

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „IN DEN HAUERN“

**Entwurf vom 25.05.2022**

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Norden von Großheppach findet sich am Fuße der Weinberge eine Wohnsiedlung aus den Siebzigerjahren. In der öffentlichen Grünfläche „In den Hauern“ befinden sich unterirdische Wasserbehälter, die im Rahmen des nachhaltigen und kosteneffizienten Wasserversorgungskonzeptes 2030 der Stadtwerke Weinstadt im Jahre 2017 stillgelegt wurden. Die Anlage der Niederzone Großheppach wurde bereits 1963 gebaut und befindet sich samt Flurstück im Besitz der Stadtwerke Weinstadt. Nachdem die Behälter keine Verwendung mehr finden, streben die Stadtwerke den Verkauf des Grundstücks an.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Weinstadt, erarbeitet das Stadtplanungsamt für das Gebiet des ehemaligen Wasserbehälters „In den Hauern“ Entwurfsvarianten zur Wohnraumgewinnung. Betrachtet wurden dabei gebietstypischer Bautypologien, insbesondere die Wohnformen Reihenhäuser, Doppelhaus, Stadtvilla und Geschosswohnungsbauzeile. Am 28.05.2020 fiel der Beschluss der städtebaulichen Variante im Gemeinderat auf das Konzept der Doppelhausbebauung mit zusätzlichen Carports.

Ziel der Stadt Weinstadt ist es, das Gebiet entsprechend des beschlossenen städtebaulichen Konzepts zu entwickeln und somit zusätzliche Wohnungsbauflächen im Innenbereich zu schaffen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Unter den Weinbergen I“, der 10.06.1976 in Kraft trat, setzt für den Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ mit unterirdischem Wasserhochbehälter fest. Ein Spielplatz wurde jedoch auf der Fläche nie errichtet, da im Wohngebiet Unter den Weinbergen in der Umgebung ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sind – es befinden sich sechs Spielplätze in einer Entfernung zwischen 220 Meter bis 380 Meter zum Plangebiet, entlang der Rems wurden zudem im Rahmen der Gartenschau umfangreiche neue Spiel-, Sport und Aufenthaltsflächen geschaffen. Auch für die Erholungsnutzung sind durch den unmittelbaren Zugang in die freie Landschaft ausreichend Möglichkeiten vorhanden. Da wie oben erwähnt die Nutzung durch den Hochbehälter nun entfällt, kann die Fläche somit einer neuen Nutzung zugeführt werden und zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs zur Verfügung stehen. Auch östlich des Fußweges zwischen In den Hauern und Wartbühlstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese Fläche wurde, wie auch die daran angrenzende Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten), entsprechend einem Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahre 1994 mit Wohnhäusern bebaut. Da die bestandskräftigen Baugenehmigungen gelten, wird derzeit kein Erfordernis einer Innenentwicklung und somit der Änderung des Bebauungsplans für den Bereich östlich des Weges gesehen. Das Plangebiet beschränkt sich somit auf das Grundstück des Wasserbehälters und die dazugehörige Erschließungsfläche, um die Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen. Da auf der Fläche eine Wohnbauentwicklung angestrebt wird, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Da es sich bei der Maßnahme um eine bauliche Nachverdichtung des Gebietes Unter den Weinbergen I durch Überplanung der öffentlichen Grünfläche und Konversion der Infrastrukturfläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt am 23.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „In den Hauern“ als

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.  
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,17 ha.

## 2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Bei der Maßnahme handelt es sich um die Nachverdichtung des Gebietes Unter den Weinbergen durch Überplanung einer innerörtlichen Grünfläche und Konversion einer Fläche für Infrastruktur, wobei die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen. Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im vorliegenden Fall wird keine Beeinträchtigung gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

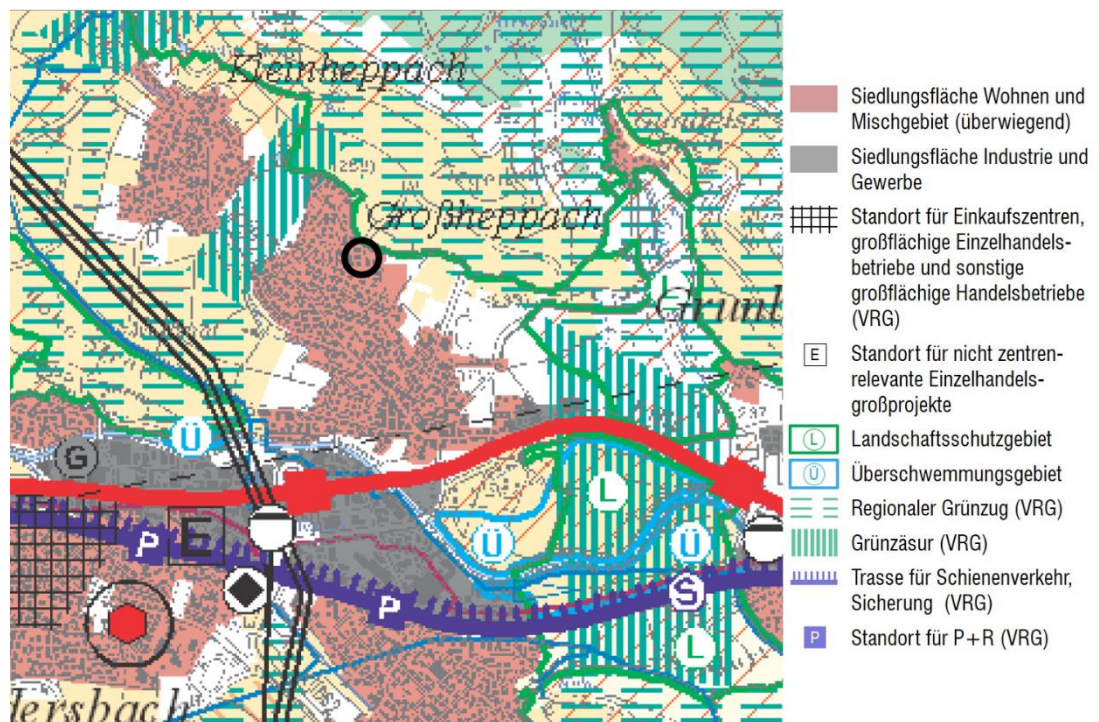
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung wird zusätzlich durchgeführt.

## 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 3.1 Regionalplan



**Abbildung 1:** Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009 mit Plangebiet (schwarz umkreist)

Die Stadt Weinstadt liegt im Verdichtungsraum Rems-Murr-Kreis, entlang der Entwicklungsachse Waiblingen – Schorndorf. Der Stadtteil Endersbach ist als Unterzentrum (PS. 2.3.3. (Z)) ausgewiesen. Der Stadtteil Großheppach gehört laut Tabelle zum PS 2.4.1.1 (Z) mit Beutelsbach und Endersbach zu den Siedlungsbereichen, in denen die Siedlungstätigkeit verstärkt stattfinden soll.

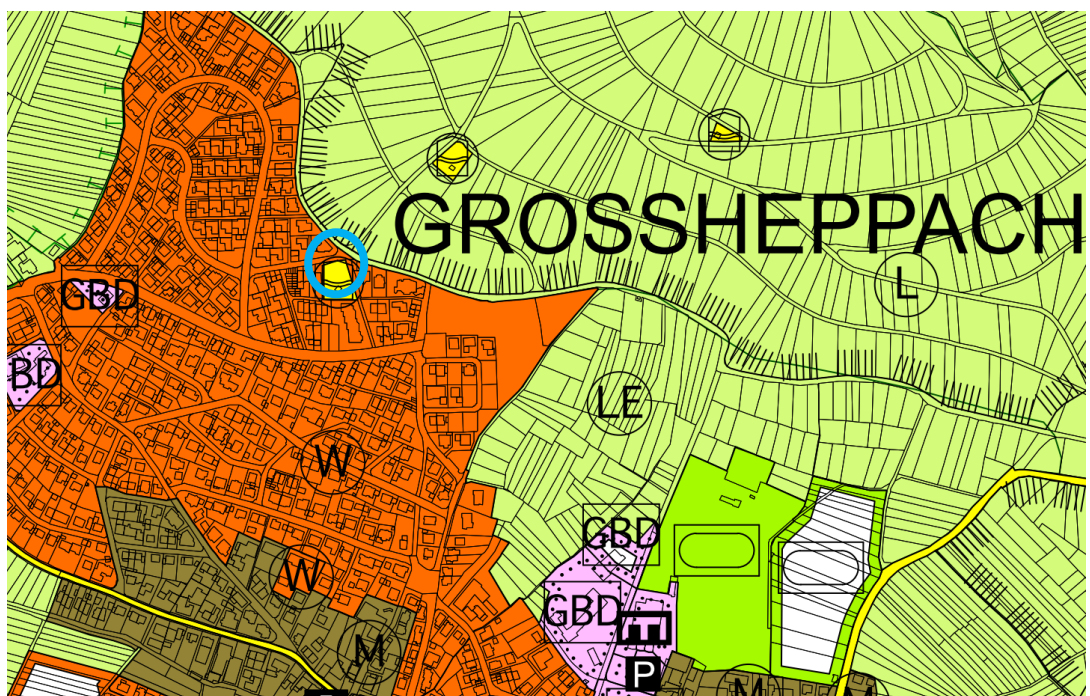
Das Plangebiet selbst ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) festgelegt. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Gebiet des Bebauungsplans „In den Hauern“ ist im Flächennutzungsplan Unteres Remstal als „Ver- und Entsorgungsfläche Wasserbehälter“ dargestellt. Umgeben wird das Gebiet von Wohnbauflächen.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

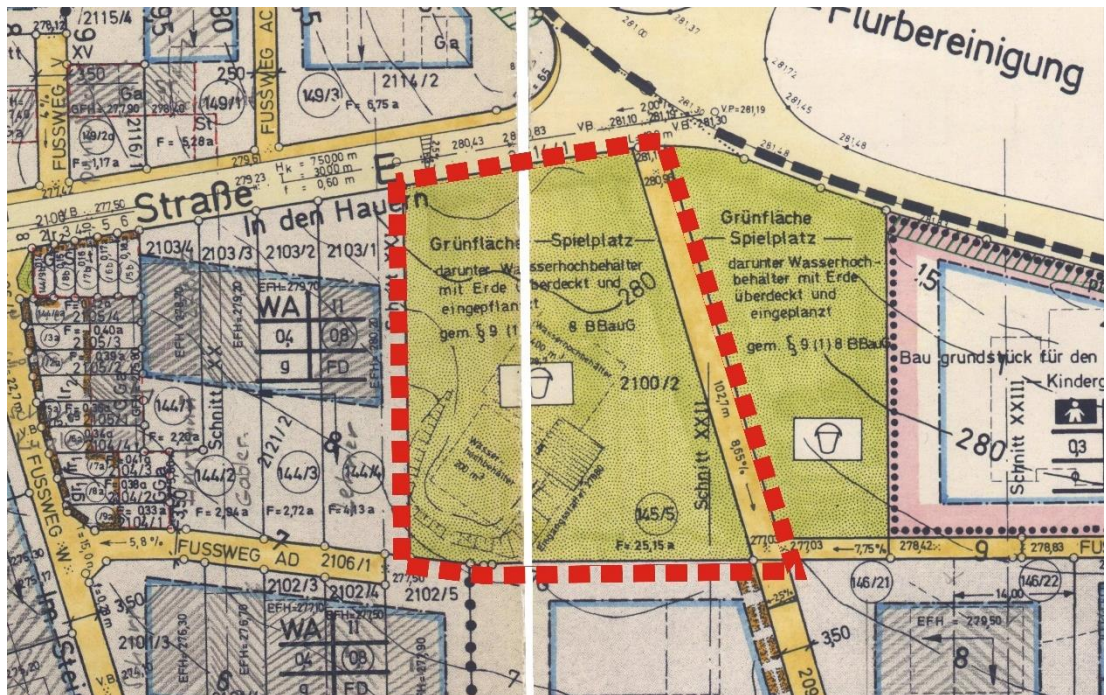
Im vorliegenden Fall wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den angrenzenden Strukturen gewährleistet. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist daher nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 11. Änderung, genehmigt 2019 mit Plangebiet (in blau)

### 3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter den Weinbergen I“, der am 10.06.1976 in Kraft trat. Dieser setzt im Bereich „In den Hauern“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und einen Fußweg fest. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans „In den Hauern“ innerhalb dessen räumlichen Geltungsbereichs außer Kraft.



**Abbildung 3:** Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Plangebiet (in rot)

Nördlich des Plangebiets ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter den Weinbergen I“ ein reines Wohngebiet, südlich und westlich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Östlich schließt sich eine Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) an das Plangebiet an. 1994 beschloss der Technische Ausschuss, anstelle der bislang festgesetzten Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) und „Grünfläche – Spielplatz“ östlich des Fußwegs, eine Bebauung mit vier Doppelhäusern zu ermöglichen. Heute bestehen auf der Fläche drei genehmigte Einzelhäuser. Eine Bebauungsplanänderung fand in diesem Bereich nicht statt. Da jedoch die bestandskräftigen Baugenehmigungen gelten, wird derzeit kein Erfordernis einer Innenentwicklung und somit der Änderung des Bebauungsplans gesehen.

### 3.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet „Zipfelbachtal, Korber Kopf, Buocher Höhe, Remstalhänge, Ramsbachtal und Grafenberg“ (LSG 1.19.009) befindet sich in ca. 12 m Entfernung, nordöstlich des Plangebiets.

### 3.5 Wohnraumbedarf

Die Wohnraumversorgung ist ein Belang, der die Erforderlichkeit zur Aufstellung/Änderung eines Bauleitplanes auslösen kann. Dies wurde durch die Änderung des Baugesetzbuchs 2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) durch Ergänzungen im Gesetz hervorgehoben und als Signal an die Gemeinden gesendet. Des Weiteren gilt gem. § 1 BauGB der Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (Innen- vor Außenentwicklung). Somit werden wertvolle Offenlandflächen im Außenbereich vor weiteren Flächenversiegelungen geschützt.

Das Liegenschaftsamt der Stadt Weinstadt schätzt die aktuelle Nachfragesituation nach Bauplätzen als ungebrochen extrem hoch ein.

Anhaltspunkt hierfür sind die vielen Kaufwilligen, die auf dem Portal der städtischen Bauplatzvergaben registriert sind. Auf der Liste befinden sich Stand Juli 2021 1.193 Interessenten; allein 2021 wurden 280 Eintragungen vorgenommen.

Bei der Bauplatzvergabe „Halde V“ vor zwei Jahren haben sich rund 230 nachhaltige Bewerber (mit Finanzierungsbestätigung der Bank) für einen der ca. 50 Bauplätze interessiert.

Auch bei den künftig zu veräußernden Bauplatzvergaben (Furchgassel/ Brückenstraße/ In den Hauern) werden ähnlich hohe Bewerbungszahlen erwartet.

## **4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **4.1 Lage im Siedlungsraum**

Die Stadt Weinstadt liegt nordöstlich der Stadt Stuttgart. Durch Weinstadt verläuft die Bundesstraße B 29, welche nach Osten Richtung Schwäbisch Gmünd (ca. 40 km) führt und im Westen an die Bundesstraße B 14 anschließt, diese verläuft weiter Richtung Schwäbisch Hall (ca. 60 km) bzw. Stuttgart (ca. 20 km).

Das Plangebiet liegt im Norden Weinstadts, im Stadtteil Großheppach.

### **4.2 Topographie**

Das Plangebiet steigt von Süden von etwa 278 m ü. NN auf etwa 281 m ü. NN im Norden an.

### **4.3 Bestehende Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Anlage der Wasserversorgung Niederzone Großheppach, die keine Verwendung mehr findet, da die Versorgung durch den Mittel- und Hochzonen-Behälter ausreichend gedeckt ist (siehe nachfolgendes Kapitel).

Die oberirdische Nutzung der Fläche erfolgt als Grünanlage. Auf dieser steht ein Wartungsgebäude der unterirdischen Wasserbehälter. An den Rändern ist die Grünfläche mit unterschiedlichen Bäumen bestanden.

Das Gebiet wird von Wohnbebauung umgeben.

### **4.4 Entbehrlichkeit des Niederzonenbehälters Großheppach**

Ziel der Stadtwerke ist eine sichere, nachhaltige und kosteneffiziente Wasserversorgung, basierend auf einem langfristigen Wasserversorgungskonzept 2030 ff, woran bereits seit 2012 gearbeitet wird und welches kontinuierlich aktualisiert und Umsetzungsschritte daraus eingeleitet werden.

Der Niederzonenbehälter in Großheppach hat seit Mai 2017 seine Funktion verloren, da seit diesem Zeitpunkt die Versorgung der Niederzone vollständig über die Zone Endersbach vom Behälter „Wolfshof“ sowie vom Behälter „Rappenruh“ in Beutelsbach erfolgen. Neben der Erhöhung der Versorgungssicherheit in Großheppach aufgrund der begrenzten Zuleitung in Nenndurchmesser 80 mm der Nord-Ost-Wasserversorgung (NOW) zu allen drei Behältern, konnte dadurch

insbesondere das teurere NOW Wasser durch günstigeres Wasser des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (LW) ersetzt werden. 2007 bis 2016 wurden für Großheppach rund 190.000 m<sup>3</sup> pro Jahr von NOW bezogen. 2018 waren es noch 134.000 m<sup>3</sup> was zu einer Einsparung von netto rund 30.000 € für den Gebührenzahler pro Jahr führte. Vor der Umstellung auf den Behälter Wolfshof wurde seit den 80er Jahren bereits in die Niederzone Großheppach LW Wasser aus der Zone 4 (Beutelsbach) vom Behälter Rappenruh eingespeist. Allerdings hatte dieser Behälter keine weiteren Kapazitäten mehr. Durch die Umstellung auf den Behälter Wolfshof konnte auch der Behälter Rappenruh wieder entlastet werden. Dieser steht noch als Redundanz für die Versorgung von Großheppach zur Verfügung. Des Weiteren wurden Übergänge mittels Druckminderer zwischen Mittelzone und Niederzone geschaffen. Diese reagieren bei erhöhter Wasserabnahme und speisen in die darunterliegende Zone ein. Aufgrund dieser Umstellungen wurde die Löschwasserversorgung der gesamten Niederzone erheblich verbessert. Bis zur Umstellung waren im Schnitt lediglich 15 m<sup>3</sup>/h aus einem Hydranten zu entnehmen. Nun können bis zu 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser im Schnitt an den Hydranten der Niederzone bereitgestellt werden. Das bisherige Speichervolumen des Niederzonenbehälters wird heute vollständig vom Behälter Wolfshof übernommen. Dieser wird aktuell mit 1.600 m<sup>3</sup> Speichervolumen genutzt. Insgesamt kann der Behälter Wolfshof 1.900 m<sup>3</sup> Speichervolumen bereitstellen, was zum heutigen Zeitpunkt noch als Reserve vorgehalten wird.

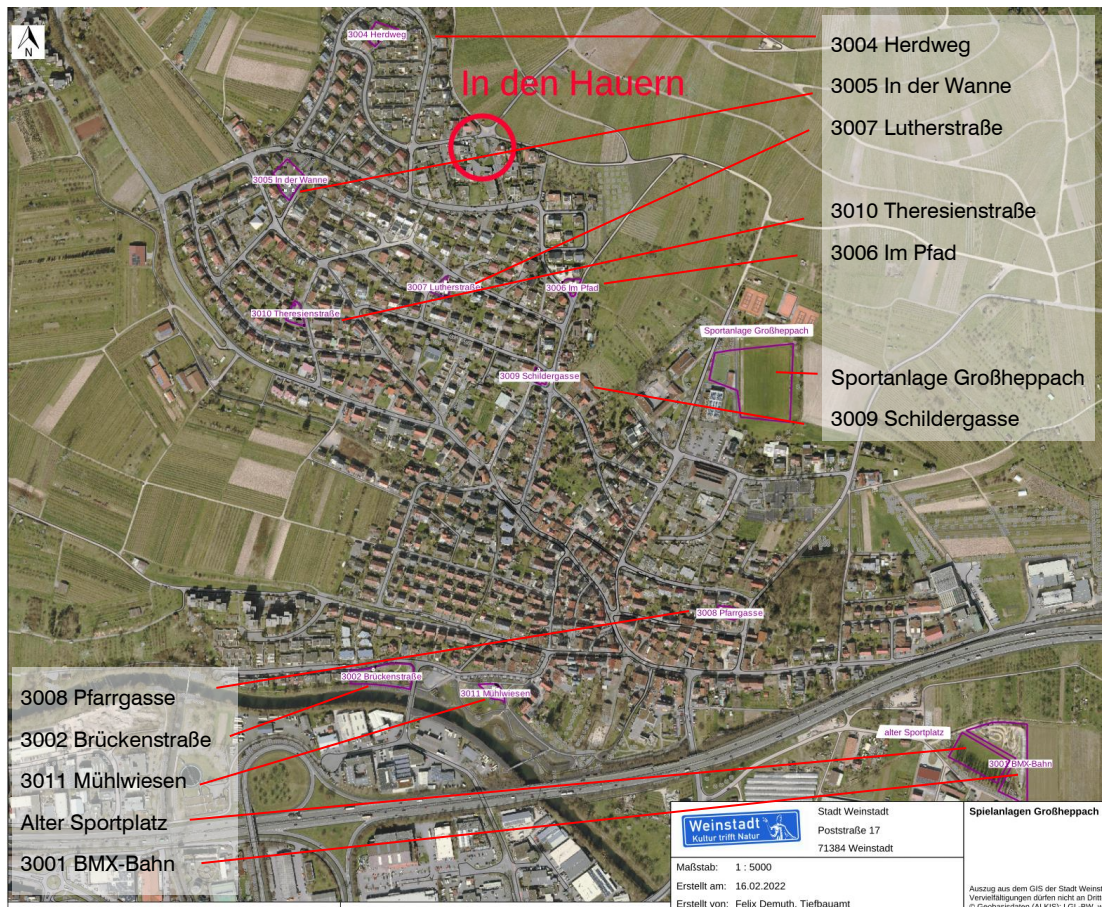
Sollten mittel- bis langfristig Eigenwasservorkommen auf Großheppacher Gemarkung wieder für die Trinkwasserversorgung durch Aufbereitung nutzbar gemacht werden, würden diese aus hydraulischen Gründen über den Mittelzonenbehälter in die verschiedenen Druckzonen des Ortsnetzes eingespeist werden können.

#### **4.5 Entbehrlichkeit der Festsetzung eines Spielplatzes**

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich tatsächlich nicht um den Entfall eines vorhandenen Spielplatzes, da auf der Fläche nie ein Spielplatz errichtet wurde. Es ist auch keine Belastung der Fläche vorhanden, die durch die Ablöse einer privat zu errichtenden Kleinkindspielfläche eines Nachbargebäudes entstanden hätte sein können.

Auf die Festsetzung einer Spielplatzfläche kann verzichtet werden, da in Großheppach ausreichend Spielplätze vorhanden sind. Allein im nördlichen Stadtteil sind insgesamt sechs Spielplätze für die Altersgruppe 3 – 14 Jahre in einer Entfernung zwischen 220 Meter bis 380 Meter zum Plangebiet vorhanden. Auch für die Altersgruppe 10 + sind Sportanlagen in einer Entfernung von einem halben Kilometer zur Verfügung. Zudem sind die Grundstücke ausreichend bemessen und mit niedrigen Grundflächenzahlen belegt, sodass Frei- und Spielbereiche vor allem für Kleinkinder gem. Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können. Des Weiteren bleibt der unmittelbare Zugang in die freie Landschaft (Weinberge) erhalten, sodass durch die Nachverdichtung im Plangebiet nicht von einem erheblichen Verlust an Spiel- und Erholungsfläche ausgegangen werden kann. Im Rahmen der Landesgartenschau wurden an der Rems zudem umfangreiche Erholungs- und Spielmöglichkeiten neu geschaffen, die die Angebote für junge Familien und Kinder im Stadtgebiet ergänzen.





**Abbildung 4:** Übersicht über die in Großheppach vorhandenen öffentlichen Spielbereiche, Tiefbauamt 16.02.2022

Name	Straße	geeignetes Alter	Abstand zu In den Hauern in Meter
3001 BMX-Bahn	Heuweg	3-14	1200
3002 Brückenstraße	Brückenstraße	3-14	840
3003 Gundelsbach	Gundelsbach	3-14	1200
3004 Herdweg	Herdweg	3-14	240
3005 In der Wanne	In der Wanne Großheppach	3+	300
3006 Im Pfad	Im Pfad	3-14	260
3007 Lutherstraße	Lutherstraße	3-14	220
3008 Pfarrgasse	Pfarrgasse	3-14	830
3009 Schildergasse	Schildergasse Großheppach	3-14	360
3010 Theresienstraße	Theresienstraße	3-14	390
3011 Mühlwiesen	Mühlwiesen	3-14	850
Sportanlage Großheppach	Zügerbergstraße	10+	500
alter Sportplatz	Heuweg	10+	1200

**Abbildung 5:** Tabellarische Auflistung der in Großheppach vorhandenen öffentlichen Spielbereiche mit Altersangabe und Angabe der Entfernung zum Plangebiet, Tiefbauamt 16.02.2022

## 4.6 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2100/6 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 2098/4 (Straße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Im östlichen Bereich verläuft eine öffentliche Verkehrsfläche.



**Abbildung 6:** Luftbild mit Plangebiet (in rot), Quelle: BürgerGIS, Stadt Weinstadt, Abruf: September 2020

## 5 Städtebauliches Konzept

Das Stadtplanungsamt der Stadt Weinstadt erarbeitete für das Gebiet des ehemaligen Wasserbehälters „In den Hauern“ Entwurfsvarianten zur Wohnraumgewinnung. Betrachtet wurden dabei gebietstypische Bautypologien, insbesondere die Wohnformen Reihenhause, Doppelhaus, Stadtvilla und Geschosswohnungsbauzeile. Am 28.05.2020 fiel der Beschluss der städtebaulichen Variante im Gemeinderat auf das Konzept der Doppelhausbebauung mit zusätzlichen Carports.

Das beschlossene städtebauliche Konzept wurde im Zuge des weiteren Verfahrens geringfügig angepasst. Insbesondere fand eine Änderung der Grundstückszuschnitte und der Anordnung der Carports statt, um die Erschließung und die Grundstücksgrößen zu optimieren. Die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts blieben davon unberührt.

Die Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Großheppach ist als heterogen zu beschreiben. Viele verschiedene Wohnformen in überwiegend Einzelbebauung

gliedern sich entlang der Weinhänge. Die Entwurfsvariante Doppelhaus nimmt diese Struktur auf und fügt sich in die städtebauliche Substanz ein. Die geplanten Gebäude schaffen, zusammen mit den Bestandsgebäuden, eine räumliche Arrondierung zum Landschaftsraum.

Die Planung sieht zwei zweigeschossige Doppelhäuser mit Flachdach vor. Die Ausrichtung der Gärten ist Süd beziehungsweise Südwest und erlaubt den Erhalt einzelner Bäume. Jedes Haus verfügt auf eigenem Grundstück über zwei Parkmöglichkeiten.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehende Straße „In den Hauern“ sowie den bestehenden Fußweg, der als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnweg mit Erschließungsfunktion festgesetzt und verbreitert wird, sodass er zur Erschließung der rückwärtigen Doppelhäuser dienen kann.



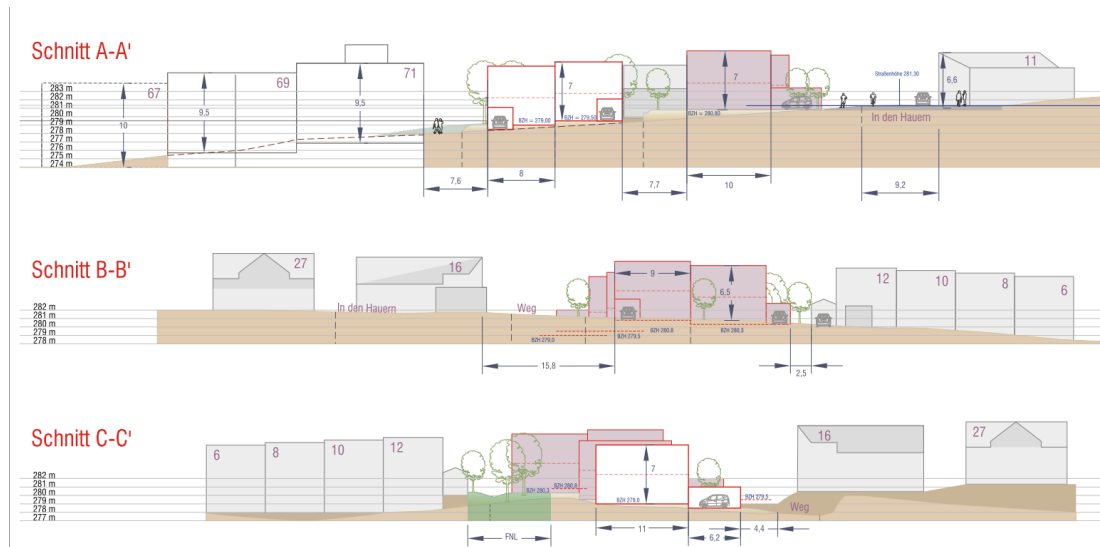


Abbildung 8: Schnittdarstellungen, Büro Baldauf, 06.05.2022

## 6 Erschließung

### 6.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße In den Hauern erschlossen. Die Zufahrt zu dem südlich gelegenen Doppelhaus erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche, die durch die Verbreiterung des Fußwegs zwischen In den Hauern und dem Weg Im Pfad auf eine Breite von mind. 4,50 m entsteht. Die Benutzung des Weges als Zu- und Abfahrt der angrenzenden Baugrundstücke war nach bisher geltendem Recht nicht zulässig. Dies wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert. Die öffentliche Verkehrsfläche wird als Wohnweg mit Erschließungsfunktion festgesetzt. Um eine Überlastung des somit entstehenden Stichts zu vermeiden und das Wenden auf dem eigenen Grundstück als ausreichend einzustufen, werden die Wohneinheiten auf eine (1) je Doppelhaushälfte beschränkt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird mit Ausnahme des nordwestlichen Gebäudes, welches in den Mischwasserkanal In den Hauern entwässert, im Trennsystem entwässert. Hierbei wird das anfallende Oberflächenwasser direkt in den östlich verlaufenden Regenwasserkanal abgeführt. Es ist darauf zu achten, dass sowohl für den Regenwasseranschluss, als auch für den Schmutzwasseranschluss ein Kontrollschacht möglichst nahe an der Grundstücksgrenze zu errichten ist.

Momentan liegt auf Höhe des geplanten Baugebiets in der Wartbühlstraße ausschließlich ein Regenwasserkanal. Aufgrund des geplanten Baugebietes wird ein Schmutzwasserkanal parallel zum Regenwasserkanal verlegt.

Auf den Grundstücken ist eine getrennte Ableitung von Regen- und Schmutzwasser vorzusehen. Die Regenrückhaltung soll auf den privaten Grundstücken geschehen.

Zur ordnungsgemäßen Leitungsverlegung muss parallel des Wohnwegs ein Leitungsrecht festgesetzt werden.

### **6.3 Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Bereitstellung der Behälter auf eigener Grundstücksfläche. Durch die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 4,50 m im Bereich des Plangebiets bis zum Weg Im Pfad ist eine Anfahrt durch das Entsorgungsunternehmen möglich und auch die Abholung der Behälter der Bestandsgebäude weiterhin gewährleistet. Eine Absprache mit dem Entsorgungsunternehmen und der Abfallwirtschaft Rems-Murr (AWRM) hat stattgefunden.

### **6.4 Richtfunk**

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse mit Ihrem Schutzbereich ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, da der Schutzstreifen in einem vertikalen Korridor zwischen 11 m und 41 m über Grund liegt. Allerdings ist bei der Bauphase von den Bauherren zu berücksichtigen, dass alle Konstruktionen und notwendigen Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen dürfen.

## **7 Gutachten / Untersuchungen**

### **7.1 Artenschutz**

Um die artenschutzrechtlichen Belange der Planung zu berücksichtigen, erfolgte eine umfangreiche faunistische Erfassung und Prüfung möglicher Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Büro Peter Endl (Dipl. Biol.), Filderstadt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt als Anlage zum Bebauungsplan bei. Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend (Die Verweise beziehen sich auf die entsprechenden Stellen des Gutachtens):

„Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten die Auswirkungen des Vorhabens „In den Hauern“ der Stadt Weinstadt auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten von Vogelarten und Fledermausarten sowie der Zauneidechse in Anspruch genommen werden sowie mehrere Arten in ihren Lebensräumen möglicherweise gestört werden.

Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

- (1) Verbotstatbestand (Tötung und Verletzung)
- (2) Verbotstatbestand (Störung)
- (3) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach §44 (4).

Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 3.5. Häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand können hierbei aus der weiteren Betrachtung ausgeschlossen bzw. im Rahmen der Behandlung wertgebender Arten betrachtet werden. Als prüfungsrelevante Arten sind demnach sämtliche im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten, der Zauneidechse sowie mehrere lokal oder regional bedeutsame Brutvogelarten (mit Status als landes- oder bundesweiter Vorwarnlistenart bzw. gefährdeter Art) zu betrachten.

Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, so dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Im Einzelnen dienen die Maßnahmen V1 und V4 der Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung oder Verletzung. Die Festlegung einer Bauzeitenregelung (Entfernen von Gehölzen/Staudenfluren außerhalb der Brutzeit - Maßnahme V1) sowie der Erhalt von Gehölzbeständen (Maßnahme V2) gewährleistet, dass Vogelarten nicht während der Brut- bzw. Hauptaktivitätsphase getötet oder verletzt werden. Die Maßnahme V4 (Schutzzaun) gewährleistet hingegen, dass Zauneidechsen in das Baumfeld einwandern können.

Die Maßnahmen V2 (Erhalt von Gehölzbeständen) und V3 (Erhalt von Zauneidechsenhabitaten) dient dem Erhalt und der Aufwertung der Lebensräume von Brutvogelarten sowie der Zauneidechse. Für die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Flächen wird daher der v.a. baubedingt mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Der Erfolg der Maßnahmen ist jedoch durch ein umfangreiches Monitoring (5-Jährig) zu dokumentieren.

Nach Anwohnern (schrift. Mitteilung 2020/2021/2022) wurde eine bemerkenswert hohe Zahl weiterer Arten in verschiedensten Artengruppen nachgewiesen. Hierbei handelt es sich teilweise um bundesweit geschützte Arten, die jedoch nicht im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) zu behandeln sind. Grundsätzlich sollten daher, unabhängig vom hier behandelten Projekt, Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Artenvielfalt ergriffen werden.“

Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

## 8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Konversionsfläche (bisher Grünfläche mit Anlagen zur Wasserversorgung) und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „In den Hauern“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

### **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes eingegrünter Flächen kann von Nachbarn/Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung, Erschließungsstraße) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme und der erheblichen Nachfrage an Wohnbebauung zumutbar.

Durch das induzierte Verkehrsaufkommen sind keine Leistungseinbußen des Straßennetzes zu erwarten.

Nach erfolgter Plandurchführung kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sein werden. Die Belichtung und Belüftung bleibt gewährleistet. Das Wohnraumangebot in Weinstadt wird durch die Planung ergänzt und trägt zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei.

Die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den angrenzenden Flächen resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind auf den Grundstücken im Plangebiet auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden als ortsüblich hinzunehmen. Der durch die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegte Abstand der Wohnbebauung incl. Außenbereiche zu den angrenzenden Weinbergen von über 20 m trägt zum Schutz der Anwohner vor möglicher Spritzmittelabdriftung bei. Der Abstand von 20 m für Obstbau und Landwirtschaft reicht bei Beachtung der guten fachlichen Praxis nach der Rechtsprechung, sofern keine konkreten örtlichen Besonderheiten oder atypischen Windrichtungen vorliegen, regelmäßig aus. Zudem bestehen bereits heute Wohnbebauung in vergleichbaren Abständen zur Rebfläche, so dass aus der Überplanung für den Weinanbau keine zusätzlichen Anforderungen folgen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet beinhaltet nur einen geringen Anteil von versiegelten / befestigten Flächen (Wasserhäusle und unterirdische Wasserbehälter). Die Fläche ist mit Wiese und randlichen Bäumen (zwei Apfelbäume, eine Birne, eine Walnuss, vier Ahorn, ein Götterbaum, eine Weide) bewachsen. Südlich angrenzend befindet sich eine Lärche.

Die Nachverdichtung trägt zu einer erhöhten Versiegelung der Flächen bei. Zudem können zum Teil bestehende Gehölze nicht erhalten werden. In der Folge ergeben sich Auswirkungen auf die ökologische Funktion. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt. Eine intensivere Bebauung an dieser Stelle ist jedoch durch die Gemeinde gewünscht, um innerstädtischen Wohnraum zu schaffen.

Durch eine Innenentwicklungsmaßnahme zur Wohnraumschaffung werden wertvolle Offenlandflächen im Außenbereich vor weiteren Flächenversiegelungen geschützt, was wiederum als wichtiger Beitrag für den Artenschutz gewertet werden kann.

Dass auch bei der Überplanung innerstädtischer Grünflächen artenschutzrechtliche Belange tangiert sein können und eine hohe Artenvielfalt auftreten kann wird gesehen. Daher ist es gesetzlich vorgesehen, artenschutzrechtliche Erhebungen zu machen und diese bei der Planung zu berücksichtigen. In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden Erhebungen ausgewertet und verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum besonderen Artenschutz vorgeschlagen. Sofern streng oder besonders geschützte Arten vorkommen, werden hohe Auflagen an die Bebaubarkeit der Fläche gestellt. Aber auch zum Schutz der nicht unter besonderem Schutz stehenden Arten werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Um die Auswirkungen zu beschränken, werden artenschutzrechtliche Maßnahmen, Pflanzbindungen und Pflanzzwänge in Form von Dachbegrünung und der Begrünung der Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen als ökologischer Trittstein für diverse Insekten und Vogelarten. Weitere Pflanzfestsetzungen (u.a. wasserdurchlässige Gestaltung von Oberflächenbelägen) dienen der Minimierung der Flächenversiegelung, bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die Fläche ist derzeit durch die Anlage der Niederzone Großheppach mit unterirdischen Wasserbehältern bebaut. Ein Großteil der Fläche ist als Grünfläche ausgebildet. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung erhöht. Somit erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Fläche. Allerdings wird durch die Entfernung der unterirdischen Wasserbehälter in diesen Bereichen eine Aufwertung der Bodenqualität erzielt.

Mit der geplanten Bebauung der Fläche im Innenbereich soll eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert, bzw. vermieden werden. Das vorhandene Potential von innerörtlichen Brachflächen soll genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden. Eine solche positive Innenentwicklung und Nachverdichtung brachliegender Flächen, sowie die Deckung des Bedarfs an Wohnen rechtfertigen die Konzeption und die Aufstellung des Bebauungsplans. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan wird unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der privaten Erschließungswege und Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden muss und die Dächer zu begrünen sind. Somit können teilweise Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Zudem werden Bestandsbäume auf der unversiegelten Fläche erhalten und planungsrechtlich gesichert.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.



Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzguts Klima relativ gering. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt.

Durch die Nachverdichtung durch aufgelockerte Doppelhäuser ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, den Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert. Eine landschaftsplanerische Stellungnahme zur klimatischen Situation von Friedemann Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie vom 10.03.2022 liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Das Schutzgebiet Luft wird bereits im Bestand durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und die dadurch resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen beeinträchtigt. Von der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich kaum bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebiets.

Die Lücken zwischen den Baufenstern und die am städtebaulichen Konzept orientierten, relativ strikt festgesetzten Baufenstern mit geringem Spielraum, wirken einer Massivität entgegen und spiegeln das geplante Konzept wieder.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da hiermit der Innenbereich aktiviert und belebt wird. Landschaftlich bleibt das Ortsbild durch den hohen Durchgrünungsanteil erhalten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind denkmalfachliche Interessen der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt: Abgegangene Hauernkelter (Prüffall Nr. 5M)

Nach den Schriftquellen ist indirekt eine bereits in hochmittelalterlicher Zeit an dem Standort bestehende Kelter wahrscheinlich zu machen. 1290 stiftet ein Ludwig Hur Weinberge und eine Kelter dem Kloster Adelberg. Im Lagerbucheintrag 1500 findet dieselbe als „Hurkelter“ explizite Erwähnung und wird nach Ausbauten im 17. Jahrhundert, 1745/ 45 nochmals neu errichtet.

Innerhalb der ausgewiesenen Verdachtsflächen kann daher trotz moderner Eingriffe in bislang nicht, oder nicht tiefgreifend gestörten Arealen mit denkmalwerten archäologischen Befunden und Funden der älteren Bau- und Nutzungsgeschichte, sowie der lokalen Sachkultur gerechnet werden. Weiterhin sind relevante Relikte technischer Anlagen der abgegangenen Kelter zu erwarten.

Entsprechend ihrer heimatgeschichtlichen und dokumentarischen Bedeutung kann es sich dabei um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln, deren Erhalt in öffentlichem Interesse steht. Durch Bodeneingriffe bei baulichen Maßnahmen und Abbrüchen ist gegebenenfalls jedoch eine intensive Beeinträchtigung des Schutzgutes bzw. die Zerstörung archäologischer Kulturgüter zu befürchten.

Für Abbruch- und Neubauvorhaben innerhalb der mitgeteilten bodendenkmalpflegerischen Relevanzflächen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Zudem ist eine Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege erforderlich, sodass die Belange des Denkmalschutzes ausreichend gewahrt werden können.

### **Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Durch die Planung wird geringfügig mehr Boden in Anspruch genommen als bisher. Er kann dann nicht mehr als Standort für die natürliche Vegetation dienen und verliert einen Teil seiner Lebensraumfunktionen. Auch die Funktionen im Landschaftswasserhaushalt gehen verloren.

Die Bebauung beeinflusst Lebensraum für Tiere und Pflanzen, außerdem ist damit ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Der Verlust von Grünland bedeutet den Verlust klimaaktiver Freiflächen. Die Einschränkung der klimarelevanten Funktionen und der Eingriff in das Landschaftsbild können sich auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken.

Es ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bestehende Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter vorliegen und vom Vorhaben beeinflusst werden. Die dargestellten Aspekte werden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Zudem werden im Bebauungsplan ökologische Festsetzungen getroffen. Diese kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu minimieren oder zu vermeiden.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

# 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets dient der Deckung des Wohnraumflächenbedarfs auf einer gut erschlossenen Innenentwicklungsfläche. Durch die Festsetzung fügt sich das Plangebiet in die Umgebung ein.

Der Festsetzungskatalog entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter den Weinbergen I“, der 10.06.1976 in Kraft trat und somit der bestehenden und gewünschten Gebietscharakteristik.

**Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen** werden ausgeschlossen, sie haben einen sehr großen Flächenbedarf, der dem Ziel der Nachverdichtung entgegensteht. Das prioritäre Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung eines qualitätvollen Wohngebiets. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen. Zudem sind die Nutzungen an dieser Stelle, bezogen auf die Gesamtgemeinde falsch platziert.

**Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung** sind ebenfalls nicht zulässig. Auch dieser Ausschluss dient der Schaffung von Wohnraum. Zudem werden nachbarschaftliche Belange berücksichtigt, da diese Nutzungen bereits im gesamten Wohngebiet ausgeschlossen sind. Im sonstigen Gemeindegebiet sind zudem ausreichend Möglichkeiten gegeben, die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu realisieren.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich (siehe auch Kapitel 5, Städtebauliches Konzept). Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

### A2.1 Grundflächenzahl

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt zum Teil eine Grundflächenzahl von 0,3, zum Teil eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO. Dies wird der effektiven Nutzung der innerörtlichen Fläche und somit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht.

## **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung wurde entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen entwickelt, die zweigeschossige angrenzende Bebauung auch im Plangebiet zu sichern (siehe hierzu auch Kap. 5). Eine eingeschossige Bungalow-Bauweise ist somit nicht möglich, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe und der Reglementierung der Abgrabungen sind auch keine drei Geschosse möglich. Zudem sichert die Festsetzung, dass das Obergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet wird und somit die Wohnfläche optimal genutzt wird. Rücksprünge für Balkone bzw. Terrassen sind insoweit nur begrenzt möglich, sodass die zweigeschossige Erscheinung der Gebäude gesichert ist.

## **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. Gebäudehöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich und der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in die umgebende Bebauung und das Landschaftsbild einfügt.

Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten ist getroffen, da diese Anlagen sich aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

## **A3 Bauweise**

Um die verträgliche Wohnbauentwicklung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets zu gewährleisten, orientieren sich die Festsetzungen stark am städtebaulichen Konzept und gewähren hinsichtlich der Gebäudetypologie und dem Standpunkt der Gebäude wenig Spielraum. Daher werden, entsprechend des städtebaulichen Konzeptes nur Doppelhäuser zugelassen (siehe auch Kapitel 5, Städtebauliches Konzept).

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde aus der Vorhabenplanung entwickelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund der gewünschten Bebauung als „Einzelbaufenster“ festgesetzt. Hierdurch wird die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten und die ausreichende Besonnung der einzelnen Gebäude gewahrt. Zudem kann der Gehölzbestand im südwestlichen Bereich des Plangebiets erhalten bleiben. Gleichzeitig findet ein ausreichender Abstand zu den Weinbergen und somit ein Schutz vor Spritzmittel im Nordosten Berücksichtigung.

Die Baufenster ermöglichen eine Überbaubarkeit von knapp 90 bzw. 100 qm. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kann somit mit den Hauptbaukörpern nicht gänzlich ausgenutzt werden, sodass noch ausreichend Überbaumöglichkeit für Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Terrassen als Teile der Hauptbaukörper, die in den Abstandsflächen zugelassen werden können, und sonstige Nebenanlagen, auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit bis

0,6, zu Verfügung stehen. Die Gartenflächen bleiben somit von Bebauung weitgehend frei.

#### **A4.1 Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass das Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut wird. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Die Ausnahme bei Mülleinhausungen sowie überdachten Fahrradabstellplätzen ist deren logischer und funktionaler Zuordnung auf dem Grundstück geschuldet.

### **A5 Stellplätze und Garagen**

Ein planerisches Ziel ist es, pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze innerhalb des Plangebiets unterzubringen. Es sollen zum einen keine „gefangenen“ Stellplätze entstehen, die nur eingeschränkt zugänglich sind, und zum anderen soll der Straßenraum offen gestaltet werden. Daher sind für jede Wohneinheit ein Carport sowie mindestens ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück möglich.

### **A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ist der Erschließungssituation geschuldet. Derzeit wird über den Wohnweg lediglich das Wohnhaus Nr. 16 erschlossen. Nun soll auch das südlich gelegene Doppelhaus an diese Straße angebunden werden. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit dient der Reduzierung des Verkehrsaufkommens in dem Bereich der Straße In den Hauern und trägt somit zur Verkehrssicherheit bei. Zudem werden nachbarschaftliche Belange berücksichtigt und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden.

### **A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **A7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg mit Erschließungsfunktion**

Derzeit wird über den Wohnweg lediglich das Wohnhaus Nr. 16 erschlossen. Nun sollen weitere Gebäude angeschlossen werden. Hierzu wird der Weg als Wohnweg verbreitert und mit Erschließungsfunktion festgesetzt.

## **A8 Grünflächen**

### **A8.1 Private Grünfläche**

Die private Grünfläche dient der Auflockerung der Nachbarsituation. Die Fläche soll durch den angrenzenden Nachbarn erworben werden, um somit die erforderlichen Abstandsflächen seines Gebäudebestands auf eigener Fläche abbilden zu können und somit ausreichende Abstandsflächen zwischen den Grundstücken zu sichern. Eine Bebauung der Fläche durch Nebenanlagen und eine Erhöhung der Baumöglichkeiten durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Pflanzfestsetzung würde ggf. neue Konflikte hervorrufen. Die Abstandsfläche wird daher als private Grünfläche festgesetzt und kann somit der Erweiterung der Gartenfläche und für Bepflanzungen dienen.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten.

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann, sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

### **A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **A9.3 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs

erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

#### **A9.4 Festlegung von Rodungszeiten**

Die Festsetzung vermeidet baubedingte Störungen sowie Tötung und Verletzung baumfreibrütender und gehölbewohnender Vogelarten (Turmfalke, Elster, Kohlmeise) in den Gehölzen im Plangebiet.

#### **A9.5 FNL 1 – Fläche: Vermeidungsmaßnahme Artenschutz**

Durch den Erhalt der FNL1-Fläche mit dem sich darauf befindenden Baumbestand werden Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten und Zauneidechsen vermieden. Zudem werden durch die Aufwertung der Fläche neue Habitate geschaffen. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

#### **A9.6 Eidechsen – Schutzzaun**

Der Schutzzaun ist erforderlich, um die Tötung oder Verletzung einzelner Zauneidechsenindividuen zu verhindern.

#### **A9.7 Überwachung der Umsetzung**

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Der Erfolg der Maßnahmen ist jedoch durch ein umfangreiches Monitoring (5-Jährig) zu dokumentieren.

#### **A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die östlich neu geplanten Leitungen (Neubau aufgrund Umverlegung) der Stadtwerke Weinstadt.

#### **A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

##### **A11.1 Pflanzbindung**

###### **pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe

und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

## **A11.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

### **Pflanzzwang Einzelbaum**

Die Pflanzfestsetzungen sollen den Erhalt der bestehenden Bäume sichern oder einen Ersatz durch Neupflanzung schaffen. Die Bäume dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

### **Pflanzzwang – Dachbegrünung**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt werden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

### **Pflanzzwang Hecken**

Die Verpflichtung zur Bepflanzung mit einer insektenfreundlichen Heckenstruktur erhöht die ökologische Qualität des Plangebietes. Die Hecken bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

### **Pflanzzwang – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst. Durch die Festsetzung soll eine vegetationsbedeckte, begrünte Fläche entstehen und die Versiegelung minimiert werden.

Zusätzlich soll damit erreicht werden, dass Pflanzbeete in den privaten Vorzonen der Gebäude nicht flächig mit Steingestaltungen bedeckt werden, also keine sogenannten „Steingärten“ entstehen, sodass auch in diesen Bereichen die Begrünung des Gebietes im Vordergrund steht.



# 10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Dachform und der Dachneigungsbereich im Plangebiet orientieren sich an dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild (siehe auch Kapitel 5). Auch der Übergang zur freien Landschaft und die Wohnqualität werden mit dieser Festsetzung berücksichtigt. Die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Carports sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

## B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange und die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan abgeleitet und soll zu einem einheitlichen Bild innerhalb des Wohngebiets führen. Zudem trägt die Festsetzung zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen bei. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

### B3.2 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Gelände- veränderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der Nachbarschaftlichen Belange. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

### B3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Regelung wurde getroffen, da aufgrund des bewegten Geländes, durch zusätzliche Abgrabungen eine nach außen in Erscheinung tretende Dreigeschossigkeit durch Wohnraumschaffung im UG entstehen könnte. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht. Als natürliches Gelände wird das nach Entfernen der unterirdischen Wasserbehälter wiederhergestellte Gelände angesehen. Die Wiederherstellung des baureifen Geländes erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten FNL-Flächen, des zu erhaltenden Baumbestands in Anlehnung an die Höhenlagen des bestehenden Geländes (gem. Vermessungsdaten, die im Zeichnerischen Teil eingetragen sind).

## B4 Stellplatzverpflichtung

Im Straßenraum sind nur bedingt öffentliche Stellplatzflächen vorhanden. Der durch die Nachverdichtung entstehende zusätzliche Parkierungsbedarf kann im öffentlichen Straßenraum nicht gedeckt werden. Zudem ist das Plangebiet nicht optimal an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen (Bushaltestelle in ca. 500 m Entfernung), so dass davon ausgegangen werden kann, dass mehr als ein PKW pro Wohneinheit zur Verrichtung der täglichen Lebensführung erforderlich wird. Daher wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätzen je Doppelhaushälfte erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

## 11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,17 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.340 qm
Private Grünfläche	ca.	110 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	265 qm

## 12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Stadt wird das Grundstück In den Hauern samt Wasserbehälter an einen Investor veräußern, der dann für den Rückbau verantwortlich sein wird.

Da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist, ist derzeit hier kein weiteres Verfahren anzustreben.

## 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die innerörtliche Fläche genutzt und dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler, Erster Bürgermeister