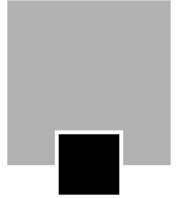


KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: WALHEIM

K M B



Entwurf

BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
und den örtlichen Bauvorschriften

„Mozartweg / Hölderlinweg, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 20.07.2023

Bearbeiter/in: H. Klar / A. Tiefau

Projekt: 2841

INHALT:

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



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgendes Grundstück:

- Flurstück 4776

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mozartweg / Hölderlinweg“ hat die Gemeinde Walheim die Möglichkeit geschaffen, zeitnah Bauland bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart sicher zu stellen.

Um die damit verbundenen infrastrukturellen Anforderungen ebenfalls erfüllen zu können, sind für die bereits baurechtlich zulässigen sozialen Anlagen städtebauliche Anpassungen und Konkretisierungen notwendig.

Um eine konkrete Planung für eine Kindertagesstätte mit einer Wohnnutzung im Obergeschoss auf dem Flurstück 4776 planungsrechtlich umsetzen zu können, sollen gewisse Anpassungen und Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung umgesetzt werden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll somit ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der sozialen Infrastruktur in Walheim geleistet werden.

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. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 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 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 Bebauungsplangrenze nach Ziffer 3.2 des Leitfadens KAS 18 eingehalten wird.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs besteht der Bebauungsplan „Mozartweg / Hölderlinweg“, als Satzung am 23.01.2020 beschlossen.

2.6 Rechtsverfahren

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

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 im Norden des Baugebiets „Mozartweg / Hölderlinweg“. Es wird im Osten begrenzt durch die Heilbronner Straße (B 27) und im Westen durch Wohnbebauung. Im Süden grenzt ebenfalls Wohnbebauung an.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Wohngebiet ist vollständig erschlossen und wird derzeit aufgesiedelt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes ist durch die Anschlussbereiche des Hölderlinwegs und Mozartwegs vorhanden.

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 von Kindertagesstätten Plätze entwickelt werden. Es soll mit ihm eine planungsrechtliche Grundlage vornehmlich für die Errichtung einer Kita mit darüberliegender Wohnnutzung geschaffen werden. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die den infrastrukturellen Anforderungen von Walheim gerecht wird.

Es soll im Gebiet die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes ermöglicht werden, um sowohl den Bedarf an Wohnraum als auch an Kita-Plätzen zu decken. Diese Gebäudeformen werden in den Rand- bzw. Übergangsbereichen vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche im Plangebiet wird wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mozartweg / Hölderlinweg“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet der Umgebung an. 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 nach wie vor 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 sowie auf den benötigten sozialen Einrichtungen liegt.

Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls weiterhin 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 Gebäudehöhe, 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 0,55 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) bis max. 0,8 überschritten werden. Somit wird eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und die Herstellung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken in ausreichender Zahl ermöglicht,

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festgesetzten 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.

Die Bezugshöhen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, so dass diese etwas über Straße und Gelände liegt. Somit werden die günstigen Bedingungen für die Entwässerung beibehalten.

Die maximale Gebäudehöhe ist auf 9,5 m begrenzt, was der Konzeption des Vorhabens und Erschließungsplans (VEP) entspricht.



4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen und orientiert sich an dem Gebäude aus dem VEP.

4.5 Nebenanlagen, Garagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Garagen und überdachten Stellplätze sollen innerhalb der großzügigen Baufenster errichtet werden.

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

Für die Kita und insbesondere die darüber liegende Wohnbebauung wird außerhalb des Baufensters ergänzende Flächen für die Schaffung von Tiefgaragen auch außerhalb von Hochbauten ermöglicht. Dies wird dem geforderten Stellplatzschlüssel gerecht.

4.5.2 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.

4.6 Verkehrserschließung / Versorgung / Entsorgung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die bereits unter Ziffer 4.1 beschrieben, wird das Gesamtgebiet über eine Ringstraße erschlossen, welche an den Hölderlinweg und den Mozartweg angebunden wird. Das Plangebiet liegt am Mozartweg und ist somit an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

4.7 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 für das gesamte Gebiet „Mozartweg / Hölderlinweg“ 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.

4.8 Grünflächen / Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen

4.8.1 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.

4.8.2 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.

4.8.3 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 sichergestellt.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

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



4.9.1 Dachform, Neigung

Im Planbereich soll mit Blick auf die umliegende Bebauung ein Gebäude flach geneigten Dächern mit 2° entstehen.

4.9.2 Dacheindeckung, und Fassadengestaltung

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

4.9.3 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.

4.9.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind in ihrer Höhe begrenzt. Damit soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke gegenüber dem Straßenraum verhindert werden. Zwischen den Baugrundstücken fällt deren Höhe geringer aus. Für Sichtschutzwände wird diese Begrenzung auf einer bestimmten Länge großzügiger gefasst. Dies trägt dem Schutz der Privatsphäre in den Freibereichen Rechnung. Außerdem werden die Höhenbegrenzung und die Auswahl der Materialien für den Außenbereich der Kindertagesstätte erweitert um die Einrichtung nicht einzuschränken.

4.9.5 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.

4.9.6 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.

4.9.7 Außenantennen

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

4.9.8 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.	1080 m ²	100 %
davon			
- Verkehrsflächen inkl. Parkplatz	ca.	0,0 m ²	0 %
- Grünfläche	ca.	0,0 m ²	0 %
Nettobaupfläche	ca.	1080 m²	100 %



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 § 13a BauGB um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Diese wurde aus dem bereits vorhandenen Bebauungsplan „Mozartweg / Hölderlinweg“, als Satzung am 23.01.2020 beschlossen, übernommen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuaufgabe 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 Kaltluftammelgebieten 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 Pflanzgebots- 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 erheblichen Eingriffe 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

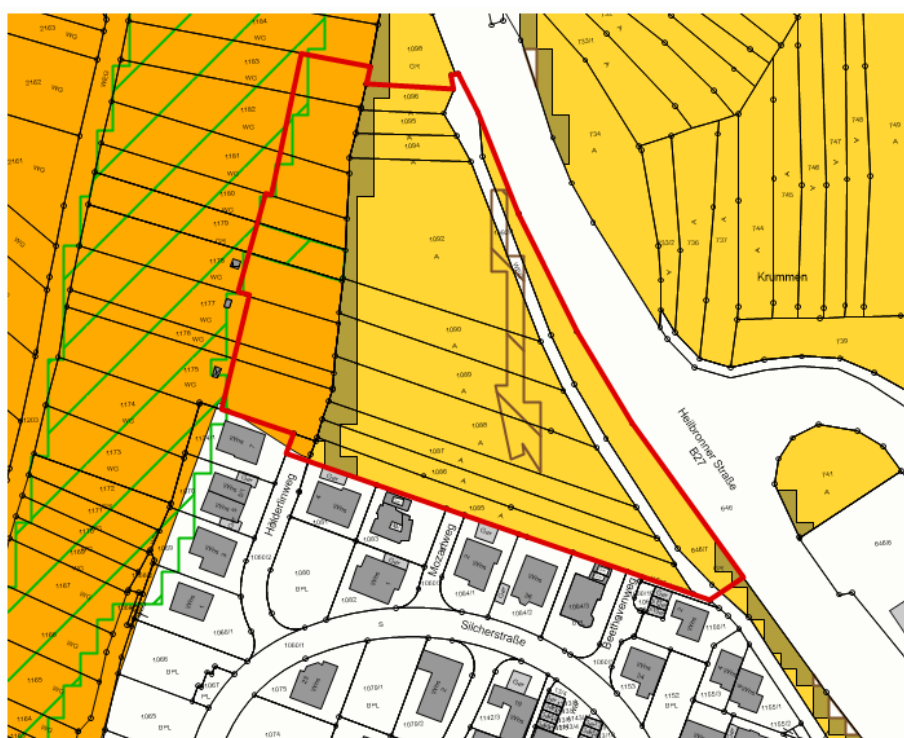
Es wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 1. Oktober 2019 (A 6052) für den Bebauungsplan „Mozartweg / Hölderlinweg“, welcher am 23.01.2020 als Satzung beschlossen wurde, ausgearbeitet. Diese werden entsprechend übernommen. Zu den Inhalten wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.7 verwiesen.

6.3 Landwirtschaftliche Belange







Die Ausarbeitungen zum Gesamtgebiet „Mozartweg / Hölderlinweg“ werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

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:



Legende

-  Flächenbilanzkarte - Vorrangfläche Stufe 1
-  Flächenbilanzkarte - Vorrangfläche Stufe 2
-  Flächenbilanzkarte - Grenzfläche
-  Flächenbilanzkarte - Untergrenzfläche
-  Wirtschaftsfunktionenkarte - Vorrangflur Stufe 1
-  Plangebiet

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°.



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 eingestuft 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 im Jahr 2023 durchzuführen.

