

# **Stadt Weinstadt**

OT Schnait

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Furchgasse"**

Bebauungsplan nach § 13b BauGB  
im beschleunigten Verfahren

### **Begründung**

Stand: 02.06.2021; ergänzt am 08.07.2021

Entwurf zur zweiten Offenlage



Adenauerplatz 4  
71522 Backnang  
Tel.: 07191 - 9619190  
Fax: 07191 - 9619184  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla  
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung  
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

In Zusammenarbeit mit: Dipl.-Biol. Ute Scheckeler

Projektnummer: 18.035

<b>I</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>1</b>
I.1	Ziel und Zweck der Planung	1
I.2	Anlass und Bedarf der Planung	2
I.3	Übergeordnete Planung	3
I.4	Plangebiet	3
I.4.1	Bestandsituation	3
I.4.2	Städtebauliche Zielvorstellungen	4
I.4.3	Verfahrensart	4
I.5	Gutachten	5
I.6	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
I.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
	Art der baulichen Nutzung	8
	Maß der baulichen Nutzung	9
	Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen	9
	Grundflächenzahl (GRZ)	9
	Anzahl der Vollgeschosse	10
	Bauweise	10
	Stellung der baulichen Anlagen	10
	Überbaubare Grundstücksfläche	10
	Nebenanlagen	11
	Offene Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen	11
	Anzahl der Wohneinheiten	11
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	11
	Verkehrsflächen	11
	Versorgungsflächen	12
	Mit Geh,- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen	12
	Private Grünflächen	12
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	13
I.6.2	Örtliche Bauvorschriften	13
	Äußere Gestalt der baulichen Anlagen	13
	Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen	14
	Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche	15
	Stellplätze	15
	Niederschlagswasser	15
	Werbeanlagen	15
	Außenantenne	15
I.7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
I.8	Bodenordnung	16
<b>II</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>

# I Begründung zum Bebauungsplan

## I.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Weinstadt benötigt weitere Flächen, um den in der Stadt und der Region allgemein hohen Bedarf an Wohnraum zu decken. Über das Internetportal „Baupilot“ liegen der Stadtverwaltung rund 840 konkrete Anfragen nach Wohnraum in Form von Bauplätzen und Wohnungen vor. Aus städtebaulichen Gründen, sowie um hier eine angemessene Zahl an Wohneinheiten sinnvoll unterzubringen wird die Abgrenzung des FNP im Südosten geringfügig überschritten. Um eine Entlastung am Wohnungsmarkt zu schaffen wird nun der Bebauungsplan "Furchgasse" entwickelt. Das Gebiet befindet sich in direktem Anschluss an den südlichen Rand des Siedlungskörpers im Ortsteil Schnait. Nach Südosten hin erstreckt sich die freie Landschaft des ortstypischen Wein- und Ackerbaus. Aufgrund der Größe der geplanten Wohnbebauung unter 10.000 m<sup>2</sup> Fläche wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Mit dem Plangebiet wird neben der Schaffung von Wohnraum auch ein harmonischer Siedlungsrandabschluss des Ortsteils erreicht. In südlicher Verlängerung befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, das den Abschluss der Siedlungserweiterung kennzeichnet.

Um die vielfältigen städtebaulichen Anforderungen an das Plangebiet zu erfüllen, ist eine sorgfältige bauliche Ausgestaltung und Erschließung, sowie eine klare grünordnerische Intention wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans. Es wird die Möglichkeit geschaffen ca. 25 Gebäude, mit ca. 60 Wohneinheiten, zu errichten. Damit wird zukünftig Wohnraum für ca. 126 Einwohner bereitgestellt. Es finden sich Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils ein bis zwei Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser ohne eine Beschränkung der Wohneinheitenzahl im Gebiet wieder. Die Ausgestaltung der Gebäude richtet sich im Übergang zur Bestandsbebauung entlang der Buchhaldenstraße nach der angrenzenden Wohnbebauung, so werden Einzel- und überwiegend Doppelhäuser mit Satteldach ermöglicht. Am Anschluss der Wiesentalstraße ist ein Mehrfamilienhaus mit Satteldach vorgesehen. Die Dachlandschaft in den zentralen und südwestlichen Bereichen des Neubaugebietes wird durch das extensiv begrünte Flachdach geprägt. Hintergrund dieser Dachform ist dabei die im Vergleich zum Satteldach höhere Wohnraumausnutzung, sowie eine geeignete Grundlage um ökologisch und klimaangepasst zu bauen. Das Flachdach mit Dachbegrünung und gleichzeitiger Solarnutzung stellt hier die optimale Lösung dar. Die Ausnutzung der vorhandenen Feldwege als Hupterschließung reduziert die notwendige Neuversiegelung für Verkehrsbauwerke. Die Straßenbreiten sind den jeweiligen Anforderungen angepasst.

Der Übergang zur im Süden angrenzenden freien Landschaft, der als Landschaftsschutzgebiet besondere Bedeutung zukommt, ist mit mittelkronigen, hochstämmigen Laubbäumen als Siedlungsabschluss vorgesehen. Ein bestehendes landwirtschaftliches Grundstück mit Scheunengebäude am südlichen Rand ist innerhalb des Geltungsbereiches erfasst und planungsrechtlich gesichert. Die Hupterschließungsstraße wird begleitet von einem Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzgeboten für großkronige, hochstämmige Laubbäume, die eine hohe kleinklimatische Funktion erfüllen. Nordwestlich, außerhalb des Plangebiets, ist eine Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz vorgesehen.

## I.2 Anlass und Bedarf der Planung

Die Stadt Weinstadt liegt laut Landesentwicklungsplan im Verdichtungsraum der Region Stuttgart und liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd). Der Ortsteil Endersbach gilt laut Regionalplan der Region Stuttgart als Unterzentrum; für den Ortsteil Schnait wird gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans eine Brutto-Wohndichte von mindestens 55 EW / ha angesetzt. Es besteht eine Buslinienanbindung an das ÖPNV-Netz.

### Strukturdaten der Stadt Weinstadt im Einzelnen:

- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2015:	26.696 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2016:	26.831 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2017:	26.876 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2018:	26.995 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 12/2019:	27.059 Einwohner
- Einwohnerzahl der Stadt Weinstadt, Stand 03/2020:	27.091 Einwohner <sup>1</sup>
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2017:	26.884 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2018:	26.987 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2019:	27.078 Einwohner
- Einwohnerzahl lt. Statistischem Landesamt, Stand 12/2020:	26.889 Einwohner
- Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit), Stand 2015:	2,1 EW/WE
- Vorausgerechnete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamts im Zieljahr 2035 (15 Jahre Planungshorizont) auf Grundlage der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017:	27.549 Einwohner <sup>2</sup>

Die Stadt Weinstadt benötigt für dringliche Nachfragen an Wohnbauplätzen ein erweitertes Angebot. An keiner anderen Stelle im Ortsteil Schnait können derzeit Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang angeboten werden. Mögliche innerörtliche Freiflächen oder Baulücken sind für die Wohnnutzung entweder derzeit nicht verfügbar oder ungeeignet. Die Stadt arbeitet kontinuierlich daran, Innenentwicklung zu betreiben und Flächen für eine innerörtliche Entwicklung zu erwerben bzw. anzustoßen. Entsprechende Aktivierungsmaßnahmen werden von der Stadtverwaltung durchgeführt. Auf der ca. 1,66 ha großen Gesamtfläche sollen verschiedene Bauformen angeboten werden. Die Stadt Weinstadt hat nach Statistischem Landesamt eine Belegdichte von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit. Somit entsteht Platz für ca. 126 Einwohner, was einer Dichte von 76 Einwohnern pro Hektar entspricht. Die geforderte Mindestbruttowohndichte, gemäß Regionalplan, von 55 Einwohnern pro Hektar wird demnach überschritten und somit die Flächeninanspruchnahme insgesamt betrachtet reduziert.

---

<sup>1</sup> Daten zur Verfügung gestellt durch das Einwohnermeldeamt der Stadt Weinstadt

<sup>2</sup> Daten des Statistischen Landesamt (Stand September 2020)

### **I.3 Übergeordnete Planung**

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche und im südlichen Teilbereich ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Um die besondere Bedeutung der Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege zu begegnen, wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden und Biotope für das Gesamtgebiet durchgeführt. Die entstehenden Defizite werden an anderen Stellen, durch externe Maßnahmen, ausgeglichen.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Planungsverbands Unteres Remstal (PUR) Fellbach (2015) teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs schließen Flächen für Wohnbebauung und eine Mischgebietsfläche an. Südöstlich schließt eine Fläche für Ausgleichmaßnahmen an. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Planung“ südlich der Kelter in Schnait steht derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die Grundstücksflächen konnten in diesem Bereich zu großen Teilen noch nicht von der Stadt erworben werden. In Weinstadt wird nur neues Baurecht geschaffen, wenn alle zur Entwicklung von Bauland notwendigen Flurstücke, nach dem Modell des kommunalen Zwischenerwerbs, von der Stadt erworben werden. Außerdem liegen die Flächen teilweise im Bereich von HQ100 und sind damit nicht für eine Wohnbauentwicklung geeignet.

Südöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal“ an. Die Hochwassergefahrenkarte weist für den Auenbereich des Beutelsbachs Überschwemmungsbereiche aus, die nicht durch das Plangebiet tangiert werden.

### **I.4 Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Schnait, wie sie im Geltungsbereich des planzeichnerischen Teils dargestellt sind, und liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Schnait der Stadt Weinstadt in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Buchhaldenstraße sowie der Wiesentalstraße aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,66 ha Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: bestehende Wohnbebauung
- im Osten: bestehende Wohnbebauung + Buchhaldenstraße
- im Süden: offene Landschaft + landwirtschaftliche Flächen
- im Westen: Wiesentalstraße + landwirtschaftliche Flächen

#### **I.4.1 Bestandsituation**

##### Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Schnait der Stadt Weinstadt befindet sich südöstlich der Kernstadt. Und wird östlich von Weinbergen gefasst. Der Siedlungskörper weist überwiegend eine typische Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern auf, die vereinzelt durch landwirtschaftlich geprägte Gebäude unterbrochen wird. Die umgebende Bebauung des Bebauungsplans folgt dieser Struktur. Die Anbindung an bestehende Kindergärten und an die Grundschule die sich

im Ortsteil Schnait befinden, können überwiegend fußläufig vom Plangebiet aus erreicht werden.

#### Verkehrerschließung und ÖPNV

Der Ortsteil Schnait wird durch die Kreisstraße 1862 mit dem Ortsteil Beutelsbach und somit auch mit der Bundesstraße 29 verkehrlich angebunden. Mit den Haltestellen „Schnait Buchhaldenstraße“ und „Schnait Wiesentalstraße“ der Buslinie 206 des Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) ist der Anschluss des Plangebiets an den ÖPNV gesichert.

#### **I.4.2 Städtebauliche Zielvorstellungen**

Der Bebauungsplan grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und gestaltet mit der Umwandlung von bisheriger Freifläche hin zu Wohnnutzung einen neuen Siedlungsrandabschluss aus. Um den Übergang zu den bestehenden Siedlungsrandern fließend zu gestalten, entstehen hier im direkten Siedlungsanschluss Doppel- und Einzelhäusern die in ihrer Ausgestaltung (Dachform, Kubatur, Fassadengestaltung) dem bereits bekannten Ortsbild ähneln. Im Kern und im südlichen Bereich des Plangebiets wird die Möglichkeit genutzt eine ökologische und klimaangepasste Bauweise mit begrünten Flachdächern vorzusehen. Die Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser weichen von Ihrer Ausgestaltung gegenüber der restlichen Bebauung ab und erweitern somit das Ortsbild. Durch die Vielfalt an unterschiedlichen Bauformen wird die Nachfrage auf dem aktuellen Wohnungsmarkt berücksichtigt.

#### **I.4.3 Verfahrensart**

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, um dringend benötigten Wohnraum zeitnah bereit stellen zu können. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO mit 5.717 m<sup>2</sup> und damit von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Sie schließen sich unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Einschränkungen bei der Art der baulichen Nutzung sollten gewährleisten, dass die Flächen auch tatsächlich der überwiegenden Wohnnutzung dienen können. Das Verfahren wurde am 23.05.2019 (und damit vor dem 31.12.2019) förmlich eingeleitet, der Satzungsbeschluss erscheint noch vor dem 31.12.2021 möglich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet sich zwar auch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets. Da die Zweckbestimmung auf die Landwirtschaft beschränkt und nur das Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen in Hallen zulässig ist, werden nur Nutzungen zugelassen, die ohnehin im Außenbereich zulässig sind. Diese Nutzungen stehen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs.2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung wurde dennoch durchgeführt, um die Öffentlichkeit sowie Träger

öffentlicher Belange in den Planungsprozess von Beginn an einzubinden und ein transparentes Verfahren zu ermöglichen. Die Belange der Umwelt wurden ebenfalls ermittelt, um eine ausreichende Abwägungsgrundlage zu schaffen und die Erkenntnisse in die Planung mit einfließen zu lassen. Daher wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

## **I.5 Gutachten**

### Emissionen und Immissionen

Aufgrund der gegebenen Lärmvorbelastungen durch die Buchhaldenstraße (Verkehrslärm) und der Nähe zur Schnaiter Halle (Freizeitlärm) sowie der Nähe zu einem Weinbaubetrieb sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung auch die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Dies erfolgte auf der Grundlage von schalltechnischen Untersuchungen und fachgutachterlichen Stellungnahmen des Ing.-büros W&W Bauphysik vom 18.02.2020 und 17.08.2020 sowie vom 19.08.2020.

### Straßenverkehrslärm der Buchhaldenstraße (K1862):

Aus dem vorliegenden Gutachten geht hervor, dass es bei einer freien Schallausbreitung (ohne zukünftige Bebauung) der Orientierungswert tags und nachts überschritten wird. Mit der zukünftigen Bebauung entlang der Buchhaldenstraße wird eine Verbesserung der Werte innerhalb des Plangebiets erreicht. Im Bebauungsplan werden auf Grundlage des Schallgutachtens Lärmpegelbereiche festgesetzt um passive Schallschutzmaßnahmen treffen zu können. Somit werden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Siehe dazu den Bericht zu den Schallimmissionsuntersuchungen, Bewertung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs nach DIN 18005, vom 18.02.2020 des Ing.-büros W&W Bauphysik.

### Freizeitlärm:

Aus der ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme zu Sport- und Freizeitlärm sowie der Nutzung der Schnaiter Mehrzweckhalle hervorgerufen werden könnten, lassen sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ableiten. Siehe dazu die ergänzende Stellungnahme zu Freizeitlärm (Info 01) vom 17.08.2020 des Ing.-büros W&W Bauphysik.

### Angrenzender Weinbaubetrieb an der Buchhaldenstraße:

Ähnlich wie beim Freizeitlärm zeigt sich durch die ergänzende fachgutachterliche Schalluntersuchung, dass die Immissionswerte der TA Lärm eingehalten werden. Jedoch ist vonseiten des Betreibers eine Anpassung der Planung und Abwicklung der Aktivitäten der Weinherstellung und Verkaufs sowie besondere Ereignisse (Hoffeste etc.) an die heranrückende Wohnbebauung vorzunehmen. Auf einzelne Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte (nach TA Lärm) durch seltene Ereignisse wird hingewiesen. Siehe dazu die ergänzende Stellungnahme zum Weinbaubetrieb (Info 02) vom 19.08.2020 des Ing.-büros W&W Bauphysik.

### Landwirtschaftlicher (Weinbau-)Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

An der südwestlichen Ecke des Bebauungsplangebiets ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft“ festgesetzt. Die dort zulässige Nutzung dient einem weiteren Weinbaubetrieb. In der ergänzenden Stellungnahme des Ing.-büros W&W Bauphysik vom 02.06.2021 (Info 03) wurden die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden



Emissionen untersucht. Unter Berücksichtigung mehrerer Nutzungsszenarien kommt die Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden können. Auf einzelne Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte (nach TA Lärm) durch seltene Ereignisse wird im Textteil hingewiesen.

#### Untersuchungen auf Kampfmittelbelastung:

Im Rahmen der Absicherung und der Ausführungsplanung und zugehöriger Planungs-, Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Plangebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung sowie auf die mögliche Kontamination mit Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs hatte dies der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) des Regierungspräsidiums Stuttgart durchgeführt. Zu einem späteren Zeitpunkt, mit der Vorlage des Bebauungsplanentwurfs sowie den Entwurf der Erschließungsplanung wurde die Notwendigkeit zu Untersuchung der dem Bebauungsplangebiet angrenzenden Straßen, Wege und Verkehrsknotenbereiche erkannt und eine ergänzende Luftbildauswertung von dem vom Erschließungsträger beauftragten Ing.-büro UxoPro durchgeführt. Nach dem vom Ergebnis her übereinstimmenden Stellungnahmen konnte innerhalb der untersuchten Bereiche kein Verdacht auf Kontamination mit Kampfmitteln ermittelt werden und somit sind dazu keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Siehe das Schreiben des KMBD zur Luftbildauswertung auf Kampfmittel vom 23.09.2019 und das Gutachten der UxoPro Consult vom 13.01.2021.

#### Baugrund und Hydrologie

Im Bodengutachten-Nr. 17119 des Ing.-büros Voigtmann vom 08.10.2019 wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet vorwiegend sandige Ablagerungen in den Talauen und hangseitig mit abgeglittenen Schuttmassen des Gipskeupers zu rechnen ist. Bei der Prüfung des Grundwassers kann festgehalten werden, dass von einem gespannten Grundwasser auszugehen ist. Die Qualität des Grundwassers wird als nicht angreifend eingestuft. Bei Sickersversuchen wurde die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens untersucht, mit dem Ergebnis, dass der Boden eine Durchlässigkeit zwischen „schwach durchlässig“ und „durchlässig“ aufweist. Aufgrund der erfolgten Erkenntnisse ist eine direkte Versickerung im Untersuchungsgebiet ungeeignet. Siehe neben dem Baugrundgeologischen Gutachten den 5. Hydrogeologischen Bericht (HY-5) des Ing.-büros Voigtmann vom 06.04.2021 mit den Ergebnissen der Grundwasserstandsmessungen vom 15.01.2020 bis 30.03.2021. Eine ergänzende Baugrunduntersuchung wurde im Zusammenhang mit dem sich im Planungsprozess abzeichnenden erweiternden Umfangs der äußeren Erschließung zum Baugebiet Furchgasse erforderlich. Die Ergebnisse, unter anderem zum Untergrundaufbau der zu sanierenden Buchhaldenstraße, sind in dem Bericht des Büros Wehrstein Geotechnik vom 18.03.2021 dargestellt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs sowie des Entwurfs der Erschließungsplanung mit der Hinzunahme der „äußeren Erschließung“ zum geplanten Wohngebiet wurde die Notwendigkeit zur Baugrunduntersuchung der angrenzenden Straßen, Wege und Verkehrsknotenbereiche erkannt. Siehe dazu den Bericht zu den Baugrunduntersuchungen vom 18.03.2021 des Ing.-büros Wehrstein Geotechnik.

#### Nutzung von Erdwärme im Baugebiet „Furchgasse“

In dem Gutachten des Ing.-büros Voigtmann vom 10.02.2021 wird die mögliche Nutzung von

Erdwärme und deren technischen und rechtlichen Voraussetzungen beschrieben. Erdwärmekollektoren können im Baugebiet sinnvoll eingesetzt werden. Grundwasser-Wärmepumpen werden hier nicht als effizient eingestuft.

#### Artenschutz

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden am 23.05.2018, 25.05.2018, 02.07.2018 und 03.04.2019 artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen des Geländes durchgeführt und in der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 05.11.2020 zusammengefasst. Mit dem Ergebnis, dass für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse ein Auftreten strenggeschützter Arten aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden kann. Für die Artengruppe der Schmetterlinge kann jedoch die Habitatstruktur sowie das Vorkommen des strenggeschützten großen Feuerfalters nachgewiesen werden. Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den großen Feuerfalter wird auf den Flst. Nr. 3004, 3005/1, 3005/2, 3005, 3006 und 3007/1 vorgesehen. Mit der Herstellung und Erhalt der Habitatstruktur auf der Fläche kann der Eingriff ausgeglichen werden. Die genaue Beschreibung der Maßnahme kann dem Bericht zur CEF-Maßnahme vom 08.10.2020 entnommen werden.

#### Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

In der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung mit Stand vom 02.09.2020 wurde der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere erfasst, bewertet und der entsprechenden Ausgleich Schutzgutübergreifend berechnet. Für das Schutzgut Boden wird somit ein Verlust nach Fertigstellung der Planung von ca. 97.021 Ökopunkten ermittelt. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere würde ein Defizit von ca. 87.083 Ökopunkten entstehen. Somit beträgt das ermittelte Gesamtdefizit 184.104 Ökopunkte. Um den Eingriff zu minimieren, werden im Plangebiet Einzelbaumpflanzgebote und die extensive Begrünung von Flachdächern und Garagen bzw. Carports festgesetzt. Somit werden Bodenfunktionen auch auf bebauten Flächen möglich sein. Um das Gesamtdefizit in vollem Umfang auszugleichen, wird die externe Ausgleichsmaßnahme „Breitgarten“ in Strümpfelbach herangezogen. Die Ausgleichsmaßnahme sieht die Umwandlung von Ackerland hin zu einer artenreichen Wiesenvegetation vor und wurde bereits im Jahr 2018 umgesetzt. Mit dem Ergebnis, dass ca. 579.600 Ökopunkte geschaffen wurden. Von diesen sind ca. 398.572 Ökopunkte dem Bebauungsplangebiet „Halde V“ zugeordnet die restlichen 181.028 Ökopunkte können somit für den Bebauungsplan „Furchgasse“ verwendet und ausgeglichen werden. Nach der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme „Breitgarten“ verbleibt ein Kompensationsdefizit von 3.076 Ökopunkten für den Bebauungsplan „Furchgasse“. Dies kann durch vorgezogene Maßnahmen, wie zum Beispiel „Mühlwiesen“ in Großheppach, vollständig ausgeglichen werden. Die genaue Beschreibung der Maßnahmen zur Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung von Schutzgütern vom 02.09.2020 entnommen werden. Obgleich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht abzuarbeiten ist, wurde eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung durchgeführt, um über eine geeignete Grundlage für die Abwägung zu verfügen. Die Erweiterungsfläche des bestehenden Wirtschaftsgebäudes im Sondergebiet wurde bei der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung für den Bebauungsplan Furchgasse nicht berücksichtigt. Der erforderliche Ausgleich ist durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer gesichert. Sollten durch die Erweiterungen bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen für das Bestandsgebäude entfallen, sind diese erneut zu erbringen.

### Landschaftsplanerische Stellungnahme zur klimatischen Situation in Schnait-Süd

In der fachgutachterlichen Stellungnahme des Landschaftsplanungsbüros Friedemann vom 11.05.2021 wird die klimatische Situation nach der geplanten Bebauung des Wohngebietes Furchgasse untersucht. Auf der Grundlage der vorhandenen Klimauntersuchungen des Verbandes der Region Stuttgart (Klimaatlas), des Klimopass vom Planungsverband Unteres Remstal (PUR) und ergänzenden örtlichen Erhebungen sind aus landschaftspflegerischer Sicht keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

## **I.6 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **I.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Um die baulichen Anforderungen an das Gebiet zu erfüllen, wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit kann eine Wohnnutzung im geplanten Umfang entwickelt werden. Zugleich wird mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets die überwiegend anzutreffende Nutzung des Umfelds und auch der geplanten Neubebauung festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet auf Grundlage des § 13b BauGB entwickelt wird, sind die Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Damit sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die auch in Bezug auf die räumliche Lage des Ortsteils Schnait, an dieser Stelle, falsch platziert wären.

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung mit dem Wirtschaftsgebäude (Halle zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen) im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets wurde vormals als privilegiertes Vorhaben, nach § 35 Abs. 1 BauGB genehmigt. Im Zuge der Konfliktbewältigung und Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Wirtschaftsgebäude zur Bestandssicherung in das Plangebiet mit aufgenommen und als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft festgesetzt. Die Wahl eines anderen Gebietstyps für dieses Grundstück hätte der städtebaulichen Zielsetzung einer Bestandssicherung nicht entsprochen. Auch eine Regelung über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB scheidet aus. Nach ständiger Rechtsprechung dürfen Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB durch Bewirtschaftungsfestsetzungen im Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden. Auf Grundlage der genehmigten Nutzung wurde die Bewirtschaftung durch die Festsetzung eines Sondergebiets „Landwirtschaft“ geregelt und die neue Wohnbebauung dadurch vor Emissionen geschützt. Des Weiteren ist die Festsetzung als private Grünfläche nicht möglich, da die Bestandssicherung und Entwicklungsperspektiven des landwirtschaftlichen Betriebes nicht mit der Zweckbestimmung einer privaten Grünfläche vereinbar sind. Auf Grundlage der genehmigten Nutzung und unter Berücksichtigung der heranrückenden Wohnbebauung wurde die Bewirtschaftung geregelt und die neue Wohnbebauung vor Emissionen geschützt. Die Festsetzung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurden durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Weinstadt

im Hinblick auf die rechtskräftige Baugenehmigung ergänzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den Anforderungen des Landwirts und beeinträchtigen die Wohnbebauung nicht (Siehe Info 03, W&W Bauphysik). Die landwirtschaftliche Nutzung wurde ausschließlich auf die Nutzung zur Unterstellung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen eingeschränkt. Dadurch werden andere emissionshaltige landwirtschaftliche Nutzungen ausgeschlossen, wie etwa die Tierhaltung. Um dem Interesse einer betrieblichen Fortentwicklung gerecht zu werden, wurde das Baufenster so bemessen, dass eine Erweiterung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes möglich wird.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festlegung der GRZ und der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, an der sich auch die einzelnen maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren, wurden über die mittlere, angrenzenden Straßenhöhen ermittelt. Die festgesetzten Traufhöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Die Firsthöhen ergeben sich aus den Gebäudetiefen im Zusammenhang mit der vorgegebenen Dachneigung. Diese Festsetzungen ermöglichen die Integration des Plangebiets in die bestehende Bebauung. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü. NN sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Dachneigung geregelt. Mit den Festsetzungen zur EFH wird eine harmonische Staffelung der Gebäudehöhen, die Gewährleistung der Entwässerung sowie eine einheitliche Gestaltung auch von den geplanten Doppelhäusern sichergestellt. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielraum für die Ausformung des Baukörpers bleibt. Als Dachform wird das Satteldach (SD) und Flachdach (FD) festgesetzt. Damit entspricht die Dachform zu Teilen der umliegenden Dachlandschaft. Die Festsetzung der zwingenden Traufhöhe bei Doppelhäusern gewährleistet die Vermeidung eines ungewollten Höhenversatzes zwischen den Doppelhaushälften, so dass diese als bauliche und gestalterische Einheit wahrnehmbar sind. Die gleiche Zielsetzung wird auch bei Doppelhäusern mit Flachdach verfolgt. Die Regelung für technisch bedingte Aufbauten ist getroffen, um die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes bezüglich der Höhenentwicklung der Baukörper umzusetzen. Des Weiteren sollen sich diese Anlagen aus gestalterischen Gründen nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Obergrenze für die Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht einen entsprechenden Gestaltungsspielraum und zeitgemäße Verdichtung. Mit der Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen wird die Möglichkeit geschaffen, benötigten Parkraum unterirdisch zur Verfügung zu stellen und somit Platz zur Begrünung der einzelnen Baugrundstücke zu schaffen.

### Anzahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll ein harmonisches städtebauliches Bild geschaffen werden und dem sparsamen Umgang mit der natürlichen Ressource Boden Rechnung getragen werden. In den Hanglagen am Ortseingang/-ausgang Richtung Baach wird aufgrund der starken Topografie und in der rückwärtigen Lage am Übergang zum Bestand im Norden im Zuge eines stimmigen Übergangs auf die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Ausbildung eines Staffelgeschosses bei Flachdächern bzw. eines Dachausbaus bei Satteldächern ermöglicht individuelle und bedarfsgerechte Architektur.

### **Bauweise**

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Diese dient dazu den Charakter der umliegenden Bestandsbebauung aufzunehmen und den „Dorf-typischen“ Charakter Schnaits auch im Plangebiet fortzuführen. Des Weiteren gelingt auf diese Weise die Verzahnung der Bebauung mit der angrenzenden freien Landschaft.

### **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen resultiert aus dem Ergebnis der Strukturuntersuchung des baulichen Umfeldes. Die überwiegende traufständige Bauweise der Bestandsbebauung wurde übernommen. Bei den geplanten Gebäuden im Kernbereich und am südlichen Rand wurde besonders auf deren solare Ausrichtung geachtet. Die Abstufung bei Flachdachgebäuden ist ein wichtiges Gestaltungselement und wird durch die Festsetzung der Gebäudehauptrichtung umgesetzt.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im planzeichnerischen Teil durch Baugrenzen sowie in Teilbereichen durch Baulinien festgesetzt. Somit soll ein städtebauliches Gesamtbild geschaffen werden, welches sich in die umgebende Bebauung einfügt und die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets stärkt. Die jeweilige Größe des Baufensters lässt Raum zur freien Gestaltung des einzelnen Bauvorhabens sowie für die Freiflächen und Belichtung. Die Festsetzung der Baulinien entlang der Buchhaldenstraße soll eine einheitliche Doppelhausbebauung sicherstellen. Dem Ortseingang entlang der Buchhaldenstraße kommt in dieser Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Doppelhäuser sollen als zusammengehöriger Baukörper wahrgenommen werden.

Die Zulässigkeit von Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bietet mehr Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung und gewährleistet gleichzeitig den Zusammenhang der baulichen Anlagen und die Minimierung versiegelter Grundstücksflächen. Die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen steht im Zusammenhang mit den größeren Baufeldern für Geschosswohnungsbau und der Möglichkeit einer GRZ-Überschreitung für bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet orientiert sich einerseits am Bestand und am städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Auf Grund der Lage am Ortsrand und der zum großen Teil der unversiegelten Grundstücksbereiche sollen auch in Zukunft keine weiteren baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entstehen. Um das Wirtschaftsgebäude weiterhin ohne Einschränkungen nutzen zu können und die Ergebnisse der fachgutachterlichen Stellungnahme (Info 03, W&W Bauphysik) zu

berücksichtigen, wurde ein Zu- und Abfahrtsbereich festgesetzt.

### **Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen sollen die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden, um eine weitere Flächenversiegelung einzudämmen. Um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden wurde die (Klein-) Tierzucht ausgeschlossen, da von solchen Anlagen beeinträchtigende Emissionen ausgehen.

### **Offene Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen**

Städtebauliches Ziel ist es, ausreichend Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen ohne eine zu hohe Verdichtung der Garten und Vorgartenflächen zu erreichen. Mit der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bis 0,8 durch Tiefgaragen kann in den betroffenen Bereichen ebenfalls sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden können und der öffentliche Straßenraum nicht überlastet wird.

### **Anzahl der Wohneinheiten**

Mit der Begrenzung der Wohneinheiten in den Bereichen WA 2, WA 3 und WA 4 soll der Charakter des Plangebiets weiterhin im Kontext zum bestehenden Siedlungskörper stehen. Eine zu starke Verdichtung bzw. Erhöhung der Belegungsdichte bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften hätten aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht einen nachteiligen Effekt. Des Weiteren sind auf zwei Baugrundstücken Geschosswohnungsbauten vorgesehen, für die keine Begrenzung der Wohneinheiten gilt. Somit ist ein differenziertes Wohnangebot ermöglicht. Die Belegungsdichte entspricht dem Gebietscharakter und den regionalplanerischen Festsetzungen.

### **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, wird im Kreuzungsbereich der Buchhaldenstraße mit der Erschließungsstraße des Wohngebietes ein Sichtfeld festgesetzt, das auf den Erschließungsplanungen des Ing.-büros Bolz und Palmer beruht.

### **Verkehrsflächen**

Die Hupterschließung erfolgt über die Buchhaldenstraße, Wiesentalstraße und einen bisherigen Feldweg der an die Buchhaldenstraße anschließt und mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m ausgebaut wird. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets wird über einen Ringschluss (4,75m Breite) im südlichen Bereich gewährleistet. Die Erschließung der sich im Kern des Gebiets befindlichen Bebauung wird über eine Stichstraße (4,75m Breite) mit Wendeanlage für PKW gewährleistet. Um die im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin erreichen zu können, ist vom Ringschluss im Plangebiet ausgehend der Erhalt des bestehenden Wirtschaftswegs (Grasweg) vorgesehen.

Um das Abstellen der Fahrzeuge der zu erwartenden Besucher zu ermöglichen, sind zehn öffentliche Parkplätze im Westen des Gebiets vorgesehen. Mit der Festsetzung der öffentlichen Parkplätze in Verbindung mit den Parkmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken, ist für den ruhenden Verkehr ausreichend Fläche vorhanden.

Um den Verkehrsfluss im südlichen Teilbereich mit dem Ringschluss gering zu halten, ist ein Ein- bzw. Ausfahrtsbereich, der in WA 1 gekennzeichneten Tiefgarage (TG), an die

Haupterschließungsstraße vorgesehen. Am nordwestlichen Gebietsrandes erfolgt die Zu- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich des ausgebauten Teils der Wiesentalstraße, um eine verkehrstechnisch sichere An- und Abfahrt zu gewährleisten und ohne den Feldweg zu nutzen.

Um die Verkehrssicherheit an den Kreuzungsbereichen und an den für die Erschließung nicht ausgebauten Feld- und Graswegen zu gewährleisten sind diese als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

### **Versorgungsflächen**

Der im planzeichnerischen Teil gekennzeichnete Müllsammelplatz dient dazu, den anfallenden Hausmüll der über den Stichweg erschlossenen Wohnbebauung gesammelt zu entsorgen, ohne dass das Müllfahrzeug in den Stichweg einfahren muss. Der Stichweg bietet für Müllfahrzeuge keine ausreichende und sichere Wendemöglichkeit. Die zeitliche Beschränkung der Abstellzeiten von Müll soll dauerhafte Müllablagerung vermeiden und nachbarlichen Konflikten vorbeugen.

Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche dient der Aufnahme von Trafo- und Telekommunikations-Einheiten, die der Versorgung des Plangebiets dienen.

### **Mit Geh,- Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Die Leitungsrechte dienen der Erschließungsinfrastruktur und der Entwässerung, insbesondere für Starkregenereignisse. Diese Festsetzung resultiert aus der Erschließungsplanung des Ing.-büros Bolz und Palmer.

### **Private Grünfläche**

Die private Grünfläche zwischen der Bestandsbebauung und dem WA 5 am nordwestlichen Verfahrensgebietsrand beruht auf dem Wunsch des Eigentümers diese Fläche von der Bebauung freizuhalten und weiter gärtnerisch zu nutzen. Das Baulandentwicklungsmodell "Kommunaler Zwischenerwerb" ist in Weinstadt Voraussetzung zur Schaffung von neuem Baurecht. Um keinen unbeplanten Bereich zwischen der Bestandbebauung und dem Bebauungsplangebiet entstehen zu lassen, wurde das Grundstück in das Verfahrensgebiet einbezogen. Die Einbeziehung des Grundstückes war möglich, da hierdurch die stadtplanerische Konzeption nicht beeinträchtigt wurde und eine geordnete Entwicklung gegeben ist. Das Übereinkommen zwischen der Stadt und Eigentümer wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens einvernehmlich durch eine Dienstbarkeit gesichert. Da von der Tierhaltung starke Geruchsentwicklungen zu erwarten sind und die Kleintierzucht im Bebauungsplan ausgeschlossen ist, ist dies auch auf der privaten Grünfläche unzulässig.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund des bestehenden Verkehrslärms, der durch die angrenzende Buchhaldenstraße in das Bebauungsplangebiet einwirkt, werden Lärmpegelbereiche ermittelt. Entsprechend der gesetzlich geltenden Vorschriften sind in diesen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Ein Nachweis der ausreichenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

## **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen**

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Durchgrünung des Gebiets, dem Klimaschutz, der Verbesserung des Kleinklimas, der Gestaltung des Gebietes und der Minimierung der Flächenversiegelung. Sie fördern damit auch in geringem Umfang die Grundwasserneubildung. Die Verwendung von standortgerechten und heimischen Arten laut Artenliste dient der Neuschaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

### **Verkehrsgrün:**

Die Verkehrsgrünflächen dienen der Lenkung und Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers. Die Flächen sind als artenreiche Wiese anzulegen und dauerhaft mit zweimaliger Mahd (erste Mahd bis Ende Juni, zweite Mahd ab Mitte September mit Abfuhr des Mahdguts) extensiv zu pflegen.

### **Pflanzgebot nach Pflanzenliste 1 (Straßenbegleitgrün):**

Diese Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Gebiets und der bestehenden Verkehrsflächen. Aus ökologischen Gründen wurden, entsprechend der Pflanzliste, eine heimische und standortgerechte Wiesenartenzusammensetzung gewählt.

### **Einzelbaumstandorte Pflanzgebote nach Pflanzenliste 2-4:**

Die im planzeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzgebote sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Damit ist die Durchgrünung des Plangebiets auf den einzelnen Grundstücken planungsrechtlich gesichert und ökologische wie stadtgestalterische Ansätze sind in die Planung übernommen. Ziel ist es, den beplanten Bereich als Übergang zur freien Landschaft zu verstehen und entsprechende grünordnerische Festsetzungen umzusetzen.

### **Flachdachbegrünungen:**

Die Aufständigung von Solarenergieanlagen gewährleistet eine ausreichende Belichtung der Pflanzen und vereinfacht die Wartung und Pflege der Dachbegrünung. Die Modulneigung erhöht den Selbstreinigungseffekt der Module, was die Anzahl der Begehungen reduziert und somit die Dachbegrünung schont. Durch die unterschiedlich stark belichteten Zonen auf dem Flachdach wird die Artenvielfalt befördert. Das Ziel ist hier eine vollwertige Kombination von Dachbegrünung und Nutzung von solarer Energie mit Synergien wie z.B. der verzögerten Verdunstung und Verdunstungskühle zu ermöglichen.

## **I.6.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **Äußere Gestalt der baulichen Anlagen**

Mit den Satteldächern wird die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets widergespiegelt und eine ortstypische Gestaltung insbesondere entlang der Buchhaldenstraße aufgegriffen. Bei Doppelhäusern ist einheitliche Gestaltung von besonderer Bedeutung, weshalb die Dachneigung einheitlich für jedes Baufenster festgesetzt ist. Als zeitgemäße und klimaangepasste Erweiterung der Dachlandschaft ist das begrünte Flachdach zu sehen, welches positive Effekte auf Retention und Wärmeregulation im Gebiet entwickelt. Umlaufende Attiken haben den Zweck ungewollte Pultdachausprägungen durch die Flachdachneigung zu vermeiden sowie eine klare Gebäudesprache abzubilden.



Aus Gründen des Umweltschutzes und der nachhaltigen Wasserwirtschaft sollen bei Attiken und Dacheindeckungen Materialien verwendet werden bei denen es durch Auswaschungen nicht zu einem Schadstoffeintrag in den Untergrund kommen kann. Des Weiteren sind auch wegen zu vermeidenden Blendwirkungen Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien nicht zu verwenden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen sich aus architektonischen und gestalterischen Gründen den Hauptgebäuden baulich unterordnen. In der Höhe nicht begrenzte haustechnische Anlagen würden auf deren Dächern zu einem gestalterischen Ungleichgewicht führen. Des Weiteren wurde auf Grund der begrenzten Dachflächengrößen und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie den Vorteilen einer extensiven Dachbegrünung für Umwelt und Klima eine dauerhafte Dachbegrünung und Höhenbeschränkung für haustechnische Anlagen festgesetzt. Durch die Festsetzungen kann eine vollwertige und funktionale Kombination aus extensiver Dachbegrünung und der Nutzung von Solarenergie erreicht werden.

Die Beschränkung der Art und Größe der Dachgauben/ Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren wie die Außenwirkung des Plangebietes und die städtebauliche Wirkung einer durchgängigen Trauflinie.

Die Festsetzungen bei der Fassadengestaltung dienen der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur und der einheitlichen städtebaulichen Gestalt im Plangebiet selbst.

### **Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen**

Die Festsetzung zu Einfriedungen soll zu einem qualitativ hochwertigen Straßenbild beitragen. Gerade im Zusammenhang mit der Lage des Plangebiets am Ortsaus- bzw. Eingang dient die Festsetzung der Einfriedung um das städtebauliche Erscheinungsbild zu stärken. Durch die Zulässigkeit von lebenden Einfriedungen vergrößert sich der Lebensraum von Pflanzen und Tieren im Plangebiet.

Die Festsetzung Hofflächen und Wege wasserdurchlässig zu errichten, dient der Vermeidung von Vollversiegelungen und hat klimatisch und wasserwirtschaftlich günstige Wirkungen (Regenwasserversickerung und -rückhaltung/Verdunstung, Reduzierung des Aufheizungseffekts).

Durch die Festsetzung der Stützmauer, ist es möglich Geländeänderungen zur Integration von baulichen Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken vorzunehmen, ohne einen zu starken Eingriff in das vorhandene Gelände zu verursachen. Zugleich wird die Möglichkeit geschaffen barrierefreie Zugänge und Außenanlagen zu schaffen.

Die Festsetzung, dass Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einem Meter allgemein zulässig sind, dient der Einbindung des Bauvorhabens in das bestehende Gelände. Mit der Festsetzung, dass Abgrabungen für Lichtschächte oder Lichthöfe nur an zwei Seiten des Gebäudes und nur auf einer bestimmten Länge zulässig sind, dient der Ausbildung von Einliegerwohnungen bei Hanglage und verhindert den Eindruck von massiven Gebäudekubaturen.

## **Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche**

Die Verantwortung der Bauleitplanung gegenüber dem Naturschutz hat hier besondere Gewichtung. Es soll eine zu starke Versiegelung auf dem Grundstück vermieden werden. Der Ausschluss sogenannter Schottergärten ist ebenfalls auf Gründen des Naturschutzes sowie auf klimatischen Gegebenheiten zurückzuführen. Im Plangebiet soll trotz der neuen entstehenden Bebauung auch eine Durchgrünung stattfinden, um das städtebauliche Gesamtbild der umgebenden Siedlungsstruktur anzugleichen.

## **Stellplätze**

Die Erhöhung der durch die Landesbauordnung geforderte Mindestanzahl an nachzuweisende Stellplätze pro Wohneinheit, dient der geordneten Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs. Gefangene Stellplätze (Stauraum zwischen Garage und Verkehrsfläche) können nur für dieselbe Nutzungseinheit angerechnet werden. Die Verkehrsflächen wurden sehr flächensparend ausgebildet, um die Versiegelung zu minimieren und die Anteile der privaten Grünbereiche zu erhöhen. Da hierdurch weniger Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum bereit stehen wurden für die Stellplätze auf den Privatgrundstücken Festsetzungen zur Materialität und hoher Wasserdurchlässigkeit geschaffen. Aufgrund der ländlichen Lage und der geringen Versorgung mit öffentlichem Nahverkehr, ist auch damit zu rechnen, dass die privaten Haushalte einen eher überdurchschnittlichen Pkw-Bestand aufweisen werden.

## **Niederschlagswasser**

Mit der zum Niederschlagswasser getroffenen Festsetzung sollen die Kläranlage und die Abwasserleitungen entlastet werden und das relativ unbelastete Regenwasser soll vom Abwasser getrennt, soweit wie möglich dem Naturhaushalt erhalten und direkt dem Bach wieder zugeleitet werden. Ziel war es, den natürliche Wasserabfluss soweit als möglich durch technische Einrichtungen wieder nachzubilden.

## **Werbeanlagen**

Diese Festsetzung soll der Ortsrandlage Rechnung tragen. Der Übergang in die freie Landschaft soll nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

## **Außenantenne**

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen.

## **I.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Hauptverkehrserschließung erfolgt über die Buchhaldenstraße. Diese wird im Zuge der Erschließungsarbeiten am Knotenpunkt Buchhaldenstraße – Hölderlinstraße – Kelterweibergweg aus- bzw. umgebaut, um die Erschließung des neuen Wohngebiets zu gewährleisten. Die Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg, der an die Buchhaldenstraße anschließt und ausgebaut wird. An diese Verkehrsfläche schließt im Süden eine Erschließungsstraße als Ringschluss an, in nördlicher Richtung schließt ein

Straßenstich an, der am Ende eine Wendemöglichkeit für Pkw aufweist. Um die im Süden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin zu erreichen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldweg/Grasweg, in den Plan aufgenommen. Um Raum für den ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen, sind ca. 10 öffentliche Stellplätze an der Haupterschließungsstraße vorgesehen.

Die fußläufige Verbindung zum bestehenden Siedlungskörper ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über den Bestand und dessen Ausbau im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Um bei Starkregenereignisse das bestehende Kanalnetz zu entlasten, werden Rückhaltezysternen auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehen. Auf diese kann bei der Errichtung eines begrünten Flachdachs verzichtet werden. Ziel soll es sein, dass anfallende Dachflächenwasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal abzuleiten, um dieses dann über den Vorfluter dem Landschaftswasserhausalt wieder zur Verfügung zu stellen.

## **I.8 Bodenordnung**

Die Baugrundstücke werden derzeit durch die Stadt Weinstadt erworben oder befinden sich bereits in deren Eigentum.

## **II Umweltauswirkungen**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB keine formale Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan Stuttgart in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der erheblich betroffenen Schutzgüter Boden und Biotop wurde erstellt und das entstehende Defizit wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert, um auch diese Belange in die Abwägung einstellen zu können.

Der Umweltzustand verändert sich durch die Planung im Untersuchungsgebiet hauptsächlich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und dem Verlust von offenen Wiesenflächen. Die natürlich gelagerten Böden lassen sich der bodenkundlichen Einheiten k97 (kalkhaltiger Auftragsboden und Rigosol-Auftragsboden aus Auftragsmaterial) zuordnen<sup>3</sup> und sind demnach bereits anthropogen überformt. Durch die Umsetzung der Planung kommt es dadurch zu einem Eingriff in mittelwertige Böden, die durch die geplante Bebauung ihre natürlichen Bodenfunktionen teilweise bis vollständig verlieren.

Im Zuge einer Übersichtsbegehung zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Fläche auf das Habitatpotenzials geschützter Tierarten untersucht. Für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse kann ein Auftreten strenggeschützter Arten aufgrund der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Für die Artengruppe der Schmetterlinge kann jedoch die Habitatstruktur sowie das Vorkommen des strenggeschützten großen Feuerfalters nachge-

---

<sup>3</sup> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Hydrogeologische Karte 1:50.000, (GeoLa HK50), abgerufen April 2019

wiesen werden<sup>4</sup>. Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den großen Feuerfalter wird auf den Flst. Nr. 3004, 3005/1, 3005/2, 3005, 3006 und 3007/1 vorgesehen. Mit der Herstellung und Erhalt der Habitatstruktur auf der Fläche kann der Eingriff ausgeglichen werden<sup>5</sup>.

Es entsteht ein Gesamtdefizit von 184.104 Ökopunkten. Um diesen Eingriff zu minimieren werden im Plangebiet die extensive Begrünung von Flachdächern und Garagen bzw. Carports festgesetzt. Somit werden Bodenfunktionen auch auf bebauten Flächen in geringem Maß möglich sein. Zusätzlich wird die externe Ausgleichsmaßnahme „Breitgarten“ herangezogen, um den Verlust der Ökopunkte vollends auszugleichen<sup>6</sup>.

Die Lithologie der hydrogeologischen Einheit „anthropogene Bildung“ beschreibt sich durch vom Menschen absichtlich erzeugte Ablagerung aus künstlichem oder natürlichem Material (z. B. aus Müll, Bauschutt, Erd- und Gesteinsaushub, Abraum usw.) in Form von Deponien, im Straßenbau, von Bahn- und Hochwasserdämmen usw. Bereiche, wo die natürliche Geländeoberfläche durch den Menschen so verändert wurde, dass die ursprüngliche Landschaftsform nicht oder kaum mehr erkennbar ist. Insgesamt kann der Boden im Untersuchungsgebiet als Grundwassergeringleiter eingestuft werden. Durch die Planung erfolgt kein direkter Eingriff in das Grundwasser. Somit kann der Eingriff in das Grundwasser durch Bodenversiegelung als gering bewertet werden. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Südlich an das Gebiet schließt der Beutelsbach an, dieser wird jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Klimaatlas der Region Stuttgart (2017) ist der Eingriffsbereich als Freiland-Klimatop und Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität ausgewiesen. Diese zeichnen sich durch einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen aus. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion ( $< 10\text{-}15 \text{ m}^3 / \text{sm}^2$ ) verbunden. Als ausgeschriebenes Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammlgebiet hat der Bereich eine hohe Bedeutung für die Belüftung von Siedlungsflächen und das dortige Klima. Zusätzlich weisen sie eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf. Durch die angrenzenden offenen Landschaften ist die Siedlungsbelüftung trotz Umsetzung der Planung gewährleistet. Veränderungen sind hauptsächlich im mikroklimatischen Bereich zu erwarten, die sich allerdings nicht auf das Siedlungsklima von Schnait auswirken, auch nicht im Zusammenhang mit etwaigen Folgen des Klimawandels (Siehe gutachterliche Stellungnahme des Landschaftsplanungsbüros Friedemann vom 11.05.2021). Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und heimischen Laubbäumen im Gebiet, hat zusätzlich einen positiven Effekt auf die Verdunstung und damit auch das Kleinklima.

Das Plangebiet kann als ruhige Wiesenfläche mit erholungswirksamen Strukturen beschrieben werden. Auf der Wiesentalstraße und dem weiterführenden Feldweg gelangen beispielsweise Spaziergänger in das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.19.015), das sich durch weitläufige Streuobstgebiete, Weinberge und Waldgebiete

---

<sup>4</sup> Umweltauswirkungen und Artenschutzrechtlichen Prüfung Stand 08.10.2020

<sup>5</sup> CEF-Maßnahme zum Großen Feuerfalter Stand 08.10.2020

<sup>6</sup> Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung Stand 02.09.2020

auszeichnet. Durch die Planung wird das Landschaftsbild stark verändert und neugestaltet. Die landschaftliche Einbindung erfolgt durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.

Weinstadt, den

.....  
Thomas Deißler  
Erster Bürgermeister