

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wunnensteinstraße“ in Winzerhausen
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wunnensteinstraße“ in
Winzerhausen

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Teilort Winzerhausen verläuft die Wunnensteinstraße zentral in Nord-Süd-Richtung und ist beidseitig bereits bebaut. Während die östliche Straßenseite durch bestehende Wohnbebauung geprägt ist, befinden sich westlich der Wunnensteinstraße überwiegend ehemals landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen mit entsprechenden Gebäuden, Schuppen sowie Kleingartenanlagen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5456 m² und beinhaltet die Flurstücke mit Nummern 2941, 2942, einen Teilbereich des Flurstück 2944, die Flurstücke 2945-2948, einen Teilbereich des Flurstücks 2949, sowie das Flurstück 2950. Innerhalb des Plangebietes befindet sich auch ein Teilabschnitt der bestehenden Wunnensteinstraße inklusive Gehweg (200 und 2940), sowie der bestehenden Lückestraße (2986).

Der überwiegende Teil der im Plangebiet liegenden Flächen befindet sich dabei in Privateigentum. Lediglich das nördlich gelegene Flurstück (2941) steht im Eigentum der Stadt Großbottwar. Dieses städtische Grundstück soll im Zuge der geplanten Entwicklung ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt und in das Gesamtkonzept integriert werden.

Im Bereich nördlich der Lückestraße und westlich der Wunnensteinstraße ist eine Neuordnung der bestehenden Bebauungs- und Grundstücksstruktur vorgesehen. Die Eigentümer der privaten Flurstücke sind hierzu aktiv auf die Stadt Großbottwar zugegangen, mit dem Ziel, die bisherigen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen aufzugeben und die Flächen künftig einer wohnbaulichen Nutzung im Innenbereich zuzuführen. Teile der vorhandenen Gebäude stehen bereits leer oder befinden sich in einem baulich untergeordneten Zustand.

Vor dem Hintergrund der akuten und anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum verfolgt die Stadt Großbottwar das Ziel, diese private Entwicklungsinitiative aufzugreifen und zugleich das städtische Grundstück einer qualitätsvollen Nutzung zuzuführen. Die Planung dient der städtebaulich geordneten Innenentwicklung und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Dadurch sollen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und gleichzeitig neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden. Dies entspricht den Grundsätzen eines sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Boden.

Nach intensiver Abstimmung zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern, dem Investor sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Großbottwar wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet. Dieser gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets und berücksichtigt gleichermaßen die privaten Entwicklungsabsichten, die städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen sowie die öffentlichen Belange. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Wohnbauentwicklung im Innenbereich.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung:

Die Stadt Großbottwar ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 der Randzone um den Verdichtungsraum des Landkreises Ludwigsburg zugeordnet und die Kernstadt als Kleinzentrum eingestuft (s. 2.3.4 Z Regionalplan VRS)

Im Regionalplan ist Großbottwar zwar als Zentraler Ort zur Deckung des überörtlichen Grundbedarfs beschrieben, die Stadt ist jedoch in ihrer Siedlungstätigkeit als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ aufgeführt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft der regionale Grünzug G5 Bottwartal / Oberstenfeld bestehend aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Streuobstwiesen. Die natürliche Eigenart des Grünzuges und regional bedeutsame Ausgleichsfunktion bleibt weiterhin erhalten. Das Plangebiet hat keine Auswirkungen auf den Grünzug.

Der Großteil der Flächen im Plangebiet sind als Siedlungsflächen dargestellt, lediglich die westlichen Randbereiche sind als landwirtschaftliche Flächen abgebildet.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Im Bestand ist das Gebiet bereits heute vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt und knüpft direkt an bestehende Wohngebiete entlang der Lückestraße im Südwesten des Teilortes an. Um die anhaltende Nachfrage an weiteren Wohnungen decken zu können, möchte die Stadt die Flächen als Wohnbauflächen weiterentwickeln.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Umgebung existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen

überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 5456 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Bedarf

In der Stadt Großbottwar besteht seit vielen Jahren ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnraum, der bislang nur teilweise gedeckt werden konnte. Nach wie vor liegen der Stadt zahlreiche Anfragen nach Wohnungen und Wohnbaugrundstücken vor. Die Stadt Großbottwar verfolgt seit jeher das Ziel, diesen Bedarf vorrangig durch Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand zu decken.

Die Potenziale der innerörtlichen Nachverdichtung sowie die Mobilisierung vorhandener Baulücken sind jedoch begrenzt und können lediglich schrittweise aktiviert werden. Auch in den vergangenen Jahren konnten die Aktivierung einzelner Bauflächen und Baulücken nur einen begrenzten Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs leisten.

Zwar befinden sich mit den Baugebieten „Braunersberg IV“ und „Langgewändt II West“ aktuell größere Wohngebietsentwicklungen in Großbottwar in der Umsetzung, jedoch können auch diese Flächen den bestehenden Bedarf nur teilweise und zeitlich verzögert abdecken. Während das Baugebiet „Braunersberg IV“ derzeit bebaut wird, ist das Baugebiet „Langgewändt II West“ derzeit weder erschlossen noch bebaut und steht dem Wohnungsmarkt somit noch nicht kurzfristig zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan 2030 ist für den Teilort Winzerhausen ausschließlich das geplante Baugebiet „Lückestraße“ dargestellt. Die Weiterentwicklung dieses Gebiets ist jedoch aktuell aufgrund bestehender naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange nicht absehbar und wird daher derzeit nicht weiterverfolgt.

Vor diesem Hintergrund besteht weiterhin ein konkreter Handlungsbedarf, insbesondere im Bereich kurzfristig aktivierbarer Flächen für Winzerhausen im Innenbereich. Da das vorliegende Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und teilweise bereits baulich genutzt wird, nutzt die Stadt Großbottwar die Gelegenheit, im Rahmen einer geordneten Innenentwicklung freiwerdende und untergenutzte Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Damit soll ein zusätzlicher Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs geleistet werden, ohne weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

6 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Teilortes Winzerhausen und umfasst ca. 0,5 Hektar. Im Osten verläuft die Wunnensteinstraße, im Süden die Lückestraße mit bestehender Wohnbebauung. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Streuobstwiesen an das Gebiet an.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

7 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist überwiegend bereits anthropogen überprägt. Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt oder sind mit Nebengebäuden, Schuppen sowie teilversiegelten Hof- und Verkehrsflächen bebaut. Die vorhandenen Grünstrukturen weisen überwiegend geringe ökologische Wertigkeiten auf und bestehen vorwiegend aus Ziergehölzen, privaten Gartenflächen sowie randlichen Grünflächen ohne besondere Habitatfunktion oder strukturreiche Vegetationsausprägung.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein teilweiser Verlust von Vegetationsflächen sowie von potenziellen Lebensräumen vor allem für siedlungsangepasste Tierarten verbunden. Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bestehenden Erschließung und der bereits bestehenden Vorbelastung des Gebietes sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen wertvoller Biotopstrukturen zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen zudem keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten, die über die unten beschriebenen Artengruppen hinausgehen.

Das überplante Gebiet besitzt daher insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung für den Artenschutz. Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht im Wesentlichen für gebäudebrütende Vogelarten sowie potenziell für Fledermäuse, soweit bestehende Gebäudestrukturen als Brut-, Ruhe- oder Quartierstandorte genutzt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden vor dem Abbruch von Gebäuden weitergehende Untersuchungen empfohlen. Diese dienen der abschließenden Klärung, ob tatsächlich Brutplätze oder Quartiere vorhanden sind, und ermöglichen gegebenenfalls die Entwicklung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie etwa eine zeitliche Steuerung von Abbrucharbeiten oder die Schaffung von Ersatzquartieren.

Unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen sind keine erheblichen und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange zu erwarten. Die Planung ist bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen artenschutzrechtlich grundsätzlich verträglich.

Zur weiteren Minderung der Eingriffe werden Pflanzgebote, die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze sowie zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (z. B. Gebietseingrünung, Dachbegrünung bei Nebenanlagen) festgesetzt. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, neue ökologische Strukturen im Siedlungsbereich zu schaffen und die biologische Vielfalt langfristig zu stärken. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering bis mäßig negativ zu bewerten.

7.2 Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind bereits heute Bodenfunktionen durch bestehende Bebauung, Versiegelungen und Nutzungseinflüsse eingeschränkt. Durch die geplante Nachverdichtung kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme und teilweisen Versiegelung von Bodenflächen, wodurch natürliche Bodenfunktionen (z. B. Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktionen) weiter reduziert werden.

Allerdings handelt es sich bei der Planung um eine Innenentwicklungsmaßnahme auf bereits erschlossenen und vorbelasteten Flächen. Neue Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen. Die Grundflächenzahl ist begrenzt, und es sind Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung vorgesehen, insbesondere durch versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Wege.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als vertretbar und im Vergleich zu einer Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen als umweltverträglicher eingestuft.

7.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da keine tiefgreifenden Eingriffe geplant sind.

Durch die zusätzliche Bebauung entstehen zwar erhöhte Abflussmengen von Niederschlagswasser, diesen wird jedoch durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge sowie eine möglichst dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung entgegengewirkt. Damit bleibt die Grundwasserneubildung im Rahmen der Standortbedingungen gewährleistet.

Die Planung steht mit den Belangen des Gewässer- und Grundwasserschutzes im Einklang. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering einzustufen.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und besitzt keine besondere Bedeutung als Kaltluft- oder Frischluftleitbahn. Durch die geplante Bebauung kommt es lokal zu einer geringfügigen Zunahme der Versiegelung, wodurch das Mikroklima geringfügig beeinflusst werden kann.

Dem wird durch Begrünungsmaßnahmen, Baumneupflanzungen sowie die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen entgegengewirkt. Zudem trägt die kompakte Siedlungsentwicklung im Innenbereich langfristig zu einer Reduzierung verkehrsbedingter Emissionen bei, da zusätzliche Wohnflächen wohnortnah geschaffen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind insgesamt als gering zu bewerten.

7.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Ortsgefüges von Winzerhausen. Eine landschaftliche Fernwirkung besteht nicht. Das Ortsbild ist heute durch eine heterogene Bauungsstruktur mit landwirtschaftlichen Gebäuden, Nebengebäuden und Wohnhäusern geprägt.

Durch die geplante Neuordnung und Nachverdichtung wird das Gebiet städtebaulich geordnet und gestalterisch aufgewertet. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich Maßstab, Bauweise und Gestaltung in die umliegende Bebauung ein. Landschaftsräumliche Funktionen werden nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher als neutral bis leicht positiv zu bewerten.

7.6 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich überwiegend positive Auswirkungen. Durch die Schaffung neuer Wohnungen wird ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs geleistet. Die Nutzung vorhandener innerörtlicher Flächen vermeidet zusätzliche Belastungen durch neue Baugebiete im Außenbereich.

Im Hinblick auf mögliche Belastungen durch Verkehr oder Lärm ist aufgrund der maßvollen Verdichtung nicht von erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen auszugehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende Straßen, und das Verkehrsaufkommen bleibt im für Wohngebiete üblichen Rahmen.

Insgesamt verbessert die Planung das Wohnangebot und die städtebauliche Qualität und wirkt sich damit positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine bekannten Kultur- oder Baudenkmale vorhanden. Auch sonstige schützenswerte Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Für den Fall des Auftretens archäologischer Funde gelten die gesetzlichen Melde- und Sicherungspflichten. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

8 Bestand

8.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut. Die Flächen wurden bisher weitestgehend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Entlang der Wunnensteinstraße befinden sich verschiedene Stallungen, Schuppen und sonstigen Nebengebäuden, die zum Teil bereits leer stehen und abgebrochen werden sollen.

8.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten leicht an. Während die Höhenlage im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Lückestraße bei rund 257 m.ü.NN liegt, befindet sich der tiefste Punkt im östlichen Bereich des Plangebietes bei ca. 254 m.ü.NN.

8.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Weiter nördlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 1.18.073 „Wunnenstein, Forstberg und Köchersberg mit angrenzenden Gebieten“.

8.4 Eigentum

Der überwiegende Teil der im Plangebiet liegenden Flächen befindet sich im privaten Eigentum. Lediglich das nördlich gelegene Flurstück (2941) steht im Eigentum der Stadt Großbottwar.

8.5 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

8.6 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

8.7 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet oder unmittelbar außerhalb befinden sich keine Gewässer.

9 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Habitat-Potenzial-Analyse) durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden können. Gegenstand der Untersuchung waren die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten.

Das Plangebiet ist durch bestehende Bebauung sowie eine intensive landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung stark anthropogen überprägt. Es umfasst Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäude, Garten- und Lagerflächen sowie überwiegend intensiv genutzte Grünflächen. Hochwertige oder naturnahe Lebensräume sind nur in geringem Umfang vorhanden. Im näheren Umfeld schließen zwar Streuobstbestände an, innerhalb des Geltungsbereichs selbst ist die ökologische Wertigkeit jedoch insgesamt als gering einzustufen.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden wie folgt zusammengefasst:

Vögel:

Im Plangebiet besteht ein Potenzial für siedlungsangepasste, gebäudebrütende Vogelarten. Im Zuge der Untersuchungen konnten insbesondere Haussperling (Vorwarnliste Baden-Württemberg) und Hausrotschwanz nachgewiesen werden. Durch den möglichen Abbruch einzelner Bestandsgebäude kann es zu einem Verlust von Brutstätten kommen. Aufgrund der guten Habitatverfügbarkeit im Umfeld wird jedoch kein essentieller Verlust für die lokale Population angenommen.

Für andere Brutvogelgruppen (Gebüsch-, Baum- oder Höhlenbrüter) besteht nur ein eingeschränktes Brutplatzpotenzial.

Fledermäuse:

Die vorhandenen Gebäude weisen ein Potenzial als Tagesverstecke und Spaltenquartiere für Fledermäuse auf. Hinweise auf Reproduktionsquartiere ergaben sich nicht; die vorhandenen Quartiermöglichkeiten sind teilweise nicht prädatorensicher. Das Umfeld bietet grundsätzlich geeignete Jagdhabitats. Ein Vorkommen einzelner Individuen kann nicht ausgeschlossen werden.

Sonstige Artengruppen (Anhang IV FFH-Richtlinie):

Für Reptilien (z. B. Zaun- oder Mauereidechse), Tag- und Nachtfalter, Haselmaus, holzbewohnende Käfer sowie für Pflanzenarten des Anhangs IV fehlen im Plangebiet die erforderlichen Habitatstrukturen. Diese Artengruppen können daher von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden.

Bewertung und Empfehlung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Vorbelastung und intensiven Nutzung nur von untergeordneter Bedeutung für den Artenschutz. Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht im Wesentlichen für gebäudebrütende Vogelarten sowie potenziell für Fledermäuse.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden vor Abbruch von Gebäuden weitergehende, objektspezifische Untersuchungen empfohlen. Diese dienen der abschließenden Klärung, ob Brutplätze oder Quartiere tatsächlich vorhanden sind, und ermöglichen gegebenenfalls die Umsetzung geeigneter Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen (z. B. zeitliche Steuerung der Abbrucharbeiten, Bereitstellung von Ersatzquartieren).

Unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen sind keine erheblichen und nicht ausgleichbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Die Planung ist damit artenschutzrechtlich grundsätzlich verträglich.

10 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet „Wunnensteinstraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (**rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Bericht Nr. B25483_SIS_01 vom 25.04.2025**). Ziel der Untersuchung war es, die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und deren Verträglichkeit mit der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) zu bewerten.

Berücksichtigt wurden dabei die maßgeblichen Geräuschquellen aus dem öffentlichen Straßenverkehr auf der Wunnensteinstraße (K 1617) sowie die Geräuschimmissionen eines östlich angrenzenden Metallbau- und Schlossereibetriebs. Die schalltechnische Beurteilung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der TA Lärm sowie der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Die Prognose der Verkehrsgерäusche basiert auf einer aktuellen Verkehrszählung und einer Hochrechnung auf das Prognosejahr 2030. Hiernach ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel von etwa 43 bis 65 dB(A) tags und 29 bis 51 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden dabei insbesondere in den straßennahen Bereichen entlang der Wunnensteinstraße überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) werden lediglich an einzelnen Ostfassaden tagsüber geringfügig um bis zu 3 dB überschritten; nachts werden sie eingehalten. Gesundheitskritische Schwellenwerte im Sinne des Kooperationserlasses zur Lärmaktionsplanung (65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts) werden im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erreicht.

Die vom bestehenden Metallbau- und Schlossereibetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen wurden unter Ansatz eines schalltechnisch konservativen Maximalbetriebs prognostiziert und nach den Maßstäben der TA-Lärm beurteilt. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Auch hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen sowie tieffrequenter Geräuschanteile ergeben sich keine relevanten Konflikte. Zusätzliche Einschränkungen oder Festsetzungen für den Betriebsbestand sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm ist eine planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle scheiden aus städtebaulichen Gründen aus und werden als unverhältnismäßig beurteilt. Die Schallkonflikte können jedoch durch geeignete städtebauliche und bauliche Maßnahmen bewältigt werden. Hierzu zählen insbesondere eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung, die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume auf lärmabgewandte Gebäudeseiten sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzniveaus werden daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Diese umfassen Anforderungen an die Grundrissgestaltung, die Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 sowie – in lärmbelasteten Bereichen – die Ausstattung mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen ist die geplante Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets aus schalltechnischer Sicht als vertretbar zu bewerten. Die Belange des Immissionsschutzes werden angemessen berücksichtigt, und insgesamt kann ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden.

11 Planungsziele und Planungskonzeption

Das Plangebiet ist bereits heute über die Wunnensteinstraße im Osten sowie die Lückestraße im Süden an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Wunnensteinstraße als Kreisstraße bleibt in ihrer Lage und Ausgestaltung unverändert erhalten. Der bestehende Gehweg entlang der Wunnensteinstraße wird beibehalten und bildet weiterhin einen wichtigen Bestandteil der fußläufigen Erschließung. Die Verkehrsbelastbarkeit der Wunnensteinstraße ist ausreichend, um das durch die geplante Wohnbebauung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die Grundstücke nördlich der Lückestraße werden zum Teil über private Zufahrten mit gesicherten Überfahrtsrechten erschlossen. Zur Verbesserung der Erschließungssituation und der Verkehrssicherheit ist vorgesehen, die Lückestraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, um ca. 2,00 m zu verbreitern. Im Zuge der Neuordnung der Flurstücke können darüber hinaus punktuelle Anpassungen im öffentlichen Raum erfolgen, ohne die Grundstruktur der Straßenräume zu verändern.

Die Planung sieht die Bebauung des Plangebiets mit insgesamt rund sieben Wohngebäuden vor. Dabei sind drei Grundstücke für Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie vier Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser sind auf maximal drei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Durch diese Mischung unterschiedlicher Wohnformen wird ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen, das verschiedenen Haushalts- und Lebensformen Rechnung trägt und zugleich den maßstäblichen Charakter des Ortsteils wahrt.

Entlang der Wunnensteinstraße ist eine überwiegend straßenbegleitende Anordnung der Hauptgebäude vorgesehen, wodurch eine klare Raumkante und ein gefasster Straßenraum entstehen. Die Parkierung erfolgt bewusst nicht im straßenseitigen Bereich, sondern wird vollständig auf den privaten Grundstücken im rückwärtigen oder seitlichen Bereich durch Stellplätze und Garagen nachgewiesen. Auf diese Weise bleibt der öffentliche Straßenraum von ruhendem Verkehr weitgehend freigehalten und das Ortsbild wird gestärkt.

Private Gartenflächen, begrünte Übergangsbereiche sowie festgesetzte Pflanzmaßnahmen sichern eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets und tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Insgesamt schafft die Planung die Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete, funktional erschlossene und ortsbildverträgliche Innenentwicklung, die das bestehende Ortsbild stärkt und einen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs leistet.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebiets widersprechen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie durch maximale Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO (WA 0,4) und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung auf den bestehenden innerörtlichen Grundstücken.

Durch differenzierte Höhenfestsetzungen wird eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, die sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientiert. Höhere bauliche Dichten sind dort zulässig, wo sie sich aufgrund der Grundstücksgröße und der Umgebung städtebaulich einfügen lassen. Insgesamt wird damit sichergestellt, dass sich die neue Bebauung harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügt, ohne dieses zu überprägen.

12.3 Bauweise

Im Plangebiet wird überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Wunnensteinstraße und gewährleistet ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden sowie private Freibereiche. Durch die offene Bauweise wird der gewachsene, kleinteilige Charakter des Ortsteils gewahrt und eine zu dichte Bebauung vermieden.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese steuern die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücke, sichern angemessene Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen und tragen zur Ausbildung klar gefasster Straßenräume bei.

12.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuderichtung

Die Stellung der Hauptgebäude orientiert sich an den angrenzenden Straßen. Durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen wird ein ruhiges und geordnetes Straßenbild entlang der Wunnensteinstraße unterstützt.

Die wahlweise zulässige trauf- oder giebelständige Ausrichtung ermöglicht eine abwechslungsreiche, jedoch geordnete Bebauungsstruktur, die sich an der vorhandenen Ortstypik orientiert.

12.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug), insbesondere im Bereich von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, hat sich über lange Jahre gezeigt.

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer Kubatur begrenzt.

Garagen, überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür ergänzend festgesetzten Bereiche zulässig. Ziel ist es, die Parkierung überwiegend im rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksbereich anzuordnen.

Entlang der Wunnensteinstraße sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze ausdrücklich nicht gewünscht. Dadurch soll der öffentliche Straßenraum von ruhendem Verkehr

freigehalten und eine klare straßenbegleitende Raumkante durch die Hauptgebäude gesichert werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie eine Zergliederung des Straßenraums durch parkende Fahrzeuge soll auf diese Weise vermieden werden.

12.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßenräume der Wunnensteinstraße und der Lückestraße. Eine grundlegende Neuordnung des Straßennetzes ist nicht erforderlich.

Der bestehende Gehweg entlang der Wunnensteinstraße bleibt erhalten und wird in Teilen ertüchtigt. Die Verkehrsflächen sind ausreichend leistungsfähig, um das durch die geplante Wohnbebauung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

12.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebiets auf die Umwelt, sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses, sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann mit vertretbarem Aufwand ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers, sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind Flachdächer zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Beleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

12.9 Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Plangebiets und zur gestalterischen Aufwertung des Straßen- und Wohnumfeldes sind Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölze festgesetzt.

Hierbei sind standortgerechte Baum- und Gehölzarten zu verwenden, um eine langfristig stabile und ökologische Begrünung zu gewährleisten.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform, Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung orientieren sich am vorhandenen Ortsbild. Vorgesehen sind überwiegend geneigte Dächer, insbesondere Satteldächer, um eine ortstypische Dachlandschaft zu erhalten.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind zulässig und ausdrücklich erwünscht; sie müssen sich konstruktiv in die jeweilige Dachfläche einfügen. Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbilds widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

13.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in dem im Bebauungsplan festgesetzten Umfang zulässig, um eine übermäßige Erhöhung der Gebäudekubatur zu vermeiden und das einheitliche Erscheinungsbild zu sichern.

13.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Dimension und Anordnung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebiets nicht übermäßig durch diese dominiert wird und um das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkungen zu begrenzen.

13.4 Einfriedigungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand einzuhalten.

13.5 Stellplätze

Zur Entlastung des öffentlichen Raums wird die erforderliche Stellplatzzahl auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

13.6 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird die Errichtung von Retentionszisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) vorgeschrieben. Ausnahmen bilden Gebäude mit einer Dachbegrünung, da diese bereits die Funktion einer Rückhaltung übernimmt.

14 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 5.456 m² (ca. 0,5 ha).

Das Nettobauland von rund 0,44 ha beinhaltet ca. 8 Grundstücke für Einzel-/ Doppel- aber auch Mehrfamilienhäuser. Mit der geplanten Bebauung sollen ca. 18-20 Wohneinheiten (WE) entstehen.

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,2 (Stand 2023, Statistisches Landesamt BW) werden im Gebiet ca. 40 bis 44 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 73 bis 80 EW/ha Bruttobauland.

Die Planung trägt damit den raumordnerischen Zielen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorgesehenen verdichteten Bebauung stellt die Planung eine angemessene Form der Innenentwicklung dar und nutzt bestehende Erschließungs- und Infrastrukturen effizient.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18