

KREIS: LUDWIGSBURG  
STADT: OBERRIEXINGEN  
GEMARKUNG: OBERRIEXINGEN

K M B



# ***BEGRÜNDUNG***

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## ***„Schrannenäcker West“***

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 06.12.2021

Bearbeiter/in: U. Müller



**INHALT:**

<b>1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2 Landes- und Regionalplanung .....	3
2.3 Planungsalternativen und Bedarfsbegründung.....	4
2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
2.6 Rechtsverfahren.....	5
<b>3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
3.1 Lage des Plangebiets .....	6
3.2 Eigentumsverhältnisse .....	6
3.3 Vorhandene Nutzung .....	6
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung .....	6
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	6
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>7</b>
4.1 Städtebauliche Zielsetzung und verkehrliche Erschließung .....	7
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	7
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze .....	9
4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	9
4.7 Ver- und Entsorgung .....	9
4.8 Pflanzgebote .....	10
4.9 Örtliche Bauvorschriften.....	10
<b>5. Flächenbilanz .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Nutzungsbilanz.....</b>	<b>11</b>
<b>7. UMWELTBELANGE.....</b>	<b>12</b>
7.1 Schutzgüter .....	12
<b>8. Gutachterliche Grundlagen zur Planung .....</b>	<b>13</b>
8.1 Verkehr.....	13
8.2 Artenschutz .....	13
<b>9. PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>14</b>



## **1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 3586, sowie durch Teile der Flurstücke 4918 und 4919
- im Osten durch die Flurstücke 6391, 6401, 6402, 6403, 6404, 6405, 6406, 6427, sowie durch Teile der Straße „Im Roggen“ und „Im Weizen“
- im Süden und Südosten durch die Nordgrenzen der Flurstücke 4690, 4689 und 4688
- im Westen durch Teilflächen der Flurstücke 4919, 4920, 4921, 3531, 3532, sowie durch die Ostgrenzen der Flurstücke 3534, 3535, 3536, 3537, 3538 und 3539

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus den jeweiligen Planvarianten.

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Oberriexingen und grenzen nördlich direkt an das Gebiet „Roter Baum“ an und westlich an das Baugebiet „Schrannenäcker Süd“.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Bauland für Wohngebiete beabsichtigt die Stadt Oberriexingen, das Baugebiet „Schrannenäcker Süd“ in westliche Richtung zu erweitern. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 3,1 ha, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 150 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 220 m.

Aufgrund des nach wie vor sehr großen Bedarfs an Wohnraum, besonders in wirtschaftlich starken Regionen, ist eine Ausweisung und Schaffung neuer Wohnbauflächen von hohem öffentlichem Interesse. Bei der Verwaltung der Stadt Oberriexingen gehen nahezu täglich Anfragen nach Wohnraum ein.

Die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind bereits nahezu ausgeschöpft. In der Gemeinde stehen weder Brachflächen, noch innerörtliche Baulücken zur Verfügung. Auch die Baugrundstücke des neu entwickelten Baugebiets „Schrannenäcker Süd“ sind bereits an eine Vielzahl von Interessenten vergeben.

Eine Interessenliste mit Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen ist bei der Stadt bereits vorhanden. Zur Umsetzung der Bebauung wird durch entsprechende Bauverpflichtungen gesichert.

Somit ist die Gemeinde auf die Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich angewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist demnach für die Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen sowie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Oberriexingen erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

### **2.2 Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Stadt Oberriexingen als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung festgelegt. Der Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) sowie als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) ausgewiesen.

Der Regionalplan trifft zu Plansatz 3.2.1 (Z) Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) folgende Aussage:

*Durch die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege werden die in der Region Stuttgart besonders bedeutsamen Flächen zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung der biologischen Vielfalt verdeutlicht. Im Landesentwicklungsplan 2002 sind die aus Landessicht überregional bedeutsamen Landschaftsräume als Kernelemente der Freiraumsicherung ausgewiesen. Diese sollen von den Regionalverbänden konkretisiert und ergänzt werden. Auf dieser Basis werden als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege folgende Flächen festgelegt: Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete sowie die Kern- und Verbindungsflächen aus der Kulisse des Regionalen Biotopverbundes 2007. Damit sind einerseits die Gebiete erfasst, die durch eine besonders hochwertige Ausstattung mit Arten oder Lebensräumen gekennzeichnet sind. Darüber hinaus sind solche Flächen miteinbezogen, die von besonderer Bedeutung für die derzeitige bzw. zukünftige Vernetzung der Lebensräume sind (Verbindungsflächen regionaler Biotopverbund) und die deshalb gesichert werden sollen.*

*Liegen die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren, hat der Freiraumschutz Vorrang vor anderen konkurrierenden Nutzungen. Außerhalb der Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren kommt den Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen eine besondere Bedeutung zu.*

### **2.3 Planungsalternativen und Bedarfsbegründung**

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Flächennutzungsplans wurden diese Flächen bereits näher untersucht und als potentielle Erweiterungsflächen im Entwurf dargestellt. Aufgrund des damals reduzierten Flächenkontingents wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen. Die damalige Untersuchung hat jedoch gezeigt, dass die Stadt Oberriexingen keinerlei alternative Entwicklungsmöglichkeiten hat, da alle anderen Freibereiche bereits in Schutzgebieten bzw. innerhalb des regionalen Grünzugs liegen. Darüber hinaus wird die bauliche Entwicklung durch das Enztal und die Dürre Enz eingeschränkt. Das Gebiet ist somit Teil der städtebaulich beabsichtigten Nord-West Erweiterung von Oberriexingen.

Die Flächen des Plangebiets wurden bereits bei der allgemeinen Kanalplanung sowie der Ver- und Entsorgungsplanung berücksichtigt. Auch die verkehrliche Infrastruktur ist so ausgebildet, dass das Plangebiet an das übrige Erschließungsnetz in diesem Bereich von Oberriexingen angebunden werden kann.

Oberriexingen ist eine Stadt beschränkt auf Eigenentwicklung. Dennoch besteht für das Plangebiet eine hohe Nachfrage sowohl nach Einzel- und Doppelhäusern aber auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Stadt führt hierzu eine Interessentenliste mit insgesamt 115 Anfragen allein aus E-Mailanfragen, wovon 17 Interessenten aus Oberriexingen stammen und die Weiteren aus der direkten Umgebung. Für das Baugebiet Schrankenäcker Süd gab es bereits 152 Interessenten.

Insgesamt bestehen in Oberriexingen noch ca. 39 Baulücken, davon liegen 10 im Baugebiet Schrankenäcker Süd, welche jedoch alle in privater Hand liegen. Versuche die Baulücken zu aktivieren liefen in den letzten Jahren immer ins Leere.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren, wird schnell Bauland generiert. Die Bauplätze innerhalb des Plangebiets sind bereits überwiegend verkauft und mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 15 Jahren versehen. Damit wird sichergestellt, dass keine weiteren Baulücken entstehen.

Der Bebauungsplan dient, wie oben bereits beschrieben, zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen sowie der städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Oberriexingen. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Gebiets für Naturschutz und Landschaftspflege ist also von einem sehr hohen öffentlichen Interesse und unumgänglich.



## 2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der derzeit gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim ist nahezu das gesamte Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich das südlich gelegene Flurstück 3568 ist bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit kann festgestellt werden, dass der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung anzupassen ist.

## 2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich bestehen derzeit noch keine Bebauungspläne. Somit handelt es sich um einen bisher unbeplanten Bereich.

## 2.6 Rechtsverfahren

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung, angrenzend an bebaute Ortsteile sowie einer Grundfläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB und wird somit im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Teilbereich für die Erschließungsflächen im Südwesten (Zufahrt über Gerd-Gaiser-Straße) wird, aufgrund der Lage im Innenbereich (Geltungsbereich Bebauungsplan „Roter Baum“), im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das Nettobauland beträgt 23.700 Quadratmeter (2,39 ha ohne Verkehrsflächen). Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die Summe der möglichen Gebäudegrundflächen 9.560 Quadratmeter und wäre damit unter der in § 13b genannten Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine geringere Grundfläche als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.



### **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Oberriexingen, am Rande des Wohngebiets „Roter Baum“.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich überwiegend in Privatbesitz und teilweise in Besitz der Stadt Oberriexingen (Wege).

#### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Das Gebiet wird an die östlich vorgesehenen Anschlüsse „Im Weizen“ und „Im Roggen“ angebunden und ist zusätzlich über die südwestliche Zufahrt von der Gerd-Gaiser-Straße zu erreichen.

#### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Einrichtungen sind innerhalb der angrenzenden Verkehrsanlagen der Straßenflächen „Im Weizen“ und „Im Roggen“ vorhanden.



## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung und verkehrliche Erschließung**

Das städtebauliche Konzept des Gebiets „Schrannenäcker West“, knüpft an das bereits teilweise bebaute Gebiet „Schrannenäcker Süd“ an. Die Struktur der vorhandenen Bebauung wird weitergeführt, sodass ein homogener Zusammenhang und ein abgerundeter Ortsrand Richtung Norden entsteht.

Die vorgesehenen, allgemeinen Wohnbauflächen sollen über die Straßen Im Weizen und Im Roggen erschlossen werden. Zusätzlich ist, um einen Ringschluss zu erhalten, ein südwestlicher Anschlusspunkt von der Gerd-Gaiser-Straße geplant. Innerhalb der übergeordneten Erschließungsflächen bestehen kleinere Verbindungsstraßen, die einzelne Ringe bilden.

Die nördlich sowie südlich gelegenen Straßen (Im Weizen, Im Roggen) werden breiter ausgebaut und mit Fußgängerwegen versehen. Hier sind zudem mehrere Parkbuchten mit öffentlichen Parkplätzen geplant. Die dazwischen liegenden Verbindungsstraßen dienen als Nebenstraßen zu den einzelnen Grundstücken und werden daher keine baulich getrennten Fußgängerwege erhalten, da hier mit weniger Verkehr zu rechnen ist. Das Neubaugebiet wäre fußläufig über den Birkenweg und über die Gerd-Gaiser-Str. sowie den Ulmenweg an die bisherige Ortsbebauung erschlossen.

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung erfolgt über die Großmoltenstraße/Seitenstraße sowie Gerd-Gaiser-Straße um eine ausgewogene Verteilung des Zu- und Abfahrtsverkehrs zu erhalten. Hierzu wird auf die Stellungnahme des Büro Kölz vom 25.10.2019 verwiesen. (siehe Begründung, Punkt „Gutachterliche Grundlagen zur Planung“)

Die Gebäudestruktur ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser und teilweise auch durch „größere“ Baustrukturen gekennzeichnet. Es ist im Gesamten Plangebiet eine 1- bis 2-geschossige, im Geschosswohnungsbau maximal 3-geschossige, Bebauung vorgesehen.

Während in den Randbereichen des Gebiets, als Übergang zur freien Landschaft, eher die kleinteiligeren Strukturen (Einfamilien- und Doppelhäuser) vorgesehen sind, ordnen sich die „größeren“ Strukturen innerhalb der Ringstraßen an. Somit wurde für die Mehrfamilienhäuser mit Seniorenwohnungen der für das Gesamtgebiet zentrale Erschließungsring gewählt.

Einen weiteren wesentlichen Aspekt bildet die Ausrichtung der Gebäude Richtung Süden, Südosten und Südwesten. Durch diese Orientierung der Bebauung wird die Grundlage für eine möglichst optimale Solar- und Photovoltaiknutzung geschaffen.

Der im Jahr 2020 noch neu zu bauende Spielplatz „Schrannenäcker-Süd“ kann auch vom Neubaugebiet „Schrannenäcker-West“ mitgenutzt werden. Der Spielplatz „Roter Baum“ ist fußläufig ebenfalls gut zu erreichen und wird in den kommenden Jahren grundlegend saniert.

Der Abstand zum Römerhof als landwirtschaftlichem Betrieb ist mit etwa 350 m ausreichend, da dort gegenseitig nicht störende Pferdehaltung stattfindet.

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

Die Flächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet der Umgebung an. Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, sollen der „Wohnnutzung“ dienen. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Um die Integration eines kleinen Handwerksbetriebes, wie z.B. eines Friseur- oder Kosmetikstudios, in das Wohngebäude zu ermöglichen, sind nicht störende Handwerksbetriebe ebenfalls zulässig.

Da das Baugebiet hauptsächlich der Wohnnutzung dienen soll, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Der Ausschluss von



Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird zusätzlich dadurch begründet, dass diese Nutzungen aufgrund des verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich sind.

Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Zudem ist bei Tankstellen mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet.

Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem östlichen Baugebiet „Schrannenäcker Süd“, an der südlichen Bebauung des Gebiets „Roter Baum“, an dem südöstlich angrenzenden Gebiets „Nördlich Birkenweg“ und an der östlichen Bebauung des Gebiets „Großmolten / Seite 1. Änderung“.

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximalen Gebäudelängen sowie die Höhe der baulichen Anlagen durch Begrenzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen, bzw. maximale Gebäudehöhen begrenzt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche und vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

##### *4.3.1 Grundflächenzahl*

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird gemäß BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf im Bereich von Einzel- und Doppelhäusern durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,6 überschritten werden. Im Bereich der Mehrfamilienwohnanlage ist zum Bau einer Tiefgarage eine Erhöhung der erweiterten GRZ auf 0,8 erforderlich. Durch diese Festsetzung soll die Begrenzung des Gesamtversiegelungsgrades und der Eingriff in Natur und Landschaft soweit als möglich begrenzt werden.

##### *4.3.2 Höhe baulicher Anlagen / Gebäudehöhen*

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Form von festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Für die einzelnen Bauformen in Form von ein- bzw. zweigeschossigen sowie dreigeschossigen Baukörpern gelten unterschiedliche Gebäudehöhen bzw. unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen. Die Höhe der baulichen Anlagen nimmt zur freien Landschaft hin ab um einen harmonischen Übergang zur Natur und einen dezenten Ortsrand zu bilden.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet sind relativ großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Die Baufenster wurden so gestaltet, dass quartiersweise zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen. Hierdurch können flexible, den jeweiligen Ansprüchen entsprechende Grundstücksaufteilungen angeboten werden.





Unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung und freien Landschaft sind im Bereich A, B und D maximal 14 m bzw. 18 m lange Baukörper, in Form einer abweichenden offenen Bauweise, zulässig. Das Maß lässt zum einen eine großzügige Einfamilienhausbebauung, zum anderen auch eine kostengünstigere Doppelhausbebauung mit jeweiligen Baukörperbreiten pro Doppelhaus von jeweils 6-9 m zu.

Der Planbereich C ermöglicht mit einer Gebäudelänge von maximal 25 m die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Der Planbereich E ermöglicht mit einer Gebäudelänge von maximal 36,5 m die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus.

#### **4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

##### *4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze*

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Garagenbaufenster wurden in einzelnen Bereichen ergänzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Zudem sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen, zulässig.

Zusätzlich wird die Möglichkeit zur Erstellung von Tiefgaragen gegeben, soweit eine ausreichende Erdüberdeckung vorhanden ist.

Durch diese Festsetzungen wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke sowie die Schaffung ausreichender Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken ermöglicht.

##### *4.5.2 Nebenanlagen*

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist. Um zu große Baukörper zu vermeiden ist die Größe allerdings eingeschränkt.

#### **4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Wie bereits beschrieben, sollen im Baugebiet „Schrannenäcker West“ überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Lediglich in einem kleinen Teilbereich sind Mehrfamilienhäuser mit altersgerechten Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte vorgesehen. Durch die Begrenzung der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten für Einfamilien- und Doppelhäuser wird diese Bebauung sichergestellt. Für die Mehrfamilienhäuser wird keine Wohneinheitenbegrenzung festgesetzt um eine individuelle Aufteilung mit großen aber auch kleinen Wohnungen zu ermöglichen.

Betrachtet man unter diesen Voraussetzungen die Wohndichte im Gebiet, überschreitet das Plangebiet den Richtwerten des Regionalplanes, welcher 55 Einwohner/ha (EW/ha) für Gemeinden mit Eigenentwicklung vorgibt, um ca. 9 (EW/ha). Es wurden somit 64 EW/ha ermittelt.

Die Überschreitung gleicht die Unterschreitung in den angrenzenden Gebieten „Schrannenäcker Süd“ und „Großmolten / Seite 1. Änderung“ aus.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Wie oben bereits erwähnt, sind im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen alle zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen enthalten. Diese werden über die fortgeführten Ringstraßen erweitert.

Eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ist aufgrund dieser Planung ohne Einschränkungen möglich.

Die vorgesehene Anbindung des Erschließungsgebiets an das bestehende Kanalnetz „Im Weizen“ und „Im Roggen“ ist aufgrund der Topographie nicht möglich. Die natürliche Wasserscheide verläuft ungefähr entlang des Westrandes des Baugebiets Schrankenäcker Süd, d.h. die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers muss nach Südwesten Richtung Gerd-Gaiser-Straße bzw. Vaihinger Weg erfolgen. Dies ist sowohl im Entwässerungskonzept der Städtebaulichen Entwicklung Nord-West (siehe Anlage) als auch im AKP so vorgesehen.

Die Entwässerung soll über die bestehenden Entwässerungssysteme im Trennsystem erfolgen und angeschlossen werden. Traufwassermulden sind nicht vorgesehen.

#### **4.8 Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen im Allgemeinen der Förderung von Flora und Fauna durch das Pflanzen von heimischen Arten und dem Erscheinungsbild des Gebiets. Die Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Strukturen.

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten dienen außerdem der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets. Die Pflanzungen tragen zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

#### **4.9 Örtliche Bauvorschriften**

##### *4.9.1 Dachform, Dachneigung*

Um sich der umliegenden Bebauung anzupassen sind im Plangebiet A und B neben Satteldächern, versetzte Satteldächer und Satteldächer mit 2 Firstlinien zulässig, die eine max. Dachneigung von 40° aufweisen.

Für die Hauptgebäude im Bereich D, dem mittig liegenden Innenbereich sind neben Satteldächern auch, versetzte Satteldächer, Satteldächer mit 2 Firstlinien, und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 40° zulässig. Somit ist in diesem Bereich eine Vielfalt an Dachformen zulässig, was zu einer aufgelockerten Gestaltung beiträgt und eine moderne Bebauung ermöglicht.

Getrennt zu betrachten sind die Bereiche C und E, welche die Mehrfamilienhäuser ermöglichen. Hier ist eine moderne Bebauung mit Flachdach oder geneigtem Dach zulässig, um eine optimale Ausnutzung des Baukörpers, mit den notwendigen Räumlichkeiten zu ermöglichen.

##### *4.9.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung*

Neben der Dachform und Dachneigung werden Vorgaben zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung getroffen, die sich ebenfalls am umgebenden Bestand orientieren und zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes dienen.

##### *4.9.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte*

Durch die Festsetzung zur Gestaltung der Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster soll die optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden. Die Anordnung und das Ausmaß sollen allerdings in einem gewissen gestalterischen Rahmen bleiben um ein harmonisches Erscheinungsbild des Gebiets nicht zu gefährden.

##### *4.9.4 Einfriedungen und Sichtschutzwände*

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen bzw. der Höhen- und Längenbegrenzung der Sichtschutzwände soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.



#### 4.9.5 Geländemodellierung

Die Vorgaben zur Geländemodellierung sollen zu starke Geländesprünge mit sehr hohen und steilen Böschungen vermeiden und sichern somit eine harmonische Gebietsgestaltung.

#### 4.9.6 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

#### 4.9.7 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

#### 4.9.8 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

#### 4.9.9 Zisternen

Im Bebauungsplan sind für Grundstücke ohne Dachbegrünung Retentionszisternen vorzusehen. Diese sollen, neben der Regenwassernutzung, ein Rückhaltevolumen besitzen. Der Abfluss wird gedrosselt in die Kanalisation geleitet.

### 5. FLÄCHENBILANZ

<b>Geltungsbereich</b>	<b>3,14 ha</b>	
Abzgl. Südl. Zufahrt mit Verkehrsgrün	0,13 ha	
<hr/>		
<b>Bruttobauland</b>	<b>3,01 ha</b>	<b>100%</b>
davon:		
- Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	0,59 ha	19,6 %
- Landwirtschaftlicher Weg	0,05 ha	1,7 %
<hr/>		
<b>Nettobauland</b>	<b>2,37 ha</b>	<b>78,7 %</b>
<hr/> <hr/>		

### 6. NUTZUNGSBILANZ

Mit der Planung können ca. 111 neue Wohneinheiten entwickelt werden.

Bei einer Belegungsdichte von 2,1 Einw./Whg. für Oberriexingen ergibt das ca. 233 Einwohner für das neue Wohngebiet.

Somit ergibt sich bei der Gebietsgröße von 3,14 ha eine Belegungsdichte von 74 Einwohnern pro Hektar. Die durch den Regionalplan Stuttgart vorgegebene Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar wird damit eingehalten.



## **7. UMWELTBELANGE**

### **7.1 Schutzgüter**

#### *7.1.1 Vorbemerkung*

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter nach ihrem tatsächlichen Bestand betrachtet.

#### *7.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

##### Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet werden ackerbaulich bewirtschaftet. Eine mögliche Vorbelastung der Böden ist auf Grund der intensiven Landwirtschaft gegeben.

Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Stuttgart sind die Bodenfunktionen im Plangebiet als mittel bis hoch bewertet. Mit Versiegelung der Böden entsteht ein vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen und damit ein Eingriff in Seiten des Schutzguts. Minimierungsmaßnahmen sind in Form von Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern vorgesehen. Durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten wird eine weitere Minimierung erreicht. Der Eingriff bleibt im Wesentlichen bestehen.

##### Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Grundwasserneubildungsrate ist von sehr geringer Bedeutung. Folglich ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch Bodenversiegelungen auf die Grundwasserneubildung.

Durch den Bebauungsplan entstehen für das Schutzgut Wasser demnach keine erheblichen Eingriffe.

##### Schutzgut Klima / Luft:

Bei der Planfläche handelt es sich um ein Freilandklimatop, welches als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet dient. Im Osten ziehen Bodeninversionsgefährdete Flächen ins Plangebiet.

Die Freiflächen besitzen eine weniger bedeutende Klimaaktivität und stehen in keiner direkten Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen. Sie weisen eine geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Eingrünung des Gebiets, zur Dachbegrünung sowie zur inneren Durchgrünung dient der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Klima / Luft.

##### Schutzgut Flora / Fauna:

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlichen Feldwege sind als Graswege mit teilweise aufwuchs von Kräutern ausgebildet.

Das Plangebiet wird im Westen von 500 m und 1000 m Suchräumen des Biotopverbunds mittlerer Standorte tangiert.



Mit Festsetzung der Pflanzgebote kann der Eingriff in Seiten des Schutzguts Flora minimiert werden. Durch den hohen Flächenverbrauch und dem verbundenen Verlust an Biotopverbundflächen und Lebensraum für Bodenbrüter entsteht dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung.

Für den Teilbereich Fauna siehe Kapitel Artenschutz (7.2).

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Flächen grenzen südlich und östlich an Bestandsbebauung an. Im Norden und im Westen schließt die intensiv ackerbaulich genutzte freie Landschaft an.

Das Landschaftsbild ist durch die geringe Vielfalt nur als mittel zu bewerten.

Schutzgut Mensch:

Im Plangebiet kommen keine erholungswirksamen Strukturen vor. Auch angrenzende Flächen besitzen keine bedeutende Erholungseignung. Das Gebiet wird als Durchgang in die weiteren Bereiche der Freien Landschaft genutzt.

Eine Beeinträchtigung in das Schutzgut Mensch besteht durch die Planung nicht.

### 7.1.3 Fazit

Im Plangebiet entstehen für das Schutzgut Boden wie auch Flora und Fauna durch das Vorhaben Beeinträchtigungen. Für die übrigen Schutzgüter können, aufgrund der Ortsrandlage sowie der bestehenden Nutzung, erhebliche Eingriffe ausgeschlossen werden.

## 8. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

### 8.1 Verkehr

Von der Planungsgruppe Kölz GmbH wurde am 25. Oktober 2019 eine Stellungnahme aus Verkehrsplanerischer Sicht zur geplanten Erschließung des Wohngebiets verfasst.

Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch das geplante Wohngebiet prognostizierten zusätzlichen Verkehrsmengen vom bestehenden Straßennetz ohne weiteres aufgenommen werden können. Die geplante Anbindung des Wohngebietes sowohl in Richtung Großmoltenstraße / Seitenstraße als auch in Richtung westliche Gerd-Gaiser-Straße / Vaihinger Weg trägt dazu bei, dass sich die Ziel- und Quellverkehre des Gebietes arbeitsteilig auf mehrere Fahrrouen verteilen können und Umwegfahrten vermieden werden können.

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen daher gegen die geplante Erschließung der Wohnbaugebietes "Schrannenäcker West" über das bestehende Straßennetz keine Bedenken.

### 8.2 Artenschutz

Eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (September 2019) für das Plangebiet wurde von der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung (Dipl.-Biol. Dieter Veile) durchgeführt.

Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

„Zum Bebauungsplanverfahren Schrankenäcker wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, für die Vorkommen von Vögeln sowie europarechtlich geschützte Reptilien untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung können wie folgt zusammengefasst werden:

Vögel:



Aufgrund der Verschiebung zweier Brutbereiche der Feldlerche bzw. die Entstehung einer neuen Meidezone durch die geplante Bebauung kommt es zu einer signifikanten Störung, die den ungünstigen Erhaltungszustand der Population schädigt.

Der Brutplatzverlust der Feldlerche ist durch die strukturelle Verbesserung der umliegenden Ackerflur zu kompensieren. Hierfür soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Buntbrache von min. 1000 m<sup>2</sup> Fläche und 15 – 20 m Breite angelegt werden. Die Lage der dauerhaft zu unterhaltenden Maßnahmen muss im weiteren Verfahren festgelegt werden. Bei der Anlage muss der Abstand zur Bebauung mindestens 60 m betragen (Quelle: GLUTZ VON BLOTZHEIM, Handbuch der Vögel Mitteleuropas, Wiesbaden, 2001). Bei der Anlage muss bekannt sein, ob und wie viele Paare im zur Anlage des Streifens vorgesehenen Gebiet bereits Feldlerchenpaare vorhanden sind. Die weitere Entwicklung der geförderten Art in der Maßnahme muss gemäß § 4c BauGB überwacht werden.

Europarechtlich geschützte Reptilien:

Durch das Vorhaben werden bezüglich europarechtlich und streng geschützter Reptilien keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.“

Abweichend wird für die CEF-Maßnahme zur Anlage einer Buntbrache ein Mindestabstand von 120 m zu Wäldern und Bebauung bei der Planung beachtet.

## **9. PLANVERWIRKLICHUNG**

Es ist vorgesehen das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2021 durchzuführen.

