

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan  
"Seemühle"  
Stadt Vaihingen/Enz  
Ortsteil Roßwag

---

**Aufgestellt:**

Gemäß § 9 Abs.8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Vaihingen/Enz geht davon aus, daß der Ortsteil Roßwag in den nächsten Jahren in das Dorfwentwicklungsprogramm aufgenommen wird. Um die Dorfwentwicklung sinnvoll durchführen zu können, ist es erforderlich, daß entwicklungsfähiges, ortsspezifisches Handwerk von Roßwag in das Gebiet "Seemühle" umsiedelt. Nach Umsiedlung dieser Betriebe ist es für die am Ort verbleibenden Betriebe ebenfalls möglich, sich am Ort zu erweitern, so daß es zu keiner Entmischung von Wohnen und Gewerbe kommt. Der dörfliche Charakter von Roßwag bleibt durch die geplante Maßnahme erhalten.

Die Stadt Vaihingen an der Enz hat sich seit Jahren um die Ausweisung eines kleineren Gewerbegebietes für den örtlichen Bedarf des Stadtteils Roßwag bemüht. Die Festlegung eines Standortes ist jedoch immer wieder an den Bedenken verschiedener Behörden bzw. des Naturschutzes gescheitert.

Gegen den Bebauungsplanentwurf "An der Hagenrainstraße" wurden Bedenken aus der Sicht des Naturschutzes und der Raumordnung erhoben. Natur- und Landschaftsschutzbelange schlossen einen Standort im östlichen Anschluß an das Weingut Zimmermann in der Enzaue aus. Erhebliche Bedenken gegen einen Standort an der "Manfred-Behr-Straße" wurden aus den gleichen Gründen erhoben.

Das Gebiet "Seemühle" ist schließlich von den Vertretern des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Standort für ein Gebiet für örtliches Handwerk befürwortet worden.

## 2. Geltendes Recht, andere Planungen

- Der FNP wird derzeit geändert. Die Anhörung der TöB ist bereits erfolgt.
- Die Stellungnahmen der TöB zum Plangebiet liegen vor und sind im Bebauungsplan eingearbeitet.
- Das Gebiet liegt vollständig im Schutzgebiet der Wasserversorgung Vaihingen, Zone III (weitere Schutzzone) und innerhalb der geplanten Schutzzone III a.
- Das Gebiet liegt nicht in einem rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet.
- Die Uferzone der Schmie ist rechtsufrig mindestens 4,00 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Der gesetzliche Waldabstand zur Bebauung beträgt nach § 4 Landesbauordnung Baden-Württemberg 30,00 m. Als Ausnahme kann der Abstand wegen des Gebietscharakters auf 20,00 m verringert werden. Der Schutzstreifen ist von der Bebauung freizuhalten.
- Der Schutzstreifen der 20 KV-Versorgungsleitung ist von der Bebauung freizuhalten (7,50 m beidseitig der Leitungsachse).
- Die Plangebietsfläche ist im Landschaftsplan als Luftaustausch- und Grundwasserspeicherfläche dargestellt.

### 3. Planerische Gestaltung

Das Gebiet liegt im Tal der Schmie, kurz vor der Einmündung in die Enz. An der Ostseite der Schmie führt die B 10 entlang, die Südseite des Gebietes wird durch die K 1648, Manfred-Behr-Straße, gebildet. Die West- und Nordgrenze wird durch einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb und das ehemalige Hofgut "Seemühle" gebildet, sowie den ehemaligen Mühlbach und den dahinter liegenden Hangwald.

Das ehemalige Hofgut "Seemühle" wird seit einiger Zeit nicht mehr genutzt; mit Ausnahme des Wohnhauses sind die Gebäude stark instandsetzungsbedürftig. An der südlichen Bebauungsgrenze liegt ein Wohnhaus mit angrenzendem Gewerbebetrieb. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt Vaihingen/Enz liegt ca. 1 km östlich, der Ortsteil Roßwag ca. 2 km enzaufwärts.

Die Fläche des Plangebietes liegt in einem ökologisch sensiblen Bereich:

- Tallage
- hoher Grundwasserspiegel
- nahe Bachläufe
- vielfache Landschaftselemente mit hohem ökologischen und landschaftsgestalterischem Gesamtwert (Ufergehölze, Einzelbäume etc.)
- naher Hangwald
- abwechslungsreiche Geländeneigungen.

Darüber hinaus ist die Planung ein Modellvorhaben des Landes, das gefördert wird durch das Ministerium für den ländlichen Raum.

Daraus ergeben sich insgesamt folgende Zielvorgaben:

- Erhaltung des Landschaftsbildes (Topographie, naturnaher Bachlauf)
- Einbindung des Baugebietes in die Landschaft (Außenbereich)
- Planung des Gebietes unter ökologischen Grundsätzen (geringe Bodenversiegelung, Entwicklung kleinteiliger Vegetationsflächen, Eingrünung etc.)
- Abwägung von Ökonomie und Ökologie
- Schaffung naturnaher Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Landschaftshaushalt
- Städtebaulich ansprechende Gestaltung der Neubauten, möglichst unter Verwendung ökologischer Materialien
- Berücksichtigung ökologischer Besonderheiten (Ufervegetation, Klima, Wasser etc.)
- Rücksichtnahme auf den baulichen Bestand aus denkmalpflegerischen und kulturhistorischen Gründen.

Für das jetzt zur Überplanung vorgesehene Gebiet der ehemaligen Staatsdomäne "Seemühle" ist vorgesehen, von der insgesamt 3 ha große Fläche nur 2 ha mit Handwerksbetrieben zu überbauen. Die restliche Fläche von einem ha dient zur Pflanzung für einen Roßwager Landschaftsgärtner. Mindestens weitere 10 % des zur Überbauung vorgesehenen Gebietes werden als wirksame Fläche für den Naturschutz eingebracht (Ausgleichsfläche). Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist wegen der engen Gebietsabgrenzung gewährleistet.

Die planerische Gestaltung des Gebietes, das zusammen mit einem Grün- und Landschaftsplaner erarbeitet worden ist, lehnt sich eng an vorhandene Zwangspunkte, wie beispielsweise bestehendes Wohngebäude, Trockenmauern, erhaltenswerte Gehölzbestände, Topographie an.

#### 4. Art der baulichen Nutzung

Grundsätzliches Ziel ist die Schaffung neuer Standorte für Mittelbetriebe aus dem Ort Roßwag.

Das in sich geschlossene Plangebiet wird als "Sondergebiet für örtliches Handwerk" nach § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes geht dahin, daß örtliche Betriebe nicht belästigender Art aus dem Stadtgebiet Vaihingen, insbesondere aus dem Stadtteil Roßwag, in das Plangebiet untergebracht werden sollen. Die Anforderung an das Sondergebiet besteht in der Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der ökologischen Belange.

Die Art der Bebauung, die sich wesentlich von den Festsetzungen der §§ 2 ff BauNVO unterscheidet, ist keinem der in §§ 2 ff genannten Gebietstypen zuzuordnen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) oder eines Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) scheitert, da in diesen Baugebieten neben Betrieben des Baugewerbes, des metallbe- und -verarbeitenden Gewerbes und des Landschaftsbaus auch andere Nutzungen zulässig sind. Aufgrund der Zielvorgaben ist aber eine Beschränkung auf bestimmte Arten der Nutzungen und somit die Festsetzung von Sondergebieten notwendig.

Entsprechend der unterschiedlichen ökologischen Sensibilität der Fläche und den zukünftigen Vorgaben an die Betriebe wird das Plangebiet in folgende Sondergebiete gegliedert:

##### SO I

Die Fläche ist grundsätzlich örtlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen bzw. dem Landschaftsbau vorbehalten. Dem Betrieb von den äußeren Abmessungen her untergeordnete Wohngebäude sind zulässig.

##### SO II

Die Flächen dienen örtlichen Betrieben des Baugewerbes, des metallbe- und -verarbeitenden Gewerbes und dem Landschaftsbau bis zu einer Grundstücksfläche von 2.000 m<sup>2</sup>. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig. Aufgrund der vorgesehenen Betriebsstruktur ist eine erhebliche Belästigung dieser Wohnungen durch die im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe nicht zu erwarten.

### SO III

Die Fläche ist ausschließlich für eine Betriebsstelle des Landschaftsgartenbaus vorbehalten. Dem Betrieb untergeordnete Wohngebäude sind zulässig.

### Fläche für die Landwirtschaft (gartenbauliche Erzeugnisse)

Die Fläche ist für naturnahen Landschaftsgartenbau reserviert.

## 5. Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen zur Höhenlage

Die Begrenzung der Baugruppe erfolgt über die GRZ, die maximale Traufhöhe sowie die zulässige Dachneigung. Die Grundflächenzahlen für die neu zu errichtenden Gebäude entsprechen einer aufgelockerten Bebauung. Wegen der Mischung von Wohnen und Gewerbe wurde auf eine Festlegung der GFZ verzichtet.

Die maximale Traufhöhe wurde so gewählt, daß sie sich der bestehenden Bebauung bzw. dem Gelände anpaßt. Dort, wo eine dominante Bebauung vermieden werden soll, wurde die Traufhöhe entsprechend reduziert.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird als Richtwert angegeben. In der Regel wird das Auffüllen von Teilen der Grundstücksflächen notwendig sein.

Die geplante Bebauung bzw. die Zuordnung bebauter und unbebauter Flächen behindert nicht den kleinräumigen Temperatenausgleich.

## 6. Stellung der baulichen Anlagen

Damit der Charakter des ehemaligen Hofgutes "Seemühle" wieder ablesbar wird, wird die Neubebauung soweit als möglich in Hofform angeordnet. Die im Bebauungsplan festgesetzte Form der Baugrenzen entspricht den Bedürfnissen der zukünftigen Handwerksbetriebe.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist somit festgesetzt. Von dieser Richtung ausgenommen sind Dächer über Gebäudeteilen, die dem Hauptkörper den äußeren Abmessungen nach untergeordnet sind.

Durch diese Stellung der Baukörper senkrecht zum Schmiebach ergeben sich keine wesentlichen Behinderungen der klimatischen Situation (Frischlufschneise).

## 7. Lagerflächen

Um einen möglichst großen Bodenschutz zu gewährleisten, werden im Plan die Lagerflächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen begrenzt.

## 8. Verkehrliche Erschließung

### 8.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist durch die in unmittelbarer Nähe befindliche B 10 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die direkte Anbindung erfolgt über die Manfred-Behr-Straße (K 1648). Das Gebiet wird bisher durch einen Feldweg erschlossen. Die Einmündung dieses Feldweges in die K 1648 bleibt bestehen. Die Haupteerschließung des Gewerbegebietes erfolgt von dieser Einmündung aus über eine 5,50 m breite Stichstraße.

Die Straße, die als gemischt genutzte Fläche ausgebaut werden soll, läßt einen Begegnungsverkehr LKW/LKW zu. Ein wesentlicher Fußgängerverkehr wird aufgrund der Entfernungen nach Vaihingen und Roßwag nicht erwartet. Der Wendehammer entspricht Bild 32 der EAE 85 und ist für LKW bis 10 m Länge (dreiachsiges Müllfahrzeug, LKW 22 t) mit Wendekreis für PKW ausgelegt. Lastzüge müssen auf den Privatgrundstücken wenden. Dies erscheint zumutbar, da aufgrund der bekannten Betriebsstruktur der aussiedlungswilligen Betriebe eine Lastzulanlieferung selten erfolgt.

Die neue Erschließungsstraße dient gleichzeitig als Sicherung gegen Hochwasser.

Die Erschließung des im Nordwesten des Baugebietes auf einer Terrasse liegenden Baugrundstücks erfolgt über den bestehenden Feldweg, der auf 5,50 m ausgebaut werden soll. Auch hier erfolgt der Ausbau als gemischtgenutzte Fläche. Als Wendehammer soll der hier einmündende Feldweg 30 ausgebildet werden. Wegen des geringen Verkehrs reicht ein Wendehammer Bild 30 der EAE 85 für PKW aus. LKW müssen auf dem Privatgrundstück wenden.

## 8.2 Ruhender Verkehr

Auf öffentliche Parkplätze wurde verzichtet, da hierfür wegen des Fehlens öffentlicher Einrichtungen kein Bedarf besteht.

Die privaten Stellplätze und Garagen müssen auf den Privatgrundstücken untergebracht werden einschließlich der Stellplätze für die Betriebsangehörigen. Kurzzeitiges Parken sowie Be- und Entladen kann wegen der Straßenbreite von 5,50 m auf dem Erschließungsstich erfolgen.

Die privaten Hoffflächen sind teilweise so angeordnet, daß Gemeinschaftshoffflächen entstehen, auf denen das Wenden und das Be- und Entladen von Lastzügen möglich ist.

## 8.3 Fahrradverkehr/ Erschließungsweg der landwirtschaftlichen Fläche

Vom Ende der Stichstraße aus verläuft entlang der Schmie bis zum nordöstlichen Ende des Plangebietes ein 2,50 m breiter Weg. Die Fläche soll mit einer wassergebundenen Decke (z.B. Kies- oder Schotterschüttung) versehen werden. Der Weg hält einen 1,0 m breiten Abstand zur Böschungsoberkante der Schmie ein.

## 9. Wasserflächen, Grundwasser

Aufgrund der planerischen Überlegungen bleibt der im Baubereich verlaufende Teil des Mühlkanals weiterhin trocken. Der nördliche Teil des Mühlkanals wird entsprechend dem Erfordernis des Landschaftsgärtners genutzt, wobei der Rücklauf über die eigene Grundstücksfläche in die Schmie verläuft.

Die Brunnenanlage im südlichen Planbereich ist für das Plangebiet nicht erforderlich. Um die Grundwasserversorgung nicht zu gefährden, besteht bei Überbauung die Verpflichtung zur Verfüllung des Brunnens (genehmigungspflichtiges Vorhaben).

Der Schutz des Grundwassers ist durch ein Gutachten nachzuweisen.

## 10. Grünordnung

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange ist in den §§ 5 und 9 BauGB festgelegt. Der Bebauungsplan enthält danach die Grundsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die natürlichen Gegebenheiten, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich des Bodens als natürliches biologisches Leistungspotential sowie die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen von § 7 Abs. 1 i. Verb. m. § 9 Abs. 1 Naturschutzgesetz ist zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, soweit es erforderlich ist, ein Grünordnungsplan auszuarbeiten. Für das Plangebiet ist die Erforderlichkeit durch die hohe Konkurrenz zwischen der Nutzung des unbebauten Gebietes und den Beeinträchtigungen oder Belastungen von Natur und Landschaft gegeben.

Der Grünordnungsplan enthält eine nähere Ausformung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Grünordnungsplan ist dem Bebauungsplan untergeordnet. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen, die im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen sind, sind rechtsverbindlich.

Als Maßnahme zur Verbesserung der mikro-klimatischen und lufthygienischen Bedingungen ist die Bindung der Planung an eine gute Durchgrünung des Gebietes mit standortgerechten Gehölzen zu sehen.

Insbesondere wird eine Sukzessionsfläche (Fläche, die der freien natürlichen Entwicklung überlassen wird) zum Hangwald hin ausgewiesen. Dieser Streifen wird von der übrigen nicht überbaubaren Fläche durch eine zwingend festgesetzte neuzubauende Mauer tatsächlich geschützt. Darüber hinaus wird ein öffentlicher Grünstreifen entlang der Schmie im Bebauungsplan festgesetzt. Damit sind insgesamt über 10 % der gewerblich genutzten Fläche als ökologische Ausgleichsmaßnahme für den Landschaftseingriff genutzt.

Darüber hinaus werden kleinteilige Vegetationsflächen im nicht überbaubaren Bereich geschaffen (Wiese, Gärten, ökologische Nischen in zu erhaltenden Trockenmauern) und im Bebauungsplan als Pflanzbindung bzw. zu erhaltende Mauern festgesetzt.

Aufgrund der Bebauungsplanung bleiben überwiegend die vorhandenen großkronigen Bäume erhalten. Die in der Planurkunde näher bezeichneten Bäume werden aufgrund ihres prägenden Charakters gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Zusätzliche Neupflanzungen im größeren Umfang sind im Bebauungsplan ausgewiesen, um das Baugebiet in die Landschaft möglichst einzubinden. Ufervegetation Bachbegleitgrün sind aus ökologischen Gründen zu erhalten.

Die historische Abgrenzung der ehemalaigen Gartenfläche wird in die bebaubaren bzw. Freiflächen einbezogen. Nach einer notwendigen Auffüllung der Gartenfläche ist ein historischer Wert nicht gegeben. Als wirksame Ersatzmaßnahmen werden auf dem betroffenen Baugrundstück größere Grünstreifen als Pflanzbindung festgesetzt.

Wandbegrünungen sind erwünscht.

## 11. Flächenbilanz

Die gewerbliche Fläche (SO I - III) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit ca. 2 ha = 100 % gliedert sich in:

- bebaubare Flächen	ca.	0,4 ha	=	20 %
- Lagerflächen	ca.	0,2 ha	=	10 %
- Straßenfläche	ca.	0,2 ha	=	10 %
- Wasserflächen	ca.	0,2 ha	=	10 %
- festgesetzte Grünflächen	ca.	0,4 ha	=	20 %
- davon Sukzessionsfläche	ca.			8 %
- Pflanzbindung	ca.			8 %
- öffentliche Grünfläche	ca.			4 %
- sonstige nicht überbaubare Flächen (Stellplätze, Zufahrtbereiche etc.)	ca.	0,6 ha		30 %.

- 8 -

## 12. Einrichtungen der Infrastruktur

Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur sind nicht vorgesehen. Sie sind aufgrund der geringen Einwohnerzahl auch nicht erforderlich.

## 13. Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist gesichert.
- Im Nordosten befindet sich eine Trafostation der EVS. Nach Auskunft der EVS ist eine weitere Trafostation erforderlich.
- Die Entwässerung des Gebietes muß nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes Besigheim im Trennsystem erfolgen und dem Hauptsammler Vaihingen-Roßweg zugeführt werden.
- Die Müllentsorgung ist gesichert.

## 14. Besondere Regelungen für das Baugebiet

Für das Plangebiet gelten die Förderrichtlinien des MLR für das Dorfentwicklungsprogramm (DEP).

## 15. Empfehlungen

Baubiologische Empfehlungen

Baustoffe mit folgenden Eigenschaften werden empfohlen:

- ohne schädliche Ausdünstungen (toxische Gase)
- mit möglichst geringer Abgabe von Feinstäuben (fest Aerosole)
- ohne Abgabe giftiger Feinstäube (feste toxische Aerosole).



- ohne giftige Feststoffe (toxische Feststoffe)
- mit möglichst geringer radioaktiver Eigenstrahlung
- mit möglichst geringen Abschirm- oder Veränderungseffekten gegenüber natürlichen Strahlungsverhältnissen
- die die Ausbreitung künstlicher elektrischer Felder nicht fördern.

Als raumumschließende Bauteile werden empfohlen:

- mit einem ausgewogenen Maß von Wärmedämmung, Wärmespeicherfähigkeit, Wärmereflexionsfähigkeit,
- mit hoher Wasserdampfdurchlässigkeit
- mit feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaften (hygroskopisch).

Rohbau

- Tonziegelmauerwerk mit Holzdecken
- Holzskelettbauweise
- Metall- oder Stahlbetonkonstruktion sollten nur als statisch notwendige Stützen, Träger oder Ringanker in Ergänzung der Holz- oder Ziegelbauweise verwendet werden. Die Dachkonstruktion sollte in Holz ausgeführt werden, die Dachdeckung in Tonziegelmaterial. Möglich sind für den Rohbaubereich auch gleichwertige Materialien.

Ausbau

- Als Ausbaustoffe sollten Holz-, Gips- und Tonprodukte verwendet werden. Als Dämmstoffe kommen Korkplatten oder Korkschrot, Zellulose, Kokosfasern, Strohlehm, Blähton in Betracht. Möglich sind für den Ausbaubereich auch gleichwertige Materialien.

Oberflächenbehandlung

- Für Holzoberflächen sollten Behandlungsmittel aus Naturharz- oder Leinölbasis Anwendung finden. Die Holzschutzbehandlung sollte mit ungiftigen Salzen ausgeführt werden. Wandanstriche sollten mit Kalk- oder Kreideschlämme, Silikatfarben oder Naturharzdispersionen erstellt werden. Möglich sind für den Bereich der Oberflächenbehandlung auch gleichwertige Materialien.

Installationen

- Die Ausbreitung haustechnischer, künstlicher elektromagnetischer Felder sollte durch Minimierung der Installation, Abschirmung oder Netzfreeschalter möglichst gering gehalten werden.

Wärmedämmung

- Als Raumheizung sollten Systeme mit einem hohen Anteil an Wärmestrahlung Verwendung finden. In Ergänzung zu den Einzelhausheizungen sind gemeinschaftlich betriebene Wärmekraftkopplungsanlagen mit Gasbetrieb denkbar.

#### Energieversorgung

- Die Verwendung von Heizöl zur Energieversorgung sollte ausgeschlossen werden.

#### 16. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Die stark instandsetzungsbedürftigen Nebengebäude sind abzurechen.

#### 17. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Gelände fast vollständig im Besitz der Stadt Vaihingen/Enz befindet.

#### 18. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Grundsätzlich sind nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die planungsrechtliche Festschreibung der Nutzung keine Beeinträchtigung im vorgenannten Sinne befürchten läßt. Umweltrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH.  
Weimarstraße 25, 7000 Stuttgart 1,  
23. Februar 1989