Stadt Wildberg

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Kloster“

Begründung

Entwurf

Stand 30.03.2023

Entwurf

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 keine Wohnbauflächen in klassischen Baugebieten mehr zur Verfügung stehen, mit welchen die weiterhin anhaltende Wohnungsmarktnachfrage bedient werden kann.

Gleichzeitig bemüht sich die Stadt Wildberg seit Jahren insbesondere im Zuge von Sanierungsverfahren in der Kernstadt und den Stadtteilen Schönbronn, Gültlingen und Sulz a.E. darum, die Innenentwicklung zu forcieren, hier über die städtebauliche Erneuerung bauliche Entwicklungsoptionen zu generieren und damit verbunden auch die Wohnfunktion in den Ortsmitten zu stärken.

So auch in vorliegendem Fall, wo im Rahmen der Sanierung in Sulz a.E., bereits die öffentlichen Straßenräume im Umfeld des Plangebietes aufgewertet, überkommene Bausubstanz abgebrochen und Flächen für Wohnbauzwecke neu geordnet wurden.

Das Plangebiet ist hier Teil des Sanierungsverfahren Sulz a.E. und der Bebauungsplan verfolgt entsprechend der Sanierungsziele das Ziel, wohnbauliche Innenentwicklungspotenziale zu generieren. In diesem Kontext soll entsprechen der umgebenden Bestandssiedlungsstruktur am Standort im Kloster die Option einer kleinteiligen Wohnbebauung eröffnet und das städtebauliche Ziel einer wohnbaulichen Innenentwicklung in einem angemessenen baulichen Maßstab verfolgt werden.

Die wohnbauliche Entwicklung steht dabei auch im Kontext der Ziele des STEP N!, über Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich zu einer Aufwertung der Stadt, der Stadteile und der Siedlungen beizutragen, neuen Wohnraum durch Neuordnung von Flächen für Neubauten zu ermöglichen und hierüber die historischen Ortskerne in ihrem Charakter zu erhalten und zu stärken.

Entwurf

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Verfahrenswahl

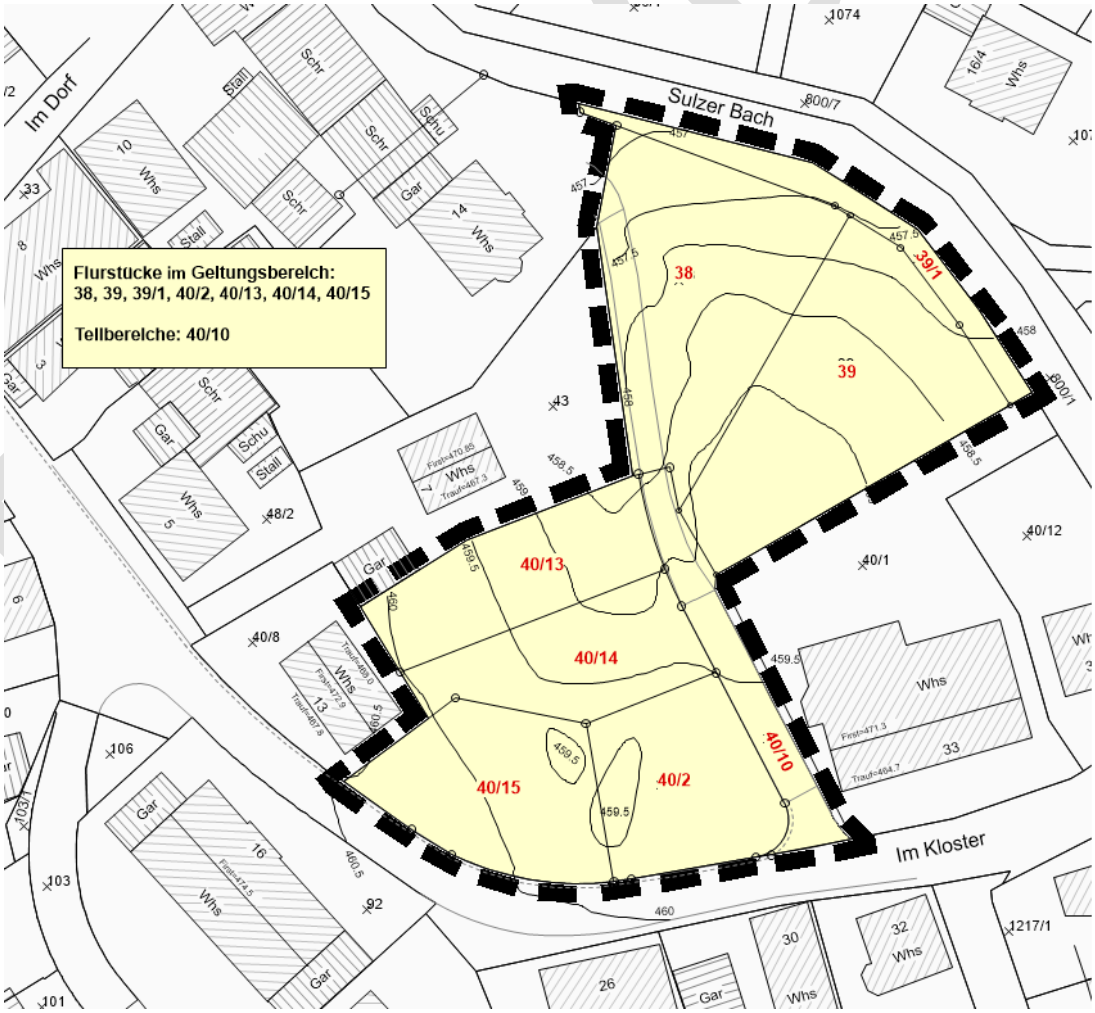
Der Plangeltungsbereich liegt im Ortskern von Obersulz im Stadtteil Sulz a. E. und wird begrenzt

- im Süden durch die Straße Im Kloster
- im Westen durch die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke 40/8, 43 und 44
- im Norden durch den Agenbach
- im Osten durch das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück 40/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann aufgrund der rechtlichen Anforderungen in einem Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) überplant werden, da er siedlungsstrukturell im Kontext des im Zusammenhang bebauten Ortskerns von Obersulz im Stadtteil Sulz a.E. gelegen ist und damit dem Innenbereich zugehörig ist.

Der nach § 13a BauGB im Zuge eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu überplanende Geltungsbereich beinhaltet dabei ganz oder teilweise die Flst. 38, 39, 39/1, 40/2, 40/10 (Teilgrundstück), 40/13, 40/14, 40/15 auf Gemarkung Sulz und umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha.

Abb.: Geltungsbereich (Verfahren nach § 13a BauGB, unmaßstäblich verkleinert)



Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt 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 der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans in weiten Teilen bereits städtebaulich vorgeprägt und siedlungsstrukturell dem Innenbereich zuzuordnen ist,
- der Bebauungsplan den Aspekt der Innenentwicklung verfolgt, hier explizit die städtebauliche, wohnbauliche Nachverdichtung und Ordnung,
- weniger als 20.000 m^2 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).

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.

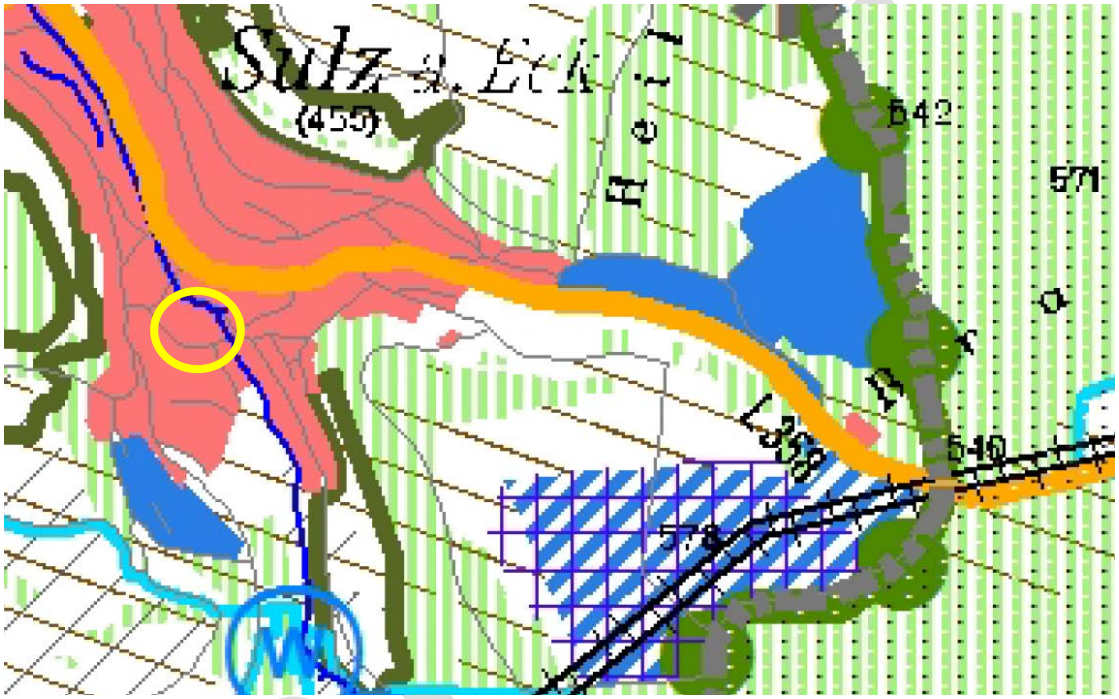
Entwurf

3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Der am 21.03.2005 verbindlich gewordene Regionalplan Nordschwarzwald 2015 weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet des Bebauungsplans als bestehende Siedlungsfläche aus. Regionalplanerische Ziele sind nicht berührt.

Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle RV Nordschwarzwald)



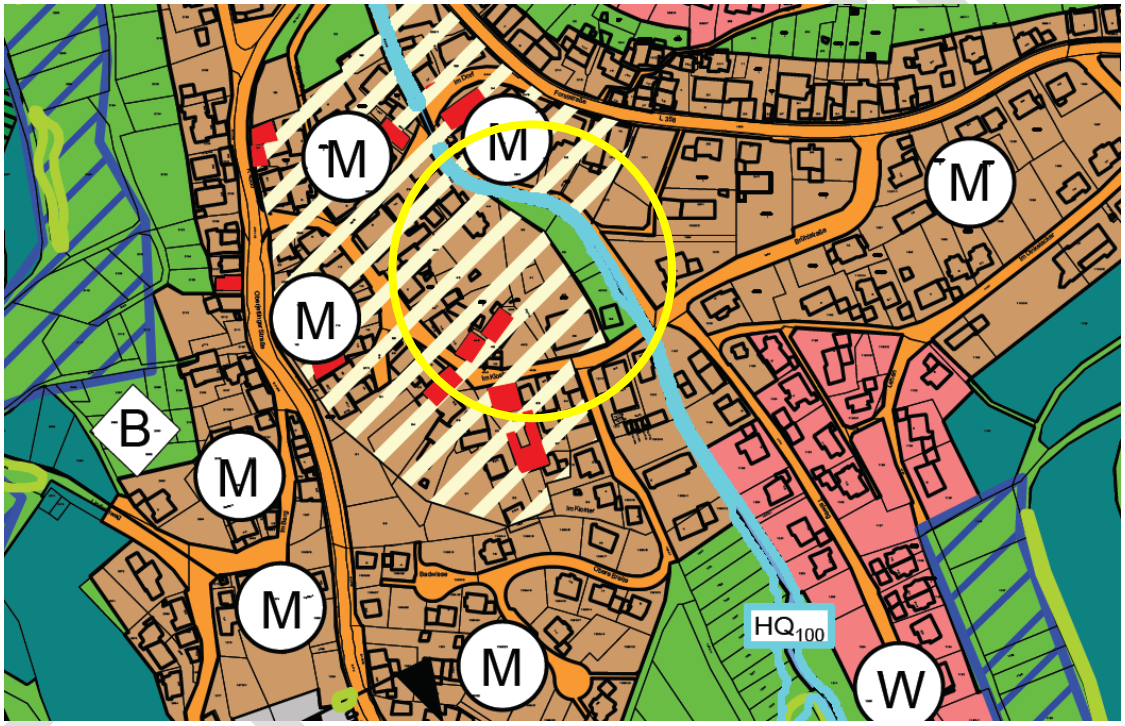
Entwurf

Flächennutzungsplan Stadt Wildberg, Gesamtfortschreibung 2030

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wildberg (Gesamtfortschreibung 2030) weist das Plangebiet westlich des Agenbachs als gemischte Bauflächen aus, ein Randstreifen entlang des Agenbachs ist linear eine Grünfläche dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Schraffur bezieht sich auf die qualitative Aussage der Erforderlichkeit qualifizierender städtebaulicher Maßnahmen im Innenbereich (hier laufendes Sanierungsverfahren).

Basierend auf dem Verfahren nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan in der Folge dahingehend berichtigt, dass die auf Ebene des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Abb.: Bestandsdarstellung des Flächennutzungsplans



Entwurf

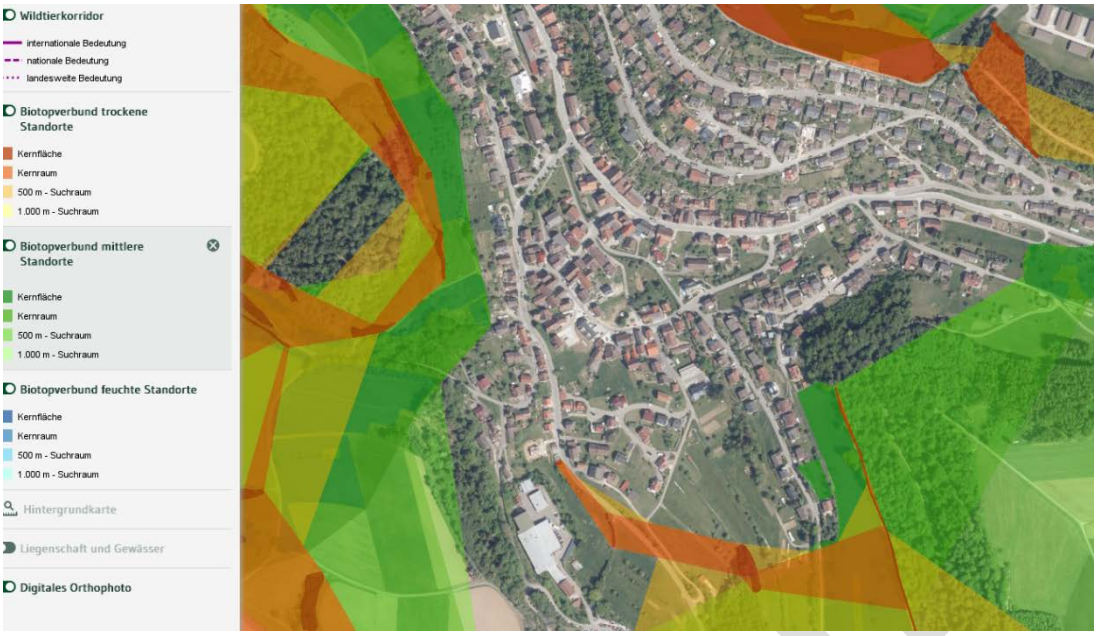
Vorhandensein von Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht / Biotopverbund

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.
Das nächstangrenzende FFH-Gebiet Calwer Heckengäu erstreckt sich mit Teilflächen abgesetzt vom Plangebiet auf südöstlich liegende Hangflächen.
Aufgrund der deutlich abgesetzten räumlichen Lage des Schutzgebietes sowie der Lage des Plangebiets im Inneren der bestehenden Siedlungsstruktur werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes gesehen.

Abb.: Lage zu Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2023)

Im Hinblick auf die Belange des Biotopverbunds ist einerseits auf die Lage des Plangeltungsbereichs im Inneren der bestehenden Siedlungsstruktur zu verweisen, so dass Flächen und Suchräume des landesweiten Biotopverbunds nicht tangiert sind. Nichtsdestotrotz grenzt das Plangebiet an den Agenbach, welcher auch im Inneren der Siedlungsstruktur ein lineares Freiraumvernetzungselement darstellt. Durch die Freihaltung eines 5 m tiefen Streifens entlang des Agenbachs wird dabei einerseits die Vernetzungsfunktion unterstrichen, zum anderen besteht hierdurch auch die Option einer naturnaheren Gewässergestaltung bspw. durch Wegnahme der Uferverbauung.

Abb.: Lage zum großräumigen Biotopverbund (Quelle LUBW 2023)



Innerhalb des Plangebietes existieren einige Obstgehölze. Es handelt sich jedoch nicht um einen zusammenhängenden Streuobstbestand, in der Folge ist auch das Thema eines Ausgleichs für Inanspruchnahme der Gehölze im Sinne eines Streuobstausgleichs nicht von Relevanz.

Oberflächengewässer

Randlich zum Plangebiet verläuft in Südost-Nordwest-Richtung der Agenbach.

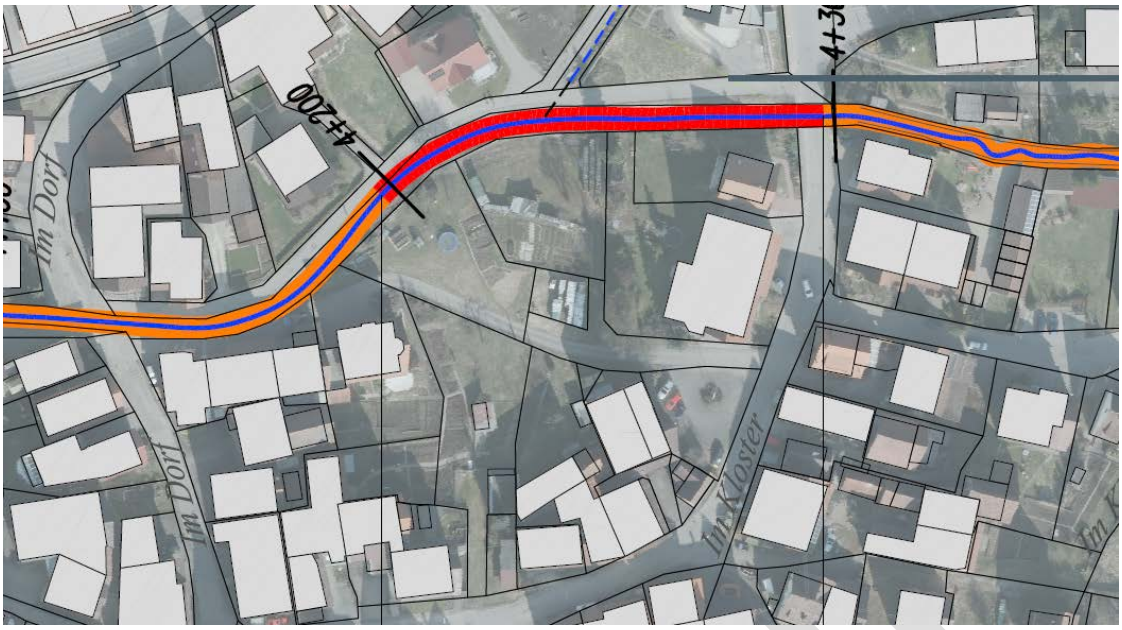
Der Agenbach ist mit seinem gestreckten Verlauf und den vorhandenen Uferbefestigungen im Bereich der bestehenden Bebauung als wenig naturnah einzustufen.

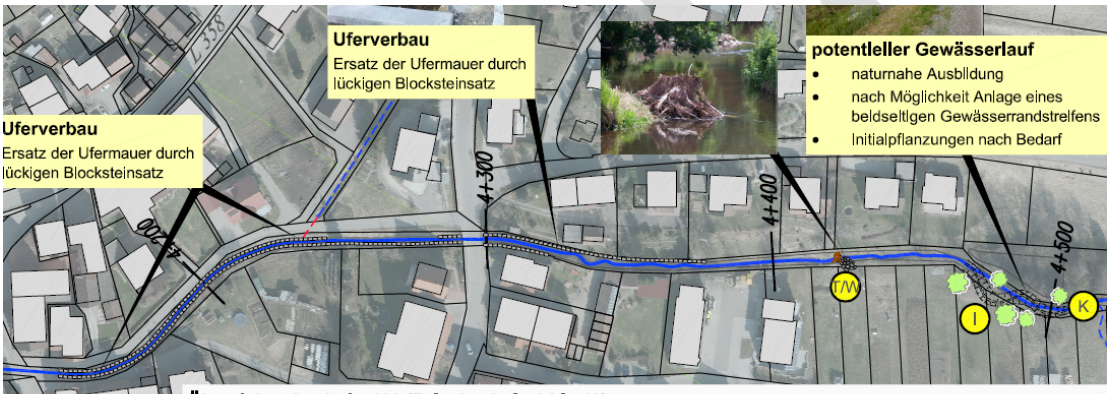
Für den Agenbach liegt ein Gewässerentwicklungsplan vor (Gewässerentwicklungsplan für die Gewässer Agenbach, Fischbach, Eulenbach und Buchenbach innerhalb der Gemarkungsgrenzen, Dipl.-Ing. (FH) Markus Heberle, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Siedlungsentwässerung, Rottenburg am Neckar, November 2013). In der Gewässerstruktur-kartierung wurde der Agenbach dabei in Kategorie 6 (sehr stark verändert) bis Kategorie 7 (vollständig verändert) klassifiziert.

Übergeordnetes Entwicklungsziel ist es nach dem Gewässerentwicklungsplan, den Agenbach in den innerorts gelegenen, beeinträchtigten Abschnitten ökologisch aufzuwerten. Dazu wurde u.a. vorgeschlagen Maßnahmen zur Verbesserung der Sohl- und Uferstruktur umzusetzen und beidseits die Sicherung eines Gewässerrandstreifens mit Pufferfunktion zur angrenzenden Nutzung zu vollziehen.

Entwurf

Abb.: Strukturgüteplan und Auszug aus Maßnahmenkarte





Übersichtsabschnitt 486 (Feinabschnitt 1 bis 12):

- **Verbesserung der Sohl- und Uferstruktur,**
  - Entnahme der Gitterelemente im Gewässerquerschnitt,
  - Verbreiterung/Neubau der Bauwerke zur Löschwasserentnahme (Feinabschnitte 9, 10),
  - Ersatz der baufälligen Ufermauern durch trocken gesetzte Natursteine (Einbau größerer Fugen, die mit Bodenmaterial verfüllt werden und oberhalb der mittleren Hochwasserlinie mit einzelnen wilden einheimischen Kräutern und Stauden bepflanzt werden können); Anlegen des Bachs im Regelprofil (Trapez, abschnittsweises Kastenprofil), mit natürlichem, nicht zu grobem Sohlsubstrat aus regional typischem Material,
  - Dimensionierung unter Berücksichtigung des Hochwasserabflusses; ggf. ist eine Rinne für Niedrigwasser vorzusehen,
  - Einbringen einzelner Steine (Störsteine) aus regionstypischem Gestein zur Erhöhung der Strukturvielfalt im Bachbett,
  - Einbringen einzelner gewässertypischer Gehölze (Erle, Esche, Weide); überhängende Bepflanzung an der Uferbefestigung.
- **ausreichende Dimensionierung von Durchlässen und Brücken zur Sicherung der Durchgängigkeit,**
  - Regelprofil mit natürlichem Sohlsubstrat,
  - Mindestbreite des Agenbachs, ggf. mit Niedrigwasserrinne/-bett,
  - beidseitig ein bei Mittelwasser trockener Wanderungsstreifen für Kleintiere,
  - landschaftsgerechte Gestaltung der Durchlässe.
- **Beiderseits Sicherung eines Gewässerrandstreifens entlang des Agenbachs mit Pufferfunktion zur angrenzenden Nutzung,**
  - Innerorts beiderseits mindestens 5 m breit (durch Rechtsverordnung der Stadt Wildberg breiter oder schmaler),
  - lokales Krauten der Sohle im Zuge der Gewässerunterhaltung.
- **Schaffen von für die Bevölkerung zugänglichen Bereichen, z. B. durch Treppenzugänge,**
  - Einbringen von Trittsteinen.
- **Die Bauwerke zum Zwecke der Löschwasserentnahme sind bei Nichtnutzung stets offen zu halten.**

Wasserschutzgebiete / Mineralquellen / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb abgegrenzter Wasserschutzgebietszonen und nicht im Zustrombereich der Wildberger Mineralbrunnen.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet innerhalb der festgesetzten Bauflächen nicht von einer Überflutung im HQ_{100} betroffen, im HQ_{extrem} bordet der Agenbach hingegen nach Südwesten aus.

Die Linie des HQ_{100} und HQ_{extrem} sind im Bebauungsplan auf Basis der vorhandenen Hochwassergefahrenkarte nachrichtlich dargestellt.

Abb.: Hochwassergefahrenkarte HQ_{100} (Quelle LUBW 2023)

Abb.: Hochwassergefahrenkarte HQ_{100} / HQ_{extrem} (Quelle LUBW 2023)

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes existieren nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Die Freilegung des Plangebiete ist bereits vor mehreren Jahren erfolgt.
Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Entwurf

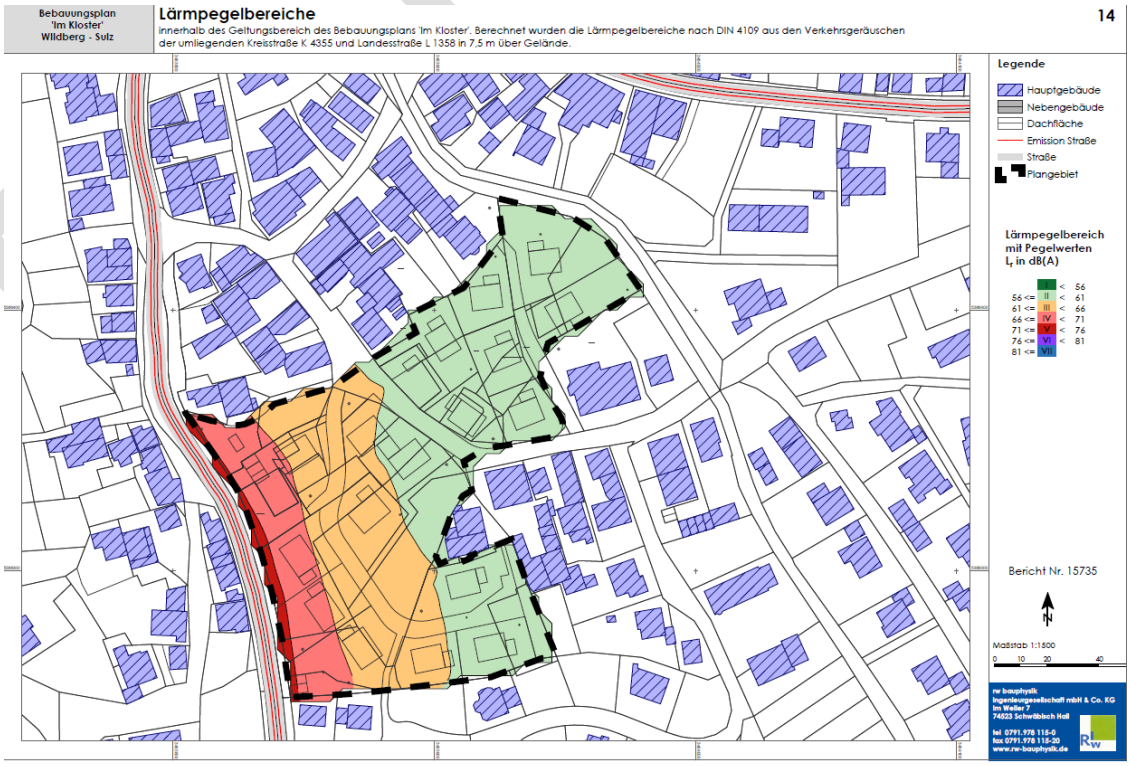
Immissionsschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und im Vorgriff auf das baurechtliche Genehmigungsverfahren die zukünftig im Plangebiet zu erwartende Geräuschbelastungen fachgutachterlich untersucht (Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 19.01.2016).
Die Untersuchung aus dem Jahr 2016 wurde damals vor dem Hintergrund der früheren bauleitplanerischen Planungsabsicht aufgestellt, auch die Flächen direkt unterhalb der K 4355 (Oberjettinger Straße) wohnbaulich zu entwickeln.
Entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens wurden mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer 4 m hohen und etwa 125 m langen Lärmschutzwand zwischen der Kreisstraße und dem Plangebiet untersucht. Mit diesem baulichen Schallschutz könnten die schalltechnischen Orientierungswerte für eine spätere Bebauung unterhalb der Oberjettinger Straße zwar in der unteren Geschosslage (ca. 2 m über Gelände) tags und nachts eingehalten werden, in den oberen Geschossen (ca. 5 m und 7 m über Gelände) treten jedoch weiterhin Pegelüberschreitungen auf in Höhe von bis zu 6 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts.
Da aktive Schallschutzmaßnahmen damit für eine zukünftige Bebauung unterhalb der Oberjettinger Straße keinen ausreichenden Schallschutz bringen und zudem schon aufgrund der steil ansteigenden Topografie visuell stark wirksam werden, werden diese aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Immissionsschutzes nicht weiterverfolgt.

Vor diesem Hintergrund sind im Plangebiet entsprechend der Maßgaben des Fachgutachtens passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sowie fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorzusehen.

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

Abb.: Auszug aus dem Geräuschimmissionsprognose, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 19.01.2016



Entwurf

4 Städtebauliche und freiraumplanerische Ausgangssituation / Plankonzept

Das Gesamtplangebiet liegt im Bereich der Siedlungsstruktur von Obersulz südwestlich des Agenbaches und wird im Südwesten durch die Straße Im Kloster begrenzt, deren öffentlicher Straßenraum im Zuge der laufenden Sanierungsmaßnahme bereits neugestaltet wurde.
Im Nordosten wird das Plangebiet durch den Agenbach begrenzt, welcher stark überformt die Ortslage von Obersulz durchfließt.

Betrachtet man die Ausgangssituation im Plangebiet, so ist dieses grundsätzlich in zwei Teilbereiche gegliedert:

Zum einen in einen Bereich entlang der Straße Im Kloster. Dieser liegt derzeit brach und ist von Gebäudeabbrüchen überkommener Bausubstanz geprägt, welche bereits im Zuge der laufenden Sanierungsmaßnahme vorgenommen wurden. Hinzu kommt eine größere Aufstellfläche / Wendesituation auf privatem Grund. In der Summe fehlt hier im Bereich des Plangebietes eine städtebauliche Raumkante entlang des Straßenraumes der Straße Im Kloster.

Zum anderen in einen rückwärtigen Teilbereich orientiert zum Agenbach, welcher heute durch private Freiräume und eine informelle Wegeverbindung, die sich in Privateigentum befindet, charakterisiert wird.

Städtebauliches Ziel ist es, entlang der Straße Im Kloster wieder eine Bebauung zu etablieren, die eine städtebauliche Raumkante zum Straßenraum ausbildet und diesen fasst. Gleichzeitig ist vorgesehen, die rückwärtigen Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen. Die Erschließung erfolgt dabei über einen öffentlichen Erschließungsstich. Die bislang vorhandene informelle Wegeverbindung weiter in Richtung der Straße Im Dorf wird dabei entfallen. Zum Agenbach hin wird ein 5,0 m tiefer Gewässerrandstreifen vorgesehen, welcher die Option eröffnet, den Bachlauf aufzuwerten.

Entwurf

Abb.: Impressionen aus der Bestandssituation

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW 2022)

Entw

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Ziel der Bebauungsplanung nach § 13a BauGB, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine wohnbaulich orientierte Innenentwicklung im Kontext des Ortskerns von Sulz a.E. wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

WA 1:

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind dabei im WA 1 in Zuordnung zur Straße Im Kloster alle zulässig, was dem Ziel Rechnung trägt, entlang der Straße Im Kloster als Teil des Ortskerns einen möglichst breiten Nutzungsmix zuzulassen.

Gleiches gilt für ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da diese am Standort des Rathauses in der Ortsmitte von Sulz a.E. konzentriert werden sollen.
Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil das Plangebiet aufgrund seiner standörtlichen Lage im zentralen Ortskern und dem Ziel einer städtebaulichen Dichte nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll.
Tankstellen werden ausgeschlossen, da Plangebiet in der Aue des Agenbaches gelegen ist, das Plangebiet vom strukturellen Standort her für den Durchfahrtsverkehr nur untergeordnet erschlossen ist und hier im Stadtteil Sulz a.E. besser geeignete gewerbliche Standorte an frequenten Standorten existieren.

WA 2:

Im rückwärtigen und ausschließlich über den Erschließungsstich erschlossenen Teilbereich des WA 2 sind abweichend vom WA 1 aufgrund der nur eingeschränkten Erschließungsfunktion, der fehlenden Zuordnung zum frequenten Straßenraum wie auch aufgrund des Ziels der Schaffung eines ruhigen, rückwärtig orientierten Wohnumfeldes im Gegensatz zum WA 1 die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden- Schank- und Speisewirtschaften wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Entwurf

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage, Bauweise

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 durchgängig eine GRZ von 0,4.

Die maximale Traufhöhe (THmax) und die maximale Firsthöhe (FHmax) der Gebäude werden in Metern, gemessen ab der Bezugshöhe (BZH) festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei entsprechend dem umgebenden Bestand im Ortskern von Obersulz dergestalt festgesetzt, eine für den Individualwohnungsbau gute Ausnutzung in Form einer zweigeschossigen Bebauung mit Kniestock für ein Dachgeschoß in einem steilen Satteldach zu ermöglichen.
Entlang der Straße im Kloster wird zudem eine minimale Traufhöhe (THmin) von 6,00m festgesetzt, um sicherzustellen, dass entlang der historischen Straße Im Kloster zweigeschossige Gebäude mit einer entsprechenden Raumkante entstehen, die den Straßenraum nach den vollzogenen Gebäudeabbrüchen wieder gut räumlich fassen und flankieren werden.

Die Bezugshöhe (BZH) ist in ihrer Höhenlage auf die Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße ausgerichtet.

Für das WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt, im Rahmen derer entsprechend des umgebenden Siedlungsbestandes Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden können. Im WA 2 werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um in den rückwärtigen Bereichen aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation und der Ausrichtung zum Agenbach eine kleinteiligere Bebauung mit ausreichenden Freiräumen zu gewährleisten.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

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. Hierbei wird entlang der Straße Im Kloster die Stellung der baulichen Anlagen im Kontext des Straßenraumes festgesetzt, um hier wieder eine Raumkante entlang des Straßenraumes zu entwickeln. Mit gleichem Ziel wird hier auch eine Baulinie festgesetzt.

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

Entwurf

5.4 Nebenanlagen

Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück in ihrer Art, Größe und Anzahl sowie bezüglich des Abstands 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 m³ Rauminhalt und maximal 2,50 m Höhe je Grundstück festgesetzt.
Zur Sicherung der Raumkante entlang der Straße Im Kloster werden im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Flucht der straßenseitigen Baugrenzen bzw. –linien (Vorgarten) keine Nebenanlagen zugelassen.

5.5 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 Zone zum öffentlichen Straßenraum der Straße Im Kloster von visuell dreidimensional wirkenden baulichen Anlagen (hier Carports und Garagen) weitestgehend frei bleiben.

Bei den entlang des Erschließungsstichs möglichen Stellplätzen ist zu beachten, dass der Erschließungsstich in Teilen in seinem Querschnitt für eine Ausfahrt aus einer Senkrechtparkierung nicht ausreichend bemessen ist, insofern sind Stellplätze auf den Privatgrundstücken entsprechend leicht zurückversetzt anzuordnen, um eine Ausfahrt zu gewährleisten.

Tiefgaragen sind grundsätzlich unzulässig, um über die Kellergeschosse hinausgehend zusätzliche Eingriffe in den Auebereich des Talraums des Agenbaches zu vermeiden und visuelle Wirkungen durch erforderliche Rampen und Zufahrten zu Tiefgaragen im Bereich des Straßenraums Im Kloster wie auch im rückwärtigen Teilbereich zu vermeiden.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Vor dem Ziel der Gewährleistung eines durchgrünten Gebietscharakters mit lockerer Individualwohnbebauung, wird im rückwärtig gelegenen Gebietsteil WA 2 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 unter Wahrung eines entsprechenden Anteils an Gartenfläche nachgewiesen werden können und eine zu hohe 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 vor dem Hintergrund der rückwärtigen Lage der Baugrundstücke und der geringen Zahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum der Straße Im Kloster zu minimieren.

Entwurf

5.7 Verkehrsflächen, Zufahrtsverbote

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion für den rückwärtigen Teilbereich als Mischverkehrsflächen festgesetzt. Im Kurvenbereich des Erschließungsstichs zur Straße Im Kloster werden Zufahrtsverbote festgesetzt, um aus Verkehrssicherheitsaspekten heraus zu vermeiden, dass das angrenzende Baugrundstücke über den Kurvenradius angefahren wird.

5.8 Öffentliche und private Grünflächen

Entlang des Verlaufs des Agenbaches werden im Kontext eines Gewässerrandstreifens private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

5.9 Leitungsrechte

Im Bereich des in der Plandarstellung dargestellten Leitungsrechtes verläuft im Bestand eine Kanaltrasse

5.10 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 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 auch vor dem Hintergrund der Lage im Auebereich des Agenbaches der Vermeidung von Kontaminationen und der Minimierung von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern von Carports und Garagen erfolgt im Hinblick auf die Wirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild und dient dabei auch den Schutzgütern Arten und Biotope 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 Rodungs- und Abrisszeiten und zur Verwendung gebietsheimischen Saatgut dienen der Minimierung der Eingriffswirkungen im Schutzgut Arten und Biotope.

Entwurf

5.11 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 Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke eingeführt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil der Wohnbauflächen durch visuell prägende Gehölze zu strukturieren.

Das flächige Pflanzgebot im Bereich des Agenbachs dient als Ersatz für im Plangebiet entfallende Bäume sowie der Qualifizierung des Gewässerrandstreifens und der Eingrünung der nördlichen Baugrundstücke.

5.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

Die Maßgaben zu Maßnahmen zum Schallschutz entstammen einer begleitend zum Bebauungsplan erarbeiteten Schalltechnischen Stellungnahme (Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 19.01.2016). im Rahmen derer die Lage des Plangebietes zu den angrenzenden klassifizierten Straßen (Kreisstraße K 4355 (Oberjettinger Straße) und Landesstraße L 358 (Forststraße)) geprüft wurde.
Erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Fast im gesamten Plangebiet treten zur Nachtzeit Außengeräusche von über 45 dB(A) auf. Um eine ausreichende Belüftung von Schlafräumen zu gewährleisten, sind deshalb fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wie z. B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmlüfter, die entweder in den Rahmen eines Fensters oder in die Außenwand integriert werden.

5.13 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 Grundstücksstreifen mit Duldungspflicht definiert (horizontale Entfernung von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und Höhenunterschied von 1,0 m zur Straßenhöhe).

Entwurf

6 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung verfolgen das städtebauliche Ziel, ein homogenes Siedlungsbild sicherzustellen, welches sich an die Ortstypik von Obersulz angleicht. Vor diesem Hintergrund werden ausschließlich Satteldächer mit steilen Dachformen (30-40°) zugelassen.
Um die Regelungen möglichst klar und nachvollziehbar zu halten, werden differenzierte Festsetzungen zu Hauptdächern, untergeordneten Dächern und Dachaufbauten getroffen.
Um eine Geleichbehandlung 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 Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das durch die wohnbauliche Entwicklung entstehende Ortsbild auswirken.

6.2 Fassadengestaltung

Zum Erreichen eines zum angrenzenden Siedlungsbestand des historischen Kontextes 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 zudem Fassadenbegrünungen zugelassen.

6.3 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.

Entwurf

6.4 Einfriedigungen / Stützmauern und Böschungen

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. Hierbei werden auch Erfordernisse von Einfriedigungen als Sichtschutz berücksichtigt.

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 vor dem gleichen städtebaulichen Ziel die maximale Neigung von Böschungen und Aufschüttungen/Abgrabungen geregelt.

6.5 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung einer Durchgrünung des Baugrundstücks. Dieses städtebauliche Ziel ergibt sich zum einen aus der Prägung der angrenzenden, bebauten Grundstücke sowie aus der Lage des Plangebiets im Kern des Ortskerns von Obersulz. Die Regelung dient dabei auch der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden, Wasser und Klima.

6.6 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^2 festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Plangebiet für Besucher und Anlieger im Bereich des Straße Im Kloster und auch im weitergehenden Bereich des historischen Ortskerns von Obersulz nur sehr begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, welche zudem bereits durch die Parkierung stark belegt sind und ihre Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsraum aufgrund des Parkierungsdrucks nur noch eingeschränkt wahrnehmen können.
Für Wohneinheiten kleiner als 70 m^2 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.

Entwurf

6.7 Werbeanlagen

Lage, Art und Größe von Werbeanlagen werden 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 oder auch nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

6.8 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 auszuführen.

Entwurf

7 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft, Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 10.02.2023)

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Auszug):
„Im Untersuchungsbereich sind keine Vorkommen geschützter Pflanzen vorhanden. Die Gehölze bieten für Vögel Nahrungshabitate sowie die größeren Bäume Nistmöglichkeiten für Freibrüter. In dem dicht bebauten Innenbereich sind solche Strukturen eher selten. Bei der Planung sollte für entfallende Bäume ein Ersatz geschaffen werden. Der Grünbereich entlang des Sulzer Baches ist dafür geeignet. Außerdem kann durch Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen ein sofort wirksamer Ersatz geschaffen werden.
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationsperiode (01.10.-28.02.) erfolgen.
Der Abriss des Gartenhauses außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen (01.11.-28.02.).

Fazit
Bei Beachtung der zeitlichen Einschränkungen bei Abrissarbeiten oder der Rodung der Gehölze 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 enthaltenen Vorschlägen zu Ersatzmaßnahmen für entfallende Gehölze wird nachgekommen, indem drei großkronige Laubbäume im Bereich des Gewässerrandstreifens des Agenbachs gepflanzt werden (flächiges Pflanzgebot).
Zudem werden an den Gehölzen auf den Flurstücken 40/10 und 81, Gemarkung Sulz (Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum) 3 Vogelnistkästen und 3 Fledermauskästen aufgehängt.

7.2 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach § 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 § 13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die

Entwurf

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 im nördlichen Teil von Gärten und Grünlandflächen mit einzelnen Gehölzen geprägt. Hier steht auch ein kleiner Schuppen. Im südlichen Teil befindet sich eine Brachfläche sowie eine befestigte Park- und Wendefläche, die von einem Gehölzstreifen begrenzt wird. Zwischen den beiden Teilflächen verläuft eine versiegelte Wegeverbindung.

Die Gehölze und der Schuppen bieten Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse. Da der Baumbestand relativ jung ist, sind jedoch keine Höhlen, Totholz etc. vorhanden (vgl. Artenschutzrechtliche Beurteilung, Dr. Schroth, 10.02.2023).

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die vollständige Inanspruchnahme der vorhandenen Freiflächen und der Gehölze durch die bauliche Entwicklung.
Zur Minimierung der Eingriffswirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur räumlichen Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur Gestaltung von Freiflächen, zur Bepflanzung und gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke, zur Bepflanzung des Gewässerrandstreifens und zur Beleuchtung öffentlicher Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten getroffen. Außerhalb des Plangebiets werden zudem 3 Vogelnistkästen und 3 Fledermauskästen aufgehängt (vgl. Ziff. 7.1).

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 2023) besteht der Untergrund im Plangebiet aus Holozänen Abschwemmmassen. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich enthält die Bodenkarte (BK50, LGRB 2023) keine Angaben über das Plangebiet. Aus dem Ausgangsmaterial und den Böden außerhalb der Siedlungslage lässt sich jedoch ableiten, dass es sich um tiefes, oft kalkhaltiges Gley-Kolluvium und Kolluvium handelt. Nach Heft 23 der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2010) werden die Bodenfunktionen dieser Böden insgesamt hoch bis sehr hoch bewertet. In der Ausgangssituation handelt es sich innerhalb des Plangebiets somit um hochwertige, unbelastete Bodenstrukturen.

Entwurf

Insofern existiert hier ein erheblicher Eingriff durch Überbauung (Vollausnutzung GRZ zzgl. Überschreitung 50%) in einer Größenordnung von bis zu ca. 0,19 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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb abgegrenzter Wasserschutzgebietszonen und nicht im Zustrombereich der Wildberger Mineralbrunnen.

Nördlich des Plangebiets grenzt der Agenbach an, ein Gewässer zweiter Ordnung. Zum Schutz des Gewässers wird ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen freigehalten und als Grünfläche festgesetzt.
Nach der Hochwassergefahrenkarte sind im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) Teile des Plangebiets im Osten von einer Überflutung betroffen Es wird deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

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 gering belastetes Siedlungsklimatop mit kleinteiligen Freiflächen, die jedoch aufgrund der geringen Größe nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Melioration aufweisen. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Erhöhung der städtebaulichen Dichte im Plangeltungsbereich. Aus klimatischer Sicht sind die Eingriffswirkungen (Inanspruchnahme kleinteiliger klimaaktiver Flächen, Erhöhung der Barrierewirkung) allerdings im Hinblick auf die Gesamtdurchlüftung der Siedlungslage nur als untergeordnet anzusehen. Über den Agenbach und die vorhandenen Freiflächen ist weiterhin ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet. Es werden zudem Festsetzungen zur Durchgrünung der privaten Freiflächen und zur Minimierung der Versiegelung getroffen.

Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der entstehenden privaten Freiflächen tragen zusätzlich auch den Bedürfnissen der Klimaschutzfolgenanpassung Rechnung (Festsetzungen zur vegetativen Gestaltung, Pflanzgebote für Baumstandorte zur Beschattung etc.).

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

Entwurf

Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholungsnutzung. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Mensch / Erholung als nachgeordnet anzusehen.

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose die Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Kreisstraße und der Landesstraße geprüft. Zur Vermeidung von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Siedlungsbild im Plangeltungsbereich wird in der Ausgangssituation bereits durch die vorhandene Bestandsbebauung geprägt, die nun ergänzt wird. Die nun im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen und Vorschriften zum Maß der Nutzung sowie zu Dachformen orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

Das Plangebiet ist aus der Ferne von den umliegenden Hängen sichtbar. Aufgrund der innerörtlichen Lage sind dadurch keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Jedoch wird sich die visuelle Situation in Teilbereichen aus Sicht der Nachbarschaft verändern. Zur Minimierung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen und zu grünordnerischen Maßnahmen 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.

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 Innenentwicklungs-potenzialen resultiert.

Entwurf

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass keine Flächen in Anspruch genommen werden, die der landwirtschaftlichen Produktion dienen. Vielmehr dient der Bebauungsplan der städtebaulich sinnstiftenden Innenentwicklung in einem Gebiet, das bereits wohnbaulich vorgeprägt.

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit möglichen Folgewirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen aus auf das Plangebiet einwirken, im Risiko von möglichen Havarien ausgehend von umliegenden Gewerbebetrieben liegen, wobei hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte o.ä. besteht auf der Forststraße (Landesstraße L 358), die in einer Entfernung von ca. 60 m nördlich des Plangebiets verläuft, sowie auf der in einem Abstand von ca. 70 m verlaufenden Oberjettinger Straße (Kreisstraße K 4355).
Weitergehenden Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind derzeit bei Umsetzung der Planung nicht abzusehen.

Fazit der geprüften Eingriffswirkungen

In der Summe liegen die wesentlichen Eingriffswirkungen

- in den Schutzgütern Boden und Wasser (Inanspruchnahme der ungestörten Bodenstrukturen mit hochwertigen Bodenfunktionen),
- sowie im Schutzgut Arten und Biotope (Entfall der vorhandenen Gehölze).

Vor dem Hintergrund, dass die Eingriffswirkungen sich auf einen quantitativ und qualitativ stark eingegrenzten Rahmen beziehen und grünordnerische Maßgaben zur Durchgrünung festgesetzt werden und der Bebauungsplan dazu dient, die am Standort gewünschte Innenentwicklung unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen zu ermöglichen, kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

8 Vorhandene Fachgutachten (Anlage zur Begründung)

- Artenschutzrechtliche Beurteilung (Relevanzprüfung), Büro für Waldökologie und Kulturlandschaft Dr. Karl-Eugen Schroth, Bad Teinach-Zavelstein, Stand 10.02.2023

- Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005, rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 19.01.2016

- Baugebietsgutachten, Ingenieurbüro für Geotechnik Schad, Stuttgart, Stand 04.07.2016

Entwurf