

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Obere Au II“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Au II“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Bempflingen verfügt bereits seit einigen Jahren über keine weiteren Wohnbauplätze, da die bestehenden Wohngebiete bereits aufgesiedelt sind. Gleichzeitig ist auch eine deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken bei der Gemeindeverwaltung zu spüren.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde daher erhebliche Anstrengungen unternommen, die vom Gesetzgeber geforderte Innenentwicklung voranzutreiben. Durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung soll der Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden.

Im Rahmen des bis 2014 laufenden städtebaulichen Sanierungsverfahrens „Ortsmitte Bempflingen“ wurde durch zahlreiche Einzelmaßnahmen wie Neubau, Umbau oder auch Aufstockung bestehender Gebäude ergänzender Wohnraum in zentraler Lage geschaffen.

Es hat sich jedoch zunehmend gezeigt, dass die Nachfrage nach Wohnbauland durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein nicht befriedigt werden kann. Der Gemeinderat hat sich daher bereits 2017 dazu entschieden, erste Standortuntersuchungen für ein neues Wohngebiet durchführen zu lassen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Gebiet „Obere Au II“ gemündet.

Um für die geplante Nutzung als Wohngebiet verbindliches Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Standortalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat die Gemeinde eine Prüfung alternativer Standorte unter Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben in Auftrag gegeben. Es handelt sich dabei um die Gebiete „Obere Au“ und „Schlegert“ im Ortsteil Bempflingen sowie das Gebiet „Rohracker/Hohe Äcker“ im Ortsteil Kleinbettlingen.

Grundlage für die Beurteilung der einzelnen Flächen waren unter anderem mögliche Konflikte mit dem Artenschutz sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Dabei ist es der Gemeinde wichtig, in das Eigentum möglichst vieler Grundstücke in einem Gebiet zu gelangen, um eine zügige Bebauung gewährleisten und das Vorhalten sogenannter „Enkelbauplätze“ vermeiden zu können.

Im Zuge dieser Untersuchungen hat sich gezeigt, dass das Gebiet „Obere Au II“ insbesondere im Hinblick auf Konflikte mit dem Artenschutz gegenüber den anderen beiden Gebieten deutlich vorzuziehen ist. Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung zu den Gebieten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Gebiete „Schlegert“ und „Rohracker/Hohe Äcker“ mit umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen zu rechnen ist, da in diesen sowohl bedrohte als auch geschützte Arten vorkommen.

Zwar handelt es sich bei den Flächen des Gebietes „Obere Au II“ um landwirtschaftlich sehr hochwertige Flächen, dennoch sieht die Gemeinde den Bedarf nach Wohnbauland als höher gewichtet an. Der hochwertige Oberboden wird durch die Baulandentwicklung jedoch nicht zerstört, da er aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zur Verbesserung der Bodenqualität an anderer Stelle verwendet wird.

Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen wurden der Öffentlichkeit im Rahmen von 2 Informationsveranstaltungen vorgestellt und diskutiert.

3 Bedarf

Die Gemeinde Bempflingen hat zuletzt im Jahr 2005 das Baugebiet „Weiher“ erschlossen, die vollständige Ausiedlung des Gebietes ist im Zeitraum bis 2010 erfolgt. In den folgenden Jahren hat die Gemeinde erhebliche Anstrengungen unternommen, den Bedarf nach Wohnbauland durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu decken.

Zu diesem Zweck wurde eine systematische Erhebung von Baulücken in der Gemeinde durchgeführt und ein Baulückenkataster erstellt. Die Baulücken befinden sich ausnahmslos in privatem Eigentum, die Verwaltung bietet den Eigentümern jedoch Hilfestellungen hinsichtlich der Vermarktung und der Bebaubarkeit der Grundstücke an. Dadurch konnte im Zeitraum von 2012 bis 2022 die Anzahl der Baulücken von 44 auf 25 reduziert werden.

Parallel dazu wurden weitere Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch die Gemeinde unternommen. Dazu zählen z.B. Entwicklungen von Flächen am Ermskanal, im Birkenweg oder der Bachstraße. Diese Maßnahmen haben dazu geführt, dass der Gemeinde zum Zeitpunkt der Entscheidung für die Ausweisung eines neuen Baugebietes keine eigenen Bauplätze mehr zur Verfügung stehen. Dem gegenüber stehen bis zum Ende des Jahres 2022 rund 200 Anfragen nach Baugrundstücken.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind 2 geplante Wohnbauflächen enthalten: das Gebiet „Schlegert“ im Norden Bempflingens sowie „Rohracker/Hohe Äcker“ im Ortsteil Kleinbettlingen (vgl. Standortalternativen). Das Gebiet „Schlegert“ mit seinen Streuobstbeständen ist zwischenzeitlich jedoch als geschützter Streuobstbestand nach § 33a NatSchG eingestuft und damit baulich zunächst nicht umsetzbar. Die Entwicklung eines Baugebietes außerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bedarfes, welcher bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erbracht wurde ist daher aus Sicht der Gemeinde, vor dem Hintergrund von über 200 Anfragen nach Bauplätzen bis Ende 2022, sinnvoll.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung:

Die Gemeinde Bempflingen ist gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum Stuttgart (PS 2.1.1 (N)) zugeordnet, eine zentralörtliche Einstufung besteht nicht.

Gemäß Regionalplan ist die Gemeinde Bempflingen darüber hinaus als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.4 (Z)) festgelegt. Die Siedlungsbereiche solcher Gemeinden dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung über den Bedarf aus der Eigenentwicklung hinaus sowie für den Bedarf aus Wanderungsbewegungen.

Für sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit ist entsprechend PS 2.4.0.8 (Z) zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha für neu zu erschließende Wohngebiete vorgegeben.

Darüber hinaus sind die Flächen als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1 (G)) sowie als Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (PS 3.3.6 (G)) festgelegt. Für die Gemeinde überwiegt jedoch der Bedarf nach Wohnbauland vor diesen Vorbehaltsgebieten.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bempflingen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 215a i.V.m. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

5 Bestehendes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

6 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes zwischen dem Mühlkanal im Westen sowie der Metzinger Straße (K 1231) im Osten und umfasst ca. 3,2 Hektar. Im Norden grenzt es an das bestehende Wohngebiet „Obere Au“ und im Süden an die offene Ackerflur an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 189, 190, 191/1, 191/2, 192, 193, 194.

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

7 Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB – Beendigung gem. § 215a BauGB

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 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 § 13a BauGB.

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 § 13b BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Am 18.07.2023 hat 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 der Gesetzgeber reagiert und das Baugesetzbuch dahingehend geändert, dass der § 215a eingefügt wurde, der die Beendigung von noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren 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.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bruckstraße“ soll daher gem. § 215a Abs. 1 BauGB abgeschlossen werden.

8 Bestand

8.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Die betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden bislang als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Wiesenflächen oder Baumbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Ackernutzung wird südlich des Plangebietes fortgeführt.

Nördlich grenzt eine bestehende Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern unmittelbar an das Plangebiet an. Im Westen schließt die K 1231 (Metzinger Straße) mit einem parallel geführten Radweg in Richtung Riederich an. Die Straße verläuft auf einem Damm, ca. 2 m über den Ackerflächen.

Am östlichen Gebietsrand wird das Plangebiet durch den Mühlkanal von der überwiegenden Wohnbebauung an der Ermsstraße und Kelterstraße abgetrennt.

8.2 Topografie

Das Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 2 m ab und kann daher als nahezu eben beschrieben werden.

8.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich folgende Schutzausweisungen:

- Offenlandbiotop „Baumhecken am Ermskanal südwestlich Bempflingen“ (Schutzgebiet Nr. 174211166323)

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

8.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

8.5 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Blumenstraße und den Lilienweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über den Anschluss der Blumenstraße an die K 1231 Metzinger Straße verfügt das Plangebiet über einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

8.6 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

8.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt oder vermutet.

8.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft der Mühlkanal, dessen gesetzlich geschützter Gewässerrandstreifen jedoch in das Plangebiet hineinragt.

9 Artenschutz

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sowie dem näheren Umfeld kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus den Artgruppen Fledermäuse, Vögel, Insekten und Amphibien

im Gebiet nicht sicher ausgeschlossen werden. Da sich das Gelände darüber hinaus auch für andere Artgruppen potenziell als Habitat eignet wurden Bestandsaufnahmen im Gelände durchgeführt und die Ergebnisse in einer artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

Die vollständigen Untersuchungsergebnisse können dem Gutachten in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden. Das Fazit soll jedoch auszugsweise wiedergegeben werden:

„Europäische Brutvogelarten: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Obere Au“ erfolgten keine Reviernachweise, insbesondere auch nicht zu Feld- und Offenlandbrütern, wie bspw. das Rebhuhn oder die Feldlerche. Die identifizierten Fortpflanzungsstätten zu europäischen Brutvogelarten befanden sich zum überwiegenden Teil im westlich angrenzenden Kontaktlebensraum und hier in den gewässerbegleitenden Gehölzabschnitten, entlang des Bempflinger Mühlkanals (Ermskanal). Es handelt sich hierbei um die Arten Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Stockente sowie Zilpzalp. Weitere Nachweise zu Brutrevieren konnten im nördlich angrenzenden Kontaktlebensraum zu Feldsperling als auch zu Haussperling erbracht werden. Innerhalb der geschnittenen Feldhecke im östlich angrenzenden Kontaktlebensraum wurde ein Revier der Goldammer identifiziert. In Baden-Württemberg sind die Arten Feldsperling, Goldammer, Haussperling und Stockente aktuell in der Roten Liste als Arten der Vorwarnliste geführt. Dies sind allgemein Arten, die in BW merklich zurückgegangen sind, aber aktuell noch nicht gefährdet sind. Im Rahmen der Planungsabsicht ist keines der identifizierten Brutreviere von Verlust bedroht. Zum Schutz der entsprechenden Fortpflanzungsstätten bzw. der entsprechenden Habitatstrukturen werden aber umfangreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich – siehe hierzu Kapitel Maßnahmen. Dagegen erbrachte die Brutvogelkartierung keine Reviernachweise zu gefährdeten, stark gefährdeten Arten der Roten Liste BW oder zu Arten nach Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Säugetiere – hier Fledermäuse: Innerhalb der baulichen Eingriffsfläche (Vorhabenfläche) befinden sich keine potenziellen Fortpflanzungs-, Ruhe- und Lebensstätten der Artengruppe Fledermäuse. Der im westlich angrenzenden Kontaktlebensraum (bzw. in Teilen noch innerhalb der westlichen Abgrenzung befindliche Teil, welcher jedoch baulich nicht überformt wird) vorliegende gewässerbegleitende Gehölzbestand bietet dagegen potenzielle Habitatstrukturen für höhlenaffine Fledermausarten. Ein baulicher Eingriff erfolgt in den Gehölzbestand aber nicht. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden – weitere Informationen können dem Kapitel 5.2 entnommen werden.

Reptilien: Es konnten in beiden Erhebungsjahren 2020 und 2021 keine Reptiliennachweise, auch nicht zu Zauneidechsen erbracht werden. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG wird ausgeschlossen.

Geschützte Pflanzen: Die im Jahr 2021 durchgeführte Untersuchung auf mögliche Vorkommen geschützter Pflanzen mit besonderem Schwerpunkt auf der Zielart „Dicke Trespe“ erbrachte ebenfalls keine Nachweise. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG wird auch hier ausgeschlossen.

Weitere artenschutzrechtlich relevanten Arten: Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten konnte bereits in der Vorprüfung ausgeschlossen werden.“

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zum Schutz der entsprechenden Fortpflanzungsstätten in der Umgebung vorkommender Brutvogelarten bzw. der entsprechenden Habitatstrukturen sind umfangreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich:

- V1: Einhaltung der gesetzlichen Gehölzschonzeit
- V2: Verwendung von Bauschutzzäunen während der Bauphase
- M1: Entwicklung Saumstreifen am Steidenbach
- M2: Entwicklung extensiv gepflegtes Grünland/Saumstreifen innerhalb des Plangebiets
- M3: Ausbringung Nisthöhlen (Vogel und Fledermäuse)

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen findet sich in Kapitel 7 der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan.

10 Umweltprüfung/Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Auf Grund der Vorgaben des § 215a BauGB wurde eine umweltrechtliche Vorprüfung (sog. Vorprüfung des Einzelfalls) mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Abwägung aller vorliegenden Informationen ist mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

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

11 Planungsziele und Planungskonzeption

11.1 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Verlängerung des Lilienwegs und der Blumenstraße in südlicher Richtung. Beide Straßen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

11.2 Innere Erschließung/Fußwegeführung/ruhender Verkehr

Die Fortführungen des Lilienwegs und der Blumenstraße als Sammelstraßen im Gebiet sollen den Querschnitt des Bestandes mit 6 m breiten Straßen und einseitigem Gehweg aufnehmen. An der südlichen Grenze des Plangebietes sollen zudem Freihalteflächen für eine mögliche zukünftige Fortführung der Straßen vorgesehen werden.

Die Querverbindungen in Ost-West-Richtung zwischen den beiden Sammelstraßen sollen als gemischt genutzte Wohnstraßen mit einer Breite von 6 m gestaltet werden. Eine zusätzliche Gehwegführung ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen.

In der Quartiersmitte ist zudem eine fußläufige Verbindung der beiden Wohnstraßen über eine Platzgestaltung mit Spielplatz als Treffpunkt vorgesehen.

Über das gesamte Gebiet verteilt sind zudem öffentliche Stellplätze vorgesehen.

11.3 Bebauung/Gebäudetypologie

Im Übergang zur bestehenden Bebauung ist am nördlichen Rand des Plangebietes eine klassische Bebauung mit Einzelhäusern und Satteldächern vorgesehen. Diese Bebauungsform soll auch den westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes prägen. Der Randbereich zur K 1231 Metzinger Straße hin soll hingegen verdichtete Bauformen umfassen. Eine solche Bebauung mit Geschosswohnungsbau bietet auch den Vorteil, das Plangebiet gegenüber Lärmeinflüssen durch die angrenzenden Kreisstraße K 1231 abzuschirmen. Um die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zu prüfen, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Bebauung im inneren des Plangebietes ist durch verdichtete Bauformen mit Geschosswohnungsbau sowie Reihen- und Kettenhäuser geprägt. Dadurch kann eine sinnvolle Durchmischung des Gebietes mit den unterschiedlichsten Wohnformen geschaffen werden.

Die Baufelder für eine verdichtete Reihen- und Kettenhausbebauung sind gleichzeitig so flexibel gestaltet, dass eine Aufteilung der Grundstücke für eine klassische Einzelhausbebauung ebenfalls möglich ist.

Für die verdichtete Bebauung im inneren des Plangebietes sind Flachdächer mit Dachbegrünung vorgesehen. Diese bietet Vorteile hinsichtlich des Mikroklimas als auch der Niederschlagswasserableitung, da diese das Wasser speichern und somit die Menge an abzuleitendem Wasser reduzieren.

11.4 Entwässerung, Wasserversorgung, Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Wendepflanzung in der Blumenstraße angeschlossen.

Das Niederschlagswasser aus dem Gebiet wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird sowohl über Regenwasserkanäle als auch über einen offenen Wassergraben zwischen den Grundstücken gefasst und zur zentralen Regenwasserrückhaltung abgeleitet. Der offene Wassergraben ist die begrünte Ost-West-Achse durch das Gebiet und dient der Entwässerung der Grundstücke mit Dachbegrünung (Nutzungsschablonen 3+4) im Inneren des Gebietes sowie als Notwasserweg.

Die Niederschlagswasser-Rückhaltung erfolgt zentral als auch dezentral. Die Rückhaltung für das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Stellplätze, etc.) sowie den Grundstücken ohne Zisterne (Baufelder 3+4) erfolgt in einem zentralen Regenrückhaltebecken als offene, grasbewachsene, naturnah gestaltete Erdmulde am westlichen Gebietsrand. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus den Grundstücken ohne geforderte Dachbegrünung erfolgt in Retentionszisternen je Grundstück mit einer gedrosselten Ableitung in den Regenwasserkanal. Vom zentralen Regenrückhaltebecken wird das gedrosselte und gepufferte Niederschlagswasser aus dem Gebiet über einem neuen Regenwasserkanal unter dem Ermskanal hindurch in die Erms abgeleitet.

12 Schallschutz

Das Plangebiet liegt im möglichen Einwirkungsbereich von Schallemissionen der Kreisstraße K 1231, der Bahnlinie zwischen Bempflingen und Metzingen sowie eines Gewerbebetriebes westliche des Ermskanals. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese hat die Schallimmissionen, die vom Betrieb sowie den angrenzenden Straßen ausgehen, ermittelt und gemäß der DIN 18005 bzw. der TA Lärm beurteilt. Die Ergebnisse fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt (auszugsweise) zusammengefasst werden:

Gewerbelärm:

„Betrachtet wurde die Geräuschbelastung, welche durch die SAFE GmbH im Plangebiet verursacht wird.“

Beurteilungspegel

Wie die Lärmkarten in den Anlagen 1 – 4 zeigen, ist an den Fassaden der geplanten Gebäude zur Tages- und Nachtzeit nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [5] durch die Geräuschimmissionen der SAFE GmbH zu rechnen. Es befinden sich keine weiteren immissionsrelevant auswirkenden Betriebe in der näheren Umgebung. Das Irrelevanzkriterium der TA Lärm [5], also der um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwert, muss demnach nicht berücksichtigt werden.“

Maximalpegel

Die höchsten Pegelspitzen werden durch Containerwechsel auf dem Betriebsgelände verursacht. Dabei sind Maximalpegel von bis zu $L_{max} = 126$ dB(A) zu erwarten. Weiterhin werden durch die Betriebsbremse eines Lkw Maximalpegel von bis zu $L_{max} = 108$ dB(A) und bei den Parkplätzen durch das Zuschlagen des Kofferraumes Maximalpegel von bis zu $L_{max} = 99,5$ dB(A) verursacht.“

Der damit prognostizierte, höchste Maximalpegel liegt im geplanten Wohngebiet bei 70 dB(A) am Tage und bei 53 dB(A) bei Nacht. Dementsprechend wird das Maximalpegelkriterium im gesamten Plangebiet eingehalten.“

Verkehrsgeräusche:

„Die Lärmkarten in den Anlagen 5 – 10 zeigen den Beurteilungspegel im geplanten Wohngebiet. Wie hier gezeigt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [3] von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (vgl. Kapitel 5.1) im gesamten Plangebiet überschritten.

Direkt im Anschluss an die K1231 liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 70 dB(A) am Tag bzw. bis zu 60 dB(A) in der Nacht. Im Westen des Plangebiets ist die Lärmbelastung aufgrund des größeren Abstands zur B312, der abschirmenden Bestandsbebauung und der an der B312 vorhandenen Lärmschutzwand deutlich geringer.

Die Pegel von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, oberhalb derer ‚gesundes Wohnen als bedenklich gilt‘ werden an den Baufenstern nicht überschritten.

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Gebietes erforderlich, die in Kapitel 8 behandelt werden.“

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen, ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als Lärmriegel am östlichen Gebietsrand vorgesehen. Diese sind für die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der westlich davon liegenden Grundstücke jedoch nicht zwingend erforderlich. Da die beiden geplante Gebäude selbst jedoch im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms liegen, werden für diese Baufelder im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese beinhaltet passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst, wie z.B. Schallschutzfenster oder eine lärmabgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume innerhalb des Gebäudes.

13 Niederschlagswasserableitung / Starkregenereignisse

Im Sommer 2021 gab es in der Gemeinde Bempflingen ein Starkregenereignis, welches eine Vielzahl an Grundstücken im bestehenden Gemeindegebiet betroffen hat. Auch die Ackerflächen im Bereich des Baugebietes Obere Au II wurden dabei überflutet.

Um die Auswirkungen solcher Starkregenereignisse auf das Plangebiet selbst, aber auch die Auswirkungen der Planung auf den Bestand zu beurteilen, hat die Gemeinde eine Starkregenrisikoanalyse in Auftrag gegeben. Die Erkenntnisse dieser Untersuchung wurden in die Planung mit einbezogen.

Aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse fließt das Niederschlagswasser in nordwestlicher Richtung zum Tiefpunkt des Geländes. Niederschlagswasser von den Freiflächen östlich der Kreisstraße wird bislang über einen Entwässerungsgraben ebenfalls in Richtung des Baugebietes abgeleitet. Dabei kommt es jedoch zu Überflutungen im Bestand.

Die Planung sieht vor, das Wasser der Flächen östlich der Kreisstraße über ein Einlaufbauwerk zu Fassen und nach Unterquerung der Kreisstraße in das offene Grabensystem des Baugebietes zu leiten. Gleichzeitig wird durch die Verlegung des notwendigen Retentionsbeckens in Richtung Süden ein neuer, künstlicher Tiefpunkt im Baugebiet geschaffen. Sollte bei einem extremen Niederschlagsereignis das im Gebiet vorhandene Rückstauvolumen nicht ausreichen, so verbleibt aufgrund des gedrosselten Abflusses das Wasser im Baugebiet und kann dieses geringfügig überfluten.

Durch diese Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass bei extremen Starkregenereignissen durch das Baugebiet, selbst bei Versagen der Entwässerungseinrichtungen, keine Verschlechterung der Situation des Bestandes eintritt.

14 Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an die bestehenden, angrenzenden Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden.

Nutzungen, welche dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen sowie solche Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch ebenfalls dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin werden maximale Trauf- und Gebäudehöhen in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform festgelegt.

Die festgesetzte GRZ entspricht dem von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst, ohne jedoch zu Hoch in Erscheinung zu treten.

14.3 Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Planung wird in den Randzonen des Gebietes eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur auf Einzelhäuser festgesetzt. Dadurch soll in diesen Bereichen eine aufgelockerte, durchlässige Bebauung entstehen. Aus diesem Grund wird auch eine maximale Länge der Gebäude festgesetzt.

Im inneren Planbereich soll eine verdichtete Bebauung unter Einbeziehung verketteter bzw. Reihenhauweise ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird für diese Bereiche die offene Bauweise ohne Einschränkungen festgesetzt.

14.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann, in Verbindung mit der Beschränkung der Gebäudelänge, hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

14.5 Nebenanlagen

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage und Kubatur begrenzt.

14.6 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen in den jeweiligen Baufeldern hinsichtlich des Aufstellungsortes reglementiert.

14.7 Wohneinheiten

Die städtebauliche Planung sieht Bereiche mit unterschiedlich dichter Bebauung vor. Dementsprechend werden für die Randbereiche der Baufelder 1 und 2 die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Im inneren Quartier soll jedoch eine Verdichtung ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird hier die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt.

14.8 Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei. Darüber hinaus soll der Rand der geplanten Siedlung einen begrünenden Übergang zur freien Landschaft erhalten. Daher ist zusätzlich ein Pflanzgebot zur aufgelockerten Ortsrandeingrünung festgesetzt.

15 **Örtliche Bauvorschriften**

15.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet soll eine insgesamt abwechslungsreiche und vielfältige Dachlandschaft entstehen, die sich jedoch in die vorhandene Dachlandschaft integriert und trotz der verschiedenen Dachformen ruhig in Erscheinung tritt.

Im Bereich der verdichteten Bebauung sind ausschließlich Flachdächer vorgesehen, so dass diese als Sonderbauform in Erscheinung treten.

In den Gebietsbereichen, die für eine Bebauung mit klassischen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen sind, sind neben Flachdächern auch geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) zulässig. Durch die gewählten Dachneigungen soll trotz der Vielfalt an Dachformen ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

15.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

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

Durch die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen darüber hinaus zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

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

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.

15.3 Dachaufbauten

Solange Dachaufbauten nicht überhandnehmen, sind diese im vorliegenden Ortsbild durchaus verträglich. Dachgauben werden deshalb in ihrer maximal zulässigen Ausgestaltung geregelt, um diese auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. 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 Dachgauben beschränkt.

15.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes sind alle nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen. Dies trägt auch zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Landschaftsraum bei. Flächenhafte Steinschüttungen zur Gartengestaltung sind daher nicht zulässig.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Wege etc.) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen. Dadurch kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

15.5 Einfriedungen

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

15.6 Stellplätze

Das geplante Straßensystem im Plangebiet funktioniert 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 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Eine Ausnahme bilden die Baufelder 4, hier wird der Stellplatzschlüssel nur auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit angehoben.

15.7 Zisternen

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten und um einen schonenden Umgang mit der Ressource Wasser zu ermöglichen, wird für die Grundstücke ohne geforderte Dachbegrünung (Nutzungsschablonen 1, 2a, 2b) die Errichtung von Retentionszisternen zur Rückhaltung des auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Niederschlagswassers vorgeschrieben. Zusätzlich kann bei gewünschter Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toiletten-spülung, ...) ein Speichervolumen für Nutz-/Brauchwasser hergestellt werden. Für die Grundstücke in den Nutzungsschablonen 3 und 4 ist eine reine Nutzwasserzisterne möglich. Falls in den Nutzungsschablonen 2a und 2b eine Dachbegrünung erfolgt kann das erforderliche Retentionsvolumen reduziert werden (siehe Textteil).

16 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Zur Neuaufteilung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Umlegung erforderlich.

17 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 32.148 m² (ca. 3,2 ha).

Gefertigt:



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

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

1.	Gesamtfläche	32148 m²	
	Bestandsflächen	0 m ²	
	<i>Straßenflächen</i>	0 m ²	
	<i>landw. Wege, Fußwege</i>	310 m ²	
	<i>Grünflächen</i>	1061 m ²	
2.	Bruttobauland (Bbl)	32148 m²	100%
	Verkehrsflächen	5690 m ²	17,7%
	<i>Straßen einschl. Gehwege</i>	4342 m ²	13,5%
	<i>Parkierung</i>	251 m ²	0,8%
	<i>Spiel- und Platzfläche</i>	1097 m ²	3,4%
	öffentliche Grünflächen	2960 m ²	9,2%
3.	Nettobauland	23498 m²	73,1%

4.	Gesamtzahl Grundstücke	50 stck	
	Gesamtzahl Gebäude	52 stck	
	davon Einzel- Doppelhäuser (Schablonen 1 u. 2a)	21 stck	40,4%
	davon Einzelhäuser (Schablone 2b)	4 stck	7,7%
	davon Reihen- und Kettenhäuser (Schablone 3)	22 stck	42,3%
	davon Mehrfamilienhäuser (MFH)	5 stck	9,6%
	Bruttogeschossfläche (BGF)	9284 m ²	
	Wohnfläche (Wfl = 80% BGF)	7427 m ²	

5.	öffentliche Parkplätze	ca.	20 stck	0,1 / WE
	angenommene Wohneinheiten	ca.	137 stck	43 WE / ha Bbl
	(EH/DH x 1,3, RH x 1,0, MFH Wohnungsgröße 90 m ²)			
	angenommene Einwohner	ca.	288 stck	90 EW / ha Bbl
	(Wohneinheiten x 2,1 (Stand 2022))			