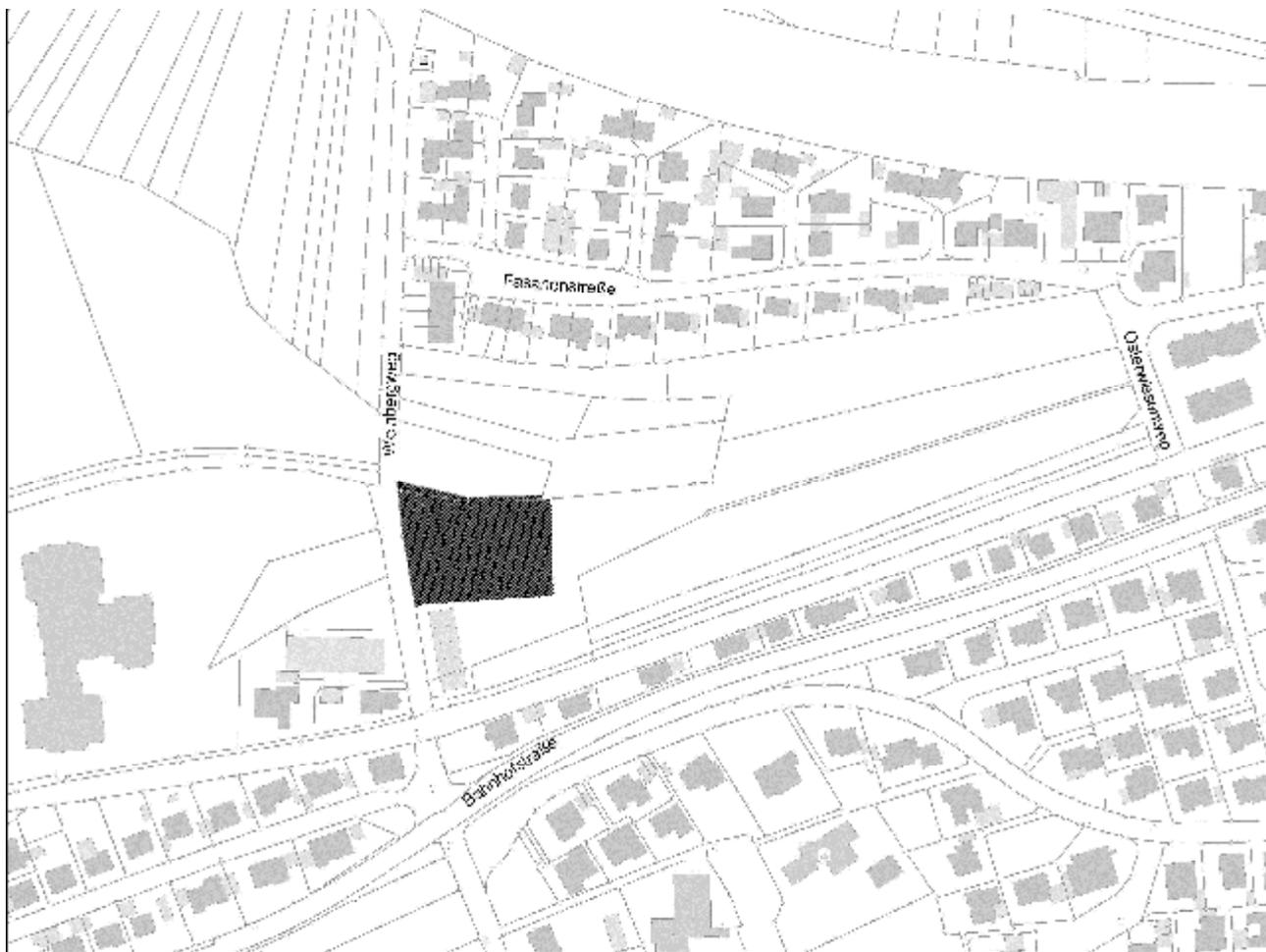


BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Weinbergweg Süd“

BEGRÜNDUNG (§ 2a BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Weinbergweg Süd“, Begründung

INHALT

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Erfordernis der Planaufstellung**
- 3. Verfahren**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Überörtliche Planungen
 - 4.2 Örtliche Planungen
 - 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.4 Verfahrensbedingungen
 - 4.5 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
 - 4.6 Wesentliche Ergebnisse der Offenlage
- 5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung**
- 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften**
 - 6.1 Immissionsschutz**
- 7. Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
 - 7.1 Artenschutz**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten**
- 10. Städtebauliche Daten**

Anhänge:

1. Geotechnische Beurteilung (ohne Anhänge) vom 10.06.2018
2. Auswertung „Offenlage“
3. „Stellungnahme Geruchsimmissionen Bebauungsplan Weinbergweg Süd, Vaihingen“ vom 11.02.2019
4. Qualitative Beurteilung „Lärmschutz Weinbergweg Süd, Vaihingen“ vom 21.02.2019
5. „Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Weinbergweg Süd“ vom 27.03.2020 / 14.04.2020
6. Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ vom November 2015

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit diesem Verfahren soll an zentraler Stelle im Vaihinger Ortsteil Kleinglattbach Wohnungsbau ermöglicht werden. Die Fläche liegt brach bzw. wird als Kleingartenfläche genutzt. Die Stadt möchte an dieser Stelle Wohnraum für ca. 40 – 50 Flüchtlinge schaffen. Der Bebauungsplan enthält Erweiterungsmöglichkeiten in nochmal ähnlicher Größenordnung.

Der Stadt werden für die „Anschlussunterbringung“ Flüchtlinge zugewiesen. Aufgrund steigender Zahlen reichen die vorhandenen Kapazitäten zur Unterbringung nicht aus. Auch kann auf dem privaten Wohnungsmarkt nicht ausreichend Wohnraum angemietet werden. Die Stadt hat deshalb ein Konzept für diese Anschlussunterbringung erarbeitet. Dieses wurde intensiv in den städtischen Gremien und in der Öffentlichkeit diskutiert. Nach dem letztendlich vom Gemeinderat beschlossenen Konzept wird im Plangebiet, am südlichen Weinbergweg ein Gebäude für bis zu 50 Flüchtlinge geschaffen. Das Gebäude muss zeitnah errichtet werden, damit die Stadt ihren Unterkunftsverpflichtungen nachkommen kann.

Aufgrund von beizubringenden Stellungnahmen zum Immissionsschutz und Artenschutz ruhte das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2019. Die städtische Konzeption zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Notwendigkeit für ein Gebäude zur Unterbringung von ca. 50 Flüchtlingen im Plangebiet besteht auch zum Satzungsbeschluss unverändert.

Für die Erweiterungsfläche im Plangebiet gibt es noch keine konkreteren Nutzungsvorstellungen. So kommt hier auch der spätere Bau eines Gebäudes für den „sozialen oder normalen“ Wohnungsbau in Frage.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krautgärten / Osterwiesenweg“. Der Bebauungsplan definiert das Plangebiet im Wesentlichen als Sondergebiet Krautgärten. Die Nachfrage nach Kleingartengrundstücken ist rückläufig. Teilflächen werden bereits nicht mehr bewirtschaftet. Somit bietet es sich an, Teilflächen umzunutzen. Für die jetzt angestrebte wohnbauliche Nutzung bedarf es einer Bebauungsplanänderung bzw. einer Überplanung.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b aufgestellt.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a (1) BauGB. Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage, aber gleichzeitig am Rande einer Grün- bzw. landwirtschaftlich genutzten Schneise, die in die Bebauung hineinragt. Es wird trotz des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch als Außenbereich definiert. Nach § 13b BauGB können mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung auch Außenbereichsgrundstücke überplant werden, sofern der Einleitungsbeschluss spätestens in 2019 und der Satzungsbeschluss spätestens in 2021 gefasst werden. Mit der Plangebietsgröße von etwa 2.650 Quadratmetern wird die zulässige Grundfläche von 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a (1) 2 deutlich unterschritten. Die Umplanung dient dem Wohnen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an (Bahnhof-

straße und Weinbergweg). Die Bedingungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind somit erfüllt. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a sind erfüllt (keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten etc.).

Das Planungsziel wurde sehr intensiv auch mit der Öffentlichkeit diskutiert, zuletzt bei der Bürgerinformationsveranstaltung am 10. April und mit den öffentlichen Sitzungen der Gremien zum Thema Unterbringung der Flüchtlinge. Einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bedarf es somit nicht. Von einer frühzeitiger Beteiligung der Behörden wird abgesehen (§ 13 (2) BauGB). Von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung am Verfahrensende wird ebenfalls abgesehen (§ 13 (3) BauGB).

4. Rahmenbedingungen

4.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan Region Stuttgart 2009 / Flächenbilanz, Vorrangflur Stufe 1

Der Regionalplan legt für den Geltungsbereich ein Vorbehaltsgebiet für den Naturschutz und Landschaftspflege und für die Landwirtschaft fest. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet ist in der Flächenbilanzkarte (Ertragsfähigkeit der Böden) als Vorrangflur Stufe 1 gekennzeichnet. Flächen der Stufe 1 sollen der Landwirtschaft vorbehalten bleiben und nicht z.B. zu Bauland umgewidmet werden.

In Kleinglattbach haben wir die besondere Situation, dass die Vorrangflur Stufe 1 praktisch die gesamte bebaute Ortslage umschließt. Es lässt sich bei Neubauprojekten somit kaum vermeiden, dass diese hochwertigen Böden in Anspruch genommen werden. Auf der anderen Seite ist Kleinglattbach im Regionalplan ausgewiesener Wohnungsbauschwerpunkt. Hinzu kommt, dass das Plangebiet seit langem der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist.

Der Bedarf an weiterem Wohnbauland bzw. die dringende Bereitstellung von Wohnungen für Flüchtlinge wird hier höher gewichtet, als die Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft und den Naturschutz. Dies beruht u.a. auf der geringen Gebietsgröße, der Ortseingebundenheit (Bebauungsplan der Innenentwicklung), der bisherigen Kleingartennutzung und dem neuen Konzept zur Flüchtlingsunterbringung (Standortuntersuchung). Auch der Flächennutzungsplan geht nicht mehr von einer rein landwirtschaftlichen Nutzung aus.

Die Belange der Landwirtschaft und des Naturschutzes im Sinn der Vorbehaltsgebiete im Regionalplan bzw. der Flächenbilanz werden daher im Zuge der Abwägung zurückgestellt.

Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Plangebiet und auch die Umgebung sind frei von Schutzgebieten des Naturschutzes (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Biotope etc.). Mit ca. 200 m Entfernung und jenseits nördlich angrenzender Bebauung und dahinterliegender Bahntrasse beginnt nächstgelegenes das Landschaftsschutzgebiet „Seehau, Eselsburg, Bartenberg und Ensinger See mit angrenzenden Gebieten“ (Waldgebiet / Naherholungsgebiet Bartenberg) sowie der Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Die Überschwemmungsfläche „HQextrem“ vom Brünnelesbach bzw. Seegraben endet ca. 30 m westlich vom Weinbergweg (Flurbezeichnung Herrschaftssee).

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Denkmalschutz

Flächen westlich des Weinbergweges im Gewann Herrschaftssee sind als archäologische Kulturdenkmale gekennzeichnet (§ 2 DSchG). Beim Bau eines Hauses wurden vorgeschichtliche Siedlungsgruben angeschnitten. Aufgrund von Luftbildauswertungen wird eine nördliche Ausdehnung angenommen. Das Plangebiet selber ist nicht betroffen, grenzt aber direkt an. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis hierzu.

Mit der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wurde vereinbart, beim anstehenden Bauvorhaben „Flüchtlingsunterkünfte“ den Humusabtrag mit einigen Tagen Vorlauf durchzuführen, damit im Falle von archäologisch relevanten Spuren diese dokumentiert und ggf. geborgen werden können. Diese Maßnahme wird derzeit für ausreichend gehalten. Bei unerwarteten Funden muss, wie immer, unverzüglich die archäologische Denkmalpflege informiert und entsprechend reagiert werden (§ 20 DSchG).

4.2 Örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan – Fortschreibung 2020 (FNP) weist das Plangebiet als Teil einer Grünfläche „Dauerkleingärten“ aus.

Im beschleunigten Verfahren ist es zulässig, dass ein Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP abweicht, wenn, wie hier gegeben, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist dann im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Zuge einer Berichtigung anzupassen (§ 13a (2) 2 BauGB).



Die Bebauung nördlich ist im FNP als Wohnbaufläche und die südlich als Mischfläche dargestellt. Westlich des Weinbergweges weist der FNP ebenfalls eine kleine Mischbaufläche und ansonsten das Schulzentrum als Gemeinbedarfsfläche aus.

Im aktuellen Landschaftsplan 2020 (Büro Schmid Treiber & Partner, Leonberg) wird das Plangebiet analog zum FNP als Kleingartenfläche dargestellt. Für die Mulde / den Graben nördlich vom Plangebiet wird eine Renaturierung / Öffnung von Verdolungen angeregt.

Klimauntersuchung Vaihingen/Enz, März 1994, Büro Dr. Seitz, Ökoplane, Mannheim. Das Plangebiet ist Randbereich von flächenhaften Kaltluftbewegungen im schwach reliefierten Gelände.

Nennenswerte negative Auswirkungen auf das örtliche Klima, ausgehend vom sehr kleinen zukünftig bebauten Plangebiet am Rande des „Kaltluftbereichs“, können ausgeschlossen werden.

Verkehr

Das Plangebiet ist mit dem tangierenden Weinbergweg ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Weinbergweg ist Kreuzungspunkt von mehreren Radwegstrecken. Südlich vom Plangebiet verläuft die aufgelassene WEG-Bahntrasse, die abschnittsweise zu einem innerörtlichen Hauptradweg umgenutzt werden soll.

Der Straßenkörper mit seinen Anknüpfungspunkten an die Bahnhofsstraße / L 1125 ist ausreichend leistungsfähig. Ein von der hier geplanten Nutzung ausgehender unzulässiger Verkehrslärm kann ausgeschlossen werden.

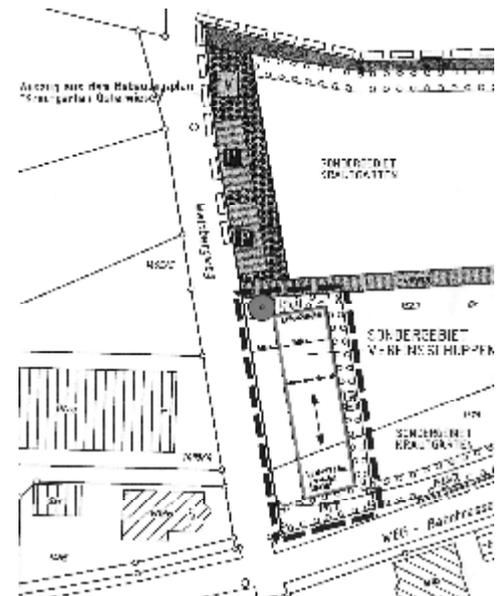


4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Krautgärten Osterwiesenberg“. Dieser Bebauungsplan „Weinbergweg Süd“ ersetzt das bisherige Planungsrecht im Plangebiet.

Neben der Kernaussage „Sondergebiet Krautgärten“ weist der bisherige Bebauungsplan entlang des Weinbergweges eine Verkehrsgrünfläche mit Parkplätzen und an nördlicher Mulde / Graben ein paralleles Pflanzgebiet für eine aufgelockerte Bepflanzung aus. Mit einem Fußweg ins Plangebiet hinein werden die Gartenflächen erschlossen.

Südlich an den jetzigen Geltungsbereich angrenzend wurde 2003 mit einer Bebauungsplanänderung Planungsrecht für eine Vereinsschuppenanlage geschaffen (siehe nebenstehenden Auszug).



4.4 Verfahrensablauf (OR = Ortschaftsrat, TA = Technischer Ausschuss, VA = Verwaltungs- und Finanzausschuss, GR = Gemeinderat)

- 01.03.2018 Beratung im OR über das neue Konzept der Flüchtlingsunterbringung (parallel dazu am 26. Febr. im STA und am 05. März im VA).
- 14.03.2018 Beratung und Beschluss im GR über das Konzept der Flüchtlingsunterbringung.
- 10.04.2018 Bürgerinformationsveranstaltung zum Konzept der Flüchtlingsunterbringung in der Halle am See, Kleinglattbach (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).
- 12.09.2018 Einleitungs-/ Entwurfs- und Offenlagebeschluss, Empfehlung TA
- 13.09.2018 Einleitungs-/ Entwurfs- und Offenlagebeschluss, Empfehlung OR
- 01.10.2018 Einleitungs-/ Entwurfs- und Offenlagebeschluss, Beschluss GR

22.10. bis 27.11.2018	Offenlage und Beteiligung der Behörden.
18.06.2020	Satzungsbeschluss (mit Abwägung der Ergebnisse aus der Offenlage / Behördenbeteiligung) Empfehlung OR
24.06.2020	Satzungsbeschluss (mit Abwägung der Ergebnisse aus der Offenlage / Behördenbeteiligung) Empfehlung TA
01.07.2020	Satzungsbeschluss (mit Abwägung der Ergebnisse aus der Offenlage / Behördenbeteiligung) Beschluss GR

4.5 Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Bei der Bürgerinformationsveranstaltung am 10.04.2018 ging es nicht explizit um dieses Bebauungsplanverfahren und nicht um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am Weinbergweg. Es ging vielmehr um das Konzept zur weiteren Flüchtlingsunterbringung in der Gesamtstadt. Die Stadt ging davon aus, dass sie bis Ende 2019 noch ca. 200 Personen im Zuge der Anschlussunterbringung zugewiesen bekommt. Hierfür und als Ersatz für in die Jahre gekommene Bestände müssen auch neue Unterkünfte geschaffen werden.

Ursprünglich wollte die Stadt dazu an der Industriestraße in Kleinglattbach eine zentrale Unterkunft für ca. 140 Geflüchtete schaffen. (Auf die Maßnahmen für die Kernstadt und die anderen Ortsteile braucht hier nicht näher eingegangen zu werden. Der Landkreis Ludwigsburg hatte in den Jahren zuvor für den Bereich Industriestraße eine deutlich größere Flüchtlingsunterkunft „baugesuchstauglich“ geplant, die er jetzt nicht mehr benötigt). Der Ortschaftsrat hat sich daraufhin intensiv für eine deutlich dezentralere Unterbringung in kleineren Einheiten im Ortsteil stark gemacht. Mehrere Standortalternativen wurden geprüft, diskutiert und teils verworfen. Auf die Gründe im Einzelnen braucht hier nicht eingegangen zu werden. Eine dieser Standortalternativen war das jetzige Plangebiet am Weinbergweg.

Parallel zu den Beratungen in den Gremien und der Bürgerinformationsveranstaltung formierte sich eine Gruppe „Kleinglattbacher“, die sich wiederum für eine zentrale Unterbringung in Kleinglattbach an der Industriestraße ausspricht.

Beide Seiten argumentieren damit, dass die Integration und Betreuung der Flüchtlinge bei Ihrem Vorschlag „einfacher bzw. besser zu bewerkstelligen“ sei.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14. März 2018 quasi als Kompromiss eine Aufteilung in ca. 50 Plätzen am Weinbergweg und ca. 90 Plätze im Bereich Industriestraße beschlossen. Dieser Beschluss ist Grundlage dieses Verfahrens.

In seiner Sitzung am 30.01.2019 hat der Gemeinderat sein Konzept zur Flüchtlingsunterbringung fortgeschrieben. Es soll/muss weiterhin am Weinbergweg die geplante Unterkunft mit ca. 50 Plätzen zur Bedarfsabdeckung gebaut werden. Zusätzlich müssen die abgängigen Behelfsunterkünfte in der Hauffstraße erneuert und auf ebenfalls ca. 50 Plätze erweitert werden (Ausweichquartier für ca. 2 Jahre Planungs- und Bauphase = Enßle-Gebäude im Köpfwiesenweg). Der Standort Industriestraße auf der sogenannten „grünen Wiese“ mit ca. 90 Plätzen kann bei unverändertem Bedarf folgen.

Im Anschluss an die Gemeinderatssitzung konnte als Übergangslösung in der Kernstadt ein Gebäude mit ca. 50 Plätzen befristet bis zum Oktober 2030 angemietet und damit auch der Zeitdruck für zusätzliche Gebäude etwas herabgesetzt werden. Auf der anderen Seite muss demnächst ein bestehender Standort für die Obdachlosenunterbringung

in der Kernstadt aufgegeben werden. Die aktuelle politische Lage beim Thema Flüchtlingsströme ist schwer kalkulierbar. Es ist damit zu rechnen, dass nach der Corona-Pandemie die Zahl der aufzunehmenden wieder ansteigt und dann weitere Kapazitäten bereitgestellt werden müssen. Ohne den Standort Weinbergweg kann die Stadt ihren Verpflichtungen zur Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung absehbar nicht nachkommen.

4.6 Wesentliche Ergebnisse der Offenlage

Das Regierungspräsidium hat weitere Ausführungen zur Standortwahl erbeten, insbesondere vor dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Keine Auswirkung auf die Bebauungsplanung.

Von verschiedener Seite wurde das gewählte Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) thematisiert bzw. die Anwendung des § 13b BauGB in Frage gestellt.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung gegeben sind, wird an dem Verfahren festgehalten.

Ebenfalls wurden von verschiedener Seite weitere Ausführungen und Untersuchungen zum Artenschutz angeregt bzw. eingefordert. Im Plangebiet könne das Vorkommen streng geschützter Arten (z.B. von Zauneidechsen) nicht ausgeschlossen werden.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt. Diese zeigt Wege auf, wie dem Artenschutz Rechnung getragen werden kann. Vorgeschlagen wird eine Vergrämung von Zauneidechsen aus dem Plangebiet auf naheliegende Flächen. Diese konnte die Stadt hierfür erwerben. Siehe gesonderte Ausführungen zum Thema Artenschutz.

Das Landratsamt hat auf einen naheliegenden Schreinereibetrieb mit Lackieranlage verwiesen und weitergehende Untersuchungen in Bezug auf Lärm- und Geruchsmissionen angeregt.

Von zwei Fachbüros wurden Stellungnahmen eingeholt. Danach kann von keinen unzulässigen Immissionen ausgegangen werden. Siehe gesonderte Ausführungen zum Thema Immissionsschutz.

Aus der Bevölkerung / Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen, Anregungen oder Hinweise ein.

Die Offenlage / Abwägung tabellarisch aufgearbeitet und wie vom Gemeinderat beschlossen, ist der Begründung als Anhang beigelegt.

5. Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Kleinglattbach, nördlich der Bahnhofstraße (L1125). Das Plangebiet selber ist Teil einer größeren unbebauten Fläche, die aber von Bebauung weitgehend umschlossen ist. Das bebaute Umfeld ist im Norden geprägt von Wohnbebauung. Der Süden ist durchmisch (Wohnen und Gewerbe, Vereinsschuppen, etc.) Etwas weiter westlich entwickelt sich das örtliche Schulzentrum mit Sportanlagen. Östlich wird am Osterwiesenweg ein neuer Kindergarten gebaut.



Das Plangebiet selber ist unbebaut. Eine Teilfläche wird noch kleingärtnerisch genutzt, der überwiegende Rest als Wiese (mit kleinem Gebüsch) Nördlich flankieren neben einem mittelgroßen Walnussbaum einzelne kleinere Obstbäume die nur sporadisch wasserführende Mulde / Graben. Die Parkplatzflächen am Weinbergweg sind im Luftbild nicht zu erkennen (begrünter Schotterrasen).



Das Plangebiet hat im Südwesten mit etwa 235,8 m über NN seinen Hochpunkt und fällt nach Nordosten auf etwa 233,8 m über NN leicht ab.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan definiert die Baufläche als allgemeines Wohngebiet (WA) und ermöglicht damit den Bau von Mehrfamilienhäusern, ebenso wie von Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen im Zuge der Anschlussunterbringung. Die nur zweigeschossige und offene Bauweise, verbunden mit der vorgegebenen flachen Dachneigung (Flachdach oder geneigtes Dach bis 7°, begrünt) bewirken, dass sich die Neubebauung ins Siedlungsgefüge einpasst. Die Häuser nördlich bei der Fasanenstraße sind zweigeschossig, treten aufgrund der Hanglage zum Plangebiet aber eher noch höher in Erscheinung. Die Bebauung an der Bahnhofstraße ist überwiegend eingeschossig, wirkt nach Norden zum Plangebiet aber aufgrund der Hanglage meist zweigeschossig. Die ans Plangebiet angrenzende Bebauung am Weinbergweg prägt mit ihren flachen Dachneigungen. Mit der Grundflächenzahl von 0,4 zusammen mit den Baufenstergrößen ist gesichert, dass hier am Rande der bisherigen Bebauung keine unverhältnismäßige Verdichtung einsetzen kann. Überschreitungen beim Baufenster für untergeordnete Bauteile und damit ein größeren Spielraum für die Hochbauplanung können zugelassen werden, ohne dass vorgenanntes Planungsziel leidet. Bedingung dafür ist ein Mindestabstand z.B. zu den Verkehrsflächen von 2,5 Meter.

Die Bauflächen sollen dem Wohnen dienen. Die ausnahmsweise in einem WA zulässigen Nutzungen sind dafür ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Im Bebauungsplan ist für jedes Baufenster eine Bezugshöhe (EFH) definiert. Die max. zulässige Gebäudehöhe / Firsthöhe (8 m) bezieht sich auf diese EFH. Die Bezugshöhe ist so gewählt, dass kostengünstig zweigeschossige Gebäude ohne Keller errichtet werden können. Die Bezugshöhen entsprechen in etwa der Geländehöhe am Hochpunkt der Baufenster bzw. liegen leicht darüber. Dies ermöglicht hochwassersichereres Bauen, und sichert zusammen mit der zul. Gebäudehöhe wieder eine eingepasste Bebauung ab.

Entlang des Weinbergweges übernimmt der Bebauungsplan eine Verkehrsgrünfläche mit öffentlichen Parkplatzflächen. Die Parkplätze sind hier sinnvoll angeordnet, am Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft für Naherholungssuchende, ebenso wie für die Nutzer der Kleingartenanlage. Die Anlage wurde zur Auflockerung und Eingrünung auch der angrenzenden neuen Bebauung um drei Baumstandorte ergänzt.

Stellplätze bzw. Garagen und sonstige Nebengebäude z.B. für Fahrräder können ausreichend auf dem bzw. den Baugrundstücken angeordnet werden. Einschränkungen sieht der Bebauungsplan nicht vor, die Pflanzgebotsfläche ist selbstverständlich freizuhalten.

Südlich der Verkehrsgrünfläche mündet zukünftig eine 6 m breite Stichstraße ins Plangebiet, dort wo bisher der schmalere Fußweg / Schotterweg verläuft. Über diese Stichstraße können die einzelnen Baugrundstücke angefahren werden. Mit dem „offenen“ Ende im Osten besteht spätere Anschlussmöglichkeit für den Fall, dass die Kleingartennutzung an dieser Stelle komplett aufgegeben wird und die Flächen einer anderen Nutzung zugeordnet werden sollen. Aufgrund der kurzen Stichstraßenlänge wird eine Wendemöglichkeit im Plangebiet nicht für erforderlich gehalten.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende und nur zeitweise wasserführende Mulde wird in ihrem Bestand festgeschrieben. Aus dem bisher maßgeblichen Bebauungsplan wird entlang der Mulde eine Pflanzgebotsfläche übernommen und, angelehnt an Gewässerrandstreifen von bedeutsameren Gewässern, auf ca. 5 m ab Böschungsoberkannte erweitert (hier ca. 5,5 m ab Grundstücksgrenze). Zum Schutz der Mulde muss die Wohnbebauung weitere 2,5 m Abstand einhalten. Die Pflanzgebotsfläche ist, analog zum bisherigen Bebauungsplan, aufgelockert mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der jetzige Baumbestand kann sich damit weiter ausdehnen. Ggf. sind Ersatz- oder ergänzende Pflanzungen vorzunehmen. Die nachfolgende Pflanzliste versteht sich als nicht abschließende Empfehlungsliste. Sie wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan fortgeschrieben.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche	Crataegus laevigata	Mehrgriffeliger Weißdorn
Salix aurita	Ohrweide	Corylus avellana	Haselnuss
Salix caprea	Salweide	Prunus spinosa	Schlehe
Salix cinerea	Grauweide	Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix viminalis	Korbweide		

Sowie Obstgehölze wie Apfel, Birne, Pflaume, Zwetschge, Quitte, Süßkirsche, Walnuss.

Die Muldenunterhaltung erfolgt von nördlicher Seite, sodass es keines muldenbegleitenden Weges für Unterhaltungsarbeiten im Plangebiet bedarf. Die Mulde ist ausreichend dimensioniert, um das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser aufzunehmen. Zur weiteren Kompensation für die neue Bebauung fordert der Bebauungsplan dies ein, sofern es nicht z.B. für die Gartenbewässerung genutzt wird.

Die Festsetzung, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden unterstützt das Bestreben, den Eingriff in die Natur möglichst gering zu halten, ebenso wie die Gründachfestsetzung. Ebenfalls hoch gewichtet wird die Energiegewinnung mittels Solaranlagen. Diese werden deshalb für die Dächer explizit, mit nur kleinen Mindestabständen und einer maximalen Höhe aus gestalterischen Erwägungen, zugelassen. Die Forderung nach einem Gründach steht der Solarnutzung somit nicht entgegen.

6.1 Immissionsschutz

Aufgrund von Hinweisen im Zuge der Offenlage wurden eine schalltechnische Stellungnahme und eine geruchstechnische Stellungnahme zum Nebeneinander einer Schreinerei (Weinbergweg 7) mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet in Auftrag gegeben („Lärmschutz Weinbergweg Süd, Vaihingen“, vom Ingenieurbüro ISIS vom 21.02.2019 und „Stellungnahme Geruchsmissionen Bebauungsplan Weinbergweg Süd, Vaihingen“ vom Ingenieurbüro Lohmeyer vom 11.02.2019).

Auch im Fall von geöffneten Fenstern werden die Lärmgrenzwerte im Plangebiet nicht überschritten (ermittelter Wert = 51 dB(A), zulässiger Wert = 55 dB(A)). Selbst bei Maximalbetrachtung ist von keinen unzulässigen Geruchsmissionen für das Plangebiet auszugehen. Sowohl aus schalltechnischer, wie aus geruchstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes.

Beide Stellungnahmen sind der Begründung als Anhang beigelegt.

7. Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. 13b BauGB aufgestellt. Hieraus folgt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft infolge der Bebauungsplanung als schon heute zulässig anzusehen sind. Es bedarf keiner Umweltprüfung / keines Umweltberichtes. Auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung bedarf es für den Bebauungsplan nicht.

Das Plangebiet insgesamt ist „sehr klein“. Es soll auf einer Teilfläche überbaut werden. Für den überwiegenden Teil ist aber auch zukünftig von einer Freiflächnutzung auszugehen (Garten, Hof, Muldenbegleitgrün, Verkehrsgrün etc.), wobei eine minimierte Versiegelung angestrebt wird. Unabhängig der Rechtssituation wird deshalb planungsbedingt von keinen nennenswerten nachteiligen Auswirkungen für die Natur und Landschaft ausgegangen. Mit dazu beitragen die festgesetzte Dachbegrünung und die Regenwasserbehandlung (Ableitung überschüssiger unbelasteter Wasser in die Mulde). Eine Beeinträchtigung des Bodens infolge der Überbauung lässt sich nicht umgehen.

7.1 Artenschutz

Aufgrund von Hinweisen im Zuge der Offenlage wurde für das Plangebiet eine projektspezifische Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums auf Grundlage des Habitatpotentials durchgeführt. Diese ist eingeflossen in eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Beitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Weinbergweg Süd“ Stand 27.03.2020/15.04.2020).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich das Plangebiet als Lebensraum für Schlingernattern und Zauneidechsen eignet. Schlingernattern wurden im Plangebiet und weiterem Umfeld bei mehrfachen Begehungen nicht angetroffen. Hingegen konnte ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt werden. Dieses Vorkommen hätte, bei einem Vollzug des B-Planes ohne geeignete Kompensationsmaßnahmen, Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zur Folge.

Der Gutachter schlägt vor, dass die Eidechsen im Plangebiet vor dem Beginn von Baumaßnahmen in angrenzend an das Plangebiet neu entwickelte Lebensräume vergrämt werden. Zudem ist in der Bauphase die Rückwanderung auf das Plangebiet mit geeigneten Mitteln zu unterbinden.

Nordöstlich des Geltungsbereiches wurde ein geeigneter und ausreichend großer Ersatzlebensraum ausgemacht. Die Stadt konnte die Fläche für die Umsetzung dieser Maßnahme erwerben.

Durch die Herstellung der CEF-Maßnahmenfläche kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Durch die Vergrämung wird das Tötungsverbot ausgeschlossen.

Mit erfolgter Durchführung der genannten Maßnahmen kann von keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgegangen werden. Damit ist der Konflikt auf Ebene der Bauleitplanung gelöst.

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung als Anhang beigelegt.

8. Ver- und Entsorgung

Die für das Baugebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in ortsüblicher Weise an die den Planungsraum tangierenden Leitungsnetze angeschlossen. Im Weinbergweg liegen Anschlussleitungen für Wasser und Abwasser, Strom, Gas und Telefon. Diese Leitungen sind nach Kenntnisstand ausreichend leistungsfähig. Eine Glasfaseranbindung (Breitbandnetz) ist derzeit nicht gegeben.

Die Oberflächenwasser können, sofern sie nicht gepuffert werden, verdunsten oder versickern, der tangierenden Entwässerungsmulde (Seegraben) zugeführt werden. Der Bebauungsplan fordert dies und schließt damit eine Entwässerung im Mischsystem, wie früher angrenzend üblich, aus.

9. Folgeverfahren, Realisierung

Die Stadt Vaihingen ist alleinige Eigentümerin des Flurstückes 1529. (Plangebiet ausgenommen dem Flurstück 1524 – unverändert Mulde / Graben. Hier ist die Stadt Miteigentümer.) Die Umsetzung der Planung kann somit erfolgen, sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

10. Städtebauliche Daten (ca. – Werte)

Gesamtfläche Geltungsbereich	0,26 ha	100 %
davon WA (einschließlich Pfg-Flächen)	0,19 ha	73 %
davon Verkehrsflächen (einschließlich Verkehrsgrün und Parkplätze)	0,06 ha	22 %
davon Mulde / Graben	0,01 ha	5 %

Der Bebauungsplan ermöglicht je Baufenster den Bau eines Mehrfamilienhauses mit etwa 6 Wohneinheiten, macht bei zwei Baufenstern ca. 12 Wohneinheiten oder 20 – 25 Einwohner. Kurzfristig soll auf dem westlichen der zwei Baufenster ein Gebäude zur Flüchtlingsunterbringung mit ca. 40 – 50 Plätzen entstehen.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz, den 10.08.2018 / 01.07.2020.