KREIS: LUDWIGSBURG

STADT: SACHSENHEIM

GEMARKUNG: KLEINSACHSENHEIM

K M B

BEGRÜNDUNG

Entwurf

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Birkenfeld“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 06.07.2021

Bearbeiter/in: A. Adlung / U. Müller

Projekt: 2534

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ... 3

2. Allgemeines ... 3

2.1 Anlass und Ziel der Planung ... 3

2.2 Landes- und Regionalplanung ... 4

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 4

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse ... 4

2.5 Rechtsverfahren ... 4

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation ... 4

3.1 Lage des Plangebiets ... 4

3.2 Eigentumsverhältnisse ... 5

3.3 Vorhandene Nutzung ... 5

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung ... 5

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen ... 5

4. Planinhalt ... 5

4.1 Städtebauliche Zielsetzung ... 5

4.2 Art der baulichen Nutzung ... 6

4.3 Maß der baulichen Nutzung ... 6

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen ... 7

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze ... 7

4.6 Zahl der Wohneinheiten ... 8

4.7 Verkehrserschließung ... 8

4.8 Ver- und Entsorgung ... 9

4.9 Grünflächen ... 9

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 9

4.11 Pflanzgebote ... 9

4.12 Örtliche Bauvorschriften ... 9

4.13 Zisternen ... 10

5. Umweltbelange ... 10

5.1 Schutzgüter ... 10

5.2 Artenschutz ... 12

6. Flächenbilanz ... 12

7. Planverwirklichung ... 12

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgend abgegrenzt:

- Im Norden durch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche – Flurstücks 689
- Im Osten durch den landwirtschaftlichen Weg Flurstück 665 sowie Teilflächen der K1635 Flurstück 596/2 und 6473
- Im Süden durch die angrenzende Bebauung – Flurstücke 6415, 6414, 6411, 6408, 6407, 6406, 6405, 6368, 6344, 6343, 6342, 6341, 6338, 6335, 6334, 6331, 6328, 6327, 6324, 6321, 6320, 6317, 6314, 6313, 6310, 6345/1, 6345, 6309 und 610/1
- Im Westen durch Teilflächen der K1635 sowie der angrenzenden Bebauung – Flurstücke 596/2, 6851, 6838, 6837, 6855, 6821, 6820, 6819, 6818, 6817 und 6856

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich am östlichen Ortsrand vom Stadtteil Kleinsachsenheim der Stadt Sachsenheim.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, beabsichtigt die Stadt Sachsenheim entsprechend des Bedarfs die bisherigen Baugebietsflächen zu erweitern und in moderater Form Neubaugebietsflächen auszuweisen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Sachsenheim die Möglichkeit Bauland für den Wohnungsbau bereitzustellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart auch im ländlichen Bereich sicherzustellen.

Im Ortsteil Kleinsachsenheim wurde in den letzten Jahren lediglich das unmittelbar westlich angrenzende Wohngebiet „Kleinsachsenheim Ost III“ geschaffen. Diese allgemeinen Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

Im innerörtlichen Bereich haben lediglich geringfügige Umnutzungen von bebauten Grundstücken bzw. kleinere Arrondierungen zur Schließung von Baulücken stattgefunden.

Weitere innerörtliche Baulücken stehen aufgrund der Besitzverhältnisse im privaten Bereich kurz. und mittelfristig nicht zur Verfügung. Die Erweiterung der Wohnbauflächen auch für jüngere ortsansässige Bewohner insbesondere für Familien ist somit dringend erforderlich, um entsprechende Perspektiven auch am Ort anzubieten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer Nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt.

Entsprechend der örtlichen Nachfrage sollen ein- bis zweigeschossige Bebauungsmöglichkeiten in Form von Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern bereitgestellt werden. Zusätzlich wird im Gebietszentrum ein dreigeschossiger Mehrfamilienhauskomplex entstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Bereitstellung von Wohnbauflächen ist somit von öffentlichem Interesse.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan des Regionalverband Stuttgart, 2009, ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Teilwiese liegen sie in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG).

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim, Fortschreibung 2006-2021 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird bei der Flächennutzungsplanfortschreibung, im Wege der Berichtigung, angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets bestehen mit Ausnahme der Teilflächen an der Bietigheimer Straße sowie der Unteren Zeilstraße keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Die oben beschriebenen geringen Eingriffe in bestehende Rechtsverhältnisse werden durch die neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

2.5 Rechtsverfahren

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung, die an benachbarte und im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, sowie eine Grundfläche von unter 10.000 qm, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplan nach § 13b BauGB und wird somit in beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 – 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 qm oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 qm handelt begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem beschleunigten Verfahren kann somit von einer Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. Regelung abgesehen werden.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteil Kleinsachsenheim der Stadt Sachsenheim. Südlich grenzt die Bietigheimer Straße an. Weiter südlich und im Westen befindet sich bestehende Wohnbebauungen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit überwiegend in privatem Eigentum, teilweise in kommunalem Eigentum. Auf Grundlage der vorausgegangenen städtebaulichen Planung wurden bereits Umlegungsverhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern durchgeführt. Im Ergebnis dieser Verhandlungen kann festgestellt werden, dass von allen beteiligten Grundstückseigentümern eine Mitwirkungsbereitschaft vorliegt.

Die Grundstückneubildung erfolgt im Rahmen einer Umlegung somit ist absehbar, dass eine kurzfristige Umsetzung des Plangebiets erfolgt.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet. Südlich besteht bereits die Bietigheimer Straße mit angrenzenden Verkehrsflächen.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über einen neuen Kreisverkehr an der Bietigheimer Straße K1635 sichergestellt. Die Anbindung an bestehende landwirtschaftliche Wege wird von der Planung berücksichtigt.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden. Die Regenwasserrückhaltung wird im Plangebiet sichergestellt.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen südlich und westlich angrenzend in Form von ein- bis maximal dreigeschossiger Gebäude innerhalb des Plangebiets fortzuführen. Die Längen- und Höhenausdehnung der angrenzenden Bebauung bilden die Grundlage für die Festsetzungen zur Bebauung der Neubauflächen.

Durch entsprechende Längen- und Höhenbegrenzungen wird sichergestellt, dass die bestehende Kubaturen in die Neubebauung übernommen werden und somit einen bestmöglichen Übergang zwischen der angrenzenden Bestandbebauung und den neuen Bauformen entsteht.

Neben einer ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung sollen je nach Bedarf auch Kettenhausbebauungen ermöglicht werden.

Um ein den heutigen Anforderungen entsprechendes Angebot an allen Wohnformen zu ermöglichen, ist im Kernbereich eine Mehrfamilienhausbebauung in dreigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Aufgrund der bereits oben beschriebenen Anbindung an die Bietigheimer Straße kann das Gebiet außerhalb bestehender Wohngebietserschließungen über eine verkehrliche Haupterschließungsachse entwickelt werden ohne die bestehende Wohnbebauung durch zusätzlichen Verkehr innerhalb der jeweiligen Gebiete zu belasten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangebiets werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet der Umgebungsbebauung an.

Bebauungspläne die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, sollen vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störenden Handwerkbetriebe zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können nur ausnahmsweise genehmigt werden, wenn diese den Gebietscharakter und die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Da das Baugebiet hauptsächlich der Wohnnutzung dienen soll, sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht erlaubt. Der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird zusätzlich dadurch begründet, dass diese Nutzung aufgrund der verursachenden Wirkung zur Erhöhung des Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie eines erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich sind.

Durch die Art der Festsetzung wird sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung in der Schaffung von Wohnraum liegt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl von maximal 0,4. Dies entspricht der Obergrenze der Bau- und Nutzungsverordnung.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von abweichenden Bauweisen festgelegt. Für Einzel- und Doppelhäuser wird eine abweichende Bauweise offen mit Längenbeschränkung von 18 m bestimmt. Somit wird der Bau auch von großzügigen Doppelhäusern in einer gemeinsamen Gesamtlänge bis 18 m ermöglicht. Für die Hausgruppen in Form von Kettenhäusern ist eine maximale Gesamtlänge von 65 m möglich. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird die maximale Gebäudekubatur durch Breiten- und Längenbegrenzungen eingeschränkt, damit die Durchsicht innerhalb des Plangebiets gewährleistet ist. Die maximale Gebäudelänge beträgt 28 m und die Gebäudebreite 16 m. Die Hauptausrichtung der Gebäude erfolgt in Nord-Südausrichtung zugunsten der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Durch diese Art der Höhengestaltung wird die Höhenentwicklung der westlich angrenzenden Wohnbebauung, welche bisher den Ortsrand bildet, Rechnung getragen und berücksichtig. Innerhalb des Gebiets sollen die Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser überwiegend zweigeschossig ausgebildet werden. An dem neuen nördlichen Stadtrand werden die Gebäude, um einen abgestuften Übergang in die freie Landschaft zu schaffen, eingeschossig. Im Gebietszentrum stehen die dreigeschossigen Mehrfamiliengebäude.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung dieser GRZ gemäß den Vorgaben der BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Somit können neben den Wohngebäuden auch entsprechende Anlage zur Parkierung in Form von Stellplätzen, Garage, überdachten Stellplätzen und weitere Nebenanlagen auf privater Fläche realisiert werden. Zudem ist eine Überschreitung der GRZ im Bereich D bis zu einem Wert von 0,8 für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen.

4.3.2 Höhenlage

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen, bezogen auf NN festgesetzt. Diese Höhen gelten am Ort des Eintrags. Dazwischenliegende Bezugshöhen sind für die Festlegung der Gebäudehöhen entsprechend zu interpolieren. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen erfolgt.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Form von festgesetzten Maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt. Für die einzelnen Bauformen in Form von ein- bzw. zwei- und dreigeschossigen Baukörpern gelten unterschiedliche Höhenbegrenzungen. Diese Höhenfestsetzung lassen in den jeweiligen Obergeschossen eine entsprechende Kniestockgestaltung und damit verbunden eine sinnvolle Dachgeschossnutzung, auch für eine zweite Wohneinheit im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser zu. Die dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten können zusätzlich mit einem nichtanrechenbaren zurückgesetzten Dachgeschoss ausgebildet werden.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. In den jeweiligen Bauflächen werden zusammenhängende überbaubare Grundstückflächen ermöglicht. Dadurch wird sichergestellt, dass eine bedarfsgerechte vom Bebauungsplan weitestgehend unabhängige Grundstückneubildung erfolgen kann.

Durch die bereits erwähnten Gebäudelängenbeschränkungen wird auf der anderen Seite jedoch sichergestellt, dass sich die maximal zulässigen Baukörperlängen an den jeweils angrenzenden Strukturen orientieren.

Neben Einzel- und Doppelhäusern sind auch Ketten- und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Die Gebäudeausrichtung erfolgt wahlweise zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungskreuzen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden Richtungspfeile in Nord-Südausrichtung festgesetzt, damit keine langen Gebäudefronten in Ost-Westausrichtung entstehen und die dahinterliegende Bebauung beeinträchtigt.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Separate Garagenbaufenster wurden lediglich in einzelnen Randbereichen ergänzt, um dort auch eine Grenzbebauung von Garagen entlang der benachbarten Grundstückgrenze zuzulassen. Durch die bereits oben beschriebenen zusammenhängenden Baufenster sind in den innenliegenden Quartiersbereichen jeweils Grenzgaragen entsprechend den Festsetzungen der LBO bereits möglich.

Zu dem sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen möglich. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass auf den privaten Grundstückflächen eine ausreichende Zahl von privaten Stellplätzen realisierbar ist.

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

4.5.2 Tiefgaragen

Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern werden Tiefgaragen zugelassen, die außerhalb der Hochbauten jedoch erdüberdeckt und somit intensiv begrünt werden müssen.

4.5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bis maximal 15 cbm überbautem Raum erlaubt.

4.6 Zahl der Wohneinheiten

Um Einfamilienhäuser auch Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung zu ermöglichen, werden für Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser maximal zwei Wohneinheiten als Obergrenze festgelegt.

Im Bereich D, der Mehrfamilienhäuser, wird keine Obergrenze der Wohneinheiten festgesetzt. Damit wird eine flexible Unterteilung von möglichst vielen verschiedenen, kleinen wie auch großen, Wohnungen unter Einhaltung der festgeschriebenen Stellplätze ermöglicht.

4.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße, die im Süden durch einen Kreisverkehr an die Bietigheimer Straße anbindet, erschlossen. Von der Ringstraße führen nördlich drei Stichstraßen, welche die nördliche Gebietshälfte erschließen. Die Hauptzufahrt der Ringstraße wird mit einem einseitigen Gehweg ausgebildet. Die Stichstraßen sowie der Ring sind als Mischverkehrsflächen ohne Gehweg ausgeführt. Die vorgegebenen Straßenbreiten, 5,50 - 5,80 m, lassen ein längsparken unter Beachtung der jeweiligen Grundstückszu- und -ausfahrten und der Einmündungsbereiche zu. Durch diese Straßenquerschnitte werden die notwendigen Restbreiten von 3,0 m deutlich auch bei größeren Fahrzeugen sichergestellt. Durch das Parken auf der Straße sowie Baumscheiben im Straßenraum wird der Verkehr beruhigt und bietet damit die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

Außerdem sind neben den oben beschriebenen Längsparkmöglichkeiten weitere Längs- und Senkrechtparker entlang der Straßen ausgewiesen. Dadurch wird ein großzügiges Angebot an öffentlichen Parkplätzen geschaffen.

Neben den fußläufigen Verbindungen innerhalb des Plangebiets auf und im Zusammenhang mit den Verkehrsanlagen folgt eine Vielzahl von Anbindungen zum einen zu den benachbarten Wohngebieten, zum anderen zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen in die freie Natur und Landschaft.

Die bereits im westlich angrenzenden Wohngebiet vorgesehene Fußwegverbindung vom Falkenweg wird durch die Wegeplanung berücksichtigt und weitergeführt.

Zusätzlich zu einer fußläufigen Verbindung in der Mitte des Plangebiets in Richtung Osten hin zum dort bestehenden landwirtschaftlichen Weg erfolgen weitere Wegeverbindungen im Bereich des nordöstlichen und nordwestlichen Wendehammers in Richtung der jeweils angrenzenden landwirtschaftlichen Feldfluren.

In Richtung Süden wird über eine Rad-Gehweg-Verbindung die fuß- und radverkehrliche Anbindung Richtung Ortskern Kleinsachsenheim sowie in Richtung des südlichen angrenzenden Wohngebiets „Zimmererpfad“ vorgesehen. Östlich des Kreisverkehrs wird eine sichere Querung der Bietigheimer Straße K1635 durch Anlage einer Querungshilfe im Schutze des Verkehrskreisels erreicht. Die von der Stadt Sachsenheim vorgesehene beidseitige Rad-Gehweg-Verbindung

entlang der K1635 in Richtung Ortsmitte wird innerhalb des Bebauungsplans aufgenommen und im Zuge des Baus der Erschließungsanlagen realisiert. Eine weitere Wegverbindung erfolgt zwischen dem neuen Standort der Bushaltestelle auf der K1635 in Fahrtrichtung Kleinsachsenheim und den beiden Baugebieten, entlang der westlichen Gebietsgrenze des Baugebiets Birkenfeld. Diese Wegeverbindung ist bereits bestehend und sichert die Wegeverbindung zur bestehenden etwas weiter östliche gelegenen Busbucht.

Die Rad- und Gehwegverbindung entlang der Bietigheimer Straße wird beidseitige ausgebaut und führt nach dem Kreisverkehr Richtung Metterzimmern wieder auf den einseitigen Bestand. Die Radwegverbindung wird 3 m breit mit Sicherheitsstreifen ausgebaut.

4.8 Ver- und Entsorgung

Durch Ausbau und Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze kann eine ausreichende Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden.

Die Entwässerung des Plangebiets kann im Trennsystem mit Anschluss an bestehende Mischwasserleitungen für den Schmutzwasserbereich ermöglicht werden. Die Ableitung des Oberflächenwasser und Dachflächenwassers erfolgt gedrosselt über das im Plangebiet neu errichtete Regenrückhaltebecken mit Anschluss an eine bestehende Regenwasserableitung ins Mettertal.

4.9 Grünflächen

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün innerhalb des Straßenraums festgesetzt. Des Weiteren wird ein Spielplatz ausgewiesen, der durch seine Lage nicht allein für das neue sondern auch für das westlich angrenzende Baugebiet angelegt wird.

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

Zum Schutz der im Plangebiet und weitern Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglicher Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.

4.11 Pflanzgebote

Die Festsetzungen der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durch- und Eingrünung des Plangebiets. Zusätzlich tragen sie zur Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets bei. Darüber hinaus bieten sie Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern damit den Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Flachdächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen. Außerdem sind unterirdische Bauteile zu überdecken. Mit dieser Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.12 Örtliche Bauvorschriften.

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

4.12.1 Dachform / Dachneigung

Im Bereich A sind Satteldächer sowie versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig. Durch diese Festsetzung wird ein bestmöglicher Übergang in die freie Landschaft, als Siedlung mit typischen Satteldächern, geschaffen.

In Bereich B und C sind zusätzlich geneigte Dächer mit Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Somit ist in diesem Bereich eine größere Auswahl an Dachformen zulässig, was zu einer aufgelockerten Gestaltung beiträgt und eine moderne Bebauung ermöglicht. Des Weiteren ermöglich die moderne Dachform eines flach geneigten Dachs dazu bei, im Bereich C eine optimale Ausnutzung des obersten Geschosses zu ermöglichen, wodurch, trotz der geringeren Grundfläche der Bebauung, ausreichend große Wohnhäuser entstehen können.

In Bereich D dürfen ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung errichtet werden. Mit Festsetzung dieser Dachformen wird eine moderne Bebauung ermöglicht. Darüber hinaus wird so eine optimale Ausnutzung des obersten Geschosses ermöglicht.

Die Dachflächen der Garagen überdachten Stellplätzen oder Nebenanlagen können im gesamten Baugebiet abweichend von den festgesetzten Dachforme auch als Flachdach ausgeführt werden. Ansonsten sind sie aus gestalterischen Gründen mit der Dachneigung und -form des Hauptgebäudes auszuführen.

4.12.2 Dachaufbauten

Zur optimalen Nutzung der Dachgeschosse werden überständige Gauben mit Satteldach oder Schleppgauben zugelassen. In den örtlichen Bauvorschriften ist die maximale Länge der Abstand zum Giebel, zum First und zum Ortgang festgelegt um gestalterisch die Rahmenbedingungen aufzuzeigen.

4.12.3 Weitere örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen werden weitere örtliche Bauvorschriften für den Bereich der Dacheindeckung, der Fassadegestaltung, der Abfallbehälter, der Einfriedungen sowie der Gestaltung von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt.

4.13 Zisternen

Zur Reduzierung des Oberflächenwasser Abflusses bzw. zur gedrosselten Einleitung in den Vorfluter werden Rückhaltezisternen für die privaten Dach- und Hofflächen festgesetzt. Die Größe des Rückhaltevolumens richtet sich nach dem Versieglungsgrad bzw. der versiegelten Flächen in den jeweiligen Baugrundstücken. Durch diese Festsetzung auf privaten Flächen, kann das Rückhaltevolumen auf die Abflusswerte aus den öffentlichen Flächen reduziert werden. Somit wird die notwendige gedrosselte Regenwassereinleitung in den Vorfluter sichergestellt.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgüter

5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter nach ihrem tatsächlichen Bestand betrachtet.

5.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Eine mögliche Vorbelastung der Böden ist auf Grund der intensiven Landwirtschaft gegeben.

Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Stuttgart sind die Bodenfunktionen im Plangebiet hoch bewertet. Mit Versiegelung der Böden entsteht ein vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen und damit ein Eingriff in Seiten des Schutzguts. Minimierungsmaßnahmen sind in Form von Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern sowie der Überdeckung baulicher Anlagen vorgesehen. Durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und -wege wird eine weitere Minimierung erreicht. Der Eingriff bleibt dennoch im Wesentlichen bestehen.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der Bietigheimer Straße befindet sich ein Straßenentwässerungsgraben.

Die Grundwasserneubildungsrate ist von mittlerer Bedeutung. Folglich ergeben sich Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen für die Grundwasserneubildung.

Zur Minimierung des Eingriffs werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Nutzung von Zisternen bestimmt. Darüber hinaus wird das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebiets in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet. Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen entstehen für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Eingriffe.

Schutzgut Klima / Luft:

Bei der Planfläche handelt es sich um ein Freilandklimatop, welches als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet dient.

Die Freiflächen besitzen eine weniger bedeutende Klimaaktivität und stehen in keiner direkten Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen. Sie weisen eine geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Eingrünung des Gebiets sowie zur inneren Durchgrünung dient der Minimierung des Eingriffs. Es kann mit keinen erheblichen Eingriffen für das Schutzgut Klima / Luft gerechnet werden.

Schutzgut Flora / Fauna:

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. An der Bietigheimer Straße befinden sich kleine Streuobstbestände und Grünland.

Mit Festsetzung der Pflanzgebote kann der Eingriff in Seiten des Schutzguts Flora minimiert werden. Durch den Flächenverbrauch entsteht dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung.

Für den Teilbereich Fauna siehe Kapitel 5.2 Artenschutz.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Flächen grenzen südlich und westlich an Bestandsbebauung an. Im Osten und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Entlang der Südgrenze verläuft die Bietigheimer Straße.

Durch die Erweiterung des Ortsrands gehen Flächen mit geringem bis mittlerem Wert für das Landschaftsbild verloren. Folglich ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans für das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Im Plangebiet direkt kommen keine erholungswirksamen Strukturen vor. Die Freiflächen weiter nördlich und östlich besitzen Strukturen mit Erholungseignung. Ein Durchgang zur freien Landschaft und den damit verbundenen Erholungsflächen bleibt bestehen. Durch den Flächenverlust gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Die Flächen besitzen durch die verkehrliche und öffentliche Anbindung ein hohes Potential für Wohnbebauung.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans ergeben sich Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch durch Flächenverlust von produzierender Fläche. Dahingegen werden mit Festsetzung des Bebauungsplans dringend benötigter Wohnraum gedeckt.

5.1.3 Fazit

Durch den Bebauungsplan entstehen für die **Schutzgüter Boden und Flora Beeinträchtigungen**. Für die übrigen Schutzgüter können, aufgrund der Ortsrandlage sowie der bestehenden Nutzung, Eingriffe ausgeschlossen werden. Mit den Pflanzgeboten und der Regenwasserableitung in ein planinternes Regenrückhaltebecken können Eingriffe minimiert werden.

5.2 Artenschutz

Die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse der Werkgruppe Gruen vom März 2021 ergab folgendes Ergebnis:

„Über die Übersichtsbegehung Artenschutz i.V.m. der Habitatpotenzialanalyse ist, für das Untersuchungsgebiet, ein Vorkommen von gebüsch-, baumfreibrütenden und baumhöhlenbewohnenden Vogelarten, bodenbrütenden Vogelarten sowie holzbewohnenden Käferarten nachgewiesen bzw. nicht vollständig auszuschließen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Daher ist in der weiteren Planungsphase eine weitergehende Erfassung erforderlich. Hierfür ist eine Kontrolle der potenziellen Quartierbäume auf Vorkommen baumhöhlenbewohnender Vogelarten sowie holzbewohnender Käferarten erforderlich.

Weiterhin ist eine Erfassung der Feldlerche und des Rebhuhns im Untersuchungsgebiet notwendig. Eine Erfassung der Amphibien, Reptilien, Tagfalter und der Haselmaus ist aufgrund fehlender Habitate nicht erforderlich.“

Die erforderlichen vertieften Untersuchungen werden im weiteren Verfahren erbracht.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	**ca.**	**3,5**	**ha**	**100 %**
davon				
- Verkehrsfläche	ca.	0,81	ha	23 %
- öffentliche Grünflächen	ca.	0,46	ha	13 %
Nettobauland	**ca.**	**2,23**	**ha**	**64 %**

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen das Planverfahren im Jahr 2021 durchzuführen.