



**Stadt Wildberg**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sonnenrain“**

**Kombiniertes Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB**

### **Begründung**

**Erneuter Entwurf**

**Stand 30.03.2023**

**Änderungen zum Entwurf gelb markiert**



**Netzwerk für Planung  
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart  
fon (0711) 411 30 38  
e-mail: sippel@sippelbuff.de

## 1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Umstand, dass nach Umsetzung der Baugebiete „Vorderer Bergsteig“ und „Sulzer Straße“ in der Kernstadt Wildberg aktuell keinerlei Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen, mit welchen die anhaltende Wohnungsmarktnachfrage bedient werden kann.

Derzeit (Stand Januar 2023) liegen der Stadt Wildberg insgesamt 188 Anfragen für Bauplätze innerhalb der Stadt Wildberg (ohne Stadtteile) vor, was eine weiterhin anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen trotz der steigenden Zinsen und Baupreise darstellt.

Von den 188 Interessenten stammen 42 aus der Stadt Wildberg selbst, weitere 13 aus dem Landkreis Calw und 68 Interessenten aus dem Landkreis Böblingen. Damit stammen 123 Interessenten aus der Stadt Wildberg und dem angrenzenden teilregionalen Umfeld. Weitere 36 Interessenten kommen aus der weiteren Region Stuttgart und 29 Interessenten aus Baden-Württemberg und darüber hinaus.

Über die Nachfrage nach Bauplätzen besteht bei der Stadt Wildberg auch weiterhin eine erhebliche Zahl an Nachfragen von Mietinteressierten und auch die Stadt Wildberg selbst sucht Objekte im Mietwohnungsbau.

Zur Deckung dieses Bedarfes soll am Standort „Sonnenrain“ eine kleinteilige ergänzende wohnbauliche Entwicklungsoption mit einem Mix an klassischem und verdichteten Individualwohnungsbaubau und Geschoßwohnungsbau eröffnet werden.

Der Standort dockt nördlich an bestehende Wohnbauflächen des Höhenparks Sonnenrain und an den Kindergartenstandort „Kohlplatte“ an und liegt in fußläufiger Entfernung zum Bildungszentrum Wildberg. Die wohnbauliche Entwicklung steht dabei im Kontext des Ziels des STEP N!, im Außenbereich angemessene Wohnflächen an strategisch geeigneten Standorten zu entwickeln.

Die Standortauswahl erfolgte dabei durch eine durch den Gemeinderat vollzogene Abwägung unterschiedlicher in Frage kommender wohnbaulicher Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis, dass der Standort Sonnenrain aufgrund seiner Nähe zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der Chance einer Arrondierung des Siedlungskörpers für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet erscheint (vgl. auch Kapitel 4 / Alternativenprüfung).

Ziel und Erfordernis des Bebauungsplans ist es damit, für die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und den gleichzeitig fehlenden Baulandflächen ein weiteres Angebot an Wohnbauflächen in der Kernstadt Wildberg in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Gemeinbedarfsinfrastrukturen zu generieren. Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene Siedlungsstruktur zu arrondieren und möglichst effizient mit einem breiten Mix an Wohnformen wohnbaulich zu nutzen.

## 2 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

### Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Im am 21.03.2005 verbindlich gewordenen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 überlagert das Plangebiet ein Vorgehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS. 3.3.3, G (9) Teilregionalplan Landwirtschaft). Gemäß PS 3.3.3, G (10) sollen diese Gebiete vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Zur Inanspruchnahme des Standortes vgl. Darlegungen zum Planungserfordernis in Kapitel 1 und Prüfung der Alternativstandorte in Kapitel 4.

Das Plangebiet grenzt im Süden an den nördlichen Siedlungsrand von Wildberg.

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle RV Nordschwarzwald)

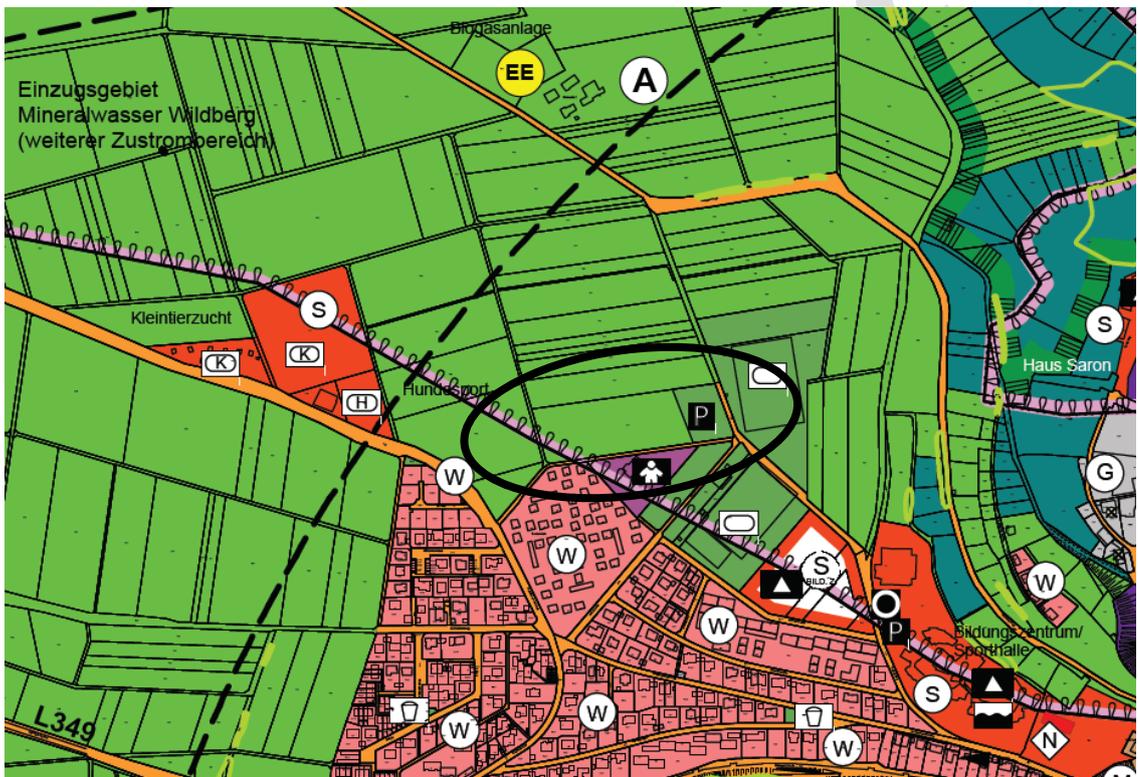


## Flächennutzungsplan Stadt Wildberg, Gesamtfortschreibung 2030

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030) weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und im Ostteil als Parkierungsfläche für die angrenzenden Sportanlagen aus (diese Nutzung existiert hier in Realität jedoch nicht).

Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb in der Folge entsprechen § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung (Darstellung einer Wohnbaufläche) angepasst.

Abb.: Bestandsdarstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Wildberg



## Bestehende und angrenzende Bestandsbebauungspläne

### Bestandsbebauungsplan Sport- und Schulgelände Alter Wasen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans überlagert an seinem östlichen und südöstlichen Rand den Bebauungsplan Sport- und Schulgelände Wildberg im Gewinn „Alter Wasen“, welcher im Plangeltungsbereich westlich der verlängerten Jahnstraße eine geplante öffentliche Parkierungsnutzung im Rahmen eines Sondergebietes Sport- und Schulgelände vorsieht. Diese Parkierungsnutzung wurde faktisch bislang jedoch noch nicht umgesetzt (planungsrechtlicher Innenbereich - faktische Außenbereich). Östlich der Jahnstraße weist der Bestandsbebauungsplan eine Fläche für Sportanlagen aus, dieser Bereich ist auch im Bestand mit den vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen belegt (planungsrechtlicher Innenbereich - faktischer Innenbereich).

Nordwestlich der Jahnstraße verweist der Bestandsbebauungsplan auf einen weiteren Bestandsbebauungsplan, den Bebauungsplan „Kohlplatte“ (vgl. unten).

Abb.: Plandarstellung des Bebauungsplans Sport- und Schulgelände Wildberg im Gewinn „Alter Wasen“



## Bestandsbebauungsplan Kohlplatte

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans überlagert an seinem südlichen Rand den Bebauungsplan „Kohlplatte“, welcher hier ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (heutiger Kindergarten Kohlplatte) ausweist. Entlang der Jahnstraße setzt der Bestandsbebauungsplan eine Grünfläche fest, innerhalb derer zweckgebundene bauliche Anlagen (Sportstättenenerweiterung) zulässig sind. In der Plandarstellung ist hier entlang der Jahnstraße auch teilabschnittsweise bereits eine Parkierung in Form einer Senkrechtparkierung dargestellt. Westlich angrenzend weist der Bebauungsplan eine Reines Wohngebiet aus, welches heute mit der Höhensiedlung Sonnenrain belegt ist. Die Erschließung der Höhensiedlung ist dabei über Erschließungsstiche definiert, welche jeweils in Parkierungsanlagen enden. Der heute vorhandene Feldweg am Südrand des Plangebietes zweigt (außerhalb des Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Kohlplatte liegend) von einem solchen Erschließungsstich ab. Die an den dortigen Erschließungsstich angrenzenden Wohngebäude werden dabei aus dem Gebietsinneren erschlossen.

Abb.: Plandarstellung des Bebauungsplans „Kohlplatte“

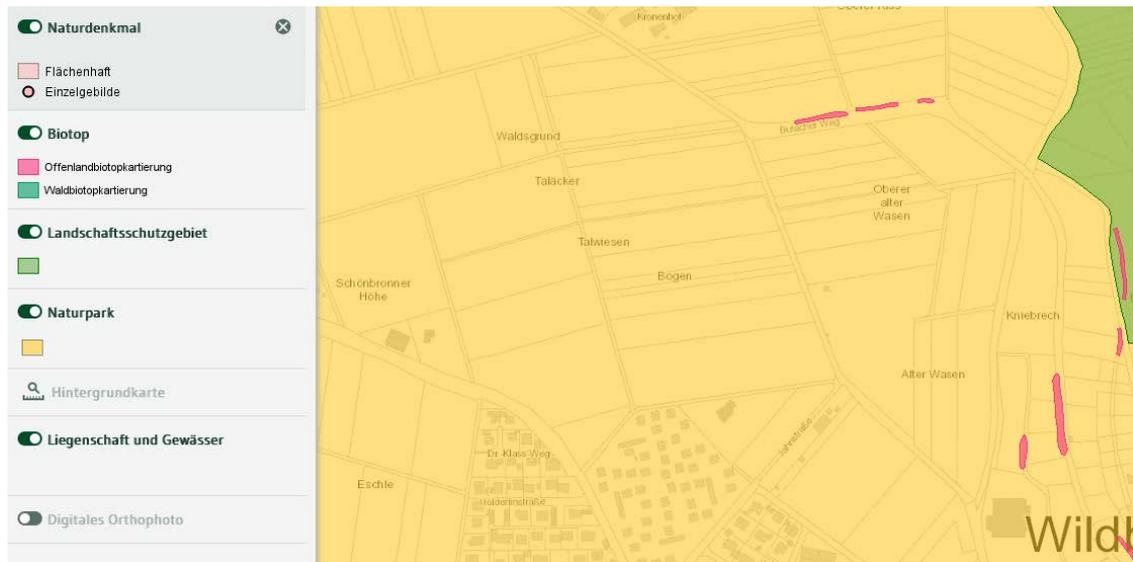


## Schutzgebietskulissen / Biotopverbund

Abgesehen von der Lage im großräumigen Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord existieren innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz.

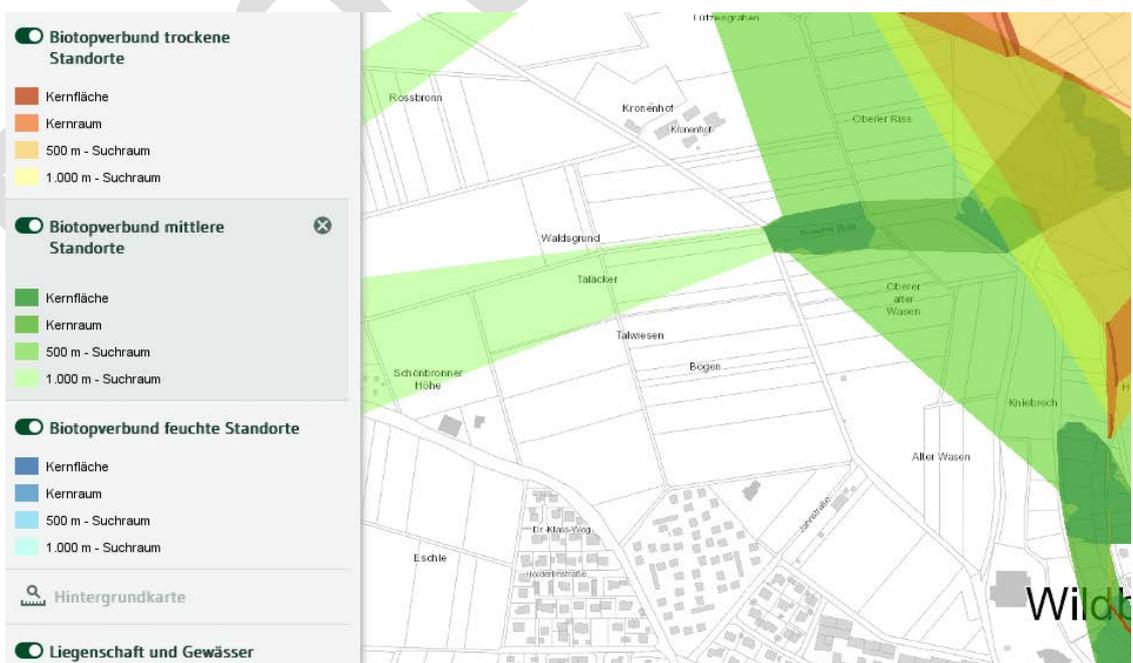
Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG geschützten Biotope kartiert.

Abb.: Schutzgebiete (Quelle: LUBW 2022)



Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds.

Abb.: Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Quelle: LUBW 2022)



### **Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz / Mineralquellen**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die größten Teile des Plangebietes liegen im Einzugsbereich der Quellen der Wildberger Mineralbrunnen.

Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer und auch keine Hochwassergefahren.

### **Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

### **Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen oder Verdachtsmomente auf archäologische Bodendenkmale existieren nach derzeitigem Wissensstand nicht innerhalb des Plangebietes.

### **Altlasten / Kampfmittel**

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch Luftbildauswertung durchgeführt. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern ergeben, es sind deshalb keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

## Landwirtschaftliche Belange

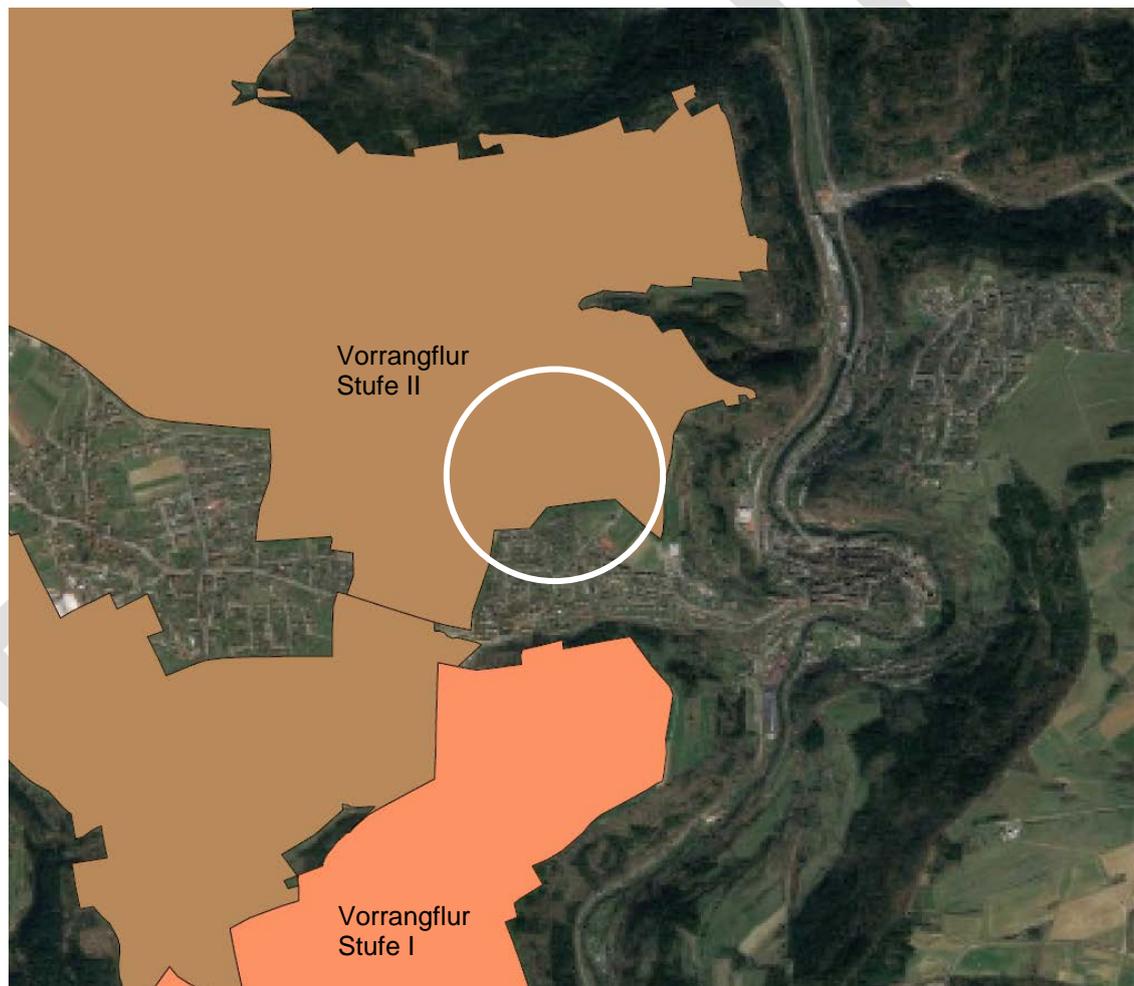
### Wirtschaftsfunktionenkarte

Aufgrund der guten Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine hohe Bedeutung. Hinzu kommt, aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der geringen Hangneigungen gut bewirtschaftbar ist.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Die Stufe II steht für überwiegend landbauwürdige Flächen, auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen werden sollten.

Diese Kategorisierung gilt für große Gebiete des Landschaftsraums der Stadt Wildberg im Westen der Nagold.

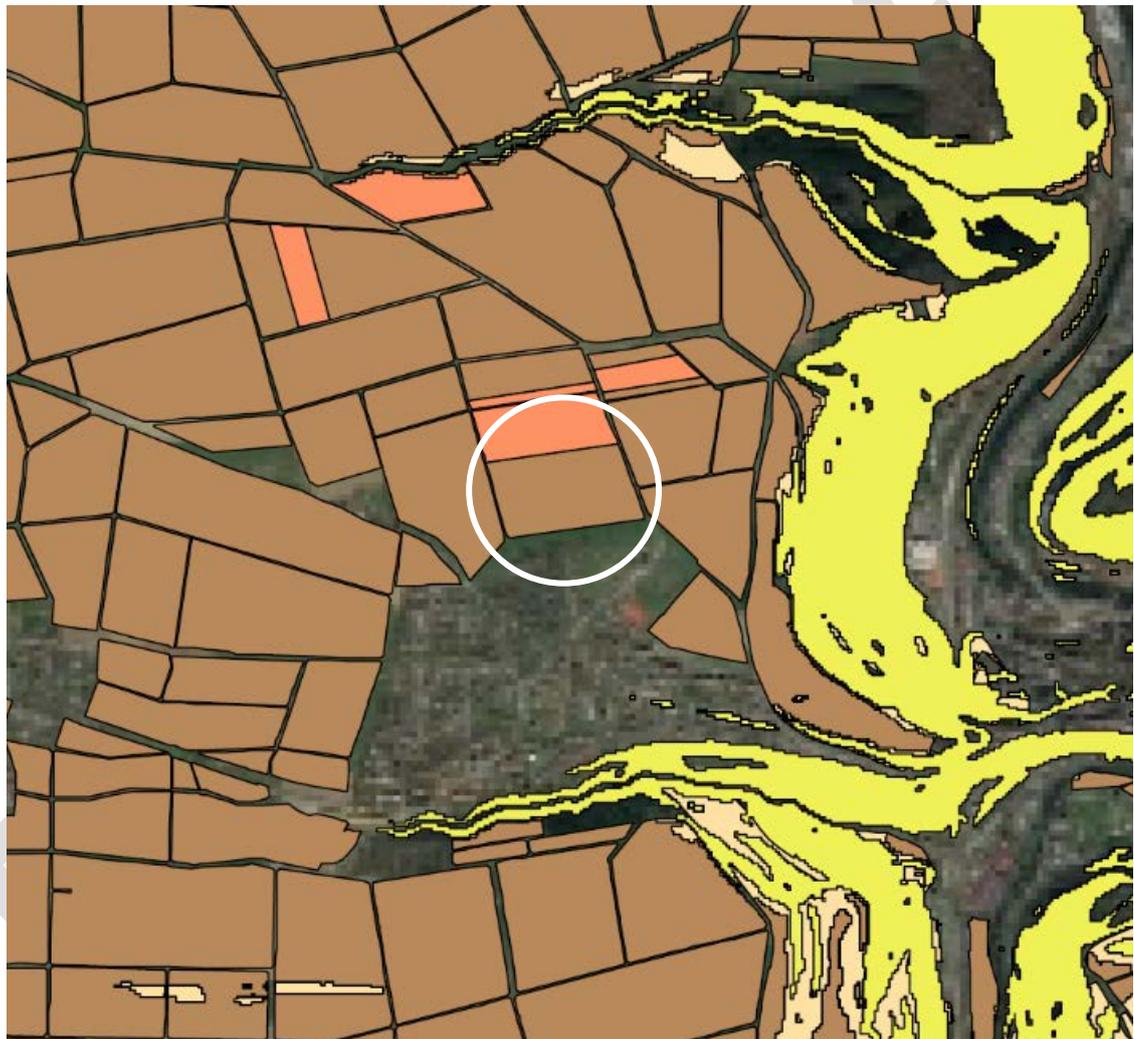
Abb.: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2021)



### Flächenbilanzkarte

Mit Blick auf die Flächenbilanz am Standort Sonnenrain und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet als Vorrangfläche Stufe II kategorisiert wird. Gleichermäßen sind die Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur von Wildberg überwiegend als Vorrangflächen der Stufen II und teilweise I kategorisiert. In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung in ebenfalls wertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Darstellung der Wirtschaftsfunktionen- und der Flächenbilanzkarte).

Abb.: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2021)



- Vorrangfläche Stufe I:  
Landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden
- Vorrangfläche Stufe II:  
Landbauwürdige Flächen, mittlere Böden
- Grenzfläche:  
Schlechte Böden
- Untergrenzfläche.  
Ungeeignete Böden

Im Hinblick auf eine mögliche Existenzgefährdung im Kontext der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnisse ist anzumerken, dass die Auflösung des Pachtverhältnisses im Einvernehmen mit dem ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt ist und der Betrieb der vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses nicht widersprochen hat.

Die Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen wurde im Rahmen der Alternativenprüfung auf FNP-Ebene geprüft, der Standort Sonnenrain hat sich dabei trotz seiner Lage im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft als der im Vergleich geeignetste Standort herausgestellt (vgl. auch Alternativenprüfung in Kapitel 4).

### 3 Verfahrenswahl: Kombiniertes Verfahren nach § 13a/b BauGB Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

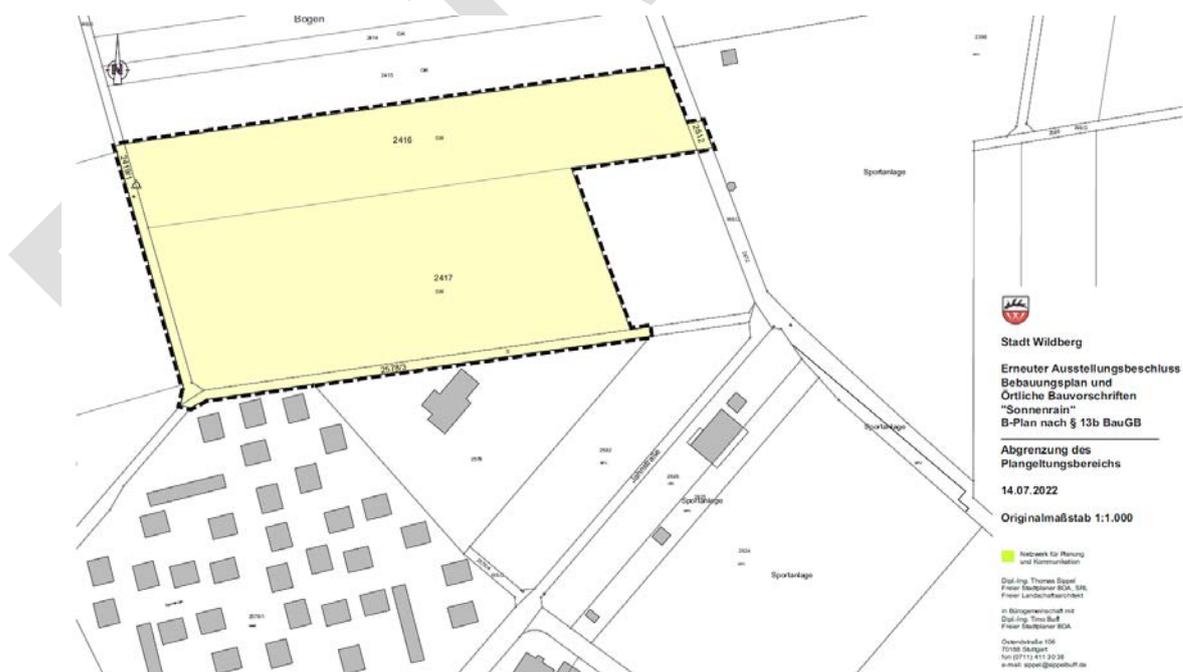
#### Westlicher Teilgeltungsbereich; Verfahren nach § 13b BauGB

Der westliche Teil des Plangebietes liegt rechtlich wie faktisch im Außenbereich, für diesen Teil des Geltungsbereichs kann ein Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden.

Der dem Verfahren nach § 13b BauGB zugehörige Teilgeltungsbereich liegt dabei räumlich nördlich der bestehenden Wohnbauflächen des Höhenparks Sonnenrain und nördlich des Kindergartenstandorts „Kohlplatte“ und bezieht sich ganz oder teilweise auf die Flst. 2416, 2417, 2419/1, 2578/3, 2812, Gemarkung Wildberg.

Der nach § 13b BauGB zu überplanende Teilgeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,29 ha.

Abb.: Westlicher Teilgeltungsbereich (Verfahren nach § 13b BauGB, unmaßstäblich verkleinert)



Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in diesem Teilgeltungsbereich gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben:

#### Schwellenwerte gem. § 13b BauGB:

Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,4/0,5) im Hinblick auf die im B-Plan festgesetzten Baugrundstücksflächen nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne nach § 13a/13b BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen mit dem östlichen Teilgeltungsbereich, welcher nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Jedoch wird auch unter Einbeziehung dieser Teilflächen kumulierend betrachtet der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,4/0,5) nicht erreicht (Gesamtfläche der in beiden Teilgeltungsbereichen dargestellten Baugrundstücksflächen ohne private Grünflächen = 21.409qm, bei Ansatz GRZ 0,4 / 0,5 entsprechend der Festsetzungen des B-Plan sich ergebende maximale Grundfläche = 8.749qm). Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

#### Zielsetzung einer Wohnnutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, mithin liegt der Schwerpunkt der Ausweisung auf einer wohnbaulichen Entwicklung

#### Anschließen des Plangebietes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und Lage im Außenbereich

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Bestandswohnbebauung des Höhenparks Sonnenrain und die östlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens Kohlplatte und damit an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Das Plangebiet des westlichen Teilgeltungsbereichs selbst ist rechtlich und faktisch ist dem Außenbereich zugehörig.

#### Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Es existieren keine unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Schutzgebiete.

#### Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen:

Im näheren und auch weiteren Umfeld des Plangebiets existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe. Die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Biogas-Anlage liegt deutlich räumlich abgesetzt.

#### Zeitliche Umsetzung

Das Bauleitplanverfahren wurde vor dem 31.12.2021 eingeleitet.

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB:

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet u.a., dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie das Monitoring nach § 4c BauGB.

**Östlicher und südlicher Teilgeltungsbereich; Verfahren nach § 13a BauGB**

Folgende Teilflächen des Bebauungsplans können aufgrund der rechtlichen Anforderungen in einem Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) überplant werden, da sie bereits mit dem Bestandsbebauungsplan Sport- und Schulgelände Alter Wasen belegt sind und damit rechtlich einen Innenbereich darstellen:

- Die im Bereich der im Bestandsbebauungsplan Sport- und Schulgelände Alter Wasen geplanten, aber bislang nicht umgesetzten Parkierung liegende Teilfläche (vorgesehen für eine wohnbauliche Entwicklung)
- Die im Bereich des Bestandsbebauungsplans Sport- und Schulgelände Alter Wasen innerhalb des bestehenden Sportgeländes liegenden Teilflächen (vorgesehen für die Einbettung einer Retentionsfläche in das bestehende Sportgelände)
- Die im Bereich des Bestandsbebauungsplans Sport- und Schulgelände Alter Wasen im Kontext der Jahnstraße und des Gemeinbedarfsstandortes liegenden Teilflächen (vorgesehen für eine Erweiterung des Querschnitts der Jahnstraße, eine Parkierung für das Sportgelände, eine Fußwegeverbindung zur Jahnstraße und einen Spielplatz für das Plangebiet)

Der nach § 13a BauGB im Zuge eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu überplanende Teilgeltungsbereich umfasst dabei ganz oder teilweise auf die Flst. 2398, 2417, 2578, 2578/2, 2578/3, 2578/4, 2582, 2812 auf Gemarkung Wildberg.

Der nach §13a BauGB zu überplanende Teilgeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,04 ha.

Abb.: Östlicher und südlicher Teilgeltungsbereich (Verfahren nach § 13a BauGB, unmaßstäblich verkleinert)



Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in diesem Teilgeltungsbereich als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben,

- da sich der Bebauungsplan auf eine mit einem rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan belegten Plangeltungsbereich bezieht und zudem in weiten Teilen bereits städtebaulich vorgeprägt ist (Sportgelände, Erschließungsstruktur)
- der Bebauungsplan den Aspekt der Innenentwicklung verfolgt, hier explizit die städtebauliche, wohnbauliche Nachverdichtung und Ordnung,
- auch unter Berücksichtigung des angrenzend parallel nach § 13b BauGB in Aufstellung befindlichen Teilgeltungsbereichs weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (keine Störfallbetriebe im weiteren räumlichen Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhanden, Biogasanlage deutlich räumlich abgesetzt).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 verzichtet wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist
- und die Möglichkeit genutzt wird, den Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen.

## 4 Alternativenprüfung

Entsprechend § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftliche und forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden, was eine entsprechende Abwägungsentscheidung voraussetzt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Inanspruchnahme eines regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

### Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Im Hinblick auf grundsätzlich mögliche Standortoptionen ist festzustellen, dass die Stadt Wildberg mit Blick auf wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernstadt und in den Stadtteilen einen Suchlauf auf FNP-Ebene vollzogen hat, aus dem heraus mögliche bauliche Entwicklungsoptionen hervorgegangen sind.

Geprüft wurden hier Standorte, welche sich aus struktureller Sicht für eine weitere Siedlungsentwicklung eignen bzw. welche weitere Bauabschnitte bereits begonnener Siedlungsentwicklungen bilden. Hier sind neben kleinräumigen Arrondierungen entlang von einseitig bebauten Randstraßen die Optionsstandorte „Röte III“ in Wildberg-Gültlingen, „Mittlere Mark“ in der Kernstadt / Wächtersberg, „Große Äcker“ in Wildberg-Effringen sowie der Standort „Schellenswäldle“ in Wildberg-Sulz a.E. zu nennen. Hinzu kommt eine bauliche Entwicklungsoption im Bestand am Standort „Obere Breite“ in Sulz a.E.

Der Standort des vorliegenden Bebauungsplans „Sonnenrain“ war Teil dieser Alternativenprüfung und hat sich im Vergleich zu den anderen Optionsstandorten (vgl. Darlegung unten) als ein von den Standortvoraussetzungen mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Bedeutung mit wenig Konflikt- und Eingriffswirkungen entwickelbarer Standort dargestellt. Hinzu kommt die am Standort „Sonnenrain“ auch im Vergleich der Alternativstandorte hervorragende standörtliche Lage zu den vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und zur Gemeinbedarfsinfrastruktur am Standort des Bildungszentrums und der Sportanlagen. Vor diesem Hintergrund wurde der Standort Sonnenrain als ein prioritär für Wohnbebauung zu entwickelnder Standort beurteilt.

Im Vergleich zum Standort „Sonnenrain“ verfügt der Optionsstandort „Röte III“ in Gültlingen (ebenfalls in der Flurbilanz als Vorrangfläche Stufe II dargestellt) über einen deutlich höheren Strukturreichtum und einen Besatz an Streuobstgehölzen mit einem entsprechenden Ausgleichserfordernis, hinzu kommt das Angrenzen an ein FFH-Gebiet. Nichtsdestotrotz stellt der Standort eine logische Weiterentwicklung der bestehenden Bauabschnitte dar und wird derzeit fachgutachterlich hinsichtlich der ökologischen Funktion und dem Ausgleichserfordernis und der Überwindbarkeit (vgl. Streuobstausgleich) bewertet. In der Rangfolge der Inanspruchnahme steht der Standort „Röte III“ jedoch insbesondere aufgrund seiner ökologischen Höherwertigkeit und den deutlich höheren ökologischen Eingriffswirkungen hinter dem Standort Sonnenrain.

Im Vergleich zum Standort „Sonnenrain“ ist der Standort „Mittlere Mark“ aufgrund der steilen Hanglage am Nagoldtal zwar nicht als Vorrangflur und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft klassifiziert, verfügt aber ebenfalls gegenüber dem Standort Sonnenrain über einen hohen Strukturreichtum und eine dementsprechende ökologische Sensibilität. Auch hier steht zudem das Thema des Streuobstausgleichs im Raum. Am Standort „Mittlere Mark“ laufen deshalb auch bereits fachgutachterliche Untersuchungen hinsichtlich der ökologischen Funktion und dem Ausgleichserfordernis. In der Rangfolge der Inanspruchnahme steht der Standort „Mittlere Mark“ aus den genannten Gründen ebenso hinter dem Standort „Sonnenrain“.

Wie der Standort „Sonnenrain“ verfügt der Standort „Große Äcker“ in Efringen zwar ebenfalls nicht über einen hohen Strukturreichtum, ist jedoch in der Flurbilanzkarte ebenfalls als Vorrangflur II und im Regionalplan Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft klassifiziert. Der Standort kann zudem erst dann sinnstiftend entwickelt werden, wenn entsprechend der derzeitigen kommunalen Planung der Kindergarten an den Schulstandort verlegt wurde.

Der Standort „Schellenswäldle“ in Sulz a.E. schließlich ist zwar nicht im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen, verfügt jedoch ebenfalls in den waldfreien Bereichen über Teilflächen der Vorrangstufe II in der Flurbilanz. Hinzu kommt auch an diesem Standort ein höheres Strukturreichtum und insbesondere die Frage der Erforderlichkeit einer Waldinanspruchnahme, will man den Standort städtebaulich sinnstiftend weiterentwickeln. Vor diesem Hintergrund ist auch dieser Standort in der Alternativenprüfung als nachgelagert zu betrachten.

Eine grundsätzlich denkbare alternative Optionsfläche für eine Innenentwicklung ergäbe sich am Standort „Obere Breite“ in Sulz a.E. durch die nun nicht mehr erforderlichen gewerblichen Entwicklungsflächen für den dort existenten Bestandbetrieb. Jedoch bleibt auch an diesem Standort zunächst die weitere betriebliche Entwicklung abzuwarten, bevor hier eine wohnbauliche Entwicklung statt einer gewerblichen Weiterentwicklung forciert werden kann.

### **Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort**

Die Grundstruktur der vorgesehenen Entwicklung ergibt sich aus der Lage der Jahnstraße als Haupteinfahrt, welche letztlich den Anker für die vorliegende Erschließungsstruktur vorgibt. Darüber hinaus sind die Lage des Kindergartens Kohlplatte und die damit verbundene Option einer fußläufigen Anbindung in Richtung Bildungszentrum sowie die erforderlich städtebauliche Abgrenzung zu den angrenzenden Sportanlagen weitere Eckpunkte in der konkreten standörtlichen Entwicklung.

Im Zuge des städtebaulichen Entwurfs wurden mehrere Erschließungsoptionen geprüft. Die nun vorliegende Ringerschließung bedingt dabei im Hinblick auf die Tiefe des Geltungsbereiches die am flexibelsten entwickelbare städtebauliche Option, während hingegen alternative Erschließungsoptionen über Erschließungsstiche immer das Problem bei Havariefällen besitzen.

## 5 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation

Das Plangebiet wird derzeit vorrangig durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf fruchtbaren Böden geprägt. Landschaftliche Strukturelemente sind außer einem kleinen Bereich mit Obstgehölzen (Halbstämmen) im Nordosten keine vorhanden. Ein Teil des Plangebietes (Teilgeltungsbereich nach § 13a BauGB) beinhaltet das Sport- und Freizeitgelände sowie die damit verbundene Infrastruktur (Erschließung Jahnstraße) sowie einen Teil der Gemeinbedarfsfläche des bestehenden Kindergartenstandortes Kohlplatte.

Das Gebiet grenzt im Westen, Norden, Osten und Südosten an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen und im Südwesten an das Einfamilienhauswohngebiet Höhenpark Sonnenrain und den Kindergartenstandort Kohlplatte.

Der Höhenpark Sonnenrain wird dabei zum einen von Südosten von der Jahnstraße, zum anderen von Westen über den Schönbronner Weg erschlossen. Die Erschließung des Höhenparks Sonnenrains erfolgt über Sticherschließungen mit entsprechenden privaten Parkieranlagen. Die heutige Erschließung ist dabei nicht in die angrenzenden Randbereiche durchgesteckt, sondern die Gebäude im Randbereich werden über Fußwege / Mischverkehrsflächen untergeordnet erschlossen. Der Kindergarten Kohlplatte wird von Süden von der Jahnstraße aus erschlossen.

Im Westen liegt abgesetzt eine Kleintierzuchtanlage und ein Hundesportverein, deutlich räumlich abgesetzt im Norden eine Hofstelle mit einer Biogasanlage.

Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 2,5%. Der höchste Bereich mit 502 m ü. NN befindet sich im Nordwesten. Von dort fällt das Gelände nach Südosten bis 495 m ü. NN ab.

*Abb.: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (Quelle: LUBW 2022)*



Abb.: Bestandssituation im Plangebiet



## 6 Planungskonzept

Das Plangebiet wird von Osten aus von der Jahnstraße aus erschlossen. Die Jahnstraße wird hierzu auf bestehender öffentlicher Fläche im Bereich des Vereinsheim in Richtung Ortsausgang in ihrem Querschnitt auf 5,50 m aufgeweitet.

Von der Jahnstraße aus wird nachfolgend das Plangebiet von Osten her über eine Ringerschließung erschlossen, welche sicherstellt, dass bspw. bei Havarien oder auch Blockaden im Kontext der Bautätigkeit eine Erschließung immer möglich ist. Städtebaulich wird ein Wohnungsmix aus Geschosswohnungsbau, verdichtetem Individualwohnen und Individualwohnen vorgesehen:

- Das Geschosswohnen ist dabei einerseits am Quartiersauftakt an der Jahnstraße platziert und dient hier mit einer bis zu viergeschossigen Bauweise auch einer Abschirmung der rückliegenden Bauflächen gegenüber den angrenzenden Sportflächen. Die Parkierung dieses Geschosswohnungsbau erfolgt einerseits ebenerdig über Carports von der Jahnstraße aus, andererseits über die Option einer ergänzenden Tiefgarage. Die Carports müssen dabei aus immissionsschutzrechtlichen Gründen mit einer entsprechenden Rückwand ausgebildet werden, um den Schutz der hinterliegenden Erdgeschossflächen zu den Sportanlagen zu gewährleisten
- Ein weiteres Baufeld für den Geschosswohnungsbau liegt im Nordwesten des Plangebietes am Gebietsrand und kann entsprechend seiner Lage in Zuordnung zum Landschaftsraum in einer dreigeschossigen Bauweise ausgeführt werden
- Beide Baufelder des Geschosswohnungsbaus werden in das Eigentum der Stadt Wildberg übergehen und können in diesem Rahmen auch für die Entwicklung von Sonderwohnformen (u.a. Generationenwohnen, vgl. Zielsetzungen des STEP N!) bspw. über eine Konzeptvergabe herangezogen werden.
- Ein verdichteter Individualwohnungsbau kann am Westrand des Quartiers in Form von Hausgruppen und Kettenhäusern umgesetzt werden.

- Die übrigen Bauflächen können in Form von Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Hier kann die Parzellierung noch relativ frei entsprechend der Wünsche der zukünftigen Eigentümer\*innen gewählt werden.

In der Summe sind über den städtebaulichen Entwurf 68 Wohneinheiten vorgesehen. Das Plangebiet beinhaltet dabei strukturell zwei Standorte mit Geschosswohnungsbau und zwei Standorte mit verdichtetem Individualwohnungsbau (Reihen-/Kettenhäuser).

Die Bilanzierung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt konservativ dahingehend, dass bei den Bauplätzen mit Einzel- und Doppelhausoption nur zwei Grundstücke mit Doppelhäusern gerechnet wurden, dass grundsätzlich keine Einliegerwohnungen angesetzt wurden und dass nur 2,0 EW/Haushalt bilanziert wurden. In diesem Rahmen ergibt sich eine städtebauliche Dichte von ca. 50 EW/ha, womit der als Zielsetzung definierte Dichtewert des Regionalplans bereits erfüllt wird. Bilanziert man alternativ einen doppelt so hohen Anteil an Doppelhäusern (4 Doppelhausbauplätze), rechnet bei der Individualwohnbebauung 1,25 Wohnungen / Gebäude (also jedes 4. Individualwohngebäude mit Einliegerwohnung) und setzt die im Jahr 2021 für die Stadt Wildberg aktuelle Belegungsdichte von 2,12 EW/Wohnung an, so resultiert hieraus eine Gesamtzahl von 79,25 WE und eine höhere EW-Dichte von 61 EW/ha.

Die Erschließungsstruktur ist über eine Ringerschließung mit einem Querschnitt von 5,50 m zzgl. eines einseitigen Gehwegs von 1,50 m vorgesehen. In den Straßenraum sind Parkplätze mit Baumstandorten kombiniert, zudem sind am Gebietseingang sechs und am Westrand vier Senkrechtparker vorgesehen. Damit verfügt das Quartier in der Summe über 20 öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr geplant.

Die Erschließungssituation im Bereich des Höhenparks Sonnenrain wird wie im Bestand belassen und bleibt unangetastet, der Höhenpark wird hier intern über Stickerschließungen erschlossen, eine weitergehende Erschließung von Außen (weder von Norden wie auch vom Weg zum Kindergarten Kohlplatte) wird als nicht erforderlich gehalten. Der nördlich des Höhenparks und des Gemeinbedarfsstandortes Kohlplatte verlaufende Feldweg wird daher aufgegeben und den Baugrundstücksflächen zugeschlagen.

Entlang der Jahnstraße wird nördlich eine Bedarfsparkierung für das Sportgelände vorgesehen, um eine geordnete Parkierung sicherzustellen. In der Summe fallen dabei innerhalb des Plangebiets gegenüber dem heutigen Zustand im Bereich des Vorfelds des Kindergartens keine Stellplatzflächen weg. Zwar wird die Jahnstraße im Querschnitt verbreitert, durch die Anlage einer Bedarfssenkrechtparkierung für Veranstaltungen wird die Stellplatzaufstellung jedoch gegenüber dem heutigen Zustand optimiert. Desweiteren wurden bereits im Zuge des Neubaus der Sporthalle am Bildungszentrum westlich der Kantstraße rund 30 Stellplätze neu geschaffen, welche im Veranstaltungsfall als Alternative zu den bislang im Gewinn Alter Wasen vorgesehenen Parkplätzen ebenfalls herangezogen werden können.

Die Retention und Pufferung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers erfolgt über eine Ableitung in ein flaches Retentionsbecken jenseits der Jahnstraße im Bereich des heutigen Sportgeländes. Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Löschwasserbehälter mit 200cbm Fassungsvermögen im Westen des Quartiers im Straßenraum. Im Bereich des Endpunkts der neuen Parkierung entlang der Jahnstraße ist eine Trafostation zur Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie vorgesehen.

Dem Plangebiet kann nach Aussage der begleitenden Erschließungsplanung topographisch gesehen kein Außengebietswasser zufließen. Somit sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Außengebietswasserableitung notwendig. Die Frage der Ableitung von Oberflächenwasser ausgehend vom Plangebiet im Fall eines Starkregenereignisses wird im Rahmen der Entwässerungsplanung abgearbeitet.

Grünordnerisch sind im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen am nördlichen Gebietsrand sowie nach Süden in Richtung Kindergarten / Bolzplatz auf den privaten Grundstücken Pflanzungen zur Eingrünung vorgesehen.

Nach Süden ist eine fußläufige Anbindung in Richtung Jahnstraße / Goethestraße vorgesehen, welche über das Vorfeld des Kindergartens Kohlplatte nach Umstrukturierung des dortigen Freiraums auf bestehender öffentlicher Fläche und unter Erhalt der dortigen Baumstandorte geführt werden soll. Der Weg wird im Norden als Fußweg, im Südabschnitt als beschränkt öffentlicher Weg für Fußgänger, Radfahrer und Mitarbeitende des Kindergartens gewidmet.

Im Kontext mit der Umstrukturierung des Freiraums im Vorfeld des Kindergartens steht auch die Anlage eines Spielplatzes andockend an die fußläufige Wegeverbindung.

Abb.: Städtebauliches Konzept (im Zuge des Bebauungsplans fortentwickelt)



## 7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung nach § 13a/b BauGB, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Nutzungsausschlüsse tragen der beabsichtigten wohnbaulichen Prägung Rechnung, die eine Ansiedlung von Anlagen oder Betrieben in besonders eigenständiger, gebietsuntypischer Ausprägung oder mit einem spezifischen, gebietsfremden Emissionsverhalten vermeiden soll:

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden- Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine Wohnnutzung und Gemeinbedarfs-einrichtungen und Sportanlagen geprägt ist und sich im Gemeindegebiet adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten, auf welche eine Entwicklung fokussiert werden soll. Das Ziel ist dabei im gesamtstädtischen Kontext die Funktionssicherung und der Ausbau der Stadtmitte in Bezug auf den vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen. Diesem Ziel entspricht auch die im Kontext des Bahnhofs derzeit anlaufende Entwicklung der neuen „Wildberger Mitte“.

Der Ausschluss der nicht störenden Handwerksbetriebe erfolgt ebenfalls vor dem Ziel der weitgehenden Prägung des Plangebietes durch Wohnnutzung. Unter anderem für diese Nutzungsform wird derzeit am Standort Effringen das Gewerbegebiet „Waldäcker“ entwickelt, um hier ein Ziel gerichtetes Flächenangebot vorhalten zu können.

Damit sind von den Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unterstützt die lokalen Wohnfunktion, wird sich aber im Plangebiet schon aufgrund der begleitenden Umliegung und entstehenden Kleinteiligkeit der Grundstückszuschnitte unterordnen, womit der Fokus weiterhin auf dem Aspekt des „Wohnens“ liegen wird.

Der Charakter eines durch Wohnnutzung geprägten Gebietes nach § 13b BauGB bleibt dementsprechend in dem nach § 13b BauGB aufzustellen Teilgeltungsbereich gewahrt. Zudem lassen sich die genannten Nutzungen mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren und zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungspotentiale hinsichtlich der Umweltbelange sind durch diese Nutzungen nicht zu erkennen.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da diese mit dem Ziel einer Funktionssicherung der Stadtmitte (vgl. oben) in Bezug auf den dort vorhandenen Mix aus Handelsnutzungen, gastronomischen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen an dieser Stelle konzentriert und an peripheren Standorten wie dem Plangebiet ausgeschlossen werden sollen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, weil das Plangebiet aufgrund seiner standörtlichen Lage, der umgebenden Kleinteiligkeit und dem Ziel der Stärkung der Wohnnutzung nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll und weil das Gebiet vom strukturellen Standort her für den LKW-Verkehr nur untergeordnet erschlossen ist und besser geeignete gewerbliche Standorte existieren.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks mit dem Ziel einer effektiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist fast durchgängig eine GRZ von 0,4 und entspricht im Maß der Festsetzungen des angrenzenden Bestandsbebauungsplans (Bebauungsplan „Kohlplatte“).

Die getroffenen Regelungen zur Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,5 über den Orientierungswert der BauNVO von 0,4 hinausgehend dient dem Ziel, eine verdichtete Individualwohnbebauung (Reihenhäuser / Kettenhofhäuser auf kleineren Parzellen) umzusetzen und damit das städtebauliche Ziel zu stärken, einen breiten Wohnungsmix anzubieten. Die Überschreitung des Orientierungswertes gefährdet hier aufgrund des ausreichenden Vorhandenseins von privaten Freiflächen mit guter Belichtung von Süden in keiner Weise gesunde Wohnverhältnisse.

Die getroffenen Regelungen zur Überschreitung der festgesetzten GRZ für Tiefgaragen dienen dem Zweck, im Bereich des vorgesehenen kleinteiligen Geschosswohnungsbaus entsprechende Unterbauungen mit Tiefgaragen zu eröffnen, um den Parkierungsdruck auf den Öffentlichen Raum und die Prägung des öffentlichen Raums durch ein Übermaß an ebenerdigen Stellplätzen zu vermeiden.

Die maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) und die maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) der Gebäude werden in Metern, gemessen ab der Bezugshöhe (BZH) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird dergestalt festgesetzt, eine für den Individualwohnungsbau gute Ausnutzung in Form einer zweigeschossigen Bebauung zu ermöglichen. Für den kleinteiligen Geschosswohnungsbau wird die Traufhöhe mit dem städtebaulichen Ziel festgesetzt, hier eine dreigeschossige (Westrand) bzw. viergeschossige (Ostrand) Wohnbebauung zu ermöglichen. Die festgesetzten Firsthöhen orientieren sich dabei basierend auf der festgesetzten Traufhöhe an den vorgeschriebenen Dachformen.

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe der maximal festgesetzten Traufhöhe zzgl. einer möglichen Überschreitung von bis zu 30 cm für die Attika.

Um bei Gebäuden mit Pultdach keine überbordenden Wandhöhen mit einer entsprechenden visuellen städtebaulichen Wirkung zu generieren wird die Regelung eines Rücksprungs des obersten Geschosses um 2,0 m getroffen. Der Rücksprung ist dabei als Dachterrasse für das oberste Geschoss auszubilden, um das Gebäude gut in seiner Wandhöhe bzw. Fassadenabwicklung zu gliedern.

Die Bezugshöhe (BZH) ist in ihrer Höhenlage auf die Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße ausgerichtet. Von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe darf zur Sicherung einer Flexibilität in der Bauantragsstellung um maximal 30 cm abgewichen werden.

### **7.3 Bauweise**

Für das Plangebiet werden Formen der offenen Bauweise festgesetzt. Dabei werden zum Nordrand und zum Südrand (Baufelder 1 und 3) alternativ Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Im Inneren der Ringschließung (Baufeld 2) werden nur Einzelhäuser zugelassen, da die Zufahrten mit den Baumstandorten hier eine klare Grundstücksgliederung für eine Einzelhausbebauung vorgeben. Im Baufeld 5 werden alternativ Doppelhäuser oder Hausgruppen zugelassen, um hier eine verdichtete Bauweise zu gewährleisten. Die Baufelder 6 und 7 werden in der offenen Bauweise festgesetzt, um hier einen kleinteiligen Geschößwohnungsbau zu ermöglichen. Darüber hinaus werden am Südwestrand des Plangebietes (Baufeld 4) auch abweichende Bauweisen in Form einer Kettenhausbebauung festgesetzt, die als besonderer, verdichteter Bautyp auch ein ergänzendes Bauangebot auf kleineren Grundstücken mit höherer Dichte anbieten soll.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die im Bebauungsplan dargestellt sind und innerhalb der Baugrundstücke eine möglichst flexible Form der Bebauung eröffnen, aber gleichzeitig auch zusammen mit den Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen eine grundlegende städtebauliche Ordnung sicherstellen sollen.

Die vorgesehenen Abweichungen sollen dazu dienen, Befreiungen durch i.d.R. wiederkehrende Wünsche zur Entwicklung der Baukörper bei gleichzeitiger Sicherung einer grundlegenden städtebaulichen Ordnung zu vermeiden.

### **7.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Hauptausrichtung des Hauptbaukörpers) orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungssituation und sichert eine städtebauliche Ordnung.

## 7.6 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken dient dem Ziel im Übergang von Siedlung und Landschaft einen durchgrüneten Gebietscharakters zu gewährleisten. Eine zu intensiv baulich ausgenutzte Siedlungsstruktur soll vermieden werden und Grundstücksteilungen sollen soweit beschränkt werden, dass Mindestgrößen an Grundstückseinheiten verbleiben.

## 7.7 Nebenanlagen

Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Art, Größe und Anzahl und Abstand zu öffentlichen Flächen begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern. Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke baulich-visuelle Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird für Gebäude die maximale Kubatur von 40 m<sup>3</sup> Rauminhalt und maximal 2,50 m Höhe je Grundstück festgesetzt.

## 7.8 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass die aus städtebaulicher Sicht wichtige Vorgartenzone zum öffentlichen Straßenraum sowie der zukünftige Ortsrand von visuell dreidimensional wirkenden baulichen Anlagen (hier Carports und Garagen) weitestgehend frei bleiben.

Tiefgaragen sind mit Ausnahmen der Baufelder für den kleinteiligen Geschosswohnungsbau (Baufelder 6 und 7) und die Hausgruppen (Baufeld 5) unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der übrigen Siedlungsstruktur stören und insbesondere die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, auch bedingt durch die topographische Situation, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung begleitend zu einer Individualwohnbebauung treten würden.

Der erforderliche Abstand von 1,0m von Carports und Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, damit diese dreidimensional stark wirksamen baulichen Anlagen nicht zu stark visuell den Straßenraum beeinträchtigen werden und leicht zurückversetzt von der Grundstücksgrenze zu liegen kommen.

Der erforderliche Abstand von 0,50m von offenen Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum resultiert aus dem Ziel, ein Herausragen von Fahrzeugen in den öffentlichen Straßenraum (Gehweg bzw. Fahrbahn) und damit eine Beeinträchtigung der Funktionen des Öffentlichen Raumes zu vermeiden.

## 7.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Vor dem Ziel der Gewährleistung eines durchgrüneten Gebietscharakters mit lockerer Individualwohnbebauung, wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Einzelhäusern auf maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit soll gleichermaßen sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können und eine zusätzliche bauliche Dichte und Beanspruchung der privaten Freiräume durch eine Parkierung für weitere Wohneinheiten auf dem privaten Grundstück minimiert wird. Ebenso ist es das Ziel dieser Festsetzung, den Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren. Davon ausgenommen sind die Baufelder 6 und 7, bei denen ein kleineitelliger Geschosswohnungsbau vorgesehen ist.

## 7.10 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion und zudem öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen. Die öffentlichen Parkierungsflächen differenzieren sich hierbei in Parkierungsflächen im Bereich der Wohnbebauung (straßenbegleitend im Kontext der Baumstandorte) und zwei Paketen von Senkrechtparkern. Desweiteren wird im Süden entlang der Jahnstraße eine Bedarfsparkierung für die Sportflächen vorgesehen, um hier eine geordnete Parkierung zu gewährleisten

Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung definiert. Diese beziehen sich auf den Übergang zu einer möglicherweise langfristig weiterzuentwickelnden Siedlungsstruktur am Westrand des Plangebietes, welche aber gegenüber der vorgesehenen Haupteinschließung deutlich untergeordneter ausgestaltet werden soll.

Die festgesetzte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fußweg bezieht sich auf die fußläufige Wegeentwicklung in Richtung Kindergarten Kohlplatte / Jahnstraße und weitergehend in Richtung Bildungszentrum, die Fußgängern eine schnelle Wegeverbindung eröffnen soll. Im südlichen Teil zwischen Kindergarten Kohlplatte und der Jahnstraße wird diese Wegeverbindung als beschränkt öffentlicher Weg für Fußgänger, Radfahrer und zur Erschließung des Kindergartens für Mitarbeitende festgesetzt, da hierüber auch an den Kindergarten angefahren wird (ausschließlich für Mitarbeitende, nicht aber Eltern oder sonstige Anlieger).

Schließlich wird auch der Westrand des Plangebietes liegend Weg als beschränkt öffentlicher Weg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

### **7.11 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die festgesetzten Zufahrtsverbote haben das Ziel, eine geordnete Zufahrt auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten. Vor diesem Ziel werden Zufahrtsverbote in den Kurven der Erschließungsstraße festgesetzt.

### **7.12 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Flächen für Versorgungsanlagen werden in Form einer Retentionsfläche festgesetzt, welche jenseits der Jahnstraße als flache ausgebildetes Becken im Kontext der Sportanlagen vorgesehen ist.

Desweiteren ist am Westrand der Erschließungsstraße im Gebietsinneren ein Löschwasserbehälter im Straßenraum vorgesehen, um den erforderlichen Bedarf an Löschwasser vorzuhalten.

Schließlich wird am Ende der Parkierung entlang der Jahnstraße kurz vor der Gebietseinfahrt eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt, welche der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie dient.

### **7.13 Öffentliche und private Grünflächen**

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt, welche standörtlich im Süden des Plangebietes an der Fußwegeverbindung am Standort des Kindergartens Kohlplatte gelegen ist.

Desweiteren werden entlang der Jahnstraße, im Bereich der Baumstandorte der Ringerschließung und im Randbereich des beschränkt öffentlichen Wegs von der Jahnstraße zum Kindergarten Kohlplatte öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Private Grünflächen sind im Süden, Westen, Norden und Osten an den Gebietsrändern festgesetzt, um hier eine klare grünordnerische Gestaltung dieser Randbereich im Übergang zum Landschaftsraum zu gewährleisten.

### **7.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze und private Fußwege sowie zur Überdeckung von Tiefgaragen als Basis für eine nachfolgende Begrünung getroffen. Diese Maßgaben dienen der Minimierung von Versiegelungen und Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima.

Das Verbot des Waschens und Wartens von Fahrzeugen, Geräten und Anhängern sowie die Maßgabe zu erdverlegten Leitungen und zum Umgang mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen dienen der Vermeidung von Kontaminationen und der Minimierung von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf flachen und flach geneigten Dächern erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und dient dabei auch den Schutzgütern Arten und Biotop sowie Wasser.

Die Maßgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel bei der Beleuchtung von Freiflächen und privater Erschließungsräume, die Maßgaben zur Vermeidung von Vogelschlag wie auch die Maßgaben zu Rodungszeiten und zur Verwendung gebietsheimischen Saatgut dienen der Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotop.

#### **7.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen**

Die Maßgaben zu Maßnahmen zum Schallschutz entstammen einer begleitend zum Bebauungsplan erarbeiteten Schalltechnischen Stellungnahme (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 20.05.2022), im Rahmen derer die Lage des Plangebietes zu den örtlichen Sportflächen (Fußballplätze, Bolzplatz) sowie zu der angrenzenden Hundesport- und dressuranlage und dem Kleintierzuchtverein geprüft wurde. Die Maßnahmen beziehen sich auf die Realisierung einer festen Rückwand im Bereich der im Baufeld 7 vorgesehenen Carportreihe entlang der Jahnstraße zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden Sportfreiflächen.

#### **7.16 Pflanzgebote**

Die festgesetzten allgemeinen Pflanzgebote und Einzelpflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotop, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung dienen der Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung des Plangebietes zum angrenzenden Landschaftsraum. Vor dem Hintergrund der Minimierung öffentlicher Flächen erfolgt die Festsetzung der Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen, welche überlagernd mit einem Pflanzgebot belegt sind. Die Stadt Wildberg wird im Rahmen dieser Regelungen ein Augenmerk insbesondere auch auf die Umsetzung der Randeingrünung haben, um das Entwicklungsziel abzusichern.

Zudem wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke eingeführt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil der Wohnbauflächen durch visuell prägende Gehölze zu strukturieren. Die Festsetzung einer Orientierung der zu pflanzenden Gehölze in den Baufeldern 1 und 6 auf den angrenzenden Landschaftsraum erfolgt vor die grünordnerischen Ziel, die Randeingrünung durch dreidimensional wirksame Gehölze auf der dem Landschaftsraum zugewandten Seite der Baugrundstücke zu ergänzen und so die Einbindung der neu entstehenden Gebäude in den Landschaftsraum zu optimieren.

Hinzu kommen Pflanzgebote für die grünordnerische Gliederung des öffentlichen Straßenraums und der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Parkierungsflächen.

#### **7.17 Aufschüttungen, Abgrabungen und Duldungspflicht zur Herstellung des Straßenkörpers**

Im Rahmen der Festsetzungen werden zur Sicherstellung der Umsetzung der äußeren Erschließung Regelungen zur Duldung von notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Infrastruktureinrichtungen getroffen. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Erschließungsplanung und damit verbundener ggfs. anfallender Abgrabungen / Aufschüttungen wird ein Grundstückstreifen mit Duldungspflicht definiert (horizontale Entfernung von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und Höhenunterschied von 1,0 m zur Straßenhöhe).

## **8 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1 Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung verfolgen das städtebauliche Ziel, ein homogenes Siedlungsbild sicherzustellen und gleichzeitig aber auch eine Flexibilität für die Bauherren zu bieten. Um die Regelungen möglichst klar und nachvollziehbar zu halten, werden differenzierte Festsetzungen zu Hauptdächern, untergeordneten Dächern und Dachaufbauten getroffen. Um eine Gleichbehandlung sicherzustellen greift auch in vorliegendem Bebauungsplan die Satzung über die Zulassung von Nebenanlagen und Dachaufbauten der Stadt Wildberg.

Die Regelungen zur Nutzung regenerativer Energien unterstützen die Absicht, die Nutzung für private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das durch die wohnbauliche Entwicklung entstehende Ortsbild auswirken.

### **8.2 Fassadengestaltung**

Zum Erreichen eines zum angrenzenden Siedlungsbestand und zum Landschaftsraum ausgerichtet möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden grelle und leuchtende Farben sowie hochglänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen. Auch im Zuge der Fassadengestaltung werden zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien Energiegewinnungsanlagen zugelassen, diese müssen sich jedoch baulich vor gleichem Grunde in die Fassade integrieren. Im Bezug zu den grünordnerischen Zielen werden Fassadenbegrünungen zugelassen.

### **8.3 Gestaltung von Nebenanlagen**

Um den öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Vorschriften zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken und deren Integration in bauliche Anlagen getroffen.

### **8.4 Einfriedigungen**

Durch die Festsetzung möglicher Einfriedigungsarten soll ein zu starkes visuelles Abschotten des Baugrundstücks gegenüber dem öffentlichen Raum und dem angrenzenden Baugrundstück vermieden werden. Die Regelungen der Einfriedigungen wurden deshalb in Art und Höhe so begrenzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen.

## 8.5 Stützmauern und Böschungen, Aufschüttungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen innerhalb des Plangebietes städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Grundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert bzw. gestaffelt und im Zuge einer Staffelung begrünt ausgeführt werden. Zudem wird die maximale Neigung von Böschungen und Aufschüttungen gegenüber Nachbargrundstücken geregelt.

## 8.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung einer Durchgrünung des Baugrundstücks insbesondere auch im Kontext zum öffentlichen Raum im Bereich der Vorgartenzone. Dieses städtebauliche Ziel ergibt sich zum einen aus der Prägung der angrenzenden, bebauten Grundstücke sowie aus der Lage des Plangebiets am zukünftigen Ortsrand. Die Regelung dient dabei auch der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden, Wasser und Klima.

## 8.7 Ruhender Verkehr

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 70 m<sup>2</sup> festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Plangebiet für Besucher und Anlieger zwar eine angemessene Zahl an öffentlichen Stellplätzen hergestellt wird (10 separierte öffentliche Stellplätze zzgl. Parkierung im Straßenraum), in der Umgebung des Plangebiets in der Ausgangssituation jedoch nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen (angrenzende Sportfreiflächen mit einem gerade bei Veranstaltungen vorhandenen Parkierungspotenzial, welches durch eine weitere Anliegerparkierung nicht noch stärker eingeschränkt werden sollte).

Für Wohneinheiten kleiner als 70 m<sup>2</sup> gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1,0 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

## 8.8 Werbeanlagen

Lage, Art und Größe von Werbeanlagen sind für das Allgemeine Wohngebiet beschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend des Planungsziels überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, nächtliche Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

## 8.9 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

## 9 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

### 9.1 Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 20.06.2022)

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Auszug):

*„Durch die Erschließung des Gebiets und die damit verbundene Rodung der vorhandenen Gehölze entsteht ein Eingriff in Nahrungs- und mögliche Bruthabitate von Vögeln. Da nur wenige Gehölze betroffen sind und in der weiteren Umgebung vergleichbare Strukturen vorkommen, erscheint der Eingriff ausgleichbar. Es wird angeregt, im östlich angrenzenden Grünland durch Pflanzung von Streuobstbäumen in Ergänzung vorhandener Obstbaumreihen den Eingriff zu kompensieren.*

*Das Plangebiet weist eine geringe Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse auf.*

*Zur Minderung des Eingriffs in artenschutzrelevante Strukturen wird angeregt zu prüfen, ob die Obstwiese im NO als Grünfläche erhalten werden kann. Sie könnte als planinterne Ausgleichsfläche durch Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden.*

*Durch die geplante Erschließung wird die lokale Feldlerchen-Population nicht beeinträchtigt.*

*Die ggf. notwendige Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationsperiode (01.10.-28.02.) erfolgen.*

#### **Fazit**

*Bei Beachtung der zeitlichen Einschränkungen bei der Rodung der Gehölze und nach Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen, ist nicht zu erwarten, dass durch die Erschließung des Gebiets besonders oder streng geschützte Arten erheblich beeinträchtigt werden.“*

**Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

Den im Gutachten gemachten Vorschlägen zur Kompensation wird nachgekommen, indem auf den Flurstücken 2796 und 3918, Gemarkung Wildberg (Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum) acht weitere Obstgehölze gepflanzt werden (vgl. Abbildung).

Zudem werden an den Gehölzen östlich des Plangebiets im Bereich des Sportplatzes (Flurstück 2812, ebenfalls in kommunalem Eigentum) 5 Nistkästen aufgehängt.

Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt abgestimmt.

Abb.: Pflanzplan Flurstücke 2796 und 3918, Gemarkung Wildberg

Bäume 1 – 4: Apfelbäume (Hochstamm)

Bäume 5,6 und 8: Birnbäume

Baum 7: Walnussbaum



## 9.2 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan handelt, entfällt nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen jedoch grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen. Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen. Dieses wird im Folgenden vollzogen, die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

### **Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkungen in die Schutzgüter:**

#### **Schutzgut Arten und Biotope**

Das Plangebiet ist in der Ausgangssituation überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Im Nordosten befindet sich eine kleinere Grünlandfläche mit Obstgehölzen. Es handelt sich hier um „jüngere Halbstämme ohne reife Strukturen mit Totholz und Baumhöhlen“ (vgl. artenschutzrechtliche Beurteilung. Dr. Schroth 20.06.2022), die auch in der Fläche der zusammenhängenden Obstgehölze 1.500qm deutlich unterschreitet.

Bei der Teilfläche westlich des Kindergartens handelt es sich um einen Garten mit Spielgeräten und Gehölzbestand (Freibereich des Kindergartens). Weitere Teilflächen beziehen sich auf das Sport- und Freizeitgelände sowie eine versiegelte Erschließungsstraße (Jahnstraße).

Die Wertigkeit im Schutzgut Arten und Biotope ist deshalb insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die vollständige Inanspruchnahme der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Obstgehölze durch die bauliche Entwicklung und die Erschließung.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur räumlichen Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur Erhaltung der Gehölze im Bereich des Spielplatzes, zur Gestaltung von Freiflächen, zur Bepflanzung und gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke und zur Beleuchtung öffentlicher Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten getroffen.

### **Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt nicht in Kernflächen oder Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds. Nachteilige Beeinträchtigungen für den Biotopverbund sind deshalb nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Boden,**

Laut Geologischer Karte (GK50, LGRB 2022) besteht der Untergrund im Plangebiet aus der Plattensandstein-Formation, der Rötton-Formation und dem unteren Muschelkalk. Aus diesem Ausgangsmaterial hat sich der Bodentyp Braunerde (Bodenkarte (BK50, LGRB 2022)) gebildet. Nach Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2010) werden die Bodenfunktionen dieser Böden insgesamt mittel bis hoch bewertet. In der Ausgangssituation handelt es sich innerhalb des Plangebiets somit um hochwertige, unbelastete Bodenstrukturen.

Insofern existiert hier ein erheblicher Eingriff durch Überbauung (Vollausnutzung GRZ zzgl. Überschreitung 50%) und Erschließungsanlagen in einer Größenordnung von bis zu ca. 3,1 ha. Im Zuge des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffswirkungen getroffen (Festsetzungen zum Überbauungsgrad bei Freiflächen, Festsetzungen zur Versiegelung), welche dem Schutzgut Boden zwar zu Gute kommen, es verbleibt jedoch ein irreversibler, erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Wasserschutzgebiete sowie auch keine Gewässer und Konflikte mit Hochwassergefahren. Die größten Teile des Plangebietes liegen jedoch im Einzugsbereich der Quellen der Wildberger Mineralbrunnen, wobei eine wohnbauliche Entwicklung hier absehbar zu keinen Konflikten führen wird.

Die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Wasser sind aber aufgrund der irreversiblen Zerstörung der Bodenstrukturen durch Überbauung und Erschließungsanlage ebenfalls als erheblich anzusehen (Verlust der Bodenfunktion als Filter und Puffer und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

### **Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung**

Die bauliche Weiterentwicklung bezieht sich auf ein Offenlandklimatop in einem größeren räumlichen Kontext. Die Flächen haben eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen. Aufgrund der vorhandenen Topografie und der Situation, dass das Plangebiet und die angrenzende Bestandsbebauung auch weiterhin in einem großflächigen und baulich nicht belasteten klimatischen Gesamteinzugsbereich des landwirtschaftlich genutzten Offenlandes nördlich des Plangebietes gelegen sind, sind die Eingriffswirkungen jedoch als nicht erheblich abzuschätzen.

Im Aspekt der Klimafolgenanpassung ist ein geregelter Abfluss des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen gewährleistet und im Plangebiet existieren im Zuge der privaten Freiflächen ausreichend Aufenthaltsmöglichkeiten bei besonders heißen Wetterlagen. In diesem Zuge wurden Maßgaben zur Pflanzung von beschattenden Gehölzen auf den privaten Freiflächen getroffen. Die Frage des Erosionsschutzes bei Starkregenereignissen wurde von

Seiten der Erschließungsplanung dahingehend beachtet, als dass im Südosten ein Retentionsbecken vorgesehen wird. Erst von diesem Becken aus erfolgt eine gepufferte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Im Hinblick auf den Klimaschutz gewährleistet die städtebauliche Struktur über die möglichen Gebäudestellungen eine optimierte Ausnutzung regenerativer Energien.

In der Summe sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung als nachgeordnet anzusehen.

### **Schutzgut Mensch / Erholung**

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt die Jahnstraße als Fußwegebeziehung zwischen der Ortslage und dem Landschaftsraum für die siedlungsnahe Erholungsnutzung eine Bedeutung. Diese Wegebeziehung wird erhalten. Darüber hinaus wird eine fußläufige Wegebeziehung zwischen den neu entstehenden Wohnbauflächen und der Jahnstraße und damit für Kindergartenkinder und Schulkinder eine wichtige ergänzende Wegeverbindung hergestellt. Für das Plangebiet wird an diesem Fußweg ein Kinderspielangebot im Kontext der Freiflächen des Kindergartens Kohlplatte entwickelt. Die angrenzend vorhandenen Sportanlagen werden erhalten, das Retentionsbecken als flache, nicht eingezäunte Mulde hergestellt. Weitere für die siedlungsnahe Erholungsnutzung relevante Angebotsstrukturen sind nicht betroffen. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Mensch / Erholung als nachgeordnet anzusehen.

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit wurden im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme die Schallimmissionen durch den Sportanlagenbetrieb sowie die nordwestlich gelegene Hundesportanlage und den Kleintierzuchtverein auf das Plangebiet überprüft. Zur Vermeidung von Richtwertüberschreitungen wird im Bebauungsplan die Errichtung einer Carportanlage als Lärmschutzmaßnahme festgesetzt.

Die vorhandenen Flutlichtmasten am Sportplatz stehen mit rund 35 m Abstand zur nächstangrenzenden Baugrenze in einem so ausreichenden Abstand zur geplanten Wohnbebauung, dass zunächst davon auszugehen ist, dass keine über die Grenzwerte hinausgehenden Lichtimmissionen zu erwarten sind. Sollte es Beschwerdefälle geben, so hat der Betreiber der Flutlichtanlage die Unbedenklichkeit nachzuweisen bzw. es sind entsprechende Maßnahmen zur Abschirmung (Blenden etc.) zu ergreifen.

Es wurde zudem ein Fachgutachten zu den Geruchsmissionen (Büro Dröscher, Stand 05.12.2022) eingeholt, welches die Ausgangssituation der im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der Biogasanlage erhoben sowie deren individuelle Entwicklungsoptionen abgeschätzt und in die Berechnung von abzusehenden Geruchsmissionen einbezogen hat. Auch die weiter entfernt liegenden Betriebe wurden berücksichtigt, sofern dies entsprechen der Regelungen des Anhang 7 TA Luft sowie dem Kommentar zu diesem Anhang erforderlich war. Zusätzlich wurden die örtlichen meteorologischen Verhältnisse und insbesondere die Relevanz von Kaltluftabflüssen berücksichtigt.

Entsprechend der genannten Regelungen wurde im Gutachten das Plangebiet als Übergangsbereich zum landwirtschaftlich geprägten und genutzten Außenbereich bewertet, so dass als Immissionswert Zwischenwerte ( $0,10 < \text{Immissionswert} < 0,15$ ) angesetzt wurden. Im Ergebnis werden die Immissionswerte für Gerüche in Wohngebieten im Übergang zum Außenbereich von  $< 0,15$  (15% als Anteil der Jahresstunden) in weiten Teilen des Plangebietes „Sonnenrain“ trotz konservativer Ansätze sicher eingehalten. Unter den genannten Voraussetzungen ergeben sich aus Sicht der Fachgutachter weder unzumutbare Geruchsmissionen im Plangebiet noch unzulässige Einschränkungen der Tierhaltungsbetriebe selbst unter Einbezug erheblicher Betriebserweiterungen (hypothetische Verdopplung Emissionen der betrachteten Betriebe und der Biogasanlage).

### **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Das Siedlungsbild im Plangeltungsbereichs wird in der Ausgangssituation bereits durch die eingeschossige Bestandsbebauung der Höhensiedlung Sonnenrain geprägt. Damit besteht bereits ein baulich vorgeprägter Siedlungsrand, welcher nun ergänzt wird. Der angrenzende Landschaftsraum zeigt sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als sehr transparent und offen und weist nur wenige Strukturelemente auf.

Fernwirkungen im Landschaftsbild ergeben sich nur in untergeordnetem Maße, da das Plangebiet relativ eben ist und lediglich von den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einsehbar ist. Zur Minimierung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen und Maßnahmen zur Randeingrünung getroffen. Insofern sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild insgesamt als nachgeordnet anzusehen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz**

Derzeit sind keine Kulturdenkmale oder archäologischen Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Im Zuge der baulichen Entwicklung wird jedoch die landwirtschaftliche Produktionsfunktion als Sachgut vollumfänglich in Anspruch genommen (vgl. unten).

### **Eingriffsaspekt der „Fläche“**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Kapitel 1 dieser Begründung ist in diesem Kontext die Erforderlichkeit der Planung dargelegt, die insbesondere aus einem hohen Bedarf an Nachfrage nach Wohnraum, einem nicht verfügbaren Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Stadt

Wildberg und einer nicht ausreichenden Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen resultiert.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 2,5 ha an landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. In Bezug auf die in der Stadt Wildberg landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen (1.917 ha, davon 954 ha Ackerflächen durch insgesamt 13 Haupterwerbs- und 21 Nebenerwerbsbetriebe (Stand: 2020)) entspricht die Inanspruchnahme durch den Bauleitplan 0,13 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen. In der Dimension macht dies deutlich, dass zwar erhebliche standörtliche Eingriffswirkungen vorhanden sind, in der Quantität diese jedoch nicht zu einer Gefährdung in den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnissen innerhalb der Stadt Wildberg führen werden.

### **Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen**

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. ist als sehr gering anzusehen, da keine klassifizierte Straßen mit Durchgangsverkehr in der Nähe des Plangebiets vorhanden sind.

Sonstige immissionsschutzrechtliche Katastrophen ausgehend von möglichen Havarien von umliegenden Gewerbebetrieben sind kaum anzunehmen, da hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind. Die vorhandene Biogasanlage liegt räumlich wie auch topografisch deutlich abgesetzt.

### **Fazit der geprüften Eingriffswirkungen**

In der Summe liegen die wesentlichen Eingriffswirkungen

- in den Schutzgütern Boden und Wasser (Inanspruchnahme der ungestörten Bodenstrukturen mit hochwertigen Bodenfunktionen),
- im Schutzgut Arten und Biotope (Entfall der vorhandenen Halbstamm-Obstbäume),
- sowie im Schutzgut „Fläche“ (Inanspruchnahme hochwertiger, landwirtschaftlich genutzter Flächen).

## 10 Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft Dr. Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 20.06.2022
- Schalltechnische Stellungnahme S21596\_SIS\_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 23.03.2021
- Schalltechnische Stellungnahme S22532\_SIS\_01, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 20.05.2022
- Baugrunduntersuchung, BGU Büro für Geologie und Umweltfragen, Deckenpfronn. Stand 07.07.2022
- Fachgutachten zu den Geruchsimmissionen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Stand 05.12.2022

## 11 Flächenbilanz

Bilanzierung zum Bebauungsplan 'Sonnenrain' nach § 13b

	qm	ha	%
Geltungsbereich	22.887	2,29	100,0
Nettobauland (Wohnbaufl.) davon private Grünfläche: 1085qm	19.589	1,96	85,6
öffentliche Grünfläche	109	0,01	0,5
Öffentlich Verkehrsfläche einschl. öffentl. Parkierung: 50qm	2.410	0,24	10,5
Beschränkt öffentl. Weg	779	0,08	3,4
Versorgungsfläche	-	-	-

Bilanzierung zum Bebauungsplan 'Sonnenrain' nach § 13a

	qm	ha	%
Geltungsbereich	10.346	1,04	100,0
Nettobauland (Wohnbaufl.) davon private Grünfläche: 163qm	3.093	0,31	29,9
öffentliche Grünfläche davon Spielplatz: 607qm	953	0,10	9,2
Öffentlich Verkehrsfläche einschl.: öffentl. Parkierung 750qm	2.864	0,29	27,7
Beschränkt öffentl. Weg	429	0,04	4,1
Versorgungsfläche	3.007	0,30	29,1

Bilanzierung zum Bebauungsplan 'Sonnenrain' nach § 13a + 13b

	qm	ha	%
Geltungsbereich	33.233	3,32	100,0
Nettobauland (Wohnbaufl.) davon private Grünfläche: 1.248qm	22.682	2,27	68,3
öffentliche Grünfläche davon Spielplatz : 607qm	1.062	0,10	3,2
Öffentlich Verkehrsfläche davon öffentl. Parkierung: 800qm	5.274	0,53	15,9
Beschränkt öffentl. Weg	1.208	0,12	3,6
Versorgungsfläche	3.007	0,30	9,0