

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: WALHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Mozartweg / Hölderlinweg“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 17.10.2019

Bearbeiter/in: Uwe Müller

Projekt:2262



INHALT:

1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Landes- und Regionalplanung	4
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4	Sonstige übergeordnete Rechtsvorschriften	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
2.7	Rechtsverfahren	5
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Lage des Plangebiets	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Vorhandene Nutzung	6
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung	6
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
4.	Planinhalt	6
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen	7
4.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden / Wohndichte	8
4.6	Nebenanlagen, Garagen	8
4.7	Verkehrserschließung / Versorgung / Entsorgung	9
4.8	Immissionsschutzmaßnahmen	9
4.9	Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen	11
4.10	Örtliche Bauvorschriften	11
5.	Flächenbilanz	12
6.	Umweltbelange	13
6.1	Schutzgüter	13
6.2	Immissionsschutz – Schall	15
6.3	Landwirtschaftliche Belange	15
7.	Planverwirklichung	16



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 1184 und 1098,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 646 (B 27 Heilbronner Straße),
- im Süden durch Teilflächen der Flurstücke 646/7 und 1092/1 (Weg) sowie die Nordgrenze der Flurstücke 1156/3 (Weg), 1060/5 (Beethovenweg), 1084/3, 1084/2, 1084/1, 1060/3 (Mozartweg), 1083, 1081 und 1174/1 und Teilflächen des Flurstücks 1060/2 (Hölderlinweg),
- im Westen durch Teilflächen der Flurstücke 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182 und 1183.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

In der Gemeinde Walheim besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Diese hat die Gemeinde, die verkehrsgünstig an der Bahnlinie Stuttgart/Heilbronn liegt, in den vergangenen knapp 20 Jahren ausschließlich mit der Entwicklung und dem Umbau innerörtlicher Flächen gedeckt. Zwischenzeitlich hat sich allerdings ein so hoher Bedarf angestaut, dass es nun erforderlich wird auch im Außenbereich Flächen für die Wohnnutzung zu erschließen.

Der in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung wurde von der Gemeinde bislang in ihrer städtebaulichen Entwicklung beachtet. Diese Planungsleitlinie schließt andere Maßnahmen allerdings nicht aus. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, was die Gemeinde bislang getan hat.

Bereits 2015 wurde ein Anlauf zur Entwicklung der Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsrand“ genommen. Darin war neben Wohnbebauung auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur dringend benötigten Sicherung der Grundversorgung angedacht. Da sich im Laufe des Verfahrens eine direkte Anbindung an die B 27 als nicht realisierbar herausstellte und das Gebiet nur über die bereits vorgerichteten Anschlussbereiche des Hölderlinwegs, Mozartwegs und Beethovenweges erschlossen werden kann, wurde die Einzelhandelsansiedlung aufgegeben.

An der nun erforderlichen, maßvollen Entwicklung von Wohnbauland im Außenbereich besteht ein öffentliches Interesse und somit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Durch die bereits erwähnten vorhandenen Anschlussbereiche kann vorhandene Infrastruktur mitgenutzt bzw. nach heutigen Anforderungen ergänzt werden, auch wenn dadurch Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Mit der Aufstellung des jetzigen Bebauungsplanes, unter Nutzung des Instrumentes des § 13b BauGB, hat die Gemeinde Walheim nun die Möglichkeit, zeitnah Bauland bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart sicher zu stellen.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Besigheim, zu dem auch Walheim gehört, befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist darin dargestellt und begründet, so dass zur Bedarfsbegründung auf diesen Vorentwurf (Stand 06.05.2019) verwiesen wird. Im Vorgriff auf die Flächennutzungsplan-Fortschreibung, in welcher



auch die Fläche des vorliegenden Bebauungsplangebietes enthalten ist, wird dieses Bebauungsplan-Verfahren betrieben.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet) dargestellt. Die Gemeinde Walheim ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung FNP 2005 - 2020 (genehmigt am 14.07.2006) des Gemeindeverwaltungsverband Besigheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird bei der derzeit stattfindenden Flächennutzungsplanfortschreibung im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Sonstige übergeordnete Rechtsvorschriften

2.4.1 Gesetzlich geschützte Biotop

Im westlichen Planbereich befindet sich das nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Biotop „Trockenmauern nördlich von Walheim“.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung wurde bereits gestellt, in welchem der Umfang der entfallenden Trockenmauern sowie deren Ersatz dargelegt sind.

2.4.2 Störfallbetriebe

Östlich des Plangebietes befindet sich das Kraftwerk Walheim der EnBW Energie BW AG, welches aufgrund der dort gelagerten Stoffe (Ammoniak, Heizöl) der Störfall-Verordnung unterliegt und einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG darstellt.

Nach § 50 BImSchG ist zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten wie einem Wohngebiet ein angemessener Sicherheitsabstand einzuhalten. Im Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ zur Umsetzung des § 50 BImSchG (KAS-18) ist für Betriebsbereiche in denen u.a. mit NH₃ (Ammoniak) umgegangen wird ein pauschaler Achtungsabstand von 398 m genannt.

Die nord-östliche Grenze des Plangebiets liegt ca. 330 m vom Ammoniaklager und ca. 360 m von der Ammoniak-Entladung des Kraftwerkes Walheim der EnBW Energie BW AG entfernt.

Aufgrund von Untersuchungen zu Dennoch-Störfällen und nicht vernünftiger Weise auszuschließenden Gefahrenquellen aus dem Sicherheitsbericht zum Kraftwerk Walheim sowie vergleichbarer Untersuchungen nach KAS-18 beim Kraftwerk Heilbronn ergeben sich jedoch deutlich geringere angemessene Sicherheitsabstände, so dass, auch aufgrund der Topographie und der vorhandenen Kraftwerksgebäude, insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass der angemessenen Sicherheitsabstand zur Bebauungsgrenze nach Ziffer 3.2 des Leitfadens KAS 18 eingehalten wird.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.



2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorentwurf des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes 2005-2020 war das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche schon einmal enthalten. Somit konnten bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange erste Stellungnahmen zum Gebiet abgeben. Kritische Anregungen wurden dabei nicht vorgetragen. Im Laufe dieses Verfahrens musste sich die Gemeinde auf das Bauflächenkontingent für ihre Flächenausweisungen beschränken und hat sich zugunsten des zusammenhängenden, entsprechend großen Gebiets „Zwischen den Wegen“ gegen das vorliegende Plangebiet entschieden. Aufgrund der dringenden Wohnraumnachfrage in der Gemeinde und den bereits vorhandenen Anschlussmöglichkeiten sowie der Lage des Plangebiets hat sich die Gemeinde nun dazu entschlossen dieses Gebiet vor der im FNP ausgewiesenen, von der Ortslage abgerückten Fläche zu entwickeln.

2.7 Rechtsverfahren

Für die Flächen des Planbereiches erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 ergibt sich dabei eine Fläche von ca. 4.000 m², welche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll.

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung, der sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden Flächen sowie einer Grundfläche von unter 10.000 m² erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB und wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

Zur Prüfung von „Störfallbetrieben“ in der Umgebung und der damit verbundenen Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes vgl. die Ausführungen in Kapitel 2.4.2. Nach der dort festgehaltenen Einschätzung können Beeinträchtigungen für den Planbereich ausgeschlossen werden und stehen der Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ nicht entgegen.

Im „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen entfällt, da diese als „vor der planerischen Entscheidung als zulässig“ gelten.

Mit dem Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 18.07.2019 wurde vor dem 31.12.2019 das Verfahren eingeleitet.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsausgang der Gemeinde Walheim. Es wird im Osten begrenzt durch die Heilbronner Straße (B 27) und im Westen durch Weinberge. Im Süden grenzt Wohnbebauung an.



3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die westlichen Gebietsbereiche werden weinbaulich genutzt. Auf den übrigen Flächen herrscht Grünlandnutzung sowie vereinzelt Grabelandnutzung vor.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes ist bereits durch die vorgerichteten Anschlussbereiche des Hölderlinwegs, Mozartwegs und Beethovenweges gesichert. Im Gebiet selbst verläuft am östlichen Rand ein asphaltierter Feldweg, welcher im südlichen Anschlussbereich bereits zur Erschließung vorhandener Bebauung dient und im Norden in die B 27 mündet.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie oben bereits ausgeführt, soll der Bebauungsplan für die dringende Nachfrage nach Wohnraum entwickelt werden. Es soll mit ihm eine planungsrechtliche Grundlage vornehmlich für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die den nördlichen Ortsrand von Walheim abschließend ausformt.

Dabei ist das Augenmerk auf die Bewältigung der Konfliktsituationen einerseits durch die Nähe zur B 27 sowie andererseits durch die teilweise Lage innerhalb von Rebflächen zu richten.

Es soll im Gebiet überwiegend die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Aber auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser sollen den Bedarf an Wohnraum decken. Diese Gebäudeformen werden in den Rand- bzw. Übergangsbereichen vorgesehen.

Mit der Erschließung über eine Ringstraße, die jedoch ohne getrennt geführten Gehweg ausgebildet werden soll, wird die verkehrliche Mehrbelastung auf zwei Anschlussbereiche aufgeteilt und kann auch durch die Entsorgungsfahrzeuge problemlos befahren werden. Eine direkte Anbindung an die B 27 ist nicht vorgesehen bzw. möglich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet der Umgebung an. Bebauungspläne, die nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, sollen der „Wohnnutzung“ dienen. Daher sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig, da diese für die Hauptnutzung „Wohnen“ wertvollen, dringend benötigten Raum belegen würden. Somit ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls nicht zulässig.



4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximalen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen, die in m über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche und vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 ist nur für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen zulässig.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

Im Bereich **A** ist die Bezugshöhe so gewählt, dass aufgrund der steilen Hanglage das unterste Geschoss in das Gelände geschoben werden kann, so dass dies talseitig als ganzes Geschoss in Erscheinung tritt und somit auch als Garagengeschoss genutzt werden kann. Bergseitig schließt das erste Geschoss mit dem Gelände ab.

In den ebenen Bereichen **B/B1** und **C/C1** sind die Bezugshöhen so gewählt, dass diese etwas über Straße und Gelände zu liegen kommen. Somit sind auch günstige Bedingungen für die Entwässerung geschaffen.

Die maximalen Gebäudehöhen, sowohl bei geneigten als auch bei flachen Dächern sind überwiegend auf 7,0 m über Bezugshöhe begrenzt. Für den Bereich **C/C1** sind die maximalen Gebäudehöhen auf 9,5 m begrenzt, was der Konzeption zur Ansiedlung von Mehrfamilien- und Kettenhäusern Bebauungsspielraum geben soll. Für Gebäude mit Satteldach wird zudem noch die Traufhöhe festgelegt, welche je nach Dachneigung unterschiedlich gewählt wird.

Dies soll einerseits der angrenzenden Bebauung mit relativ flach geneigten Dächern Rechnung tragen und andererseits noch sinnvoll nutzbaren Raum im Dachgeschoss ermöglichen. So wurde für die Dachneigungen von 20-25° eine etwas höhere Traufe festgesetzt, welche einen 0,30 m höheren Kniestock zulässt und damit dieser Dachgeschossnutzung zugutekommt.

Grundsätzlich sind Zwerch-/Gegengiebel sowie Dachgauben/-aufbauten von den Festsetzungen der Traufhöhe ausgenommen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen.

Im gesamten Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese basiert auf der offenen Bauweise und setzt entsprechend den vorgesehenen Gebäudetypen innerhalb der großzügigen Baufenster verschiedene Gebäudelängen fest. So sollen entlang der B 27, auch aus Gründen des Lärmschutzes größere bzw. längere Gebäude entstehen als in den übrigen Gebietsbereichen.



Am westlichen Gebietsrand wurde die Baugrenze so gewählt, dass sie mindestens einen Abstand von 5,0 m zur Gebietsgrenze aufweist. Damit ist dem Spritzabstand, der aufgrund der angrenzenden weinbaulichen Nutzung einzuhalten ist Rechnung getragen.

Um eine großzügige Gestaltung und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen sind Treppenanlagen und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem soll hierdurch der Einreichung von Befreiungsanträgen entgegengewirkt werden.

Durch die vorgegebene Stellung der baulichen Anlagen soll einerseits die vorhandene Bebauung fortentwickelt werden aber andererseits auch auf die dreiecksförmige Plangebietsabgrenzung reagiert werden.

Die Nähe zur B 27 und das daraus resultierende Verbot gem. § 9 FStrG zur Errichtung von Hochbauten jeder Art im Abstand von 20 m ist Grundlage für die Festsetzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind.

4.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden / Wohndichte

In Ergänzung zur Bauweise, deren Ziel die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in den Bereichen **A** und **B/B₁** ist, wird die Anzahl der Wohneinheiten dort begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass es sich auf Basis der städtebaulichen Konzeption bei „Einzelhäusern“ vornehmlich um Einfamilienhäuser handelt, die mit einer Einliegerwohnung jedoch auch zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen.

Betrachtet man unter diesen Voraussetzungen die Wohndichte im Gebiet, entspricht das Plangebiet den Richtwerten des Regionalplanes, welcher 60 Einwohner/ha (EW/ha) für Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit vorgibt. Bei 16 Einfamilienhäusern und sechs Reihenhäusern, mit einem Ansatz von einer Wohneinheit je Wohngebäude sowie drei Mehrfamilienhäusern mit sechs Wohnungen je Gebäude, ergibt sich in Verbindung mit der Plangebietsgröße und der Zahl von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit in Walheim ein Wert von 67 EW/ha.

4.6 Nebenanlagen, Garagen

4.6.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Überwiegend sollen die Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb der großzügigen Bauflächen errichtet werden. Für Randbereiche wurden zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche ergänzend Garagen-Baufenster eingetragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sofern sie an öffentliche Verkehrsflächen direkt angrenzen.

In den Plangebietsteilen, für die Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, wird durch die Bauflächen ergänzende Flächen die Schaffung von Tiefgaragen auch außerhalb von Hochbauten ermöglicht. Dies wird dem geforderten Stellplatzschlüssel gerecht.

4.6.2 Nebenanlagen

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist. Um bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen zu große Baukörper zu vermeiden ist die Größe allerdings eingeschränkt.



4.7 Verkehrserschließung / Versorgung / Entsorgung

4.7.1 Verkehrserschließung

Die bereits unter Ziffer 4.1 beschrieben, wird das Gebiet über eine Ringstraße erschlossen, welche an den Hölderlinweg und den Mozartweg angebunden wird. Der Anschlussbereich des Beethovenweges kann ergänzend für das südöstliche Grundstück, für das eine Mehrfamilienhausbebauung angedacht ist, genutzt werden.

Grundsätzlich wird diese Ringstraße als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet, was bedeutet, dass kein getrennt geführter Gehweg vorhanden ist. Aufgrund der Zahl der erschlossenen Grundstücke ist dieser Straßenquerschnitt vertretbar. Mit einer Breite von 5,80 m inkl. Randeinfassung ist trotzdem ausreichend Bewegungsspielraum für den Begegnungsverkehr PKW/PKW gegeben. Da darin auch der Sicherheitsraum des Verkehrsraumes enthalten ist, können Einfriedungen direkt an der Hinterkante Einfassung errichtet werden und müssen durch ein Abrücken keinen Sicherheitsraum gewährleisten.

Um die Erschließung der nördlichsten Baugrundstücke zu ermöglichen ergänzt ein Stich von etwa 27 m Länge die Ringstraße. Der bestehende asphaltierte Feldweg wird zugunsten von künftigen Baugrundstücken und mangels künftigen Erfordernisses weitestgehend zurückgebaut. Lediglich die Einmündung in die B 27 am nördlichen Plangebietsrand bleibt erhalten, um die weiter nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke weiterhin erschließen zu können.

Am westlichen Teil der Ringstraße sollen für Besucher des Gebietes noch öffentliche Parkplätze errichtet werden.

4.7.2 Versorgung / Entsorgung

Für die elektrische Versorgung ist die Errichtung eines Kabelkastens erforderlich. Da es im Gebiet keine Gehwegflächen gibt, die in aller Regel für die Errichtung entsprechender Anlagen genutzt werden, wird eine gesonderte Fläche am nördlichen Ringstraßenbereich hierfür vorgesehen.

Zur Entwässerung sowie für die Führung von Versorgungsleitung ist die Ausweisung von Leitungsrechten im östlichen Planbereich erforderlich. Die Flächen, die hierfür in Anspruch genommen werden, wurden auf das unbedingt nötige Maß begrenzt, da wo möglich öffentliche Verkehrs- und Grünflächen für deren Führung verwendet werden sollen.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Reduzierung des Oberflächenwassers durch die Festsetzung von Dachbegrünung vor, welche zu einer Verdunstung dessen führt. Sicher gestellt ist die extensive Dachbegrünung für die Bereiche **B1** und **C/C1**. Im Bereich **B** sind neben begrünten Flachdächern auch weitere Dachformen möglich und im Bereich **A** Satteldächer zulässig. Diese nicht begrünten Dachflächen haben zur Folge, dass hier zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses Einzel-Rückhaltungen (Zisternen) vorzusehen sind.

Aufgrund der Entfernung des Vorfluters (Neckar) und einer nicht bereits vorhandenen Regenwasserableitung in diesen, sieht das Konzept vor, das Oberflächenwasser über einen Stauraumkanal, der sich im östlichen öffentlichen Grün befinden wird, gedrosselt in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

4.8 Immissionsschutzmaßnahmen

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der östlich, parallel zum Plangebiet, verlaufenden Bundesstraße B 27 beeinflusst. Schienenverkehrsgeräusche resultieren aus der weiter östlich von Nord nach Süd verlaufenden Schienenstrecke 4900 Stuttgart – Heilbronn. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen im Zeitbereich tags (6:00 bis 22:00 Uhr) um bis zu 14 dB(A) und im Zeitbereich nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) um bis zu 17 dB(A) über den Orientierungswerten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm abzuwägen.



Für eine in allen Geschosslagen wirkungsvolle Lärminderung wäre aufgrund der topographischen Gegebenheiten entlang des gesamten östlichen Bereichs des Plangebiets eine gebäudehohe Schallschutzwand mit ca. 9,0 m vorzusehen. Aus städtebaulichen Gründen ist dies nicht umsetzbar, da im Abstand von max. 4 m vor den Gebäudefassaden eine Lärmschutzeinrichtung erforderlich wäre. Diese Wand könnte allenfalls transparent ausgeführt werden und würde dadurch bautechnisch nur schwer, mit nicht vertretbaren Aufwendungen, realisiert werden können. Aktive Schallschutzmaßnahmen direkt an der B 27 sind auch aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht zielführend. Dies dadurch, dass die B27 in Fahrtrichtung Kirchheim ansteigt und der Schalleintrag von oben auf das Plangebiet einwirkt. Des Weiteren steigt die Topographie in Richtung Westen an. Dies wurde bei der Lärmpegelberechnung berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept mit Planstand 19.08.2019 beinhaltet im östlichen Baufenster entlang der B 27 eine Riegelbebauung um Schallimmissionen in den westlich dahinterliegenden Baufenstern zu mindern. Mit ihr wird im Rahmen des Bebauungsplans der maximal mögliche aktive Schallschutz erreicht, da sich hierdurch westlich davon, im Vergleich zum unbebauten Gebiet, um mindestens 2 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel ergeben.

Die berechneten Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan gehen jedoch von einer freien Schallausbreitung, ohne Vorhandensein dieser Bebauung, aus. Jede einzelne Bebauung auch innerhalb des Gebiets mindert den Schalleintrag für die der Straße abgewandten Bereiche. Dadurch können die abgewandten Freibereiche jeweils geschützt werden. Aufgrund der hohen Belastung sowohl im Zeitbereich tags (6:00 bis 22:00 Uhr) als auch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) werden Freibereichsnutzungen in Form von Terrassen und Balkonen in den Bereichen, die mit Lärmpegelbereich VI oder höher (Zeitbereich nachts) gekennzeichnet sind, ausgeschlossen.

Die Lärminderungswirkung der Riegelbebauung hängt maßgebend von der Höhe der geplanten Haupt- und Nebengebäude ab. Grundsätzlich gilt, dass mit zunehmender Höhe der Riegelbebauung und Minimierung der Lücken zwischen den östlichen Gebäuden die Pegel im dahinterliegenden westlichen Bereich weiter gemindert werden.

Die in der textlichen Festsetzung eingearbeitete „Befreiungsklausel“ ermöglicht hier, dass im Zuge der Baugenehmigung durch einen gutachterlichen Nachweis vom Nachweis der Luftschalldämmung abgewichen werden kann, sollten sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden geringe Lärmpegelbereiche ergeben als in der schalltechnischen Untersuchung für das unbebaute Plangebiet berechnet und dargestellt.

Zur Reduzierung des Verkehrslärms sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden vorzusehen. Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Verweis auf die Schalltechnische Untersuchung s. Kapitel 6.2.



4.9 Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Pflanzgebote und Pflanzbindungen

4.9.1 Grünfläche / Pflanzbindung

Die öffentliche Grünfläche am Ostrand des Plangebiets dient einerseits der Eingrünung des Ortsrands und andererseits als Pufferzone zwischen Bebauung und Bundesstraße. Wo möglich sollen daher bestehende Bäume erhalten bleiben.

4.9.2 Wasserdurchlässige Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.9.3 Pflanzgebot

Die Pflanzgebote von Einzelbäumen dienen der Durchgrünung, der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

4.9.4 Dachbegrünung / Zisternen

Mit der Dachbegrünung werden dieselben positiven Effekte wie durch das vorbeschriebene Pflanzgebot erreicht. Der Verlust von Bodenfunktionen wird ebenfalls minimiert. Zudem soll sie zur Drosselung des Niederschlagsabflusses innerhalb des Baugebiets dienen. Dieser Effekt ist im Entwässerungskonzept eingeflossen. Daher wird eine Regelung zur Rückhaltung durch Zisternen ergänzend getroffen, falls aufgrund der gewählten Dachneigung keine Dachbegrünung erfolgen kann. Damit ist die Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen sicher gestellt.

4.10 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.10.1 Dachform, Neigung

In Anlehnung an die bestehende und angrenzende Bebauung sind im westlichen Plangebietsteil Dachneigungen von 20 – 30° zulässig. Auf die Ausführungen zur Traufhöhe wird verwiesen.

Im östlichen Bereich sollen mit Blick auf die vorgesehenen Wohnformen Gebäude mit flachen und flach geneigten Dächern von 0-10° entstehen.

Im Kernbereich sind sowohl Dachform als auch Dachneigung frei wählbar, so dass ein Übergang mit verschiedenen Formen zwischen östlichem und westlichem Gebietsrand entsteht.

Für Garagen und überdachte Stellplätze ist extensiv begrüntes Flachdach vorgegeben.

Untergeordnete Bauteile sowie Zwerchgiebel und Dachgauben sind von den Festsetzungen zur Dachneigung ausgenommen.

4.10.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Zur Gestaltung der Dachlandschaft werden Regelungen für die Lage der Dachaufbauten innerhalb der Dachflächen sowie deren Gesamtumfang getroffen. Dies soll einen übermäßigen Umfang der Dachgestaltungen einschränken.



4.10.3 Dacheindeckung, und Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung getroffen.

4.10.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Für Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung reduziert werden.

4.10.5 Einfriedungen

Es wird die Art der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen begrenzt. Damit soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke gegenüber dem Straßenraum verhindert werden. Zwischen den Baugrundstücken wird deren Höhe begrenzt. Für Sichtschutzwände wird diese Begrenzung auf einer bestimmten Länge großzügiger gefasst. Dies trägt dem Schutz der Privatsphäre in den Freibereichen Rechnung.

4.10.6 Geländemodellierung

Aufgrund der topographischen Verhältnisse, insbesondere im westlichen Gebietsteil, sind Stützbauwerke erforderlich. Insgesamt werden für diese und für Aufschüttung bzw. Abgrabungen maximale Höhen festgelegt. Sollten aufgrund der Topographie diese Werte nicht ausreichend sein, so sind abweichend davon andere Höhengestaltungen ausnahmsweise zulässig.

4.10.7 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen. Da die Verkehrsfläche ohne Gehweg, welcher für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Abholtag dienen kann, ausgebildet ist, sind auf dem Grundstück anderweitig hierfür Flächen bereit zu halten.

4.10.8 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen, welche auch in der Farbe der Dachfläche anzupassen ist.

4.10.9 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ca.	1,31 ha	100 %
davon			
- Verkehrsflächen inkl. Parkplatz	ca.	0,13 ha	10 %
- Grünfläche	ca.	0,18 ha	14 %
Nettobaufläche	ca.	1,00 ha	76 %



6. **UMWELTBELANGE**

6.1 **Schutzgüter**

6.1.1 *Vorbemerkung*

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b i.V.m § 13a BauGB um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient die örtliche Bestandssituation.

6.1.2 *Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Zur Bestandsbeschreibung wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.3 verwiesen.

Grundsätzlich sind alle Böden gegenüber Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sehr empfindlich. Die im Plangebiet vorliegenden Böden sind aufgrund der Bodenart und Ackererschätzzahl hochwertig, auch wenn die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als gering anzusehen ist. Hingegen die Funktion als Speicher und Puffer wiederum hoch eingestuft werden kann.

Eine Minderung der versiegelungsbedingten Eingriffe wird durch die Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen erreicht.

Bedingt durch den Umfang des Plangebiets und die weithin vorhandenen guten Bodenqualitäten der Region sind die nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Boden als nicht erheblich nachteilig einzustufen.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Auch Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der vorliegenden, lehmigen Böden kann von einer eher geringen Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ausgegangen werden.

Um die Auswirkungen der Versiegelung zu mindern, wird für flache und flach geneigte Dächer bis 10° extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

Insgesamt sind die Auswirkungen in diesem Schutzgut nicht als erheblich anzusehen.

Schutzgut Klima und Luft:

Gemäß dem Klimaatlas Region Stuttgart ist das Plangebiet den Freilandklimatopen zuzuordnen. Es ist als sowohl Kaltluftproduktions- als auch Kaltluftsammelgebieten eingetragen. Die Flächen weisen einen ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte auf. Zudem besteht die Gefahr von Bodeninversionen.

Durch die benachbarte B 27 besteht bereits eine Vorbelastung.

Die Klimaaktivität dieser Freibereiche wird als weniger bedeutend eingestuft, da keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkräumen besteht. Die Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen ist als gering angegeben. Die Ausweisung der extensiven Dachbegrünung sowie Festsetzung von Pflanzgeboten und -bindungen minimiert die negativen Auswirkungen einer Bebauung auf das Kleinklima und die Lufthygiene im Plangebiet.



Bei der vorliegenden Ausgangssituation und den vorbeschriebenen Minimierungen ist keine erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Flora/Fauna:

Beim Plangebiet handelt es sich um extensiv genutztes Grünland, einen Trockenmauerkomplex (vgl. Kap. 2.4.1), einzelne kleinere Gehölze und Grabeland. Da diese Strukturen potentielle Lebensräume europarechtlich und national streng geschützter Arten darstellen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Herr Dipl.-Biol. Dieter Veile (Obersulm) erstellt (September 2019). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen das Vorkommen vieler streng geschützter Tierarten ausgeschlossen werden kann, Vögel sowie europarechtlich geschützte Vertreter von Reptilien und Schmetterlingen untersucht und artenschutzrechtlich bewertet werden müssen.

Für die Artengruppe der Vögel sowie Schmetterlinge und Wildbienen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Hingegen können bei der Gruppe der Reptilien Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Mit Konfliktvermeidenden Maßnahmen führen jedoch dazu, dass ein Eintreten dieser Verbotstatbestände vermieden werden kann. Als Maßnahmen sind daher vorgesehen:

- Einsatz einer Folie, die ein Abwandern der Individuen in die angrenzenden Flächen erreicht
- Händischer Abbau der Mauern im Winterhalbjahr bzw. schnell nach Entfernung der Folie, Durchführung der Maßnahme unter ökologischer Baubegleitung

Der Verlust der Fortpflanzungsstätten (Mauern) ist durch eine vorgezogene (CEF-) Maßnahme zu kompensieren:

- Im Bereich der Flurstücke 1186, 1187, 1188, 1189 und 1190 (genauer Umfang bzw. Ort der Arbeiten nach Angabe Artenschutzgutachter) ist das aufkommende Sukzessionsgehölz zu entfernen, noch funktionsfähige Mauern von überwucherndem Efeu freizustellen und zerfallene Mauern unter Wiederverwendung des vorhandenen Materials zu sanieren bzw. neu aufzuschichten.

In Bezug auf das eventuelle Vorkommen geschützter Lebensräume, wurde im Rahmen der SaP überprüft, ob es sich bei dem vorhandenen Grünland um die Ausprägung einer „Mageren Flachland-Mähwiese“ handelt, welche nach der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) gemäß Anhang 1 als prioritärer Lebensraumtyp geschützt ist (FFH-Lebensraumtyp 6510). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es sich bei der artenarmen Ausprägung des Grünlands nicht um eine „Magere Flachland-Mähwiese“ (FFH-Lebensraumtyp 6510) handelt. Die definitionsgemäß geforderten „kennzeichnenden Arten für LRT 6510“ sind nicht in signifikanter Artenzahl vorhanden. Ein besonderes Ausgleichserfordernis ist somit nicht gegeben.

(Verweis auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros AWL, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm vom September 2019)

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die das Landschaftsbild prägenden Trockenmauern werden im unteren Hangbereich verloren gehen. Da die Trockenmauern im weiteren Anschluss an das Plangebiet und damit in den steileren Lagen des Hanges erhalten bleiben, bleibt auch ein wesentlicher Teil der prägenden Weinberglagen des Neckartales erhalten.

Die vorhandenen Bäume am östlichen Gebietsrand entlang der B 27 bleiben überwiegend, über Pflanzbindung gesichert, erhalten. Sie tragen dazu bei, dass sich die weitere Bebauung in das Landschaftsbild einfügt.

Die Ortslage wird im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung fortentwickelt. Dabei wurden die bestehenden Bebauungsformen berücksichtigt.

Die Auswirkungen durch die Neubebauung können als nicht erheblich für das Landschaftsbild / Ortsbild angesehen werden.



Schutzgut Mensch:

Das vorhandene Grabeland dient nur einem sehr eingeschränkten Personenkreis für Erholungszwecke. Der bereits vorhandene asphaltierte Weg am östlichen Gebietsrand wird künftig entfallen, führt aber bereits bislang nur zur B 27 und nicht unmittelbar in nahegelegene Erholungsflächen. Daher kann für das Plangebiet nur eine untergeordnete bis keine Erholungsfunktion festgestellt werden.

Auch die Funktion als landwirtschaftliche Erwerbsgrundlage spielt aufgrund der Größe nur eine untergeordnete Rolle. Somit kann im Schutzgut Boden keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung festgestellt werden.

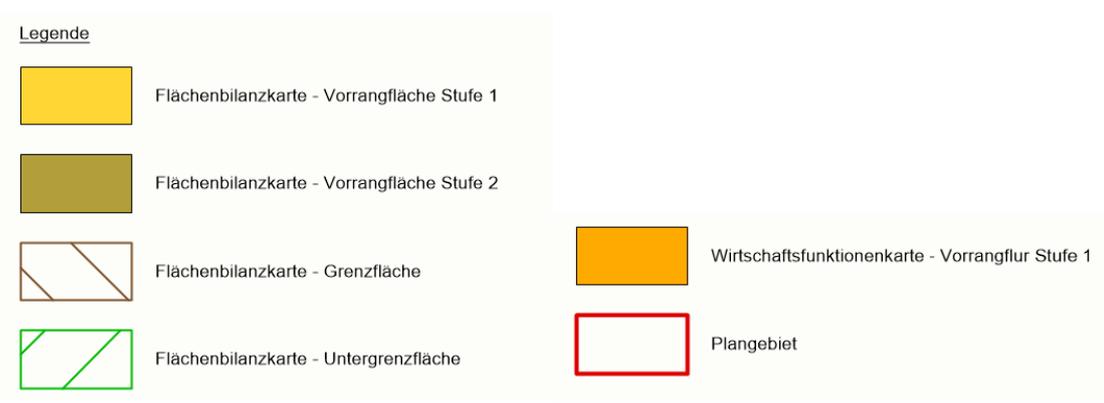
6.2 Immissionsschutz – Schall

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 1. Oktober 2019 (A 6052) ausgearbeitet. Zu den Inhalten wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.8 verwiesen.

6.3 Landwirtschaftliche Belange

Bei den Böden (Bereich Grünland) im Plangebiet handelt es sich um Lössböden (L3Lö) deren Ackerschätzzahlen mit Werten von 77/85 und 77/86 angegeben sind.

In der Flurbilanz sind die Flächen entsprechend der nachfolgenden Darstellung gekennzeichnet:



Die Flächen des Grünlands sind in der Flächenbilanzkarte der Vorrangfläche Stufe 1 zugeordnet und stellen somit landbauwürdige Flächen mit guten bis sehr guten Böden dar. Die Flächen der Weinberglagen hingegen sind als Untergrenzfläche dargestellt, mit eher ungeeigneten Böden mit geringen Acker-/Grünlandzahlen bzw. mit Hangneigungen $> 35^\circ$.

Damit korrespondierend sind die Weinbergflächen in der Wirtschaftsfunktionenkarte der Vorrangflur Stufe 1 zugeordnet, welche überwiegend landbauwürdige Flächen darstellen, bei denen Fremdnutzung ausgeschlossen bleiben müssen. Diese Einordnung entspricht der Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ im Regionalplan.

Das Plangebiet umfasst ca. 3.000 qm an Flächen der Vorrangflur Stufe 1. Der Anteil dieser Flächen in Bezug auf die entsprechenden Flächen der Gemarkung Walheim mit ca. 650.000 qm umfasst lediglich 0,47 %.

Und auch der Anteil der Vorrangflächen Stufe 1 in Bezug auf die Gesamtgemarkung (ca. 8.500 qm zu 2.217.000 qm) beträgt nur 0,38 %.

Aufgrund der Lage des Plangebiets besitzen die ebenen Flächen (dreiecksförmig, kleinflächig und begrenzt durch Steillagen und Bundesstraße) nur eine untergeordnete Funktion für die Landwirtschaft, wenngleich diese Bereiche in der Flurbilanz hochwertige Einstufungen erhalten haben (Vorrangfläche Stufe I). Dies ist daran ersichtliche, dass die tatsächliche Nutzung dieser Flächen aus Grünland und geringem Anteil Grabeland besteht.

Auch die Weinbergflächen sind mit der Einstufung als Vorrangflur Stufe I hochwertig in Ihrer Nutzungsform. Jedoch zeigt sich bereits der Beginn einer nachlassenden landwirtschaftlichen Bedeutung, da sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in unmittelbarer Nähe die Weinbergnutzung auf einigen Grundstücken aufgegeben wurde.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass der quantitative Eingriff in die gemäß Flurbilanz hoch eingestuften Flächen als untergeordnet anzusehen ist.

In der qualitativen Einordnung unter Einbeziehung der tatsächlichen Nutzung ist der Verlust dieser Flächen für die Landwirtschaft nicht als nachteilig bzw. erheblich einzustufen.

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2019/2020 durchzuführen.

