

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Langgewänd II West“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Großbottwar ist ein attraktiver Wohnstandort. Der Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor sehr groß. Es besteht ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnflächen. Die Stadt ist bestrebt, diese vorrangig durch Innenentwicklung und Nachverdichtung, flächensparend zu schaffen.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden 2014 die bestehenden Baulücken erhoben (ca. in Großbottwar 2,14 ha). Diese sind vollständig in Privateigentum. Seit der Erhebung 2014 konnten, auch durch Bemühungen der Stadt, weitere Baulücken geschlossen werden. Schon zum Erhebungsdatum waren die vorhandenen Baulücken auf ein so geringes Maß gesunken, dass eine Aktivierung dieser in relevantem Umfang faktisch kaum umsetzbar ist.

Durch die Umsetzung des Baugebiets „Braunersberg IV“ in der Kernstadt konnte eine erste Entlastung (ca. 73 Wohneinheiten) geschaffen werden.

Aktuell liegt der Stadt eine Bewerberliste mit 390 Anfragen von Privatpersonen auf Erwerb eines Wohnbauplatzes vor. Dies zeigt, dass der Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen aus dem Bestand heraus allein nicht gedeckt werden kann und auch das Baugebiet „Braunersberg IV“ diesen nur teilweise decken können wird.

Im Flächennutzungsplan ist die künftige Wohnbauentwicklung der Stadt Großbottwar überwiegend im Westen der Stadt, südlich des Friedhofs, vorgesehen (Südweststadt, Wohnbaufläche „Südlich Friedhofstraße“). Aufgrund der Größe und Komplexität dieses Gebietes wird die städtebauliche Entwicklung und Mobilisierung der Flächen einige Zeit in Anspruch nehmen und somit nur langfristig möglich sein. Im Teilort Hof und Lembach ist eine äußerst kleine Wohnbaufläche (Langgewänd Ost, 0,2 ha) im Flächennutzungsplan enthalten. Diese Fläche soll nun baulich genutzt werden.

Um den aktuellen Bedarf an Wohnflächen kurz- bis mittelfristig decken zu können, ist diese Fläche zu klein. Deshalb wurden weitere Gebiete in der Gemeinde hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauflächen untersucht. Das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Plangebiet hat sich als kurzfristig realisierbar gezeigt. Darüber hinaus wird durch das Gebiet der bestehende Siedlungskörper an dieser Stelle kleinräumig und städtebaulich sinnvoll arrondiert.

Um den kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücke befriedigen zu können hat der Gemeinderat der Stadt Großbottwar beschlossen das Gebiet „Langgewänd II West“ in Hof und Lembach zu erschließen. Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

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.

Im Regionalplan ist Großbottwar zwar als zentraler Ort zur Deckung des überörtlichen Grundbedarfs beschrieben, die Stadt ist in seiner Siedlungstätigkeit jedoch 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.

Diese Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung unterschritten. (s. Städtebauliche Kenndaten). Eine weitere städtebauliche Verdichtung wäre aber der Örtlichkeit nicht angemessen. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt die geforderte Bruttowohndichte in anderen, verdichteteren Gebieten auszugleichen. So wurde etwa 2022 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleinaspacher Straße/Hegelstraße“ in der Kernstadt die Voraussetzung für innerörtliche Nachverdichtung geschaffen. In diesem Gebiet mit einer Größe von nur 0,2 ha

werden 20 Wohneinheiten geschaffen und somit neun Wohneinheiten mehr als der Minstdichtewert des Regionalplans vorgibt. Allein durch diese Maßnahme kann die Unterschreitung im vorliegenden Plangebiet ausgeglichen werden. Darüber hinaus wurde auch im Plangebiet „Braunersberg IV“ eine leicht erhöhte Bruttowohndichte (57 EW/ha) umgesetzt.

Direkt südwestlich angrenzend verläuft die Grünstreifenlinie Z 97 Hof und Lembach/Großbottwar (Vorranggebiet (VRG) Regionalplan VRS). Der Bebauungsplan greift nicht in die Grünstreifenlinie ein.

Im Süden und im Osten grenzt das Plangebiet an den regionalen Grünstreifen (Abschnitt Nr. G 6 „Schwäbisch Fränkische Waldberge“ (VRG), Regionalplan VRS) an. Das Plangebiet greift nicht in die Flächen dieses regionalen Grünstreifens ein.

Der Westteil des Plangebietes ist als Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet (VBG) Regionalplan VRS) festgelegt.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

Flächennutzungsplanung:

Der Zielhorizont des bestehenden Flächennutzungsplans ist das Jahr 2030. Im bestehenden Flächennutzungsplan sind für die Stadt Großbottwar die geplante Wohnbaufläche „Südlich Friedhofstraße“ mit 6,2 ha Flächengröße sowie in den Teilorten die beiden sehr kleinräumigen Wohnbauflächen „Langgewänd Ost“ (Hof und Lembach, 0,2 ha) und „Lückestraße“ (Winzerhausen, 0,5 ha) vorhanden.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist somit der Ostteil des Plangebietes als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der westliche Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird deshalb nur in Teilen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 215a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich in geringem Umfang (Verkehrsflächen der Brückenstraße und der Straße „Im Langgewänd“) überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die angrenzenden Bebauungspläne „Langgewänd“ aus dem Jahr 2002 und „Steglesäcker“ aus dem Jahr 1973.

In diesen Überlagerungsbereichen werden die o.g. Bebauungspläne durch den Bebauungsplan „Langgewänd II West“ ersetzt.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand des Teilorts Hof und Lembach in den Gewannen Steglesäcker/Langgewänd/Hof.

Der Westteil des Plangebietes schließt im Norden an die bestehende Ortsrandbebauung entlang des Amselwegs an und wird im Osten, Süden und Westen durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der seinen Beginn in Verlängerung der Brückenstraße nimmt und im Westen entlang des bestehenden Siedlungsrandes verläuft, begrenzt.

Der Ostteil des Plangebietes schließt im Norden und Westen an die bestehende Ortsrandbebauung entlang der Straße Im Langgewänd an, wird im Osten durch den entlang des bestehenden Siedlungsrandes verlaufenden landwirtschaftlichen Weg begrenzt und erstreckt sich nach Süden bis auf Höhe des bestehenden südlichen Siedlungsrandes.

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

5. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelte die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden konnten gemäß § 13b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m² (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufstellen, vorausgesetzt die Flächen schließen an bebaute Ortsteile an. Die Neuregelung war befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne musste bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet worden sein, der Satzungsbeschluss hätte bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden müssen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtete sich nach § 13 a BauGB.

Durch den Bebauungsplan werden 10.705 m² Wohnbaugrundstücksfläche geschaffen. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 wird somit eine überbaubare Grundfläche von 4.282 m² zugelassen. Die überbaubare Grundfläche des geplanten Wohnbaugebietes liegt damit weit unter dem Schwellenwert für Bebauungspläne gem. § 13 b BauGB.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Beide Teilflächen des Plangebiets schließen direkt an den bestehenden Siedlungsrand an.

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. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wurde deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Am 18.07.2023 hat dann das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass § 13b BauGB unionsrechtswidrig ist und deswegen für nicht weiter anwendbar erklärt, da dieser die Überplanung von Außenbereichsflächen auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zulässt.

In der Folge hat dann der Gesetzgeber reagiert und das Baugesetzbuch dahingehend geändert, dass der § 215a eingefügt wurde, der die Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b regelt. Diese Gesetzesänderung trat am 01.01.2024 in Kraft.

Wesentlicher Inhalt dieser ist die Vorgabe, dass auch Bebauungspläne die bislang gem. § 13b BauGB aufgestellt wurden, einer Umweltprüfung (umweltrechtliche Vorprüfung) bedürfen und ggfls. ein Umweltbericht erstellt werden muss.

Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen. Der Satzungsbeschluss muss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst werden.

Aufgrund dessen wurde ein Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan erstellt und Ausgleichsmaßnahmen definiert. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Bebauungsplan ist weiterhin nicht erforderlich.

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (weitgehend Ackerland) sowie dem landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Brückenstraße.

Entlang des landwirtschaftlichen Wegs ist ein mit Gehölz und Buschwerk bewachsener Böschungsbereich vorhanden.

Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Norden hin ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Die beiden Teilflächen des Plangebiets grenzen an das Landschaftsschutzgebiet „Kurzacher Tal, Bottwartal“ (LUBW-Nr. 1.18.077) an. Das Plangebiet greift nicht in das Landschaftsschutzgebiet ein.

Der Böschungsbewuchs ist zwar nicht als Biotop kartiert, nach fachlicher Begutachtung wird diese Struktur jedoch als Biotop „Feldgehölzinsel/Feldhecke“ eingeschätzt.

Sonstige Schutzausweisungen sind innerhalb des Plangebiets und dem näheren Umfeld nicht vorhanden.

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das westliche Teil des Plangebiets ist durch die Verlängerung der Brückenstraße, der östliche Teil durch die Straße „Im Langgewänd“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Beide Straßen knüpfen direkt an die Talstraße als Haupteerschließungsstraße des Ortsteils Hof und Lembach an.

Mit der nächstgelegenen Bushaltestelle „Talstraße“ (ca. 200-300 m Entfernung) und der Bushaltestelle „Sauserhof“ an der Kleinbottwarer Straße (ca. 600 m Entfernung) verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).

6.6 Altlasten/Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

Die Luftbildauswertung und die historische Recherche haben keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben- und Artilleriegranaten-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass nach jetzigem Kenntnisstand in Bezug auf Sprengbomben- und Artilleriegranaten-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind und Erkundungs- und Bauarbeiten diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden können.

Das vollständige Gutachten (Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, LBA Luftbildauswertung GmbH, Stand 13.04.2022) liegt als Anlage der Begründung bei.

6.7 Denkmale

Der östliche Teil des Plangebiets liegt vollumfänglich im Bereich des Kulturdenkmals „Neolithische Siedlungsreste“ (Listen-Nr. 1, § 2 DSchG). Der Siedlungsplatz ist durch Oberflächenfunde und Baubeobachtungen im benachbarten Baugebiet nachgewiesen.

Im Vorfeld der Erschließung wurden im östlichen Teilbereich des Plangebiets archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) durchgeführt. Es konnten dabei keine archäologisch relevanten Strukturen ermittelt werden.

Bei Bodeneingriffen können trotz der Voruntersuchungen archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – zutage treten. Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

7. Artenschutz/Biotopschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen wurde eine tierökologische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens vorgenommen. Als vom Vorhaben betroffene Artengruppen haben sich die Vögel, Reptilien (Zauneidechse) und Säugetiere (Haselmaus) gezeigt. Eine Betroffenheit weiterer, artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen konnte ausgeschlossen werden.

Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 01.06.2023). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen hat sich gezeigt, dass der östliche Randbereich des westlichen Teilbereichs die artenschutzrechtlich relevantesten Strukturen aufweisen (Gehölzstrukturen und Böschungsbereiche entlang des landwirtschaftlichen Wegs).

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt zu minimieren wurden diese Strukturen, so weit als möglich erhalten und an diese angrenzende Flächen zum Ausgleich der unumgänglichen Eingriffe geschaffen.

Darüber hinaus wurden aufgrund der Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen und Einschätzungen verschiedene Vermeidungs-, Verminderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs und den Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans befindlichen Maßnahmen sind durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen gesichert (Fläche zur Ergänzung und Entwicklung „Feldhecke mittlerer Standorte“, Schutz-, Lenkungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechse und Haselmaus, Sicherung/Erhalt bestehender Nisthilfen in der Feldhecke).

Unterstützend ist insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelschutzperiode (V1 Vögel) ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Ein Hinweis auf den Rodungszeitraum ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die weiteren Planexternen Maßnahmen (Schaffung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche) werden auf öffentlichen Flächen im Gewann „Maurach“ umgesetzt. Diese Maßnahme ist durch Festsetzung den Eingriffsgrundstücken des Plangebiets zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Im Nordwestlichen Bereich greift die Erschließung in das Feldgehölz-Biotop ein und rückt Bebauung näher an dieses heran. Als Ausgleich wird im südlichen Randbereich des Plangebiets die Feldgehölzfläche erweitert. Diese Maßnahme ist durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

8. Umweltprüfung/Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt. Dieser liegt als separater Teil der Begründung bei.

9. Geologie/Boden/Entwässerung/Außengebiete

Zur Klärung der allgemeine Bebaubarkeit und Erschließung des Gebietes und um durch Planung die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können wurde ein geotechnisches Gutachten (Geotechnische Beurteilung, Bericht-Nr. GA1020-19-1, Stand 29.05.2019) erstellt.

Aus dem Gutachten sind keine Gegebenheiten ersichtlich, die eine Bebaubarkeit des Gebietes und somit der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen.

Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird in das örtliche Kanalnetz eingeleitet. Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird in Zisternen auf den Privatgrundstücken zurückgehalten und von diesen gedrosselt der „Bottwar“ zugeleitet.

10. Verkehr

Die beiden Teilbereiche des Plangebietes sollen verkehrlich an das bestehende örtliche Straßennetz angebunden werden. Der Westteil wird über eine Verlängerung der Brückenstraße mit Wendeanlage am Ende dieser erschlossen, der Ostteil über eine Verlängerung der Straße „Im Langgewänd“ und eine davon abgehende kurze Stichstraße.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken in Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Plangebiets und die Auswirkungen dieser geäußert.

Die bestehenden Verkehrsbelastungen im Bestandsgebiet wurden erhoben und gutachterlich die verkehrlichen Konsequenzen einer Gebietserweiterung, sowohl für die beiden Teilbereichsflächen als auch für die weiteren Potenzialflächen untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die bestehenden Verkehrsverhältnisse durch die geringe Verkehrszunahme aufgrund der geplanten Wohnbaugebietsentwicklung nicht wesentlich verschlechtern. Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die geplante Erschließung des Baugebiets über das bestehende Straßennetz.

Das vollständige Gutachten (Verkehrsuntersuchung, Planungsgruppe SSW, Stand 06.04.2021) liegt als Anlage der Begründung bei.

11. Geruch

Im Umfeld des Plangebiet befinden sich gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe, von denen Geruchsemissionen ausgehen (z.B. Biogasanlage, Schweinehaltung, Lederfabrik, Winzergenossenschaft, Kläranlage). Um die Auswirkungen dieser auf das Plangebiet zu ermitteln wurde eine gutachterliche Einschätzung in Auftrag gegeben.

Es wurden verschiedene Varianten untersucht, die sowohl den derzeitigen Bestand, als auch die geplante Entwicklung der Betriebe (geplante Biogasanlage, geplanter Schweinestall, geplanter Rinderstall) abbilden.

Bei Berechnung auf Basis der bis 2021 geltenden Gesetzesgrundlage wurden bei allen untersuchten Varianten die Geruchswerte weitgehend eingehalten, auch in den angrenzenden Bestandsgebieten.

Aufgrund der Aktualisierung der TA Luft 2021 wurde eine Neuberechnung der Geruchs-Immissionen erforderlich. 2024 wurde das Gutachten dann noch einmal an geänderte Standortplanungen des landwirtschaftlichen Betriebs angepasst.

Bei der Aktualisierung des Gutachtens zeigt sich eine Zunahme der Geruchs-Immissionen im Plangebiet und den angrenzenden Bestandsgebieten.

Bereits in der Bestandssituation überschreiten die Beurteilungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (10%) um 1-2 %. Diese Überschreitung weitet sich in den Varianten, die die geplante Betriebsentwicklung des Betriebs Fink abbilden auf größerer Teile des Plangebiets aus.

Insgesamt sind die Überschreitungen mit 1-3 % jedoch geringfügig und bleiben deutlich unterhalb der für ein Dorfgebiet zulässigen 15 % Geruchsstundenhäufigkeit.

Das Plangebiet und auch die angrenzenden Bestandsgebiete befinden sich im Übergang zum Außenbereich. Die TA Luft bietet die Möglichkeit im Übergang zum Außenbereich „Zwischenwerte“ zu bilden, d.h. die Werte der dem Wohnen dienenden Gebiet können erhöht werden.

Da die Werte nur äußerst geringfügig überschritten werden, auf Basis der bis 2021 gültigen Berechnungsmethodik keine relevanten Überschreitungen zu verzeichnen waren und sich das Gebiet im Übergang zum Außenbereich befindet sind die Überschreitung als zumutbar anzusehen. Konflikte zwischen dem geplanten Wohngebiet und den bestehenden Betrieben, auch in Hinsicht auf die geplante Weiterentwicklung dieser, bestehen somit nicht.

12. Schall

Im Zuge der Planung wurden die Auswirkungen der Schallemissionen der umgebenden relevanten Gewerbebetriebe (Biogasanlage, Schweinemastbetrieb) auf das Plangebiet berechnet und bewertet, geprüft ob durch den Mehrverkehr des Plangebiets an der Bestandsbebauung Anspruch auf Lärmschutz vorliegt und die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet berechnet und bewertet.

Diese gutachterliche Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet außerhalb des Einwirkbereichs der betrachteten Anlagen liegt und unzulässige tieffrequente Geräuschemissionen ehre nicht zu erwarten sind, dass an der Bestandsbebauung keine relevante Verschlechterung der Verkehrslärmbelastung durch den Mehrverkehr des Plangebiets zu erwarten sind und im Plangebiet lediglich im straßennahen Bereich Nachts geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind.

Die Baugrenzen sind so weit von den Straßenrändern abgerückt, dass die Orientierungswerte eingehalten werden.

Das vollständige Gutachten (Geräuschemissionsprognose rw bauphysik, Stand 08.04.2022) liegt als Anlage der Begründung bei.

13. Planungsziele und Planungskonzeption

Die westliche Teilfläche wird an den bereits vorhandenen Anschluss an der Brückenstraße angebunden und über eine Stichstraße mit Wendeanlage am Ende dieser erschlossen. Bis zur Einmündung ins tatsächliche Baugebiet wird die Straße im selben Ausbauquerschnitt wie die Brückenstraße, d.h. Fahrbahn mit beidseitigem begleitendem Fußweg, ausgeführt. Ab der Einmündung ins Baugebiet wird die Fahrbahn lediglich mit einseitigem begleitendem Fußweg ausgeführt. Die Fahrbahn im Plangebiet wird in einer Breite ausgeführt, die eine gewisse Parkierung entlang dieser zulässt.

Nördlich und südlich der Erschließungsstraße reihen sich die geplanten Gebäude (Einzel- und Doppelhäuser) entlang dieser. Die straßenbegleitenden Fußwege werden an das umgebende Wegenetz angebunden.

Die Bebauung wird umlaufend, durch öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote auf den Baugrundstücken eingrünnt. Entlang der Verlängerung der Brückenstraße werden die westlich gelegenen Böschungsbereiche, soweit sie nicht zur Erschließung des Baugebietes benötigt werden, erhalten. Diese dienen der Eingrünung des Gebiets und werden als Lebensraum für Eidechse, Haselmaus und Vögel erhalten.

Im Süden des Plangebietes ist ein Randgraben zum Schutz der Bebauung vor abfließendem Oberflächenwasser der Außengebiete und eine Eingrünung der künftigen Bebauung vorgesehen.

Die östliche Teilfläche wird an die Straße „Im Langgewänd“ angebunden und über eine kurze Stichstraße mit kleiner Aufweitung am Ende dieser erschlossen.

Nördlich und südlich der Stichstraße reihen sich die geplanten Gebäude (Einzel- und Doppelhäuser) entlang dieser.

Die Bebauung wird im Süden und Osten durch öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote auf den Baugrundstücken eingrünt.

Im Süden des Plangebietes ist ein Randgraben zum Schutz der Bebauung vor abfließendem Oberflächenwasser der Außengebiete und eine Eingrünung der künftigen Bebauung vorgesehen.

Südlich der östlichen Teilfläche und östlich der westlichen Teilfläche ist noch Flächenpotential zur Bebauung vorhanden. Um die potenzielle zukünftige Erschließung dieser Flächen nicht zu verhindern, wird die Verlängerung der Straße „Im Langgewänd“ so ausgebaut, dass diese die Anbindung der südlichen Flächen nicht behindert und dieser Erschließungsfunktion gerecht wird sowie eine Anschlussmöglichkeit im Erschließungssystem der westlichen Teilfläche vorgesehen.

14. Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 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 Gebietes widersprechen.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe, Hüllfläche) geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte und auf die angrenzende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

Mit der durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehende Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

14.3 Bauweise

Durch die geplante Bebauung rückt der Siedlungsrand weiter nach Süden und Osten. Um die an das Plangebiet angrenzende Landschaft und die bisherige Randbebauung nicht durch übermäßig dichte Bebauung zu bedrängen wird die Bebauung aufgelockert.

Hausgruppen sind hierzu ausgeschlossen und die Länge der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, so dass ausreichend Lücken zwischen der Bebauung verbleiben, die Durchblicke gewährleisten, Hangluftdurchfluss zulassen und einen aufgelockerten Übergang zur Landschaft schaffen.

14.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen, der bestehenden Bebauung und der umgebenden Landschaft abgesetzt, darüber hinaus die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

14.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten orientieren.

Die zulässige wahlweise trauf- oder giebelständige Anordnung der Gebäude zu den angrenzenden Erschließungsstraße im westlichen Teilbereich, schafft eine abwechslungsreiche städtebauliche Anordnung der Gebäude und unterstützt die aufgelockerte Bebauung.

Im östlichen Teilbereich ist aufgrund der geringen Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche die Hauptgebäuerichtung zwingend parallel zur Stichstraße festgesetzt.

14.6 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 Anzahl und Kubatur je Baugrundstück begrenzt.

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und insbesondere auch zur freien Landschaft und der umgebenden Bebauung hin, frei gehaltene Garten- und Freibereiche zu schaffen, sind Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können zusätzlich zur überbaubaren Grundstücksfläche auch auf den Flächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Verkehrsfläche hergestellt werden. Hierdurch werden die Gebietsränder und die Nahtstelle zum bestehenden Siedlungsrand von nicht gewünschter Nutzung als Parkierungsfläche freigehalten.

14.7 Verkehrsflächen

Die westliche Teilfläche wird an den bereits vorhandenen Anschluss an der Brückenstraße angebunden und über eine Stichstraße mit Wendeanlage am Ende dieser erschlossen. Bis zur Einmündung ins tatsächliche Baugebiet wird die Straße im selben Ausbauquerschnitt wie die Brückenstraße, d.h. Fahrbahn mit beidseitigem begleitendem Fußweg, ausgeführt. Ab der Einmündung ins Baugebiet wird die Fahrbahn lediglich mit einseitigem begleitendem Fußweg ausgeführt. Die Fahrbahn im Plangebiet wird in einer Breite ausgeführt, die eine gewisse Parkierung entlang dieser zulässt.

Die östliche Teilfläche wird an die Straße „Im Langgewänd“ angebunden und über eine kurze Stichstraße mit kleiner Aufweitung am Ende dieser erschlossen. Bei der östlichen Stichstraße wird auf straßenbegleitende Fußwege verzichtet, d.h. einen gemischt genutzte Verkehrsfläche geschaffen. Der zu erwartende KFZ-Verkehr auf dieser ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

14.8 Öffentliche Grünflächen

Zur Durchgrünung des Straßenraums sind straßenbegleitende, öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen, vorgesehen.

Zur Eingrünung des Plangebiets sind die randlichen Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf diesen wird darüber hinaus der zum Schutz der Bebauung und zur Ableitung des Oberflächenwassers erforderliche Randgraben sowie die Ersatzflächen für die Eingriffe in das Biotop „Feldgehölzinsel/Feldhecke“ hergestellt und verschiedenste Artenschutzmaßnahmen umgesetzt.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes 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 der Abfluss von anfallenden Oberflächenwasser reduziert werden.

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 einem großen Teil zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) ermöglicht.

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

Als Ausgleich für die Eingriffe in die bestehenden Böschungsbereich zur Erschließung des Plangebiets und den damit einhergehenden Eingriffen in den Lebensraum der nachgewiesenen Eidechsen, Vögel und Haselmaus werden die vorhandenen Habitate ergänzt und aufgewertet. Zum Schutz dieser Tierarten sind verschiedenen Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

14.10 Pflanzgebote

Um den Straßenraum und die Garten- und Freiflächen auf den Baugrundstücken zu durchgrünen und die Bebauung einzugrünen, sind Pflanzgebote festgesetzt.

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

15. Örtliche Bauvorschriften

15.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen. Aus diesem Grund wurde bei den Hauptgebäuden auf die Festlegung von zulässigen Dachformen und Dachneigungen verzichtet.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind generell und somit einheitlich mit Flach- und flachgeneigten Dächern auszuführen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern müssen diese die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.

Damit auf Flachdächern ebenfalls wirtschaftliche Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglicht werden, sind bei Flachdächern Aufständereien zulässig. Um diese durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, sind diese in der Höhe begrenzt und müssen einen Mindestabstand zur Gebäudekante einhalten.

15.2 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 Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

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

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

15.3 Dachaufbauten

Um bei Satteldachgebäuden das mögliche Obergeschoss ausreichend belichten und nutzbar gestalten zu können, sind Dachaufbauten in begrenztem Maße zulässig. Insbesondere die Lage dieser innerhalb der Dachfläche, die Ausdehnung und die Form dieser zu regeln ist aus ortsbildgestalterischer Sicht erforderlich, um bei einer städtebaulich verträglichen Vielfalt dennoch eine harmonische Dachlandschaft zu bewahren.

Hierzu ist die zulässige Länge der Dachaufbauten begrenzt und auf Satteldächer beschränkt sowie die Lage dieser innerhalb der Dachfläche geregelt.

Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten, sind Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

15.4 Werbeanlagen

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

15.5 Einfriedigungen

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

15.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge größtenteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

15.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um eine übermäßige Überformung der Topografie zu verhindern, Konflikte in den Grenzbereichen der Grundstücke zu vermeiden und einen verträglichen Übergang zur Landschaft zu sichern, sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrenzen in ihrer maximalen Höhe und Neigung beschränkt.

15.8 Zisternen

Zur Pufferung des Oberflächenwasserabflusses sind Zisternen auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Ausnahmen sind für begrünte Dächer vorgesehen. Bei diesen ist durch die Dachbegrünung bereits eine wirksame Pufferung des Oberflächenwasserabflusses vorhanden.

16. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich derzeit teils in öffentlichem teils in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

17. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 14.906 m² (ca. 1,5 ha).

Abzüglich der zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und zur Eingrünung notwendigen Grünflächen verbleiben 10.705 m² Wohnbaugrundstücksfläche. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 wird somit eine überbaubare Grundfläche von 4.282 m² zugelassen.

Im Plangebietes sind ca. 22 Grundstücke geplant. Auf diesen werden Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Der Bebauungsplan lässt zwei Wohneinheiten je Gebäude zu. Da erfahrungsgemäß nicht in jedem Gebäude solcher Art zwei Wohneinheiten realisiert werden, wird je Baugrundstück 1,3 Wohneinheiten angenommen.

Im Plangebiet werden auf Basis dieser Annahme ca. 29 Wohneinheiten (WE) zu (19 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,2 (Stand 2021, Statistisches Landesamt BW) in Großbottwar werden im Gebiet ca. 64 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 43 EW/ha Bruttobauland.

31.01.2024



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

Anlagen

1. **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Stand 01.06.2023
2. **Geotechnische Beurteilung** (Bericht-Nr.: GA1020-19-1), Stand 29.05.2019
3. **Verkehrsuntersuchung** (Planungsgruppe SSW), Stand 06.04.2021
4. **Aktualisierung der Immissionsprognose Geruch für den Bebauungsplan „Langgewänd II West“ in Hof und Lembach, Großbottwar**, Stand 19.01.2024
5. **Umweltbericht**, Stand 31.01.2024
6. **Geräuschimmissionsprognose** (rw bauphysik), Stand 08.04.2022
7. **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung** (LBA Luftbildauswertung GmbH), Stand 13.04.2022