

Landkreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Oberstenfeld
Gemarkung: Oberstenfeld

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Am Krixenberg“

Begründung

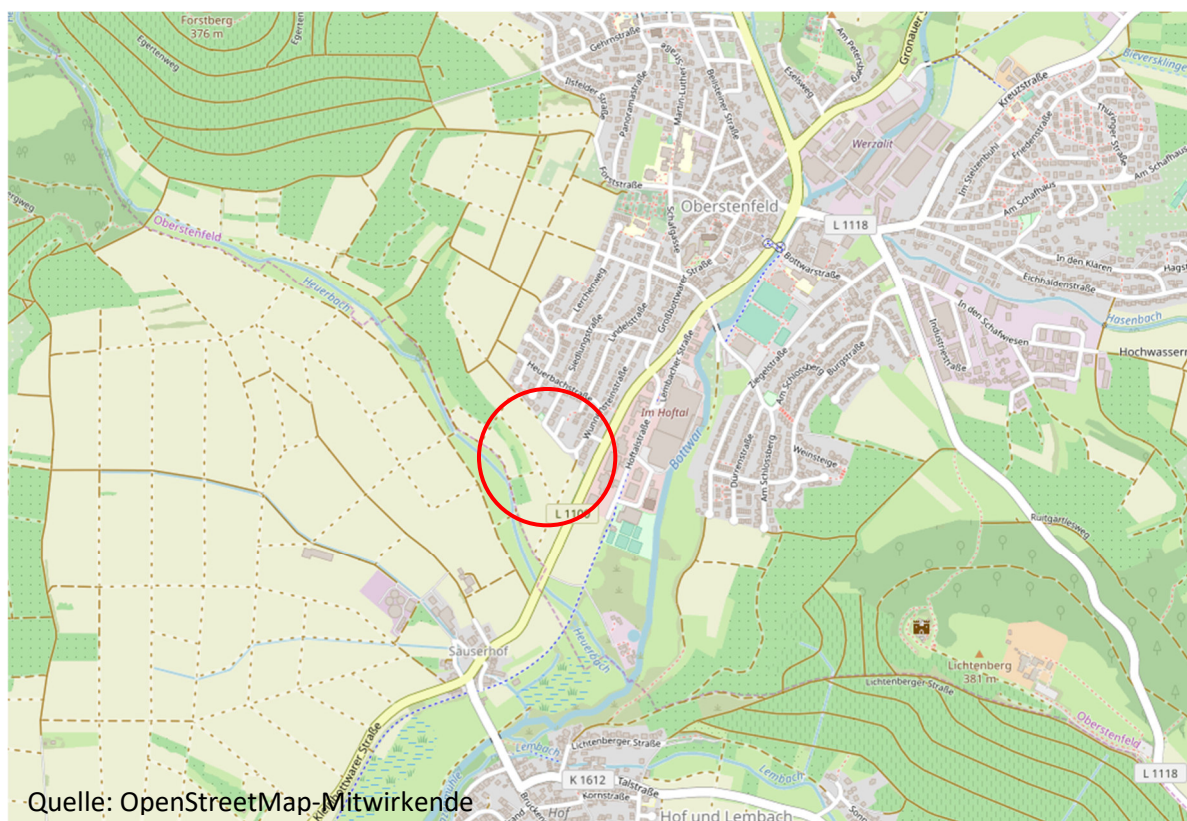
VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberstenfeld. Im Nordosten schließt es an die bestehende Bebauung an, im Süden und Westen ist es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Südosten wird das Plangebiet durch einen Gehölzstreifen von der L1100 getrennt (vgl. nachstehender Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2148, 2149, 2149/1, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155/1, 2155/2, 2156, 2157, 2157/1, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2188/1, 5493 und 5495 sowie teilweise die Flurstücke 407, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 5494, 5496, 5552, 5558 und 5564.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Die Gemeinde Oberstenfeld wird in den kommenden Jahren weiter wachsen und benötigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum für die ansässigen Bürger neue Wohnbauflächen um auch zukünftig den Erhalt der örtlichen Infrastruktur zu sichern. Da die Flächen für den Wohnbau im Hauptort ausgeschöpft sind, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung dar.

In Oberstenfeld sind aktuell keine Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar, die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen. Die Gemeinde möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur kurz- und mittelfristigen Bedarfsdeckung leisten.

Die Gemeinde Oberstenfeld bemüht sich fortlaufend, einen Beitrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs durch die Erschließung innerörtlicher Potentialflächen zu leisten. Die Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wird durch die Gemeinde zwar weiterhin angestrebt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine kurzfristige Umsetzung allerdings nicht möglich. Ein wesentlicher Beitrag zur Bedarfsdeckung durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen kann somit nicht geleistet werden. Wo möglich, wurden Nachverdichtungsmaßnahmen bereits umgesetzt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb unvermeidbar.

Trotz der umfangreichen Versuche der Gemeinde die Entwicklung und Aktivierung von Bauland voranzutreiben ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Oberstenfeld, als ländlich geprägte Gemeinde mit Eigenentwicklungsgebot, ist auf die Bindung der Bürger vor Ort angewiesen um auch zukünftig den Erhalt der örtlichen Infrastruktur zu sichern.

1.2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nach der Digitalen Flurbilanz wird die Fläche als Vorrangflur Stufe II eingeordnet. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind in Oberstenfeld nicht ersichtlich, bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Ausweisung der Wohnbauflächen im Verfahren nach § 13b BauGB folgt einem unmittelbar vorhandenen Bedarf nach Bauland in der Gemeinde Oberstenfeld, der durch die Anfragen von Bauplatzinteressenten belegt ist. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

Um die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange zu minimieren wird der Eingriff auf den geringstmöglichen Umfang reduziert und darauf geachtet, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen gut zu bewirtschaften sind. Die Entstehung von ungünstig geschnittenen Flächen wird vermieden und das landwirtschaftliche Wegenetz ist nicht nachteilig von der Planung betroffen. In der Planung werden auch kompakte Bauformen angeboten, die dazu beitragen den weiteren Flächenverbrauch zu reduzieren.

1.2.2 Vorausgehendes Verfahren / Planungshistorie

Das Bebauungsplanverfahren „Am Krixenberg“ wurde am 17.10.2019 erstmals durch den Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB förmlich eingeleitet. Die Möglichkeit eines Verfahrens zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) wurde durch den Gesetzgeber zeitlich beschränkt zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen – ohne förmliche Umweltprüfung und auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans – geschaffen. Im Zeitraum vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass das Verfahren gem. § 13b BauGB gegen den Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (kurz: SUP-RL) verstoße, da es an der Umweltprüfung fehlt. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt.

Verfahren nach §13b BauGB dürfen daher laut BVerwG wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Der beachtliche Verfahrensmangel habe die Gesamtwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge.

Um für das Verfahren „Am Krixenberg“ Rechtsicherheit zu erwirken bzw. das geplante Baugebiet zu realisieren, wird der Bebauungsplan hiermit, beginnend mit dem Aufstellungsbeschluss, in einem neuen Regelverfahren aufgestellt.

1.3 Planerische Vorgaben

Regionalplanerisch grenzt das Plangebiet südwestlich an den Regionalen Grünzug und ein Landschaftsschutzgebiet sowie weiter im Nordwesten an ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde Oberstenfeld wird im Regionalplan 2009 der Region Stuttgart im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte als Teil des Doppel-Kleinzentrums Großbottwar/Oberstenfeld und als Gemeinde mit Eigenentwicklung aufgeführt. Wie in Kapitel 1.2 bereits angeführt ist die Gemeinde Oberstenfeld bemüht fortlaufend einen Beitrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs durch die Erschließung innerörtlicher Potentialflächen zu leisten und die Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale weiterhin zu verfolgen. Der Regionalplan legt eine Mindest-Bruttowohndicht von 55 Einwohnern/ha zugrunde. Insgesamt sind auf 52 Bauplätzen maximal 122 Wohneinheiten umsetzbar. Da jedoch nicht in jedem Einfamilienhaus mit einer vollen Ausnutzung der maximal möglichen Wohnungsanzahl gerechnet werden kann, wurde hier ein Wert von 1,5 WE / Gebäude angesetzt. Bei den geplanten Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern wurde eine volle Ausnutzung angesetzt. Dadurch ergibt sich eine Gesamtwohnungszahl von ca. 85 Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,1 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 179 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 56 Einwohnern/ha.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als geplante Wohnbaufläche dar. Ein Teilbereich im Nordwesten des Plangebiets ist nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren fortgeschrieben.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Südosten geneigter Hang dar, der seinen Hochpunkt mit etwa 260m üNN am nordwestlichen Gebietsrand hat. Von dort fällt das Gelände nach Südosten, wo ca. 237m üNN erreicht werden. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Siedlungsstraße und Wunnensteinstraße sowie der südöstlich am Gebietsrand liegenden Straße Am Krixenberg.

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Im Nordosten und südlich entlang des Plangebiets befinden sich zwei Feldwege, die als befestigte bzw. unbefestigte Wege ausgebaut sind.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

1.5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende Straßen „Am Krixenberg“, „Siedlungsstraße“ und „Wunnensteinstraße“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Anschluss an die bestehenden Straßen erfolgt über zwei Ringschlüsse, die eine komfortable Erschließung, insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, gewährleisten. Der südliche Ringschluss wird mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Der nördliche Ringschluss wird im südwestlichen Bereich mit einem einseitigen Gehweg und im nordöstlichen mit einer gemischt genutzten Verkehrsfläche ausgebaut, da in diesem Bereich fast ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist.

Der fußläufigen Anbindung und Erschließung des Plangebiets wird ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bestehende und an den Freiraum angrenzende Verbindungen wurden berücksichtigt und ausgebaut, wie z.B. zum südlich gelegenen Feldweg.

Entlang der Erschließungsstraße werden öffentliche Stellplätze schwerpunktmäßig an den geplanten Mehrfamilienhausbauplätzen im Südosten des geplanten Wohngebiets angeboten, um diese von geparkten Autos freizuhalten. Aufgrund der Straßenbreiten ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze/Wohneinheit).

1.5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern bereitstellen. Angestrebt wird eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert (Festsetzung wird im weiteren Verfahren im zeichnerischen Teil ergänzt). Da die Baugrundstücke zum Teil relativ klein bemessen und zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt sind, sind aus wasserdurchlässigem Material hergestellte Stellplätze nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Im Zuge der Festsetzung zur Bauweise wird unter anderem bestimmt, dass die Gebäudelängen auf maximal 20m bis 36m beschränkt sind. Dies ist erforderlich, um die Planungsabsicht hinsichtlich der Bebauungsstruktur abzusichern und die Entstehung von zu großen Gebäuden wirkungsvoll zu verhindern, vor allem vor dem Hintergrund der als „Baustreifen“ ausgeformten Baugrenzen.

Die Zahl der Wohnungen pro Haus wird auf zwei Einheiten im Einzelhaus beschränkt (Bereich „A₁“). Im Doppelhausteil ist die Zahl der Wohnungen auf jeweils eine Einheit beschränkt (Bereich „A₂“). An geeigneten Stellen können Mehrfamilienhäuser errichtet werden, in denen bis zu acht Wohneinheiten möglich sind (Bereich „B“). Im Reihenhausteil ist die Zahl der Wohnungen auf jeweils eine Einheit beschränkt (Bereich „C“).

Das Bebauungskonzept umfasst eine Vielzahl von Gebäudetypologien, nimmt also bewusst eine Mischung aus verschiedenen Dachformen und Gebäudehöhen in Kauf. Da auch eine in energetischer Hinsicht zukunftsfähige Bebauung möglich sein soll, werden in Teilbereichen auch kubische Bauformen mit flachem Dach zugelassen, da diese hierfür die besten Voraussetzungen bieten. Auf die Festlegung einer Traufhöhe wird verzichtet und über die zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. über die Spanne der Dachneigung ermöglicht, dass auch zweigeschossige Gebäude mit flachem Dach errichtet werden können. Die Dachformen Satteldach mit Unterformen Walmdach und Zeltdach sowie in Teilbereichen Pultdach und Flachdach sind zulässig.

Die Höhenfestlegung für Gebäude mit Satteldach, Walmdach und Zeltdach erfolgt durch Festsetzung eines „höchsten Gebäudepunktes“ (HGP) als maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull und soll analog zum angrenzenden Gebiet „Westlich der Großbottwarer Straße“ (Bebauungsplan, rechtskräftig 1980) festgesetzt werden. Zudem sollen Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 – 15° möglich sein, bei deren Realisierung allerdings die maximale Gebäudehöhe gegenüber dem Planeinschrieb um 1 m reduziert ist. Analog wird bei Flachdächern verfahren, hier ist die Gebäudehöhe jedoch um 2 m reduziert. Damit werden für diese Bauformen die möglichen Wandhöhen auf eine Zweigeschossigkeit beschränkt und deren Gebäudevolumina wirkungsvoll begrenzt.

Für den Bereich „B“, in dem Mehrfamilienhäuser zugelassen sind, wird der HGP so gewählt, dass dreigeschossige Gebäude möglich sind.

An geeigneter Stelle im Plangebiet wird der Gebäudetyp „Reihenhaus“ oder wahlweise ein Mehrfamilienhaus zugelassen (Bereich C). Die Baulängen sind hier so festgelegt, dass ein sechsteiliges Reihenhaus oder ein Mehrfamilienhaus entstehen kann.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO aufgenommen.

Garagen und Carports sind innerhalb der festgelegten Baugrenzen zu errichten. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen ausgewiesen sind.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden. Diese Regelung dient der Entlastung der baurechtlichen Verfahren, indem diese städtebaulich nicht relevanten baulichen Anlagen vereinfacht zugelassen werden können. Gleichzeitig wird verhindert, dass rückwärtige Bereiche, z.B. die Gärten der Grundstücke, versiegelt werden.

1.5.3 Schalltechnische Situation im Plangebiet

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchungen vom Büro W&W Bauphysik, Leutenbach, erstellt (siehe Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf das Plangebiet die Schallimmissionen durch Straßenverkehr, bestehende gewerbliche Nutzungen, bestehende Sportanlagen sowie landwirtschaftliche Nutzungen teilweise einwirken. Diese werden im Folgenden zusammengefasst:

- Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr auf der L 1100 liegen – je nach Immissionshöhe – bis zu einem Abstand von ca. 140 m zur L 1100 über den Orientierungswerten gemäß für ein Allgemeines Wohngebiet. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in geplanten Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Krixenberg“ müssen für die Außenbauteile der möglichen Gebäude die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I bis V eingehalten werden.
- Für die Tennisplätze werden die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für ein Allgemeines Wohngebiet für die Nutzung tagsüber außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten im gesamten Plangebiet eingehalten.
- Für die berücksichtigten Gewerbebetriebe ergeben sich im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes mit den zu Grunde gelegten Rechenansätzen keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags gemäß der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet. Für den Nachtzeitraum liegen im östlichen Bereich des Plangebietes rechnerisch Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts für ein Allgemeines Wohngebiet vor, falls eine nächtliche Anlieferung von Kfz mittels Autotransporter beim Autohaus Geiger erfolgt. Bei „Verschieben“ dieses Vorgangs in den Tageszeitraum wird der Immissionsrichtwert nachts im gesamten Plangebiet eingehalten.
- Für die berücksichtigten Freiflächen zur Geflügelhaltung wird mit den gewählten Rechenansätze im gesamten Plangebiet „Am Krixenberg“ der Immissionsrichtwert tags der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) deutlich unterschritten wird. Die berechneten Beurteilungspegel liegen mit Ausnahme einer kleinen Fläche im südlichsten Bereich des Plangebietes auch unter dem Immissionsrichtwert nachts für ein Allgemeines Wohngebiet, wobei im Nachtzeitraum eher mit noch niedrigeren Beurteilungspegeln zu rechnen ist, da die Tiere in der Regel in Ställen untergebracht werden.

1.5.4 Geruchsimmissionen im Plangebiet

Für das Plangebiet wurde ein Sachverständigengutachten zu den Geruchimmissionen vom Büro Dr. Dröscher, Tübingen, erstellt (siehe Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Untersuchung zeigt, dass die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes „Am Krixenberg“ auch bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung bzw. Erweiterung der betrachteten landwirtschaftlichen Betriebe möglich ist. Somit werden die Betriebe durch die vorliegend beurteilte Planung nicht in unzulässiger Weise in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Festsetzungen im Bebauungsplan „Am Krixenberg“ oder eine Anpassung der Planung im Hinblick auf die Einwirkungen durch Geruchsimmissionen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

1.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird im Plangebiet die Dachform Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Zeldach (ZD) mit einer Dachneigung von 25° - 35° zugelassen. Zudem sind in Teilbereichen des Plangebiets Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5° - 15° sowie Gebäude mit Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5° zugelassen.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften eine Regelung über aufgeständerte Solaranlagen auf flachgeneigten Pultdächern bzw. Flachdächern. Hier ist zur Vermeidung von negativen Wirkungen auf das Ortsbild festgesetzt, dass diese eine bestimmte Aufbauhöhe über Oberkante Dach bzw. einen bestimmten Abstand zur Außenkante einhalten müssen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstands von 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen. Hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung verkehrgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

1.7 Infrastruktureinrichtungen

Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen auf dem nördlich angrenzenden Spielplatz „Siedlungsstraße“, der innerhalb einer fußläufig erreichbaren Entfernung liegt.

1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich Hecken- und Gehölzstrukturen, die teilweise als Biotope kartiert sind. An der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Wunnenstein, Forstberg und Köchersberg mit angrenzenden Gebieten“.

Für eine wirkungsvolle Eingrünung werden flächige Pflanzgebote durch Sträucher an den Plangebietsaußenrändern und innerhalb des Plangebiets zwischen den Grundstücken festgesetzt. Diese Eingrünungen dienen der Einbindung des Gebiets in die Nachbarschaft ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil im landesweiten Biotopverbund. Dieser wird als Suchraum feuchter Standorte geführt. Dieser Teilbereich wird im Bebauungsplan als Regenrückhaltebecken und im Bereich der Wohnbauflächen mit flächigen Pflanzgeboten bzw. nicht überbaubaren Flächen überplant.

Um Plangebietsseitig einen Schutz vor Starkregenereignissen zu errichten, wird entlang des nordwestlichen und südwestlichen Gebietsrands eine Entwässerungsmulde vorgesehen. Die Entwässerungsmulde wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das sich in der Mulde ansammelnde Wasser soll über den geplanten Wassergraben am südlichen Gebietsrand in das geplante Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets abgeleitet werden.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

1.9 Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.
- b) Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet, hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur hergestellt.

Die Möglichkeit einer getrennten Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet wird im weiteren Verfahren geprüft.

1.10 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebiets	ca.	313 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (WA)	ca.	236 Ar	76 %
- Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche	ca.	51 Ar	16 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	26 Ar	8 %
Anzahl der Bauplätze		52	
Durchschnittliche Bauplatzgröße Einfamilienhäuser		4,4 Ar	
Durchschnittliche Bauplatzgröße Mehrfamilienhäuser		8,9 Ar	

1.11 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, dargestellt und bewertet. Teil des Umweltberichts ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird in einem separaten Fachgutachten geprüft (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 08.04.2024

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung: Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vom 26.03.2024

Wagner + Simon Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Adalbert-Stifter-Weg 2
74821 Mosbach

Anlagen der Begründung

1. Fachbeitrag Artenschutz vom 26.03.2024

Wagner + Simon Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Adalbert-Stifter-Weg 2
74821 Mosbach

2. Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben vom November 2015

Landratsamt Ludwigsburg
Fachbereich Umwelt

3. Untersuchung zu Schallimmissionen vom 31.08.2023

W&W Bauphysik GbR
Wiesentalstraße 65
71397 Leutenbach

4. Sachverständigengutachten zu den Geruchimmissionen vom 22.12.2023

Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz
Dr.-Ing. Frank Dröscher
Lustnauer Straße 11
72074 Tübingen

5. Hinweise zur Entwässerung vom 24.05.2023

InfraConsult
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Schaiblestraße 1
70499 Stuttgart