem Autohausstandort an der Nagolder Straße am Westrand des Plangebietes. In der Summe existiert zwischen Nagolder Straße und Schillerstraße ein Mischgebietscharakter, welcher sich auch im Flächennutzungsplan abbildet.

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW)



Abb.: Bestehender Siedlungsrand



Bestehende Erschließungssituation

Das Plangebiet wird derzeit über die entlang des Siedlungsrandes verlaufende Schillerstraße erschlossen, welche über die Schillerstraße selbst, die Römerstraße und die Lehlesstraße an die Nagolder Straße als Hauptstraßenzug angebunden ist. Hierbei müssen die verlängerte Schillerstraße und die Lehlesstraße noch ausgebaut werden, um eine entsprechende Erschließungsfunktion zu übernehmen. Der Ausbau wird im Zuge des laufenden Sanierungsverfahrens erfolgen.

Abb.:

Anbindung des Plangebietes: Schillerstraße (Ostrand und Anbindung an Nagolder Straße), Lehleshau



Bestandsnutzung

Das Plangebiet wird derzeit durchgängig landwirtschaftlich bewirtschaftet, dies jedoch in sehr unterschiedlichen Intensitäten. So existieren großflächige Streuobstwiesen mit einer extensiven Nutzung ebenso wie kleinteilig ackerbaulich und für den Gemüseanbau genutzte Parzellen. Hinzu kommen kleinräumige Freizeitnutzungen, welche jedoch nicht dominieren. In der Summe besteht ein sehr extensiver Nutzungscharakter, welcher für die Freizeit- und Erholungsnutzung eine hohe Bedeutung besitzt. Hierbei wird insbesondere die Schillerstraße als Siedlungsrandstraße durch Fußgänger und Radfahrer relativ stark frequentiert, stellt jedoch eine wichtige Wegeverbindung zwischen der Siedlungsstruktur und dem Landschaftsraum, wie auch den angrenzenden Sportfreianlagen dar.

Im Hinblick auf die dezidierte Darstellung der landwirtschaftlichen Bestandsnutzung wird auf den beiliegenden Umweltbericht und darin enthaltenen Aussagen zur Bodennutzung verwiesen.

Abb.: Vorhandene Nutzungsstruktur im Plangebiet



Schutzgebietskulissen

Das Plangebiet liegt trotz seiner sensiblen landschaftsökologischen Ausgangssituation nicht in Gebietskulissen von Schutzgebieten nach dem Naturschutzgesetz oder dem europäischen Recht. Auch grenzen entsprechende Schutzgebietskulissen räumlich nicht unmittelbar oder mittelbar an das Plangebiet an.

Abb.: Schutzgebietskulissen (Quelle LuBW 2016)



Altlasten / Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes existieren nach derzeitigem Wissensstand keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen. Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 hat die Luftbildauswertung keine Hinweise auf Sprengbombenblindgänger im Plangebiet ergeben.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altlingen Süd I, II und III des Zweckverbands Ammertal- Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110). Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer.

4. Städtebauliche Alternativenprüfung (Grundsätzliche Standortwahl und konkrete Standortsituation und Planinhalte)

Der Standort des Plangebietes war Teil der Alternativenprüfung im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans „Oberes Gäu“ und bildet in Oberjettingen die einzige noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbare Wohnbaufläche ab.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zunächst eine Mehrfachbeauftragung für den Gesamtstandort Amsel durchgeführt, um über den Vergleich und die Bewertung unterschiedlicher städtebaulich-freiraumplanerischer Alternativen den für den Standort und seine landschaftsplanerisch sensible Ausgangssituation bestmöglichen Planungsansatz auszuwählen.

Aufbauend auf dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde der städtebauliche Entwurf weiter vertieft und es wurden insbesondere im Hinblick auf die Fragen der Sicherung Wert gebender Freiflächen, der Maßgaben der technischen Infrastruktur (bestehende Kanaltrasse und Entwässerungsplanung), wie auch auf die Frage der Grundstücksverfügbarkeit Bauabschnitte definiert.

Abb.: Städtebauliche Alternativen zur Entwicklung des Standorts Amsel
(Quellen: Büros Fischer+Gehring, Wick+Partner, Netzwerk für Planung und Kommunikation)



5. Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange

Landwirtschaftliche Belange werden insoweit beeinträchtigt, als dass sich die bauliche Entwicklung in der Gänze auf im Außenbereich liegende, landwirtschaftlich genutzte Flächen bezieht. Die landwirtschaftlichen Flächen werden jedoch aufgrund der sehr kleinteiligen Flurstückszuschnitte betrieblich äußerst differenziert bewirtschaftet und stellen in einem hohen Anteil Streuobstwiesen bzw. Grünlandflächen im Nebenerwerb / Hobbylandwirtschaft dar.

Bei den Flächen handelt es sich zum größten Teil um Dauergrünland und ca. 0,6 ha Ackerflächen. Die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden als Standort für Kulturpflanzen wird nach der Acker- bzw. Grünlandzahl eingestuft. Die Lehmböden im Plangebiet weisen überwiegend Grünlandzahlen von 50 auf (Bodenschätzungskarten LRA Böblingen). Es handelt es sich im Kontext der Flurbilanz um Flächen der Vorrangflur Stufe I, d. h. überwiegend landbauwürdige Böden und Vorrangfläche Stufe II, landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden.

Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen stellt daher weder für einzelne Betriebe eine spezifische Existenzgefährdung dar, noch wird in agrarstrukturell Wert gebende Bereiche (gut bewirtschaftbare zusammenhängende und ackerbaulich genutzte Flächen) eingegriffen. Betrachtet man den Flächenanteil der ackerbaulich genutzten Flächen (ca. 0,6ha) im Kontext zu den in der Gemeinde Jettingen ackerbaulich bewirtschafteten Flächen (1.733 ha), so entspricht dies einem Anteil von 0,03% der Gesamtfläche.

Eine Sondersituation besteht im Hinblick auf die angrenzende Gärtnerei nördlich der Schillerstraße, welche auch Teilflächen südlich der Schillerstraße bewirtschaftet. Hier wurde in der Abgrenzung des ersten Bauabschnitts und damit des Plangeltungsbereichs die Plangebietsgrenze soweit zurückgenommen, dass die durch die Gärtnerei bewirtschafteten Flächen außen vor bleiben und auch immissionsschutzrechtlich sich keine Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb ergeben.

6. Städtebaulich-freiraumplanerisches Planungskonzept

Das städtebaulich-freiraumplanerische Planungskonzept resultiert aus einer Mehrfachbeauftragung, welche die Gemeinde Jettingen vor der Bedeutung der Entwicklung des Plangebietes im Jahr 2013 beauftragt hatte. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war es das Ziel, eine städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtentwicklung zu definieren, welche die gesamte im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche beinhaltet. Im Zuge der Mehrfachbeauftragung wurden differenzierte Planungskonzepte erarbeitet und durch den Gemeinderat im Rahmen einer Prüfung möglicher Planungsalternativen untereinander abgewogen und beurteilt. Im Ergebnis fiel das Votum zugunsten des städtebaulichen Entwurfs des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation, Bürogemeinschaft Sippel.Buff in Stuttgart und Jatho Umweltplanungen, Stuttgart aus.

Der städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf bildet die Basis des Bebauungsplanverfahrens und sieht eine städtebauliche Grundstruktur vor, welche im Norden des Gebietes südlich der Schillerstraße durch eine durchaus verdichtete Individualwohnbebauung, im Süden im Bereich der sensiblen Streuobstbestände durch ein vorsichtiges städtebauliches Ausgreifen über Erschließungsstiche mit einer lockeren Individualwohnbebauung charakterisiert ist.

In der Folge bildet der städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf am Südrand keinen linearen Siedlungsrand aus, sondern es werden freiraumplanerisch Wert gebende Bereiche von Bebauung freigehalten, was zu einem bewegten und der Situation angepassten differenzierten Siedlungsrand und einer guten grünordnerischen Einbindung nach Süden führt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von Norden von der Nagolder Straße über die Lehlesstraße, die verlängerte Schillerstraße und die Römerstraße, eine Individualverkehrsanbindung südlich der Schillerstraße in Richtung Osten ist zur Vermeidung von Schleich- und Sickerverkehren nicht vorgesehen. Zur Sicherstellung der Erschließung werden die Lehlesstraße und die Schillerstraße im Zuge der Sanierung ausgebaut. Im Weiteren erfolgt die Erschließung über ein ringförmiges Erschließungssystem (Querschnittsbreite 5,50m) und kleinteilige Erschließungsstiche nach Süden. Die Anbindung des Landschaftsraums auch für den landwirtschaftlichen Verkehr erfolgt prioritär über die verlängerte Lehlesstraße und untergeordnet über die Sticherschließung der verlängerten Schillerstraße und über eine Wegeverbindung in der Freiraumfuge am Ostrand des städtebaulichen Entwurfs.

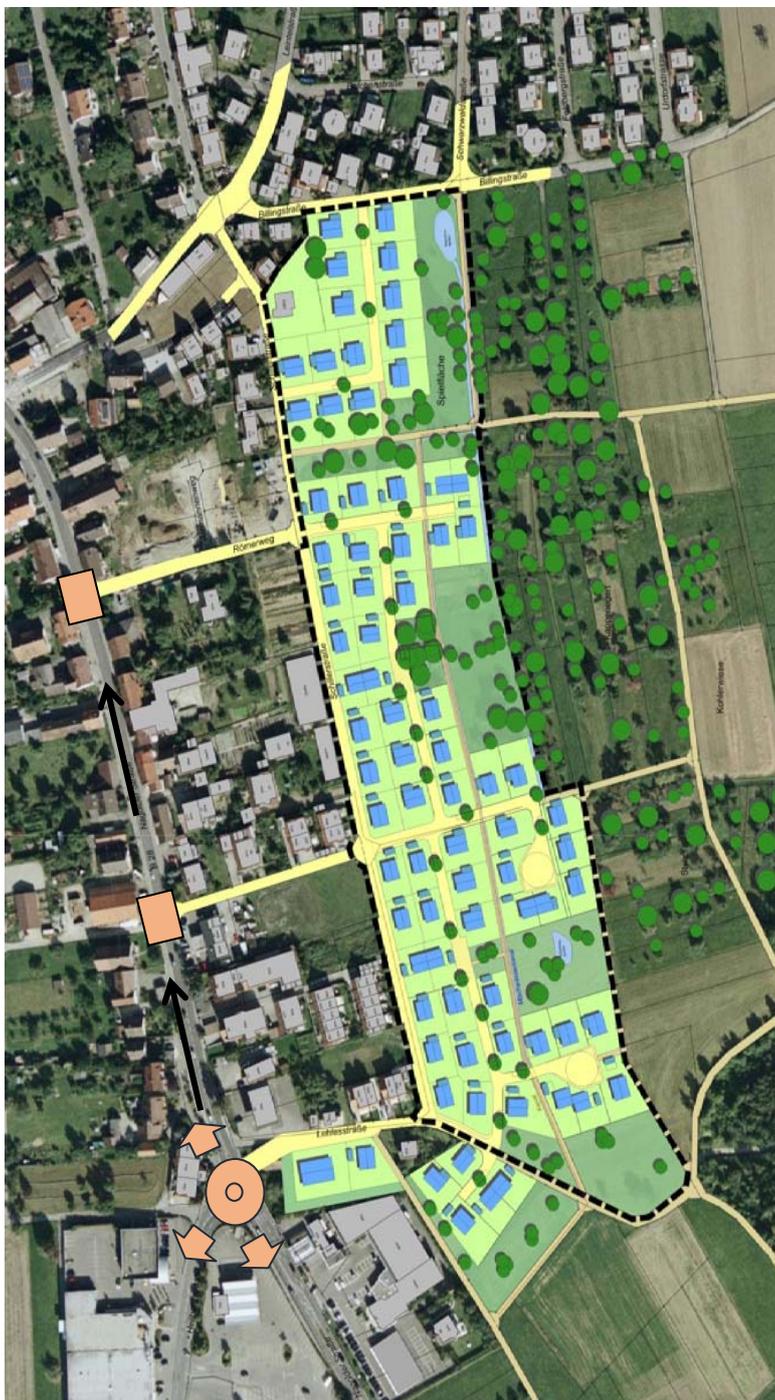
Zur Sicherung der Erholungsfunktion wird auf die zu sichernde Kanaltrasse ein Fuß- und Radweg gelegt, welcher von der Billingsstraße aus die östlich angrenzenden Bestandssiedlungsflächen mit dem Landschaftsraum und den Sportfreiflächen im Umfeld des Lehleshauses verbindet und zu einer hohen Benutzerfreundlichkeit unabhängig vom Straßenverkehrsnetz führt. Hinzu kommt ein kleinteiliges Fußwegesystem zur inneren Vernetzung und zur Anbindung der nördlich gelegenen Siedlungsflächen und der Neubauflächen an den umliegenden Landschaftsraum. Des Weiteren sind andockend an den öffentlichen Raum nutzbare öffentliche Freiflächen vorgesehen, welche als Landschaftsfenster mit dem angrenzenden Landschaftsraum korrespondieren.

Im Planungsgebiet werden am Südrand freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Eine verdichtete Bauweise sieht der Entwurf entlang der Schillerstraße vor, er nimmt Bezug auf die bereits vorhandene Reihenhausbebauung nördlich der Schillerstraße. Die südorientierten Grundstücke weisen trotz ihrer geringen Grundstücksgrößen eine optimale Ausnutzung auf. Hier können kostengünstige Wohnbauprojekte für junge Familien entstehen. Um die Stichstraßen gruppieren sich Wohngruppen die eine flexible Grundstücksgröße von 420qm-620qm zulassen. Die meisten Gärten der Wohnhäuser grenzen an öffentliche Grünflächen an.

Der Entwurf sieht eine Umsetzung in drei Bauabschnitte vor, wobei der 1. Bauabschnitt die Realisierung der Retentionsfläche beinhaltet. Sowohl die Grundstücksflächen (Flurstück 1748), die zur Gärtnerei gehören, als auch die Flächen der Drechslerei werden nicht berührt. Im 2. Bauabschnitt werden weitere 23 Baugrundstücke in Betracht gezogen, wobei die Drechslerei weiterhin bestehen kann. Erst im 3. Bauabschnitt wird die Gesamtfläche komplett erschlossen.

Die Entwässerung des unbelasteten Regenwassers erfolgt auf Basis einer Vorentwurfsplanung von Seiten des Büros Gauss+Lörcher nach Süden zunächst über flache Entwässerungsmulden im Bereich der öffentlichen Freiflächen, weiter nach Osten in Richtung Billingstraße und dann weiter in Richtung Kochenhartgraben unter Berücksichtigung auch des anfallenden Außenwassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanaltrasse. Die heute quer durch das Plangebiet verlaufende Frischwasserleitung vom Hochbehälter nach Unterjettingen wird im Bereich des Plangeltungsbereiches verlegt, die Hauptabwasserkanaltrasse bleibt bestehen und wird durch den in West-Ost-Richtung verlaufenden Radweg überlagert. Zur elektrotechnischen Versorgung ist eine ergänzende Umspannstation am Ostrand des Plangebietes vorgesehen.

Abb.: Städtebaulicher Entwurf als Basis des Bebauungsplans



7. Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz relevante Randnutzungen bilden das Autohaus mit Reparaturwerkstatt an der Nagolder Straße, der Gärtnereistandort mit Gewächshäusern und Freianlagen nördlich der Schillerstraße und eine Drechslerei östlich des Plangebietes an der Schillerstraße.

Im Hinblick auf die vorhandenen Betriebsstrukturen wurde ein fachtechnisches Gutachten erstellt, um mögliche Problemlagen hinsichtlich angrenzender Betriebe aufzuzeigen und ggfs. entsprechende immissionsschutzrechtliche Maßgaben zu treffen (Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Amsel“, Gerlinger+Merkle, Schorndorf, Stand 27.05.2016). Im Ergebnis bestehen entsprechend dem Gutachten keine Erfordernisse für immissionsschutzrechtliche Festsetzungen. Dies auch und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans noch vorhandene AVIA-Tankstelle mittlerweile aufgegeben und geräumt wurde.

Im Hinblick auf die Vermeidung einer dennoch außerhalb der Pegelwerte liegenden Geräuschkollise durch die Abluftöffnungen des Autohauses werden im Zuge der Erschließungsplanung entsprechende Schalldämpfer an den Abluftöffnungen vorgesehen. Dies auf Kosten des Verursachers, demnach also im Rahmen der Baugebietserschließung und in Abstimmung mit dem angrenzenden Bestandsbetrieb, so dass hier keine Nachteile entstehen.

Auf das Schalltechnische Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt wird verwiesen.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet(WA) festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise zulässig

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die nach §4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da das Umfeld

des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist, die Erschließungssituation nicht ausgelegt ist auf eine größere Frequenz von Publikumsverkehr und sich in der Gemeinde Jettingen im Ortskern adäquatere Standorte mit einem größeren Bezug zur Öffentlichkeit befinden. Hinzu kommt, dass die Gemeinde Jettingen grundsätzlich das Ziel verfolgt, den kleinteiligen Handel wie auch die Gastronomie im Umfeld des Ortskerns zu konzentrieren, um den Ortskern in seiner Funktion als zentraler Ort in der Gemeinde lebendig zu halten.

Die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes werden zugelassen, da eine solche Nutzung mit der umgebenden Wohnnutzung vereinbar erscheint (bspw. in Form von Ferienwohnungen).

Die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der sensiblen schützenswerten umgebenden Wohnnutzung, des peripheren Standortes, des Ziels der Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes und des Vorhandenseins besserer Standorte mit einer höheren Lagegunst für die spezifischen Nutzungen ausgeschlossen.

Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da in der Gemeinde Jettingen einerseits die Verwaltung am Rathausstandort zwischen Ober- und Unterjettingen städtebaulich konzentriert wurde, andererseits weil für weitere Verwaltungseinrichtungen in ihrer Lage zur Öffentlichkeit geeignetere Standorte mit einer höheren Lagegunst vorhanden sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Grundflächenzahlen, der Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie einer Bezugshöhe festgesetzt.

Die Festsetzungen gewährleisten zusammen mit der Lage der Baufenster eine angemessene Regelung der Grundstücksausnutzung, sowie eine städtebaulich angemessene Einbindung der neuen Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude und die vorhandene städtebauliche Dichte.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke und orientiert sich an der Obergrenze des §17 BauNVO. Um die privaten Freiflächen nicht zu sehr mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO zu belasten und vor dem Hintergrund der sensiblen Ortsrandlage den Charakter der privaten Freiflächen als durchgrünter Raum nicht zu beeinträchtigen, wird in Orientierung auf die differenzierten Grundstücksgrößen eine Staffelung der möglichen Überschreitung vorgesehen.

Die Höhenentwicklung definiert mit der Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe eine maximale Kubatur der entstehenden Gebäude und erlaubt bei der Dachform eines Pultdachs eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, bei der Dachform des Satteldachs je nach gewählter Dachneigung eine eingeschossige Bauweise mit differenzierten Kniestockhöhen. Die festgesetzten maximalen Wandhöhen dienen der Reglementierung in der Hanglage maximal entstehender Wandhöhen und dienen dem Ziel einer visuellen Einbindung neu entstehender Baukörper in das Siedlungsgefüge.

Die Bezugshöhen sind in Bezug auf die von der Erschließungsplanung definierten Straßenhöhen Baugrundstücksweise festgesetzt. Um unnötige Abgrabungen zu vermeiden, ist hangseits eine gegenüber der Straßenhöhe leicht erhöhte Bezugshöhe festgesetzt. Um regelmäßige Ausnahmetatbestände zu vermeiden sind Abweichungen von +/- 30cm zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.

9.3 Bauweise

Im Plangebiet werden zum einen offene Bauweisen im Sinne von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen, um insbesondere in den sensiblen Randzonen zum Landschaftsraum eine städtebaulich lockere Bebauung zu definieren, welche durch ein höheres Maß an privaten Freiflächen und über eine daraus resultierende zurückhaltende Dichte einen angemessenen Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet. Zum andern werden aber im nördlichen Plangebietsteil andockend an die Schillerstraße auch offene Bauweisen und abweichende Bauweisen zugelassen, um hier eine verdichtete Bebauung zuzulassen, welche sich an die bestehende Bebauung nördlich der Schillerstraße anlehnt und dem städtebaulichen Ziel entspricht, an geeigneten Standorten eine effiziente Bebauung auch in höheren Dichten zu generieren.

9.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen orientieren sich an der Lage der benachbarten Straßenräume und definieren eine städtebauliche Grundordnung in der Stellung der Gebäude und im entstehenden Siedlungsbild.

9.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Die Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Ziel, klare Regelungen für die Grenzen der Bebauung zu definieren und wiederkehrende Ausnahmetatbestände in Bezug auf untergeordnete Bauteile und baulicher Nebenanlagen bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster definiert, die den Bauherren eine relativ flexible Anordnung des Gebäudekörpers ermöglichen und sich an der Lage der Erschließungsstraßen orientieren.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe von Nebenanlagen (Gebäude) getroffen. Ziel ist einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie bspw. Gartenhütten) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

9.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die mit einer besonderen Funktion besetzten Teile der Erschließungsflächen (platzartige Situationen, Überlagerung von Erschließung Radwegeachse) werden als Mischverkehrsfläche für ein gleichberechtigtes Miteinander von Fußgängern / Radfahrenden und Individualverkehr dargestellt.

Hinzu kommen Festsetzungen zu öffentlichen Fußwegen, welche sich auf die kleinräumigen Wegebeziehungen beziehen, die zur fußläufigen Vernetzung dienen. Ebenso wird die auf der Kanaltrasse liegende West-Ost-Hauptwegebeziehung als kombinierter Fuß- und Radweg ausgewiesen, da diese Wegeverbindung eine Haupteerschließungsfunktion für die siedlungsnahe Erholungsnutzung erfüllen soll.

Die Wegebeziehungen, welche in ihrer Erschließungssituation für die Landwirtschaft von Bedeutung sind (hier insbesondere die verlängerte Lehlesstraße) werden als beschränkte öffentliche Wege zur gleichberechtigten Benutzung für Fußgänger, Radfahrer und Landwirtschaft in Form eines Wirtschaftswegs festgesetzt.

9.7 Zufahrtsverbote

Um die Grundstückerschließung insbesondere in den Kurvensituationen der Kreuzungsbereiche klar zu regeln und nicht durch Ein- und Ausfahrten aus privaten Grundstücksflächen zu belasten (Verkehrssicherheitsaspekt) werden entsprechende Zufahrtsverbote festgesetzt.

9.8 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Rahmen der Festsetzungen werden zur Sicherstellung der Umsetzung der Erschließungsregelungen zur Duldung von notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Infrastruktureinrichtungen getroffen.

9.9 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Vor dem Hintergrund des Ziels, das unbelastete Regenwasser innerhalb des Plangebietes zurückhalten werden Retentionsbecken und Mulden zur Pufferung des Regenwassers in den Grünflächen am Südrand des Plangebietes sowie am Ostrand zur Pufferung vor Ableitung in den nachfolgenden Vorfluter (Kochardtgraben) festgesetzt. Die Ausführung der Retentionsmulden ist in einer sehr flachen Form vorgesehen, so dass eine Überlagerung der Zweckbestimmung der Grün- und Ausgleichfläche als angemessen erscheint. Festgesetzt wird ferner eine Trasse für die unterirdische Verlegung der heute noch das Plangebiet durchschneidenden Hauptwasserleitung.

9.10 Öffentliche Grünflächen

Als Grünflächen werden die innerhalb des Plangebietes liegenden Freiflächen festgesetzt, welche einerseits eine Bedeutung für die siedlungsnaher Erholungsnutzung besitzen, andererseits zur grünordnerischen Gliederung beitragen (zum grünordnerischen Plankonzept vgl. Grünordnungsplan). Die öffentlichen Grünflächen werden qualitativ und räumlich durch die am Südrand des Plangebietes liegenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft ergänzt.

9.11 Pflanzbindungen

In Abgleich mit dem Umweltbericht wurden 8 Baumstandort als Wert gebend und erhaltenswert definiert und werden mit einer Pflanzbindung belegt, um diese neben ihrer ökologischen Funktion auch raumbildenden Gehölze dauerhaft zu sichern. Alle mit Pflanzbindung belegten Gehölze liegen dabei im Bereich öffentlicher Freiflächen.

9.12 Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten erfolgen vor dem Ziel einer freiraumplanerischen und grünordnerischen Gestaltung, der die öffentlichen Räume begleitenden Grünflächen und dienen auch dem ökologischen Aspekt. Die konkreten Festsetzungen erfolgen nach der Maßgabe der Grünordnungsplanung / des Umweltberichts, auf welchen verwiesen wird.

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

Die konkreten Festsetzungen erfolgen nach der Maßgabe der Grünordnungsplanung / des Umweltberichts auf welchen verwiesen wird. Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und der Anlage privaten Fußwege, sowie der Flächen von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien erfolgen vor dem Ziel der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten + Biotope, Boden, Klima und Wasser und der Sicherung einer gärtnerischen Gestaltung der privaten Freiflächen als Beitrag zur grünordnerischen Gliederung innerhalb des Plangebietes. Bei den öffentlichen Fußwegen wird eine Ausnahme dahingehend zugelassen, dass eine wasserdurchlässige Gestaltung nur dann erfolgen muss, sofern die Topografie dies auch im Hinblick auf die Frage von Auswaschungen und der barrierearmen Gestaltung auch erlaubt.

Das Verbot unbeschichteter Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink und die Festsetzungen zum Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen, sowie die Maßgaben zu erdverlegten Leitungen erfolgen vor dem Hintergrund der Ableitung des unbelasteten Regenwassers und der Vermeidung eines Eintragens von Schmutzstoffen. Die Maßgaben zum Bodenschutz erfolgen vor dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden.

Das Bodenmanagement beim Bau der öffentlichen Erschließungsflächen und Rückhaltemulden dient dem Bodenschutz.

Die Festsetzungen zum Artenschutz dienen der Absicherung der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sowie dem qualitativen Ausgleich des Obstwiesenverlustes. Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel erfolgt zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Störwirkung nachtaktiver Insekten).

Die Maßgabe zur Verwendung von Saatgut gebietsheimischer Pflanzen dient dem Schutz der biologischen Vielfalt und der Biodiversität.

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

Die Festsetzungen zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (M1, M2, M3) sind im Textteil **A 14** getroffen, definieren räumlich einen Flächenbezug und ein Entwicklungsziel.

9.15 Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Baugebietes sind entsprechend den Darstellungen des Umweltberichts erhebliche Eingriffswirkungen in die naturräumlichen Schutzgüter und ein entsprechendes Ausgleichserfordernis verbunden. Die getroffenen Festsetzungen im Textteil **A 15** dienen der Zuordnung von plangebietsinternen und plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen. Die Festsetzung bildet eine Zuordnungsfestsetzung der zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen zum Baugebiet Amsel (Zuordnungsfestsetzung).

9.16 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

Die Festsetzung der Artenschutzmaßnahmen beruht auf den Ergebnissen und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Gutachten, auf welche verwiesen wird und dient der Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet.

9.17 Stellplätze, Garagen und Carports, Tiefgaragen

Stellplätze, Carports und Garagen werden grundsätzlich auf der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Ziel ist es dabei, den öffentlichen Raum und die Vorfelddituationen der Baugrundstücke möglichst wenig durch unmittelbar angrenzende Stellplätze zu belasten und andererseits aber auch angemessene Flächen für die private Parkierung vorzusehen.

Hierzu dient auch die Festsetzung eines Mindestabstands von Carports und Garagen von 1,0 zum öffentlichen Raum an den Stellen, wo Flächen für die private Parkierung direkt an öffentliche Räume angrenzen.

Der Ausschluss von Tiefgaragen erfolgt vor dem Ziel, gebietsuntypische Tiefgaragenabfahrten zu vermeiden und damit verbundene Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Siedlungsbild zu vermeiden.

9.18 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten und die Vorschriften zu Garagen und Stellplätzen in den Örtlichen Bauvorschriften stehen in einem Kontext zueinander und verfolgen das Ziel, Überlastungswirkungen in den öffentlichen Straßenräumen zu vermeiden und die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen außerhalb der Parkierungsnutzung zu sichern. Hintergrund ist, dass die vorhandene Gebietserschließung minimiert ist und letztlich auch nur ein eingeschränkter Parkierungsraum in den umliegenden öffentlichen Räumen des Gebiets besteht. Die Festsetzung erlaubt dabei in Gebäuden lockerer Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) das Vorsehen einer zusätzlichen Einliegerwohnung, bei der verdichteten Bauweisen (Hausgruppe / Element einer Kettenhausbebauung) wird auf eine Wohneinheit reglementiert.

9.19 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken dient dem Ziel, eine lockere Individualwohnbebauung sicherzustellen, vor dem Hintergrund der äußerst sensiblen und einsehbaren Ortsrandlage, eine zu intensiv baulich ausgenutzte Siedlungsstruktur zu vermeiden und Grundstücksteilungen soweit zu beschränken, dass Mindestgrößen an Grundstückseinheiten verbleiben, welche noch das Ziel eines durchgrüntes Gebietscharakters gewährleisten.

9.20 Versorgungsanlagen zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung

Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung wird in standörtlicher Abstimmung mit dem Netzbetreiber am Ostrand des Plangebietes eine Umspannstation festgesetzt. Im Rahmen auch der örtlichen Bauvorschriften wird dabei dafür Sorge getragen, dass sich die Umspannstation städtebaulich gut in die angrenzenden Freiflächen einfügt.

10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Dachgestaltung

- Farbe und Material der Dacheindeckung

Zum Erreichen eines möglichst guten Einbindens der neuen Dachflächen in die umgebende Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Art der Dacheindeckung und zur Farbgebung von der Dacheindeckung getroffen, welche sich in die umgebende Dachlandschaft einordnen sollen. Die Farbgebung orientiert sich dabei am umliegenden Siedlungsbestand.

Um Solarkollektoren und Photovoltaikmodule möglichst gut in die entstehenden Dachflächen einzupassen, werden bei Satteldächern gestalterische Festsetzungen, zu deren Anpassung an die Neigung des Hauptdaches und zur Höhenentwicklung, getroffen. Ziel ist es, die im Zuge der Nutzung regenerativer Energien gewünschten technischen Elemente möglichst unauffällig gestalterisch in den Gesamtgestaltungskontext der Dachlandschaft einzubinden und gleichzeitig visuell störende Situationen zu vermeiden.

- Dachform / Dachneigung

Es wird mit dem Ziel einer städtebaulichen und gestalterischen Einbindung in den umliegenden vorwiegend durch Satteldachbebauung charakterisierten Siedlungsbestand die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 30-38° getroffen. Darüber hinaus werden zur Sicherung einer Flexibilität in der Realisierung unterschiedlicher Bauformen und vor der südseitigen Ausrichtung des Plangebietes als ergänzende Dachform aber auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-12° zugelassen. Weitergehende Dachformen werden nicht zugelassen, um vor dem Hintergrund der standörtlich sensiblen und vom Gegenhang einsehbaren Siedlungsrandlage eine zu große gestalterische Unruhe in der Dachlandschaft zu vermeiden. Bei Pultdächern wird gleichermaßen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Struktur eine Orientierung des Hochpunkts des Pultdaches nach Süden / Westen vorgeschrieben.

Um bei Pultdachgebäude zu große und visuell prägende Wandhöhen nach Süden und Westen zu vermeiden, werden zudem Vorschriften getroffen, das Obergeschoss um 2,0m zurückzusetzen und eine gliedernde Dachterrasse auszubilden.

Die Maßgabe eines Flachdachs und einer extensiven Begrünung von Garagen und Carports erfolgt vor dem Ziel, die städtebauliche visuelle Wirkung von Carports- und Garagen im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die Aufsicht zu minimieren.

- Dachaufbauten

Die für die Gemeinde Jettingen bestehende „Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gaubensatzung)“ der Gemeinde Jettingen vom 29.09.2015“ wird auch auf den vorliegenden Bebauungsplan bezogen, um eine Gleichbehandlung und Einheitlichkeit in den Dachaufbauten sicherzustellen.

10.2 Äußere Gestaltung

Zum Erreichen eines zum angrenzenden Siedlungsbestand möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden glänzende, Licht reflektierende, polierte oder auch grelle Farbtöne und Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Holzblockhäusern erfolgt vor dem Ziel, diese regional untypische Konstruktionsform auszuschließen, um das Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Vorschriften zur baulichen Integration von beweglichen privaten Abfallbehältern dienen dem Ziel, die visuelle Wirkung dieser Behälter auf das städtebauliche Umfeld möglichst zu minimieren.

10.3 Werbeanlagen

Zum Erreichen eines des zu entwickelnden Gebietscharakters möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes werden Werbeanlagen in ihrer Größe angemessen entsprechend dem Gebietscharakter zugelassen. Dabei werden Werbeanlagen in ihrer Gesamtgröße definiert und in ihrer örtlichen Verwendung (Ausschluss oberhalb Traufkante) beschränkt. Stark visuell auf das Wohnumfeld negativ wirkende Werbeanlagen in Form von dynamischen Elementen werden ausgeschlossen. Nichtsdestotrotz erlauben die Festsetzungen zu Werbeanlagen aber dennoch einen angemessenen werblichen Hinweis an der Stätte der Leistung der im Plangebiet ggfs. vorhandenen Angebote.

10.4 Einfriedigungen

Die für die Gemeinde Jettingen bestehende „Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)“ der Gemeinde Jettingen vom 02.05.2017 wird auch auf den vorliegenden Bebauungsplan bezogen, um eine Gleichbehandlung und Einheitlichkeit im Aspekt der Einfriedigungen zu gewährleisten.

10.5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Gestaltung der privaten Grundstücke

Die Regelungen zur Höhenlage des Geländes dienen, vor dem Hintergrund der Hanglage des Plangebietes, einer Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden, einer Minimierung in der visuellen Ansicht der Höhe von Stützmauern und der Sicherung eines harmonischen Geländeverlaufs zu den Baugrundstücksgrenzen.

In der Maßgabe zulässiger Materialien zur Böschungssicherung wird das Ziel verfolgt, einerseits eine regionaltypische Auswahl an Materialien vorzugeben, die auch Bauherrn eine Auswahlmöglichkeit bietet, andererseits aber visuell belastende Gestaltungen vermeidet.

Die Regelungen zur Gestaltung der Vorgartenzonen dienen dem grünordnerischen Ziel, die Vorgartenzonen als Übergangszone zwischen dem Öffentlichen Straßenraum und den Gebäuden freiraumplanerisch zu gestalten, aus gestalterischen Gründen eine vegetative Gestaltung sicherzustellen und nachteilige Auswirkungen bspw. durch Müllbehälter etc. zu minimieren.

10.6 Garagen und Stellplätze / Stellplatzverpflichtung

Die für die Gemeinde Jettingen bestehende „Satzung zur Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen – Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Jettingen vom 09.07.1996 wird auch auf den vorliegenden Bebauungsplan bezogen, um eine Gleichbehandlung und Einheitlichkeit im Nachweise privater Stellplätze auf den Baugrundstücke und darüber eine Vermeidung einer zu starken Belastung der öffentlichen Räume durch private Parkierung sicherzustellen und deren Funktionalität als Kommunikationsraum zu gewährleisten.

10.7 Freileitungen / Außenantennen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen werden einerseits Niederspannungsfreileitungen und andererseits nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen.

11. Vorhandene Fachgutachten und zugeordnete Satzungen (Anlage zur Begründung)

- Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur Umweltprüfung, mit Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne §44 Abs. 5 BNatSchG, JATHO Umweltplanungen, 03.07.2018
- Baugrunduntersuchung, Büro HPC Rottenburg, Stand 25.04.2016
- Kramer, M. (Sept. 2015): Bebauungsplan Amsel, Gemeinde Jettingen. Fachbeitrag Fauna und artenschutzrechtliche Beurteilung. Mitarbeit: Dietz&Dietz.
- Gerlinger+Merkle (Stand 27.05.2016): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Amsel.
- Satzung zur Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen – Stellplatzsatzung der Gemeinde Jettingen vom 09.07.1996
- Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Jettingen vom 02.05.2017
- Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 23.06.2015

12. Flächenbilanz / Städtebauliche Dichtewerte

Gesamtplangebietsfläche	ca. 3,39 ha
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,40 ha
Fuß-/Radwege / Wirtschaftsweg:	ca. 0,22 ha
Private Baugrundstücksflächen:	ca. 1,94 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,13 ha
Retentionsflächen	ca. 0,19 ha
Plangebietsinterne Ausgleichsflächen: (incl. integrierte Retentionsflächen)	ca. 0,51 ha
Aktuelle Einwohnerdichte Jettingen (Stand 12/2015)	2,4 EW/WE
Bruttogebietsgröße incl. der Grünflächen am Südrand und der Retentionsflächen am Ostrand:	3,39 ha
Ansatz bei verdichteter Bauweise entsprechend der planungsrechtlichen Optionen südlich der Schillerstraße (in Form von Reihen-/Kettenhäusern, nicht aber Geschoßwohnungsbau)	13 WE
sowie einer lockeren Einzel- und Doppelhaus- bebauung mit einem Anteil von 1,5 WE/Einzel-/ Doppelhaus (Ansatz Einliegerwohnungen)	34 WE x 1,5 = 51 WE
Summe	64 WE x 2,4 EW/WE = 154 EW : 3,39 ha = <u>45,4 EW/ha</u>

Damit werden der städtebauliche Orientierungswert des Regionalplans Stuttgart zwar leicht unterschritten, es ist jedoch zu berücksichtigen,

- dass in Bezug auf die Bruttofläche zwangsläufig größere Gebietsteile entlang des Siedlungsrandes aufgrund ihrer landschaftsökologischen Situation und dem Artenschutz mit öffentlichen Grünflächen belegt sind und damit aber bei der Bruttogebietsfläche zur Anrechnung kommen,
- dass aufgrund der notwendigen Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers nach Osten einem zweiten Bauabschnitt vorgegriffen werden muss und diese Flächen jedoch ebenfalls mit in die Bruttogebietsfläche einfließen.
- und dass der südliche Plangebietsrand aufgrund der hohen landschaftsökologischen Sensibilität und des schützenswerten Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft nur mit einer geringen städtebaulichen Dichte entwickelbar ist.