

Stadt Weinstadt

OT Schnait

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Furchgasse"

Bebauungsplan nach § 13b BauGB
im beschleunigten Verfahren

Begründung

Stand: 17.12.2021, ergänzt am 21.03.2022



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdl
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin
In Zusammenarbeit mit: Dipl.-Biol. Ute Scheckeler
Projektnummer: 18.035

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
I.1	Ziel und Zweck der Planung.....	1
I.2	Anlass und Bedarf der Planung.....	2
I.3	Übergeordnete Planung	3
I.4	Plangebiet	3
I.4.1	Bestandsituation.....	3
I.4.2	Städtebauliche Zielvorstellungen	4
I.4.3	Verfahrensart	4
I.5	Gutachten	5
I.6	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	9
I.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
	Art der baulichen Nutzung	9
	Maß der baulichen Nutzung.....	9
	Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen	9
	Grundflächenzahl (GRZ).....	10
	Anzahl der Vollgeschosse	10
	Bauweise	11
	Stellung der baulichen Anlagen.....	11
	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
	Nebenanlagen	11
	Offene Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen.....	11
	Anzahl der Wohneinheiten.....	12
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	12
	Verkehrsflächen.....	12
	Versorgungsflächen	12
	Mit Geh,- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	13
	Private Grünflächen.....	13
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	13
I.6.2	Örtliche Bauvorschriften	14
	Äußere Gestalt der baulichen Anlagen.....	14
	Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen	15
	Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche	15
	Stellplätze	15
	Niederschlagswasser	16
	Werbeanlagen	16
	Außenantenne.....	16
I.7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
I.8	Bodenordnung.....	17
II	Umweltauswirkungen	18

I Begründung zum Bebauungsplan

I.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Weinstadt benötigt weitere Flächen, um den in der Stadt und der Region allgemein hohen Bedarf an Wohnraum zu decken. Über das Internetportal „Baupilot“ liegen der Stadtverwaltung rund 840 konkrete Anfragen nach Wohnraum in Form von Bauplätzen und Wohnungen vor. Aus städtebaulichen Gründen, sowie um hier eine angemessene Zahl an Wohneinheiten sinnvoll unterzubringen wird die Abgrenzung des FNP im Südosten geringfügig überschritten. Um eine Entlastung am Wohnungsmarkt zu schaffen wird nun der Bebauungsplan "Furchgasse" entwickelt. Das Gebiet befindet sich in direktem Anschluss an den südlichen Rand des Siedlungskörpers im Ortsteil Schnait. Nach Südosten hin erstreckt sich die freie Landschaft des ortstypischen Wein- und Ackerbaus. Aufgrund der Größe der geplanten Wohnbebauung unter 10.000 m² Fläche wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Mit dem Plangebiet wird neben der Schaffung von Wohnraum auch ein harmonischer Siedlungsrandabschluss des Ortsteils erreicht. In südlicher Verlängerung befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, das den Abschluss der Siedlungserweiterung kennzeichnet.

Um die vielfältigen städtebaulichen Anforderungen an das Plangebiet zu erfüllen, ist eine sorgfältige bauliche Ausgestaltung und Erschließung, sowie eine klare grünordnerische Intention wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans. Es wird die Möglichkeit geschaffen ca. 25 Gebäude, mit ca. 60 Wohneinheiten, zu errichten. Damit wird zukünftig Wohnraum für ca. 126 Einwohner bereitgestellt. Es finden sich Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils ein bis zwei Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser ohne eine Beschränkung der Wohneinheitenzahl im Gebiet wieder. Die Ausgestaltung der Gebäude richtet sich im Übergang zur Bestandsbebauung entlang der Buchhaldenstraße nach der angrenzenden Wohnbebauung, so werden Einzel- und überwiegend Doppelhäuser mit Satteldach ermöglicht. Am Anschluss der Wiesentalstraße ist ein Mehrfamilienhaus mit Satteldach vorgesehen. Die Dachlandschaft in den zentralen und südwestlichen Bereichen des Neubaugebietes wird durch das extensiv begrünte Flachdach geprägt. Hintergrund dieser Dachform ist dabei die im Vergleich zum Satteldach höhere Wohnraumausnutzung, sowie eine geeignete Grundlage um ökologisch und klimaangepasst zu bauen. Das Flachdach mit Dachbegrünung und gleichzeitiger Solarnutzung stellt hier die optimale Lösung dar. Die Ausnutzung der vorhandenen Feldwege als Haupteerschließung reduziert die notwendige Neuversiegelung für Verkehrsbauwerke. Die Straßenbreiten sind den jeweiligen Anforderungen angepasst.

Der Übergang zur im Süden angrenzenden freien Landschaft, der als Landschaftsschutzgebiet besondere Bedeutung zukommt, ist mit mittelkronigen, hochstämmigen Laubbäumen als Siedlungsabschluss vorgesehen. Ein bestehendes landwirtschaftliches Grundstück mit Scheunengebäude am südwestlichen Rand ist außerhalb des Geltungsbereiches. Die Haupteerschließungsstraße wird begleitet von einem Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzgeboten für großkronige, hochstämmige Laubbäume, die eine hohe kleinklimatische Funktion erfüllen. Nordwestlich, außerhalb des Plangebiets, ist eine Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz vorgesehen.

I.2 Anlass und Bedarf der Planung

Die Stadt Weinstadt liegt laut Landesentwicklungsplan im Verdichtungsraum der Region Stuttgart und liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd). Der Ortsteil Endersbach gilt laut Regionalplan der Region Stuttgart als Unterzentrum; für den Ortsteil Schnait wird gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans eine Brutto-Wohndichte von mindestens 55 EW / ha angesetzt. Es besteht eine Buslinienanbindung an das ÖPNV-Netz.

Strukturdaten der Stadt Weinstadt im Einzelnen:

- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2015:	26.696 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2016:	26.831 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2017:	26.876 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2018:	26.995 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2019:	27.059 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 03/2020:	27.091 Einwohner ¹
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2017:	26.884 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2018:	26.987 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2019:	27.078 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2020:	26.889 Einwohner
- Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit), Stand 2015:	2,1 EW/WE
- Vorausgerechnete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamts im Zieljahr 2035 (15 Jahre Planungshorizont) auf Grundlage der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017:	27.549 Einwohner ²

Die Stadt Weinstadt benötigt für dringliche Nachfragen an Wohnbauplätzen ein erweitertes Angebot. An keiner anderen Stelle im Ortsteil Schnait können derzeit Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang angeboten werden. Mögliche innerörtliche Freiflächen oder Baulücken sind für die Wohnnutzung entweder derzeit nicht verfügbar oder ungeeignet. Die Stadt arbeitet kontinuierlich daran, Innenentwicklung zu betreiben und Flächen für eine innerörtliche Entwicklung zu erwerben bzw. anzustoßen. Entsprechende Aktivierungsmaßnahmen werden von der Stadtverwaltung durchgeführt. Auf der ca. 1,6 ha großen Gesamtfläche sollen verschiedene Bauformen angeboten werden. Die Stadt Weinstadt hat nach Statistischem Landesamt eine Belegdichte von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit. Somit entsteht Platz für ca. 126 Einwohner, was einer Dichte von 78 Einwohnern pro Hektar entspricht. Die geforderte Mindestbruttowohndichte, gemäß Regionalplan, von 55 Einwohnern pro Hektar wird demnach überschritten und somit die Flächeninanspruchnahme insgesamt betrachtet reduziert.

¹ Daten zur Verfügung gestellt durch das Einwohnermeldeamt der Stadt Weinstadt

² Daten des Statistischen Landesamt (Stand September 2020)

I.3 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Region Stuttgart als landwirtschaftliche Gebiete der Kategorie 1 oder Kategorie 2 der Flurbilanzkarte (Karte 10 zum Regionalplan) festgelegt. Im südlichen Teilbereich ist ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. Um die besondere Bedeutung der Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege zu begegnen, wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden und Biotope für das Gesamtgebiet durchgeführt. Die entstehenden Defizite werden an anderen Stellen, durch externe Maßnahmen, ausgeglichen.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Planungsverbands Unteres Remstal (PUR) Fellbach (2015) teilweise als Wohnbaufläche (nördlicher Teil) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft (südlicher Teil) dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs schließen Flächen für Wohnbebauung und eine Mischgebietsfläche an. Südöstlich schließt eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen an. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Planung“ südlich der Kelter in Schnait steht derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die Grundstücksflächen konnten in diesem Bereich zu großen Teilen noch nicht von der Stadt erworben werden. In Weinstadt wird nur neues Baurecht geschaffen, wenn alle zur Entwicklung von Bauland notwendigen Flurstücke, nach dem Modell des kommunalen Zwischenerwerbs, von der Stadt erworben werden. Außerdem liegen die Flächen teilweise im Bereich von HQ100 und sind damit nicht für eine Wohnbauentwicklung geeignet.

Südöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal“ an. Die Hochwassergefahrenkarte weist für den Auenbereich des Beutelsbachs Überschwemmungsbereiche aus, die nicht durch das Plangebiet tangiert werden.

I.4 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Schnait, wie sie im Geltungsbereich des planzeichnerischen Teils dargestellt sind, und liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Schnait der Stadt Weinstadt in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Buchhaldenstraße sowie der Wiesentalstraße aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,6 ha Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: bestehende Wohnbebauung
- im Osten: bestehende Wohnbebauung + Buchhaldenstraße
- im Süden: offene Landschaft + landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: Wiesentalstraße + landwirtschaftliche Flächen

I.4.1 Bestandsituation

Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Schnait der Stadt Weinstadt befindet sich südöstlich der Kernstadt. Und wird östlich von Weinbergen gefasst. Der Siedlungskörper weist überwiegend eine typische

Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern auf, die vereinzelt durch landwirtschaftlich geprägte Gebäude unterbrochen wird. Die umgebende Bebauung des Bebauungsplans folgt dieser Struktur. Die Anbindung an bestehende Kindergärten und an die Grundschule die sich im Ortsteil Schnait befinden, können überwiegend fußläufig vom Plangebiet aus erreicht werden.

Verkehrerschließung und ÖPNV

Der Ortsteil Schnait wird durch die Kreisstraße 1862 mit dem Ortsteil Beutelsbach und somit auch mit der Bundesstraße 29 verkehrlich angebunden. Mit den Haltestellen „Schnait Buchhaldenstraße“ und „Schnait Wiesentalstraße“ der Buslinie 206 des Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) ist der Anschluss des Plangebiets an den ÖPNV gesichert.

I.4.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und gestaltet mit der Umwandlung von bisheriger Freifläche hin zu Wohnnutzung einen neuen Siedlungsrandabschluss aus. Um den Übergang zu den bestehenden Siedlungsändern fließend zu gestalten, entstehen hier im direkten Siedlungsanschluss Doppel- und Einzelhäusern die in ihrer Ausgestaltung (Dachform, Kubatur, Fassadengestaltung) dem bereits bekannten Ortsbild ähneln. Im Kern und im südlichen Bereich des Plangebiets wird die Möglichkeit genutzt eine ökologische und klimaangepasste Bauweise mit begrünten Flachdächern vorzusehen. Die Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser weichen von Ihrer Ausgestaltung gegenüber der restlichen Bebauung ab und erweitern somit das Ortsbild. Durch die Vielfalt an unterschiedlichen Bauformen wird die Nachfrage auf dem aktuellen Wohnungsmarkt berücksichtigt.

I.4.3 Verfahrensart

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, um dringend benötigten Wohnraum zeitnah bereit stellen zu können. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO etwa 4.600 m² und damit von weniger als 10.000 m². Sie schließen sich unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Einschränkungen bei der Art der baulichen Nutzung sollten gewährleisten, dass die Flächen auch tatsächlich der überwiegenden Wohnnutzung dienen können. Das Verfahren wurde am 23.05.2019 (und damit vor dem 31.12.2022) förmlich eingeleitet, der Satzungsbeschluss ist vor dem 31.12.2024 absehbar.

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung wurde dennoch durchgeführt, um die Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange in den Planungsprozess von Beginn an einzubinden und ein transparentes

Verfahren zu ermöglichen. Die Belange der Umwelt wurden ebenfalls ermittelt, um eine ausreichende Abwägungsgrundlage zu schaffen und die Erkenntnisse in die Planung mit einfließen zu lassen. Daher wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

I.5 Gutachten

Emissionen und Immissionen

Aufgrund der gegebenen Lärmvorbelastungen durch die Buchhaldenstraße (Verkehrslärm) und der Nähe zur Schnaiter Halle (Freizeitlärm) sowie der Nähe zu einem Weinbaubetrieb und einer für landwirtschaftliche Geräte genutzten Lagerhalle sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung auch die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Dies erfolgte auf der Grundlage von schalltechnischen Untersuchungen und fachgutachterlichen Stellungnahmen des Ing.-büros W&W Bauphysik vom 18.02.2020, 17.08.2020 sowie vom 19.08.2020 und 02.06.2021.

Straßenverkehrslärm der Buchhaldenstraße (K1862):

Aus dem vorliegenden Gutachten geht hervor, dass es bei einer freien Schallausbreitung (ohne zukünftige Bebauung) der Orientierungswert tags und nachts überschritten wird. Bei freier Schallausbreitung wird für den prognostizierten Straßenverkehr auf der Kreisstraße K 1862 bzw. Buchhaldenstraße der Orientierungswert tags für ein Allgemeines Wohngebiet [55 dB(A)] – je nach Immissionshöhe – bis zu Abständen von 30 bis 60 m zur K 1862 überschritten. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen des Orientierungswertes nachts [45 dB(A)] – je nach Immissionshöhe – bis zu Abständen von 40 bis 75 m zu erwarten. Mit der zukünftigen Bebauung entlang der Buchhaldenstraße wird eine Verbesserung der Werte innerhalb des Plangebiets erreicht. Die höchsten Lärmpegel sind bei den nach Nordost orientierten Fassaden der straßennahen Gebäude mit Beurteilungspegeln von tags $L_{r,T} = 62 - 65$ dB(A) und nachts $L_{r,N} = 53 - 56$ dB(A) zu erwarten. Damit werden auch die Grenzwerte aus § 2 der 16. BImSchV überschritten, die einen Anhaltspunkt für die obere Grenze der Zumutbarkeit darstellen können. Deshalb werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich. Ausgenommen sind davon die Außenwohnbereiche, die auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude realisiert werden können.

In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf Grundlage des Schallgutachtens vier Lärmpegelbereiche (I bis IV) festgesetzt. Diese werden durch die textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz ergänzt, wonach die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten sind. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass der Lärmkonflikt zwischen Straßenverkehrslärm und Wohnbebauung auf Genehmigungsebene abschließend gelöst wird. Somit werden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Siehe dazu auch den Bericht zu den Schallimmissionsuntersuchungen, Bewertung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs nach DIN 18005, vom 18.02.2020 des Ing.-büros W&W Bauphysik.

Freizeitlärm:

Aus der ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme zu Sport- und Freizeitlärm sowie der Nutzung der Schnaiter Mehrzweckhalle hervorgerufen werden könnten, lassen sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ableiten. Siehe dazu die ergänzende

Stellungnahme zu Freizeitlärm (Info 01) vom 17.08.2020 des Ing.-büros W&W Bauphysik.

Angrenzender Weinbaubetrieb an der Buchhaldenstraße:

Ähnlich wie beim Freizeitlärm zeigt sich durch die ergänzende fachgutachterliche Schalluntersuchung, dass die Immissionswerte der TA Lärm im Regelbetrieb eingehalten werden. Untersucht wurden betrieblichen Nutzungen durch Pkw-Kundenverkehr, Tätigkeiten im Rahmen der Weinlese und Lieferverkehr mit Pkw-Transportern/Sprintern, die über das Jahr hinweg nach Erforderlichkeit und verteilt an unterschiedlichen Tagen auftreten können. Sie wurden zu einem Worst-Case-Szenario zusammengefasst. Bei diesem Beurteilungsszenario werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (55 dB(A)) tags im angrenzenden Wohngebiet eingehalten. Im Regelbetrieb ist eine Nutzung im Nachtzeitraum nicht vorgesehen.

Während der Weinlese können einzelne Tätigkeiten im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um seltene Ereignisse nach Nr. 7.2 der TA Lärm. Es ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte bei seltenen Ereignissen (Nr. 6.3 TA Lärm) von 55 dB(A) nachts und einem nächtlichen Spitzenpegel von 65 dB(A) bei diesen Tätigkeiten eingehalten werden. Ein Lärmkonflikt ist nicht absehbar.

Auf dem Hof des Weinbaubetriebs findet 2-mal jährlich ein eintägiges Hoffest statt. Hierbei handelt es sich ebenfalls um seltene Ereignisse nach Nr. 7.2 der TA Lärm. Die damit verbundenen Immissionen wurden in der ergänzenden Stellungnahme zum Weinbaubetrieb (Info 02) vom 19.08.2020 des Ing.-büros W&W Bauphysik berechnet. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass für den Zeitraum bis 22 Uhr davon ausgegangen werden kann, dass der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse im Tageszeitraum von 70 dB(A) vor der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan „Furchgasse“ deutlich unterschritten wird. Auch im Nachtzeitraum (zwischen 22 und 24 Uhr) werden die Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) überwiegend eingehalten. Bei dem nächsten Gebäude deuten sich im EG bei einem Worst-Case von 30 Personen außerhalb der Halle geringe Überschreitungen von 1 dB(A) an. Ein unlösbarer Lärmkonflikt wird daraus nicht entstehen. Nach 22 Uhr wird bei den Hoffesten in aller Regel die Halle aufgesucht. Dass sich 30 Personen außerhalb der Halle aufhalten ist nicht realistisch.

Lagerhalle für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte

An der südwestlichen Ecke liegt ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude. Die dort zulässige und teilweise ausgeübte Nutzung dient einem weiteren Weinbaubetrieb als Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge und Geräte und als Lager. In der ergänzenden Stellungnahme des Ing.-büros W&W Bauphysik vom 02.06.2021 (Info 03) wurden die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen untersucht. Danach werden an Arbeitstagen mit eher üblicher Bewegungshäufigkeit der Traktoren (Szenario A) und mit maximal zu erwartender Bewegungshäufigkeit (Szenario B) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (55 dB(A)) an der nächstliegenden Wohnbebauung deutlich unterschritten. Bei Szenario C (Anfahrt mit dem Traktor nach 22 Uhr mit Abstellen in der Betriebshalle sowie die Abfahrt mit dem Pkw) beträgt der Beurteilungspegel an der nächstliegenden Wohnbebauung max. 39 dB(A). Der Immissionsrichtwert nach der TA Lärm von nachts 40 dB(A) wird knapp unterschritten und somit eingehalten.

In Einzelfällen kann es zu Überschreitungen des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums (60 dB(A))

kommen. Da die Halle Eigentum eines Weinguts ist, ist davon auszugehen, dass diese Überschreitungen – wie beim Weinbaubetrieb an der Buchhaldenstraße – nur während der Weinlese auftreten. Es handelt sich um seltene Ereignisse (Nr. 7.2 TA Lärm). Der zulässige Spitzenpegel beträgt nach Nr. 6.3 TA Lärm in diesem Fall 65 dB(A) nachts. Da der Traktor in die Betriebshalle gefahren wird, sind die Spitzenpegel durch Motorstarten und Betriebsbremse tendenziell weniger häufig und weniger auffällig als die im Freien berechneten Werte (Stellungnahme W&W Bauphysik vom 02.06.2021, S. 12). Eine Überschreitung des Spitzenpegels durch Traktorbewegungen ist daher nicht anzunehmen.

Eine Überschreitung des Spitzenpegels kommt nur durch das Motorstarten und Türeenschlagen des Pkw in Betracht, wenn der Pkw im östlichen Bereich (des Vorplatzes) geparkt wird. Um dies weitestgehend auszuschließen hat die Stadt Weinstadt mit dem Grundstückseigentümer des betroffenen Grundstücks (Flst. Nr. 3113) am 26.07.2021 einen Vertrag geschlossen und diesen durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sichern lassen. Danach darf die Zufahrt auf das Grundstück ausschließlich vom (der Wohnnutzung abgewandten) Feldweg erfolgen. Der Torzugang für Fahrzeuge und Maschinen ist ausschließlich auf der zum Wohngebiet „Furchgasse“ abgewandten Südseite der Halle zulässig. Auf der Westseite der Halle (vom Wohngebiet abgewandt) ist eine Zugangstüre für Personen erlaubt. Die Erweiterung des Vorplatzes ist unzulässig. Diese Regelungen führen dazu, dass der „Verkehr“ zu und von der Halle auf der vom Wohngebiet abgewandten Seite stattfindet. Dass ein Pkw im östlichen Bereich des Vorplatzes parkt ist fernliegend.

Untersuchungen auf Kampfmittelbelastung:

Im Rahmen der Absicherung und der Ausführungsplanung und zugehöriger Planungs-, Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Plangebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung sowie auf die mögliche Kontamination mit Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs hatte dies der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) des Regierungspräsidiums Stuttgart durchgeführt. Zu einem späteren Zeitpunkt, mit der Vorlage des Bebauungsplanentwurfs sowie den Entwurf der Erschließungsplanung wurde die Notwendigkeit zu Untersuchung der dem Bebauungsplangebiet angrenzenden Straßen, Wege und Verkehrsknotenbereiche erkannt und eine ergänzende Luftbildauswertung von dem vom Erschließungsträger beauftragten Ing.-büro UxoPro durchgeführt. Nach dem vom Ergebnis her übereinstimmenden Stellungnahmen konnte innerhalb der untersuchten Bereiche kein Verdacht auf Kontamination mit Kampfmitteln ermittelt werden und somit sind dazu keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Siehe das Schreiben des KMBD zur Luftbildauswertung auf Kampfmittel vom 23.09.2019 und das Gutachten der UxoPro Consult vom 13.01.2021.

Baugrund und Hydrologie

Im Bodengutachten-Nr. 17119 des Ing.-büros Voigtmann vom 08.10.2019 wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet vorwiegend sandige Ablagerungen in den Talauen und hangseitig mit abgeglittenen Schuttmassen des Gipskeupers zu rechnen ist. Bei der Prüfung des Grundwassers kann festgehalten werden, dass von einem gespannten Grundwasser auszugehen ist. Die Qualität des Grundwassers wird als nicht angreifend eingestuft. Bei Sickersuchen wurde die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens untersucht, mit dem Ergebnis, dass der Boden eine Durchlässigkeit zwischen „schwach durchlässig“ und „durchlässig“ aufweist. Aufgrund der erfolgten Erkenntnisse ist eine direkte Versickerung im

Untersuchungsgebiet ungeeignet. Siehe neben dem Baugrundgeologischen Gutachten den 5. Hydrogeologischen Bericht (HY-5) des Ing.-büros Voigtmann vom 06.04.2021 mit den Ergebnissen der Grundwasserstands Messungen vom 15.01.2020 bis 30.03.2021. Eine ergänzende Baugrunduntersuchung wurde im Zusammenhang mit dem sich im Planungsprozess abzeichnenden erweiternden Umfangs der äußeren Erschließung zum Baugebiet Furchgasse erforderlich. Die Ergebnisse, unter anderem zum Untergrundaufbau der zu sanierenden Buchhaldenstraße, sind in dem Bericht des Büros Wehrstein Geotechnik vom 18.03.2021 dargestellt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs sowie des Entwurfs der Erschließungsplanung mit der Hinzunahme der „äußeren Erschließung“ zum geplanten Wohngebiet wurde die Notwendigkeit zur Baugrunduntersuchung der angrenzenden Straßen, Wege und Verkehrsknotenbereiche erkannt. Siehe dazu den Bericht zu den Baugrunduntersuchungen vom 18.03.2021 des Ing.-büros Wehrstein Geotechnik.

Nutzung von Erdwärme im Baugebiet „Furchgasse“

In dem Gutachten des Ing.-büros Voigtmann vom 10.02.2021 wird die mögliche Nutzung von Erdwärme und deren technischen und rechtlichen Voraussetzungen beschrieben. Erdwärmekollektoren können im Baugebiet sinnvoll eingesetzt werden. Grundwasser-Wärmepumpen werden hier nicht als effizient eingestuft.

Artenschutz

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden am 23.05.2018, 25.05.2018, 02.07.2018 und 03.04.2019 artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen des Geländes durchgeführt und in der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 05.11.2020 zusammengefasst. Mit dem Ergebnis, dass für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse ein Auftreten strenggeschützter Arten aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden kann. Für die Artengruppe der Schmetterlinge kann jedoch die Habitatstruktur sowie das Vorkommen des strenggeschützten großen Feuerfalters nachgewiesen werden. Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den großen Feuerfalter wird auf den Flst. Nr. 3004, 3005/1, 3005/2, 3005, 3006 und 3007/1 vorgesehen. Mit der Herstellung und Erhalt der Habitatstruktur auf der Fläche kann der Eingriff ausgeglichen werden. Die genaue Beschreibung der Maßnahme kann dem Bericht zur CEF-Maßnahme vom 08.10.2020 entnommen werden.

Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

In der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung mit Stand vom 02.09.2020, angepasst am 10.11.2021, wurde der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere erfasst, bewertet und der entsprechenden Ausgleich Schutzgutübergreifend berechnet. Für das Schutzgut Boden wird somit ein Verlust nach Fertigstellung der Planung von ca. 94.638 Ökopunkten ermittelt. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere würde ein Defizit von ca. 84.159 Ökopunkten entstehen. Somit beträgt das ermittelte Gesamtdefizit 178.797 Ökopunkte. Um den Eingriff zu minimieren, werden im Plangebiet Einzelbaumpflanzgebote und die extensive Begrünung von Flachdächern und Garagen bzw. Carports festgesetzt. Somit werden Bodenfunktionen auch auf bebauten Flächen möglich sein. Um das Gesamtdefizit in vollem Umfang auszugleichen, wird die externe Ausgleichsmaßnahme „Breitgarten“ in Strümpfelbach herangezogen. Die

Ausgleichsmaßnahme sieht die Umwandlung von Ackerland hin zu einer artenreichen Wiesenvegetation vor und wurde bereits im Jahr 2018 umgesetzt. Mit dem Ergebnis, dass ca. 579.600 Ökopunkte geschaffen wurden. Von diesen sind ca. 398.572 Ökopunkte dem Bebauungsplangebiet „Halde V“ zugeordnet die restlichen 181.028 Ökopunkte können somit für den Bebauungsplan „Furchgasse“ vollständig ausgeglichen werden. Die genaue Beschreibung der Maßnahmen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung von Schutzgütern können dem Gutachten vom 10.11.2021 entnommen werden. Obgleich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht abzuarbeiten ist, wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, um über eine geeignete Grundlage für die Abwägung zu verfügen.

Landschaftsplanerische Stellungnahme zur klimatischen Situation in Schnait-Süd

In der fachgutachterlichen Stellungnahme des Landschaftsplanungsbüros Friedemann vom 11.05.2021 wird die klimatische Situation nach der geplanten Bebauung des Wohngebietes Furchgasse untersucht. Auf der Grundlage der vorhandenen Klimauntersuchungen des Verbandes der Region Stuttgart (Klimaatlas), des Klimopass vom Planungsverband Unteres Remstal (PUR) und ergänzenden örtlichen Erhebungen sind aus landschaftspflegerischer Sicht keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

I.6 Festsetzungen des Bebauungsplans

I.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Um die baulichen Anforderungen an das Gebiet zu erfüllen, wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit kann eine Wohnnutzung im geplanten Umfang entwickelt werden. Zugleich wird mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets die überwiegend anzutreffende Nutzung des Umfelds und auch der geplanten Neubebauung festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet auf Grundlage des § 13b BauGB entwickelt wird, sind die Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Damit sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die auch in Bezug auf die räumliche Lage des Ortsteils Schnait, an dieser Stelle, falsch platziert wären.

Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festlegung der GRZ und der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt.

Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, an der sich auch die einzelnen maximal zulässigen

Gebäudehöhen orientieren, wurden über die mittleren, angrenzenden Straßenhöhen ermittelt. Die festgesetzten Traufhöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Die Firsthöhen ergeben sich aus den Gebäudetiefen im Zusammenhang mit der vorgegebenen Dachneigung. Diese Festsetzungen ermöglichen die Integration des Plangebiets in die bestehende Bebauung. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Dachneigung geregelt. Mit den Festsetzungen zur EFH wird eine harmonische Staffelung der Gebäudehöhen, die Gewährleistung der Entwässerung sowie eine einheitliche Gestaltung auch von den geplanten Doppelhäusern sichergestellt. Aus dem Planeintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergibt sich, dass die festgesetzte EFH im WA 2 bis WA 4 um 0,30 m überschritten werden kann. Im WA 1 und WA 5 kann die festgesetzte EFH – je nach Planeintrag – um 0,30 m oder 0,50 m überschritten werden. Dadurch sollen eine gewisse Flexibilität gewährleistet und unerwartete Härten durch „starre“ EFH vermieden werden. Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich in diesem Fall nach der tatsächlichen EFH (festgesetzte EFH + zulässige Überschreitung). Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielraum für die Ausformung des Baukörpers bleibt. Als Dachform wird das Satteldach (SD) und Flachdach (FD) festgesetzt. Damit entspricht die Dachform zu Teilen der umliegenden Dachlandschaft. Die Festsetzung der zwingenden Traufhöhe bei Doppelhäusern gewährleistet die Vermeidung eines ungewollten Höhenversatzes zwischen den Doppelhaushälften, so dass diese als bauliche und gestalterische Einheit wahrnehmbar sind. Die gleiche Zielsetzung wird auch bei Doppelhäusern mit Flachdach verfolgt. Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten ist getroffen, um die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes bezüglich der Höhenentwicklung der Baukörper umzusetzen. Des Weiteren sollen sich diese Anlagen aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO a.F. und ermöglicht einen entsprechenden Gestaltungsspielraum und zeitgemäße Verdichtung. Mit der Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen wird die Möglichkeit geschaffen, benötigten Parkraum unterirdisch zur Verfügung zu stellen und somit Platz zur Begrünung der einzelnen Baugrundstücke zu schaffen.

Anzahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll ein harmonisches städtebauliches Bild geschaffen werden und dem sparsamen Umgang mit der natürlichen Ressource Boden Rechnung getragen werden. In den Hanglagen am Ortseingang/-ausgang Richtung Baach wird aufgrund der starken Topografie und in der rückwärtigen Lage am Übergang zum Bestand im Norden im Zuge eines stimmigen Übergangs auf die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Im WA 4 werden die Gebäudehöhe und die Anzahl zulässiger Vollgeschosse als zwingend einzuhalten festgesetzt. Dadurch sollen die 2 Vollgeschosse durch ein Nicht-Vollgeschoss ergänzt werden. Auf diese Weise wird zum einen zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Zum anderen werden „Abstufungen“ gegenüber den angrenzenden Einzelhäusern vermieden und ein einheitliches Gesamtbild geschaffen. Die Ausbildung eines Staffelgeschosses bei Flachdächern bzw. eines Dachausbaus bei Satteldächern ermöglicht

daneben individuelle und bedarfsgerechte Architektur.

Bauweise

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Diese dient dazu den Charakter der umliegenden Bestandsbebauung aufzunehmen und den „Dorftypischen“ Charakter Schnaits auch im Plangebiet fortzuführen. Des Weiteren gelingt auf diese Weise die Verzahnung der Bebauung mit der angrenzenden freien Landschaft.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen resultiert aus dem Ergebnis der Strukturuntersuchung des baulichen Umfeldes. Die überwiegende traufständige Bauweise der Bestandsbebauung wurde übernommen. Bei den geplanten Gebäuden im Kernbereich und am südlichen Rand wurde besonders auf deren solare Ausrichtung geachtet. Somit kann das von der Regierung geänderten Klimaschutzgesetz, welches die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bei Neubauten ab dem 01. Januar 2022 (Nichtwohngebäude) bzw. 01. Mai 2022 (Wohngebäude) vorsieht, optimal umgesetzt werden. Die Abstufung bei Flachdachgebäuden ist ein wichtiges Gestaltungselement und wird durch die Festsetzung der Gebäudehaupttrichtung umgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im planzeichnerischen Teil durch Baugrenzen sowie in Teilbereichen durch Baulinien festgesetzt. Somit soll ein städtebauliches Gesamtbild geschaffen werden, welches sich in die umgebende Bebauung einfügt und die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets stärkt. Die jeweilige Größe des Baufensters lässt Raum zur freien Gestaltung des einzelnen Bauvorhabens sowie für die Freiflächen und Belichtung. Die Festsetzung der Baulinien entlang der Buchhaldenstraße soll ein einheitliche Doppelhausbebauung sicherstellen. Dem Ortseingang entlang der Buchhaldenstraße kommt in dieser Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Doppelhäuser sollen als zusammengehöriger Baukörper wahrgenommen werden. Die Zulässigkeit von Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bietet mehr Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung und gewährleistet gleichzeitig den Zusammenhang der baulichen Anlagen und die Minimierung versiegelter Grundstücksflächen. Die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen steht im Zusammenhang mit den größeren Baufeldern für Geschosswohnungsbau und der Möglichkeit einer GRZ-Überschreitung für bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche.

Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen sollen die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden, um eine weitere Flächenversiegelung einzudämmen. Um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden wurde die (Klein-) Tierzucht ausgeschlossen, da von solchen Anlagen beeinträchtigende Emissionen ausgehen.

Offene Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Städtebauliches Ziel ist es, ausreichend Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen ohne eine zu hohe Verdichtung der Garten und Vorgartenflächen zu erreichen. Mit der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bis 0,8 durch Tiefgaragen kann in den betroffenen Bereichen ebenfalls sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze

nachgewiesen werden können und der öffentliche Straßenraum nicht überlastet wird.

Anzahl der Wohneinheiten

Mit der Begrenzung der Wohneinheiten in den Bereichen WA 2, WA 3 und WA 4 soll der Charakter des Plangebiets weiterhin im Kontext zum bestehenden Siedlungskörper stehen. Eine zu starke Verdichtung bzw. Erhöhung der Belegungsdichte bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften hätten aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht einen nachteiligen Effekt. Des Weiteren sind auf zwei Baugrundstücken Geschosswohnungsbauten vorgesehen, für die keine Begrenzung der Wohneinheiten gilt. Somit ist ein differenziertes Wohnangebot ermöglicht. Die Belegungsdichte entspricht dem Gebietscharakter und den regionalplanerischen Festsetzungen.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, wird im Kreuzungsbereich der Buchhaldenstraße mit der Erschließungsstraße des Wohngebietes ein Sichtfeld festgesetzt, das auf den Erschließungsplanungen des Ing.-büros Bolz und Palmer beruht.

Verkehrsflächen

Die Hapterschließung erfolgt über die Buchhaldenstraße, Wiesentalstraße und einen bisherigen Feldweg der an die Buchhaldenstraße anschließt und mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m ausgebaut wird. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets wird über einen Ringschluss (4,75m Breite) im südlichen Bereich gewährleistet. Die Erschließung der sich im Kern des Gebiets befindlichen Bebauung wird über eine Stichstraße (4,75m Breite) mit Wendeanlage für PKW gewährleistet. Um die im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin erreichen zu können, ist vom Ringschluss im Plangebiet ausgehend der Erhalt des bestehenden Wirtschaftswegs (Grasweg) vorgesehen. Um das Abstellen der Fahrzeuge der zu erwartenden Besucher zu ermöglichen, sind zehn öffentliche Parkplätze im Westen des Gebiets vorgesehen. Mit der Festsetzung der öffentlichen Parkplätze in Verbindung mit den Parkmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken, ist für den ruhenden Verkehr ausreichend Fläche vorhanden.

Um den Verkehrsfluss im südlichen Teilbereich mit dem Ringschluss gering zu halten, ist ein Ein- bzw. Ausfahrtsbereich, der in WA 1 gekennzeichneten Tiefgarage (TG), an die Hapterschließungsstraße vorgesehen. Am nordwestlichen Gebietsrande erfolgt die Zu- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich des ausgebauten Teils der Wiesentalstraße, um eine verkehrstechnisch sichere An- und Abfahrt zu gewährleisten und ohne den Feldweg zu nutzen. Um die Verkehrssicherheit an den Kreuzungsbereichen und an den für die Erschließung nicht ausgebauten Feld- und Graswegen zu gewährleisten sind diese als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

Versorgungsflächen

Der im planzeichnerischen Teil gekennzeichnete Müllsammelplatz dient dazu, den anfallenden Hausmüll der über den Stichweg erschlossenen Wohnbebauung gesammelt zu entsorgen, ohne dass das Müllfahrzeug in den Stichweg einfahren muss. Der Stichweg bietet für Müllfahrzeuge keine ausreichende und sichere Wendemöglichkeit. Die zeitliche

Beschränkung der Abstellzeiten von Müll soll dauerhafte Müllablagerung vermeiden und nachbarlichen Konflikten vorbeugen. Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche dient der Aufnahme von Trafo- und Telekommunikations-Einheiten, die der Versorgung des Plangebiets dienen.

Mit Geh,- Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die Leitungsrechte dienen der Erschließungsinfrastruktur und der Entwässerung, insbesondere für Starkregenereignisse. Diese Festsetzung resultiert aus der Erschließungsplanung des Ing.-Büros Bolz und Palmer.

Private Grünfläche

Die private Grünfläche zwischen der Bestandsbebauung und dem WA 5 am nordwestlichen Verfahrensgebietsrand beruht auf dem Wunsch des Eigentümers diese Fläche von der Bebauung freizuhalten und weiter gärtnerisch zu nutzen. Es ist der Hausgarten eines der benachbarten Wohngebäude. Das Baulandentwicklungsmodell "Kommunaler Zwischenerwerb" ist in Weinstadt Voraussetzung zur Schaffung von neuem Baurecht. Um keinen unbeplanten Bereich zwischen der Bestandbebauung und dem Bebauungsplangebiet entstehen zu lassen, wurde das Grundstück in das Verfahrensgebiet einbezogen. Die Einbeziehung des Grundstückes war möglich, da hierdurch die stadtplanerische Konzeption nicht beeinträchtigt wurde und eine geordnete Entwicklung gegeben ist. Das Übereinkommen zwischen der Stadt und Eigentümer wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens einvernehmlich durch eine Dienstbarkeit gesichert. Da von der Tierhaltung starke Geruchsentwicklungen zu erwarten sind und die Kleintierzucht im Bebauungsplan ausgeschlossen ist, ist dies auch auf der privaten Grünfläche unzulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund des bestehenden Verkehrslärms, der durch die angrenzende Buchhaldenstraße in das Bebauungsplangebiet einwirkt, werden Lärmpegelbereiche ermittelt. Entsprechend der gesetzlich geltenden Vorschriften sind in diesen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Ein Nachweis der ausreichenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Durchgrünung des Gebiets, dem Klimaschutz, der Verbesserung des Kleinklimas, der Gestaltung des Gebietes und der Minimierung der Flächenversiegelung. Sie fördern damit auch in geringem Umfang die Grundwasserneubildung. Die Verwendung von standortgerechten und heimischen Arten laut Artenliste dient der Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Verkehrsgrün: Die Verkehrsgrünflächen dienen der Lenkung und Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers. Die Flächen sind als artenreiche Wiese anzulegen und dauerhaft mit zweimaliger Mahd (erste Mahd bis Ende Juni, zweite Mahd ab Mitte September mit Abfuhr des Mahdguts) extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot nach Pflanzenliste 1 (Straßenbegleitgrün): Diese Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebiets und der bestehenden Verkehrsflächen. Aus ökologischen Gründen

wurden, entsprechend der Pflanzliste, eine heimische und standortgerechte Wiesenarten Zusammensetzung gewählt.

Einzelbaumstandorte Pflanzgebote nach Pflanzenliste 2-5:

Die im planzeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzgebote sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Damit ist die Durchgrünung des Plangebiets auf den einzelnen Grundstücken planungsrechtlich gesichert und ökologische wie stadtgestalterische Ansätze sind in die Planung übernommen. Ziel ist es, den beplanten Bereich als Übergang zur freien Landschaft zu verstehen und entsprechende grünordnerische Festsetzungen umzusetzen.

Flachdachbegrünungen:

Die Aufständigung von Solarenergieanlagen gewährleistet eine ausreichende Belichtung der Pflanzen und vereinfacht die Wartung und Pflege der Dachbegrünung. Die Modulneigung erhöht den Selbstreinigungseffekt der Module, was die Anzahl der Begehungen reduziert und somit die Dachbegrünung schont. Durch die unterschiedlich stark belichteten Zonen auf dem Flachdach wird die Artenvielfalt befördert. Das Ziel ist hier eine vollwertige Kombination von Dachbegrünung und Nutzung von solarer Energie mit Synergien wie z.B. der verzögerten Verdunstung und Verdunstungskühle zu ermöglichen.

I.6.2 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

Mit den Satteldächern wird die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets widergespiegelt und eine ortstypische Gestaltung insbesondere entlang der Buchhaldenstraße aufgegriffen. Bei Doppelhäusern ist einheitliche Gestaltung von besonderer Bedeutung, weshalb die Dachneigung einheitlich für jedes Baufenster festgesetzt ist. Als zeitgemäße und klimaangepasste Erweiterung der Dachlandschaft ist das begrünte Flachdach zu sehen, welches positive Effekte auf Retention und Wärmeregulation im Gebiet entwickelt. Umlaufende Attiken haben den Zweck ungewollte Pultdachausprägungen durch die Flachdachneigung zu vermeiden sowie eine klare Gebäudesprache abzubilden.

Aus Gründen des Umweltschutzes und der nachhaltigen Wasserwirtschaft sollen bei Attiken und Dacheindeckungen Materialien verwendet werden bei denen es durch Auswaschungen nicht zu einem Schadstoffeintrag in den Untergrund kommen kann. Des Weiteren sind auch wegen zu vermeidenden Blendwirkungen Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien nicht zu verwenden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen sich aus architektonischen und gestalterischen Gründen den Hauptgebäuden baulich unterordnen. In der Höhe nicht begrenzte haustechnische Anlagen würden auf deren Dächern zu einem gestalterischen Ungleichgewicht führen. Des Weiteren wurde auf Grund der begrenzten Dachflächengrößen und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie den Vorteilen einer extensiven Dachbegrünung für Umwelt und Klima eine dauerhafte Dachbegrünung und Höhenbeschränkung für haustechnische Anlagen festgesetzt. Durch die Festsetzungen kann eine vollwertige und funktionale Kombination aus extensiver Dachbegrünung und der Nutzung von Solarenergie erreicht werden.

Die Beschränkung der Art und Größe der Dachgauben/ Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren wie die Außenwirkung des Plangebietes und die städtebauliche Wirkung einer durchgängigen Trauflinie.

Die Festsetzungen bei der Fassadengestaltung dienen der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur und der einheitlichen städtebaulichen Gestalt im Plangebiet selbst.

Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen

Die Festsetzung zu Einfriedungen soll zu einem qualitativ hochwertigen Straßenbild beitragen. Gerade im Zusammenhang mit der Lage des Plangebiets am Ortsaus- bzw. Eingang dient die Festsetzung der Einfriedung um das städtebauliche Erscheinungsbild zu stärken. Durch die Zulässigkeit von lebenden Einfriedungen vergrößert sich der Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Plangebiet.

Die Festsetzung Hofflächen und Wege wasserdurchlässig zu errichten, dient der Vermeidung von Vollversiegelungen und hat klimatisch und wasserwirtschaftlich günstige Wirkungen (Regenwasserversickerung und -rückhaltung/Verdunstung, Reduzierung des Aufheizungseffekts).

Durch die Festsetzung der Stützmauer, ist es möglich Geländeänderungen zur Integration von baulichen Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken vorzunehmen, ohne einen zu starken Eingriff in das vorhandene Gelände zu verursachen. Zugleich wird die Möglichkeit geschaffen barrierefreie Zugänge und Außenanlagen zu schaffen.

Die Festsetzung, dass Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einem Meter allgemein zulässig sind, dient der Einbindung des Bauvorhabens in das bestehende Gelände. Mit der Festsetzung, dass Abgrabungen für Lichtschächte oder Lichthöfe nur an zwei Seiten des Gebäudes und nur auf einer bestimmten Länge zulässig sind, dient der Ausbildung von Einliegerwohnungen bei Hanglage und verhindert den Eindruck von massiven Gebäudekubaturen.

Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche

Die Verantwortung der Bauleitplanung gegenüber dem Naturschutz hat hier besondere Gewichtung. Es soll eine zu starke Versiegelung auf dem Grundstück vermieden werden. Der Ausschluss sogenannter Schottergärten ist ebenfalls auf Gründen des Naturschutzes sowie auf klimatischen Gegebenheiten zurückzuführen. Im Plangebiet soll trotz der neuen entstehenden Bebauung auch eine Durchgrünung stattfinden, um das städtebauliche Gesamtbild der umgebenden Siedlungsstruktur anzugleichen.

Stellplätze

Die Erhöhung der durch die Landesbauordnung geforderte Mindestanzahl an nachzuweisende Stellplätze pro Wohneinheit, dient der geordneten Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs. Gefangene Stellplätze (Stauraum zwischen Garage und Verkehrsfläche) können nur für dieselbe Nutzungseinheit angerechnet werden. Die Verkehrsflächen wurden sehr flächensparend ausgebildet, um die Versiegelung zu minimieren und die Anteile der

privaten Grünbereiche zu erhöhen. Da hierdurch weniger Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum bereit stehen wurden für die Stellplätze auf den Privatgrundstücken Festsetzungen zur Materialität und hoher Wasserdurchlässigkeit geschaffen. Aufgrund der ländlichen Lage und der geringen Versorgung mit öffentlichem Nahverkehr, ist auch damit zu rechnen, dass die privaten Haushalte einen eher überdurchschnittlichen Pkw-Bestand aufweisen werden.

Niederschlagswasser

Mit der zum Niederschlagswasser getroffenen Festsetzung sollen die Kläranlage und die Abwasserleitungen entlastet werden und das relativ unbelastete Regenwasser soll vom Abwasser getrennt, soweit wie möglich dem Naturhaushalt erhalten und direkt dem Bach wieder zugeleitet werden. Ziel war es, den natürliche Wasserabfluss soweit als möglich durch technische Einrichtungen wieder nachzubilden.

Werbeanlagen

Diese Festsetzung soll der Ortsrandlage Rechnung tragen. Der Übergang in die freie Landschaft soll nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Außenantenne

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

I.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Buchhaldenstraße. Diese wird im Zuge der Erschließungsarbeiten am Knotenpunkt Buchhaldenstraße – Hölderlinstraße – Kelterweinbergweg aus- bzw. umgebaut, um die Erschließung des neuen Wohngebiets zu gewährleisten. Die Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg, der an die Buchhaldenstraße anschließt und ausgebaut wird. An diese Verkehrsfläche schließt im Süden eine Erschließungsstraße als Ringschluss an, in nördlicher Richtung schließt ein Straßenstich an, der am Ende eine Wendemöglichkeit für Pkw aufweist. Um die im Süden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin zu erreichen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg/Grasweg, in den Plan aufgenommen. Um Raum für den ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen, sind ca. 10 öffentliche Stellplätze an der Haupteerschließungsstraße vorgesehen.

Die fußläufige Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über den Bestand und dessen Ausbau im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Um bei Starkregenereignisse das bestehende Kanalnetz zu entlasten, werden Rückhaltezysternen auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehen. Auf diese kann bei der Errichtung eines begrünten Flachdachs verzichtet werden. Ziel soll es sein, dass anfallende Dachflächenwasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal abzuleiten, um dieses

dann über den Vorfluter dem Landschaftswasserhausalt wieder zur Verfügung zu stellen. Entsprechend der am 16.06.2021 wasserrechtlich genehmigten Erschließung des Baugebiets, ist geplant, die Gebäude entlang der Buchhaldenstraße im Mischsystem zu entwässern, weil ein Trennsystem hier aufgrund der bereits bestehenden Leitungen unwirtschaftlich wäre.

I.8 Bodenordnung

Die Baugrundstücke werden derzeit durch die Stadt Weinstadt erworben oder befinden sich bereits in deren Eigentum.

I.9 Landwirtschaft

Vom Plangebiet (1,6 ha) sind ca. 0,12 ha (8 %) der Wertstufe Vorrangflur Stufe I zugeordnet. Weitere 0,98 ha (61%) sind der Wertstufe Vorrangflur Stufe II zugeordnet. Die übrigen Flächen sind keiner Wertstufe zugeordnet. Flächen der Wertstufe Vorrangflur Stufe I umfassen nach den Angaben des LEL überwiegend landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) mit geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Intensivkulturen wie Reben, Obst, Gemüse, Hopfen, Spargel, Tabak, für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzubehalten sind. Nach Plansatz G 3.2.2 des Regionalplans Region Stuttgart ist in diesen „Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft“ der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Dennoch überwiegt hier der Belang der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Die Stadt Weinstadt benötigt für dringliche Nachfragen an Wohnbauplätzen ein erweitertes Angebot. Konkret liegen der Stadtverwaltung ca. 840 Anfragen nach Wohnraum in Form von Bauplätzen und Wohnungen vor. An keiner anderen Stelle im Ortsteil Schnait können derzeit Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang angeboten werden. Mögliche innerörtliche Freiflächen oder Baulücken sind für die Wohnnutzung entweder derzeit nicht verfügbar oder ungeeignet. Dagegen wiegen die Belange der Landwirtschaft hier vergleichsweise gering. Zum einen umfasst die Fläche der Wertstufe Vorrangflur Stufe I nur 0,12 ha. Von dieser Fläche wird ein Teil aktuell nicht intensivlandwirtschaftlich zur Nahrungsmittelproduktion im o.g. Sinne genutzt. Zum anderen ist die Fläche durch die im Osten angrenzende Wohnbebauung bereits vorbelastet. Würde die Fläche mit Wertstufe Vorrangflur Stufe I aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, wäre sie von Wohnbebauung umschlossen. Eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung wäre nicht mehr möglich. Dies würde die Wertigkeit weiter mindern. Die Flächen der Wertstufe Vorrangflur II sind nach Angabe des LEL überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden). Zwar sollte hier Fremdnutzung ausgeschlossen bleiben. Jedoch werden diese Flächen ebenfalls nicht landwirtschaftlich, sondern als Grünland (Wiesenfläche) genutzt. Ein „Freihalten“ dieser Flächen für eine potenzielle künftige landwirtschaftliche Nutzung ist mit Blick auf den dringenden Wohnbedarf in der Stadt Weinstadt nicht zumutbar.

II Umweltauswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB keine formale Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Umweltauswirkungen der Planung wurden durch die unter I.5 beschriebenen Gutachten ermittelt und bewertet. Auf dieser Grundlage wurden die Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

Der Umweltzustand verändert sich durch die Planung im Untersuchungsgebiet hauptsächlich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und dem Verlust von offenen Wiesenflächen. Die natürlich gelagerten Böden lassen sich zu 70 % der bodenkundlichen Einheiten 178 (Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund und Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen) und zu 25 % K97 (kalkhaltiger Auftragsboden und Rigosol-Auftragsboden aus Auftragsmaterial) zuordnen.³Insgesamt handelt es sich im Planungsbereich um einen Bodenkörper, der mit einer durchschnittlichen Wertstufe von 2,79 beziffert werden kann, wodurch es sich um ein Schutzgut mit mittlerer bis hoher Bedeutung handelt. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Eingriff in diese Böden, die durch die geplante Bebauung ihre natürlichen Bodenfunktionen teilweise bis vollständig verlieren. Dieser Verlust wird vollständig ausgeglichen (s. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung). Das Plangebiet befindet sich zudem gemäß Regionalplan Stuttgart in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Auch für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der erheblich betroffenen Schutzgüter erstellt. Das entstehende Defizit wird ebenfalls über eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Es entsteht ein Gesamtdefizit von 178.797 Ökopunkten. Um diesen Eingriff zu minimieren werden im Plangebiet die extensive Begrünung von Flachdächern und Garagen bzw. Carports festgesetzt. Somit werden Bodenfunktionen auch auf bebauten Flächen in geringem Maß möglich sein. Zusätzlich wird die externe Ausgleichsmaßnahme „Breitgarten“ herangezogen, um den Verlust der Ökopunkte vollends auszugleichen⁴.

Im Zuge einer Übersichtsbegehung zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Fläche auf das Habitatpotenzials geschützter Tierarten untersucht. Für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse kann ein Auftreten strenggeschützter Arten aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Für die Artengruppe der Schmetterlinge kann jedoch die Habitatstruktur sowie das Vorkommen des strenggeschützten großen Feuerfalters nachgewiesen werden⁵. Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den großen Feuerfalter wird auf den Flst. Nr. 3004, 3005/1, 3005/2, 3005, 3006 und 3007/1 vorgesehen. Mit der Herstellung und Erhalt der Habitatstruktur auf der Fläche kann der Eingriff ausgeglichen werden⁶.

Die Lithologie der hydrogeologischen Einheit „anthropogene Bildung“ beschreibt sich durch vom Menschen absichtlich erzeugte Ablagerung aus künstlichem oder natürlichem Material (z. B. aus Müll, Bauschutt, Erd- und Gesteinsauswurf, Abraum usw.) in Form von Deponien, im

³ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Hydrogeologische Karte 1:50.000, (GeoLa HK50), abgerufen April 2019; Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung Stand 02.09.2020, ergänzt am 10.11.2021

⁴ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Stand 02.09.2020, ergänzt am 10.11.2021

⁵ Umweltauswirkungen und Artenschutzrechtlichen Prüfung Stand 08.10.2020

⁶ CEF-Maßnahme zum Großen Feuerfalter Stand 08.10.2020

Straßenbau, von Bahn- und Hochwasserdämmen usw. Bereiche, wo die natürliche Geländeoberfläche durch den Menschen so verändert wurde, dass die ursprüngliche Landschaftsform nicht oder kaum mehr erkennbar ist. Insgesamt kann der Boden im Untersuchungsgebiet als Grundwassergeringleiter eingestuft werden. Durch die Planung erfolgt kein direkter Eingriff in das Grundwasser. Somit kann der Eingriff in das Grundwasser durch Bodenversiegelung als gering bewertet werden. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Südlich an das Gebiet schließt der Beutelsbach an, dieser wird jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Klimaatlas der Region Stuttgart (2017) ist der Eingriffsbereich als Freiland-Klimatop und Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität ausgewiesen. Diese zeichnen sich durch einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen aus. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion ($< 10\text{-}15 \text{ m}^3 / \text{sm}^2$) verbunden. Als ausgeschriebenes Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammlgebiet hat der Bereich eine hohe Bedeutung für die Belüftung von Siedlungsflächen und das dortige Klima. Zusätzlich weisen sie eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf. Durch die angrenzenden offenen Landschaften ist die Siedlungsbelüftung trotz Umsetzung der Planung gewährleistet. Veränderungen sind hauptsächlich im mikroklimatischen Bereich zu erwarten, die sich allerdings nicht auf das Siedlungsklima von Schnait auswirken, auch nicht im Zusammenhang mit etwaigen Folgen des Klimawandels (siehe gutachterliche Stellungnahme des Landschaftsplanungsbüros Friedemann vom 11.05.2021). Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und heimischen Laubbäumen im Gebiet, hat zusätzlich einen positiven Effekt auf die Verdunstung und damit auch das Kleinklima.

Das Plangebiet kann als ruhige Wiesenfläche mit erholungswirksamen Strukturen beschrieben werden. Auf der Wiesentalstraße und dem weiterführenden Feldweg gelangen beispielsweise Spaziergänger in das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.19.015), das sich durch weitläufige Streuobstgebiete, Weinberge und Waldgebiete auszeichnet. Durch die Planung wird das Landschaftsbild stark verändert und neugestaltet. Die landschaftliche Einbindung erfolgt durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.

Zu den Umweltauswirkungen durch Straßenverkehrslärm und Lärmemissionen der umliegenden Weinbaubetriebe wird auf die Ausführungen in Ziffer I.5 verwiesen.

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler
Erster Bürgermeister